ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Δ.νση: Κορωναίου 9
Τ.Κ.: 71202
Πληροφορίες: Χαλκιαδάκη Ελευθερία
Τηλέφωνο: 2810247016
E-mail: chalkiadaki@ebeh.gr

Ηράκλειο,28/11/2023
Αριθ.Πρωτ.: 3155151

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ** και αριθμό ΓΕΜΗ **009221101000**.

Την **28/11/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **3916784**, η υπ' αριθ. 5241/28-11-2023 Απόφαση της Προϊσταμένης Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Επιμελητηρίου Ηρακλείου (**ΑΔΑ:** ΨΖ2Κ469ΗΛΞ-Λ34), με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του **άρθρου 23 (Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου)** του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο **ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ** και αριθμό **ΓΕΜΗ 009221101000,** σύμφωνα με την από 06/10/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της με την οποία αποφασίστηκε η τροποποίηση.

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

Η καταχώρηση έγινε μετά από έλεγχο πληρότητας & νομιμότητας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 σε συνδυασμό με το άρθρο 18 του Ν.4919/2022 και βάσει των διατάξεων του Ν. Ν.4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α).

Η Προϊσταμένη Υ.Γ.Ε.ΜΗ.
Σπαθαράκη Μαρία

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

Κοινοποίηση:
1. ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
   ΗΡΑΚΛΕΙΟ

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΚΑΙ ΤΟ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ» ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ Γ.Ε.ΜΗ 009221101000 ΚΑΙ ΜΕ Α.Φ.Μ. 998012289 Δ.Ο.Υ. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΕΔΡΑ – ΣΚΟΠΟΣ- ΔΙΑΡΚΕΙΑ

ΑΡΘΡΟ 1

ΣΥΣΤΑΣΗ-ΕΠΩΝΥΜΙΑ

1. Συνιστάται με το παρόν μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο **«ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ»**.

2. Για τις διεθνείς συναλλαγές η επωνυμία και ο διακριτικός τίτλος της εταιρείας θα αποδίδονται στα λατινικά ως ακολούθως **“AIOLIKI PNOI APOSKIAS SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME”** και **“AIOLIKI PNOI APOSKIAS”** αντίστοιχα.

ΑΡΘΡΟ 2

ΕΔΡΑ

1. Έδρα της Εταιρίας ορίζεται **ο Δήμος Ηρακλείου Κρήτης.**

2. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, δύναται να ιδρύονται υποκαταστήματα της Εταιρίας, θυγατρικές, πρακτορεία, γραφεία είτε στην έδρα της εταιρίας ή σε άλλες πόλεις της Ελλάδας ή του εξωτερικού.

ΑΡΘΡΟ 3

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εταιρείας είναι:

1. ο σχεδιασμός, η κατασκευή, διατήρηση και διαχείριση συστημάτων και εγκαταστάσεων στον τομέα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, η παραγωγή και πώληση ενέργειας και εξοπλισμών, η έρευνα, η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και παροχή υποστήριξης, καθώς και η απόκτηση, πώληση και το εν γένει εμπόριο αγαθών και υπηρεσιών στον τομέα παραγωγής

ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές. Η ανάληψη και εκτέλεση πάσης φύσεως μελετών, ερευνών και έργων, σχετικών με οποιοσδήποτε μορφής εγκαταστάσεις ή παραγωγικές μονάδες. Ενδεικτικά, η παραπάνω δραστηριότητα εξειδικεύεται ως εξής: Ανάληψη και εκτέλεση της Εγκατάστασης, Γενική Εποπτεία, Διαχείριση Λειτουργίας, καθώς και παροχή Υπηρεσιών επισκευής και αντικατάστασης προϊόντων μηχανημάτων κλπ,

2. η άσκηση και κάθε άλλη επιχειρηματική και οικονομική δραστηριότητα συναφή προς τους παραπάνω σκοπούς ή έστω και μη συναφής, εφ' όσον προωθεί και διευκολύνει την επιδίωξη και επίτευξη των παραπάνω σκοπών. Όλες τις παραπάνω δραστηριότητες, μπορεί η Εταιρεία να τις εκτελεί είτε για λογαριασμό της είτε για λογαριασμό τρίτων με προμήθεια ή ποσοστά είτε συνεταιρικά είτε συμπράττοντας με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα (Κοινοπραξία).

3. Για την επίτευξη του σκοπού της, η εταιρεία μπορεί:

(α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου,

(β) να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο και να συνιστά και κοινοπραξίες.

(γ) να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε, να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό,

(ε) να αποκτά ακίνητα και μηχανολογικό εξοπλισμό προκειμένου να τα χρησιμοποιεί για την πραγμάτωση των σκοπών της ή να τα εκμεταλλεύεται εκμισθώνοντας τα σε τρίτους και γενικότερα να προβαίνει σε κάθε πράξη που αποσκοπεί στην πραγμάτωση των σκοπών της ή άλλων παρεμφερών,

(στ) Η Γενική Συνέλευση των μετόχων μπορεί με τροποποίηση του αντίστοιχου άρθρου της καταστατικής σύμβασης να καθορίζει και άλλες δραστηριότητες ως σκοπό της εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

1. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη, αρχίζει δε από την

καταχώρησή της εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει την 31/12/2072.

2. Η παράταση ή μείωση της διάρκειας δύναται να αποφασιστεί από την Γενική Συνέλευση, που θα τροποποιήσει αναλόγως το παρόν άρθρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΜΕΤΟΧΕΣ

ΑΡΘΡΟ 5

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των **εκατό τριάντα δύο χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα ευρώ (132.990 €)** και κατανέμεται σε τέσσερις χιλιάδες τετρακόσιες τριάντα τρεις (4.433) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα ευρώ (30,00 €) η κάθε μία. Η κάλυψη του κεφαλαίου της εταιρείας θα γίνει κατά τα κατωτέρω αναφερόμενα στο άρθρο 35 του παρόντος.

2. Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου.

Η ανωτέρω εξουσία μπορεί να χορηγείται στο Διοικητικό Συμβούλιο και με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία. Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το τριπλάσιο ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία.

Η πιο πάνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε χορηγούμενη ανανέωση και η ισχύς της αρχίζει μετά την λήξη της κάθε πενταετίας. Η ισχύς κάθε ανανέωσης αρχίζει από την παρέλευση της διάρκειας ισχύος της προηγούμενης. Οι ως άνω αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης για χορήγηση ή ανανέωση της εξουσίας αύξησης του κεφαλαίου από το διοικητικό συμβούλιο υπόκεινται στις διατυπώσεις δημοσιότητας.

3. Επίσης, η Γενική Συνέλευση κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, έχει το δικαίωμα με απόφασή της που λαμβάνεται με απλή απαρτία και πλειοψηφία ν’ αυξάνει το εταιρικό κεφάλαιο ολικά ή μερικά, με την έκδοση νέων μετοχών, συνολικά μέχρι το οκταπλάσιο του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου.

4. Οι αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίζονται σύμφωνα με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου αυτού, αποτελούν τροποποίηση του καταστατικού.

5. Η αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, σύμφωνα με την ως άνω παρ. 2, μπορεί να ασκηθεί παράλληλα με αυτήν της Γενικής Συνέλευσης κατά την παρ. 3 του παρόντος άρθρου.

ΑΡΘΡΟ 6

ΜΕΤΟΧΕΣ

1. Οι μετοχές της εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές.

2. Οι μετοχές της εταιρείας μπορούν να ενσωματώνονται είτε σε απλούς είτε σε πολλαπλούς τίτλους μετοχών ή με τις προϋποθέσεις του νόμου, να είναι άυλες. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει για την έκδοση καθώς και την ακύρωση των μετοχικών τίτλων και προσδιορίζει το περιεχόμενο τους. Οι τίτλοι των μετοχών της εταιρείας εκδίδονται κατ' αύξοντα αριθμό, αναγράφουν τη χρονολογία έκδοσής τους καθώς και τις υπογραφές του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και ενός εκ των Συμβούλων, ο οποίος και ορίζεται με απόφασή του. Οι υπογραφές των ανωτέρω προσώπων μπορούν να τεθούν και με μηχανικά μέσα. Τα λοιπά σχετικά με την έκδοση των μετοχών ρυθμίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας.

3. Η Εταιρεία δύναται να αποκτά τις δικές της μετοχές υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθενται στα άρθρα 49 και 50 του Ν. 4548/2018.

4. Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να τηρεί βιβλίο μετόχων, το οποίο μπορεί να τηρείται και ηλεκτρονικά, στο οποίο θα καταχωρούνται οι μέτοχοι με αναγραφή του ονοματεπωνύμου ή της εταιρικής επωνυμίας και της διεύθυνσης ή της έδρας, του επαγγέλματος και της εθνικότητας. Το ως άνω βιβλίο μπορεί να τηρείται και από κεντρικό αποθετήριο τίτλων, πιστωτικό ίδρυμα ή από επιχείρηση επενδύσεων, που έχουν το δικαίωμα να φυλάσσουν χρηματοπιστωτικά μέσα. Σε κάθε περίπτωση αναγράφεται ο αριθμός και η κατηγορία των μετοχών που κατέχει κάθε μέτοχος. Ως μέτοχος έναντι της Εταιρείας θεωρείται μόνο ο εγγεγραμμένος στο ως άνω βιβλίο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΜΕΤΟΧΟΙ

ΑΡΘΡΟ 7

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

1. Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με την διοίκηση της εταιρείας δικαιώματα τους μόνο με την συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση.

2. Με εξαίρεση τις μετοχές που εκδίδονται, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 38 του Ν.4548/2018, κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα ψήφου. Όλα τα δικαιώματα των μετόχων που απορρέουν από την μετοχή, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 38 του Ν.4548/2018, είναι υποχρεωτικά ανάλογα προς το ποσοστό του κεφαλαίου που αντιπροσωπεύει η μετοχή. Σε περίπτωση περισσότερων κατηγοριών μετοχών η αρχή της ισότητας αφορά όλες τις μετοχές της ίδιας κατηγορίας.

3. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων που υφίστανται κατά το χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο.

4. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται μέσα στην προθεσμία, την οποία όρισε το όργανο της εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 20 Ν. 4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 25 ν. 4548/2018, η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης δεν αρχίζει πριν από τη λήψη της απόφασης του διοικητικού συμβουλίου για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών ή του τυχόν επιτοκίου. Στην περίπτωση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου, η προθεσμία άσκησης του δικαιώματος από τους λοιπούς μετόχους ορίζεται, ομοίως, από το όργανο της εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα (10) ημερών και αρχίζει από την επομένη της ημέρας, κατά την οποία λήγει η προθεσμία για τους μετόχους της κατηγορίας στην οποία ανήκουν οι νέες μετοχές.

5. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ορίζει με απόφασή του το διοικητικό συμβούλιο, μέσα στα χρονικά όρια που προβλέπονται από το άρθρο 20 ν. 4548/2018.

6. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας κατά την κρίση του σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και πάντως το διοικητικό συμβούλιο που διαθέτει τις μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, μπορεί να δίνουν προτεραιότητα στους μετόχους, που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε μετοχές.

7. Η πρόσκληση για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, στην οποία μνημονεύεται υποχρεωτικά και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί αυτό το δικαίωμα, υποβάλλεται με επιμέλεια της εταιρείας σε δημοσιότητα. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 25 ν. 4548/2018, η πρόσκληση και η γνωστοποίηση της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, κατά τα ανωτέρω, μπορούν να παραλειφθούν, εφόσον στη γενική συνέλευση παρέστησαν μέτοχοι που εκπροσωπούσαν το σύνολο του κεφαλαίου και έλαβαν γνώση της προθεσμίας που τάχθηκε για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή δήλωσαν την απόφασή τους για την από αυτούς άσκηση ή μη του δικαιώματος προτίμησης. Η δημοσίευση της πρόσκλησης μπορεί να αντικατασταθεί με συστημένη επιστολή «επί αποδείξει».

8. Το ως άνω δικαίωμα προτίμησης μπορεί να περιοριστεί ή να καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία και την πλειοψηφία του άρθρου 17 του παρόντος καταστατικού.

ΑΡΘΡΟ 8
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΟΨΗΦΙΑΣ

Η εταιρεία αναγνωρίζει, εγγυάται και διευκολύνει άπαντα τα δικαιώματα μειοψηφίας και ελέγχου εκ της μειοψηφίας που προβλέπει ως υποχρεωτικά η εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία περί ανωνύμων εταιρειών, υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που κάθε φορά τίθενται από τις οικείες νομοθετικές διατάξεις. Καταχρηστική άσκηση τέτοιων δικαιωμάτων απαγορεύεται.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ
ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

ΑΡΘΡΟ 9
ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και δικαιούται να αποφασίζει νόμιμα για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία. Οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

2. Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για:

α) τροποποιήσεις του καταστατικού, ως τοιούτων θεωρουμένων και των αυξήσεων (τακτικών ή έκτακτων) ή μειώσεων του εταιρικού κεφαλαίου,

β) εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών,

γ) έγκριση της συλλογικής διατήρησης σύμφωνα με το άρθρο 108 Ν. 4548/2018 και την απαλλαγή των ελεγκτών,

δ) έγκριση ετήσιων και των τυχών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων,

ε) διάθεση των ετησίων κερδών,

στ) έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το άρθρο 109 Ν. 4548/2018,

ζ) συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Εταιρείας και

η) διορισμό εκκαθαριστών.

3. Στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν υπάγονται:

α) Αυξήσεις κεφαλαίου ή πράξεις αναπροσαρμογής του κεφαλαίου που αποφασίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, καθώς και αυξήσεις που επιβάλλονται από διατάξεις άλλων νόμων,

β) η τροποποίηση ή προσαρμογή διατάξεων του καταστατικού από το Διοικητικό Συμβούλιο στις περιπτώσεις που ορίζει τούτο ρητά ο νόμος,

γ) ο διορισμός με το καταστατικό του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου,

δ) η εκλογή κατά το καταστατικό, σύμφωνα με το άρθρο 82 Ν. 4548/2018, συμβούλων σε αντικατάσταση παραιτηθέντων, αποθανόντων ή απωλεσάντων την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο,

ε) η συγχώνευση με απορρόφηση ανώνυμης εταιρείας από άλλη ανώνυμη εταιρεία που κατέχει το 100% των μετοχών της, η απόφαση της απορροφώσας ανώνυμης εταιρείας για τη συγχώνευση με απορρόφηση άλλης κεφαλαιουχικής εταιρείας της οποίας κατέχει το 90% ή περισσότερο των μετόχων ή μεριδίων της, καθώς και η απόφαση διασπώμενης ανώνυμης εταιρείας για τη διάσπασή της όταν οι επωφελούμενες εταιρείες κατέχουν μετοχές της στο σύνολό τους,

στ) η δυνατότητα διανομής προσωρινών μερισμάτων σύμφωνα με το άρθρο 162 ν. 4548/2018 και

ζ) η δυνατότητα διανομής σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 162 Ν. 4548/2018 κερδών ή προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσίευση.

ΑΡΘΡΟ 10
ΣΥΓΚΛΗΣΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται υποχρεωτικά τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση το αργότερο έως τη δέκατη ($10^{η}$) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης, προκειμένου να αποφασίσει για την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και για την εκλογή ελεγκτών (**τακτική Γενική**

Συνέλευση). Η Γενική Συνέλευση μπορεί να αποφασίσει και για οποιοδήποτε άλλο θέμα αρμοδιότητάς της.

2. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 121 Ν. 4548/2018 η Γενική Συνέλευση συνέρχεται εκτάκτως οποτεδήποτε άλλοτε το Διοικητικό Συμβούλιο κρίνει τούτο σκόπιμο ή αναγκαίο (**έκτακτη Γενική Συνέλευση**).

3. Η Γενική Συνέλευση που συγκαλείται για να τροποποιήσει το καταστατικό ή να λάβει αποφάσεις, για τις οποίες απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (**καταστατική Γενική Συνέλευση**) μπορεί να είναι τακτική ή έκτακτη.

4. Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου δήμου εντός της περιφέρειας της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας ή σε τόπο κείμενο στην αλλοδαπή.

5. Η γενική συνέλευση μπορεί να συνεδριάζει οπουδήποτε όταν στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του κεφαλαίου με δικαίωμα ψήφου και δεν αντιλέγει κανείς στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και τη λήψη αποφάσεων.

6. Το διοικητικό συμβούλιο δύναται να αποφασίσει ότι η γενική συνέλευση δεν θα συνέλθει σε κάποιο τόπο, αλλά θα συνεδριάσει εξ ολοκλήρου με συμμετοχή των μετόχων από απόσταση με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο άρθρο 125 ν.4548/2018. Με τον ίδιο τρόπο μπορεί να διεξαχθεί η γενική συνέλευση, εάν συναινούν όλοι οι μέτοχοι.

ΑΡΘΡΟ 11
ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ - ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΔΙΑΤΑΞΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης περιλαμβάνει τουλάχιστον το οίκημα με ακριβή διεύθυνση, τη χρονολογία και την ώρα της συνεδρίασης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με σαφήνεια, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι θα μπορέσουν να μετάσχουν στη συνέλευση και να ασκήσουν τα δικαιώματα τους αυτοπροσώπως ή δι' αντιπροσώπου ή, ενδεχομένως, και εξ αποστάσεως και δημοσιεύεται στη Μερίδα της Εταιρείας Γ.Ε.ΜΗ.

2. Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων **(καθολική Γενική Συνέλευση).**

3. Με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις, η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης πρέπει να δημοσιεύεται είκοσι (20) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης.

4. Κάθε μέτοχος έχει το δικαίωμα να ζητήσει από την Εταιρεία να του αποστέλλει με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail) ατομική πληροφόρηση για επικείμενες γενικές συνελεύσεις τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από την ημέρα συνεδρίασης.

ΑΡΘΡΟ 12

ΔΙΚΑΙΟΥΜΕΝΟΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

1. Στη γενική συνέλευση δικαιούται να συμμετάσχει κάθε μέτοχος ο οποίος έχει και αποδεικνύει την ιδιότητα αυτή κατά την ημέρα διεξαγωγής της γενικής συνέλευσης. Μέτοχοι που είναι νομικά πρόσωπα μετέχουν στη γενική συνέλευση διά των εκπροσώπων τους.

2. Η συμμετοχή των μετόχων στη γενική συνέλευση εξαρτάται από την προηγούμενη κατάθεση των μετοχών τους στο ταμείο της εταιρείας, στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιοδήποτε πιστωτικό ίδρυμα ή επιχείρηση επενδύσεων, που λειτουργεί στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος και έχει το δικαίωμα να δέχεται τίτλους προς φύλαξη, ή και σε άλλα πρόσωπα, τα οποία αναγράφονται στην πρόσκληση. Περαιτέρω, οι μετοχές που κατατίθενται, σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο, δεν θα μπορούν να αναληφθούν ή και να εκποιηθούν πριν από τη διεξαγωγή της γενικής συνέλευσης.

3. Η συμμετοχή στη γενική συνέλευση εξαρτάται, επίσης, από την υποβολή στην εταιρεία των εγγράφων αντιπροσώπευσης ή εκπροσωπεύσεις των μετόχων, δύο (2) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα διεξαγωγής της.

4. Οι μέτοχοι, που δεν συμμορφώνονται με τις διατάξεις που αναφέρονται στις παραγράφους 2 και 3 του παρόντος ή με την προθεσμία της παραγράφου 4 του άρθρου 128, μετέχουν στη γενική συνέλευση, εκτός αν η γενική συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή αυτή για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της.

ΑΡΘΡΟ 13

ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ

Το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να καταρτίζει και θέτει στη διάθεση των μετόχων, είκοσι τέσσερις (24) τουλάχιστον ώρες πριν από τη συνέλευση, πίνακα των μετόχων που κατέθεσαν τις μετοχές τους και ενδεχομένως τα έγγραφα αντιπροσώπευσης ή εκπροσώπησης. Ο πίνακας αυτός αναφέρει και τις διευθύνσεις των μετόχων, τα ονόματα των αντιπροσώπων ή εκπροσώπων τους και τον αριθμό των μετοχών και ψήφων κάθε μετόχου.

ΑΡΘΡΟ 14

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΑΠΟ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΣΕ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟ ΧΡΟΝΟ

1. Οι μέτοχοι έχουν τη δυνατότητα να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, χωρίς τη φυσική παρουσία τους στον τόπο διεξαγωγής της. Στην περίπτωση αυτή η Εταιρεία λαμβάνει επαρκή μέτρα ώστε: α) να είναι σε θέση να διασφαλίσει την ταυτότητα του συμμετέχοντος προσώπου, τη συμμετοχή αποκλειστικά των προσώπων που δικαιούνται να συμμετέχουν ή να παρίστανται στη Γενική Συνέλευση βάσει των άρθρων 124 και 127 Ν. 4548/2018 και την ασφάλεια την ηλεκτρονικής σύνδεσης, β) να παρέχεται η δυνατότητα στο συμμετέχοντα να παρακολουθεί με ηλεκτρονικά ή οπτικοακουστικά μέσα τη διεξαγωγή της συνέλευσης και να απευθύνεται στη συνέλευση, προφορικά ή εγγράφως, κατά τη διάρκεια της συνέλευσης από απόσταση, καθώς και να ψηφίζει επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, και γ) να είναι δυνατή η ακριβής καταγραφή της ψήφου από απόσταση.

2. Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση από απόσταση λαμβάνονται υπόψη για το σχηματισμό της απαρτίας και πλειοψηφίας όπως ακριβώς οι παρόντες.

3. Σε κάθε περίπτωση κάθε μέτοχος μπορεί να αξιώσει να διεξαχθεί η συνεδρίαση με τηλεδιάσκεψη ως προς αυτόν, αν κατοικεί σε άλλη χώρα από εκείνη όπου λαμβάνει χώρα η συνέλευση ή αν υπάρχει άλλος σπουδαίος λόγος, ιδίως ασθένεια, αναπηρία ή επιδημία.

4. Οι μέτοχοι έχουν περαιτέρω τη δυνατότητα συμμετοχής στην ψηφοφορία από απόσταση, διά αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα, διεξαγόμενης πριν από τη συνέλευση. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωσή τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου ή σε έντυπη μορφή στην έδρα της Εταιρείας.

5. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν δι αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον οι σχετικές ψήφοι έχουν παραληφθεί από την Εταιρεία το αργότερο είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από την έναρξη της συνεδρίασης.

6. Στις παραγράφους 4 και 5 του παρόντος η Εταιρεία υιοθετεί διαδικασίες για τη συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση από απόσταση, τη διασφάλιση της ταυτότητας του συμμετέχοντος προσώπου και της προέλευσης της ψήφου, καθώς και την ασφάλεια της ηλεκτρονικής ή άλλης σύνδεσης.

ΑΡΘΡΟ 15
ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΣΗ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

1. Ο μέτοχος μπορεί να συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση αυτοπροσώπως ή μέσω αντιπροσώπου.

2. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους μετόχους, μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε μέτοχο.

3. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο για μία ή περισσότερες γενικές συνελεύσεις και για ορισμένο χρόνο. Ο αντιπρόσωπος ψηφίζει, σύμφωνα με τις οδηγίες του μετόχου, αν υφίστανται. Τυχόν μη συμμόρφωση του αντιπροσώπου με τις οδηγίες που έχει λάβει, δεν επηρεάζει το κύρος των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης, ακόμη και αν η ψήφος του αντιπροσώπου ήταν αποφασιστική για την επίτευξη της πλειοψηφίας.

4. Ο διορισμός και η αντικατάσταση του εκπροσώπου ή αντιπροσώπου του μετόχου γίνονται εγγράφως ή με ηλεκτρονικά μέσα και υποβάλλονται στην Εταιρεία το αργότερο πριν από τη Γενική Συνέλευση.

ΑΡΘΡΟ 16
ΑΠΑΡΤΙΑ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Η γενική συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ένα πέμπτο (1/5) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου.

2. Αν δεν επιτευχθεί η απαρτία αυτή, η γενική συνέλευση συνέρχεται εκ νέου μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της ματαιωθείσας συνεδρίασης, ύστερα από πρόσκληση προ δέκα (10) τουλάχιστον πλήρων ημερών. Στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση η γενική συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερησίας διάταξης, οσοδήποτε και αν είναι το εκπροσωπούμενο σε αυτήν τμήμα του καταβεβλημένου κεφαλαίου. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, αν στην αρχική πρόσκληση είχε ήδη ορισθεί ο τόπος και ο χρόνος της επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και την επαναληπτική.

3. Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν τη μεταβολή της εθνικότητας της εταιρείας, τη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής, την επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, την τακτική αύξηση του κεφαλαίου, εκτός αν επιβάλλεται από το νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, τη μείωση του κεφαλαίου, εκτός αν γίνεται, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 21 ή την

παράγραφο 6 του άρθρου 49 του Ν.4548/2018, τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, τη συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της εταιρείας, την παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το διοικητικό συμβούλιο για αύξηση του κεφαλαίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 24 του Ν.4548/2018, καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται στο νόμο ότι η γενική συνέλευση αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, η συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ήμισυ (1/2) του καταβεβλημένου κεφαλαίου.

4. Στην περίπτωση της προηγούμενης παραγράφου, αν δεν επιτευχθεί η απαρτία του τελευταίου εδαφίου, η γενική συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται εκ νέου, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου, βρίσκεται δε σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου. Σε κάθε περίπτωση, όταν πρόκειται να ληφθεί απόφαση για αύξηση κεφαλαίου, η γενική συνέλευση στην επαναληπτική συνεδρίαση ευρίσκεται σε απαρτία, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, αν στην αρχική πρόσκληση είχε ήδη ορισθεί ο τόπος και ο χρόνος της επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και την επαναληπτική.

ΑΡΘΡΟ 17
ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των εκπροσωπούμενων σε αυτή ψήφων.

2. Κατ’ εξαίρεση, οι αποφάσεις που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 130 του Ν.4548/2018 λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των ψήφων που εκπροσωπούνται στη συνέλευση.

ΑΡΘΡΟ 18
ΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Μέχρι την εκλογή του προέδρου, που γίνεται από την ίδια με απλή πλειοψηφία, στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ή όταν κωλύεται αυτός, ο νόμιμος αναπληρωτής του και όταν αυτός κωλύεται ο πρεσβύτερος

των παρισταμένων συμβούλων. Χρέη Γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο, ο οποίος μπορεί να είναι μέτοχος ή μη.

2. Ο πρόεδρος της συνέλευσης μπορεί να επικουρείται από γραμματέα και ψηφολέκτη, που εκλέγονται με τον ίδιο τρόπο. Ο πρόεδρος ελέγχει την κανονικότητα της συγκρότησης της Γενικής Συνέλευσης, την ταυτότητα και τη νομιμοποίηση των παρόντων, την ακρίβεια των πρακτικών, διευθύνει τη συζήτηση, θέτει τα θέματα σε ψηφοφορία και αναγγέλλει το αποτέλεσμα της τελευταίας.

3. Η μη εκλογή ή η μη σύννομη εκλογή προέδρου, καθώς και η μη τήρηση των διατυπώσεων της παραγράφου 2 δεν επηρεάζουν το κύρος των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης, αν δεν συντρέχουν άλλα ελαττώματα τούτων.

ΑΡΘΡΟ 19
ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

1. Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης καταχωρούνται σε περίληψη σε ειδικό βιβλίο πρακτικών. Το βιβλίο πρακτικών συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να τηρείται και σε ηλεκτρονική μορφή. Στο ίδιο βιβλίο καταχωρείται και κατάλογος των παραστάντων ή αντιπροσωπευθέντων μετόχων στη Γενική Συνέλευση. Με αίτηση του μετόχου πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης υποχρεούται να καταχωρίσει στα πρακτικά περίληψη της γνώμης του. Ωστόσο, ο πρόεδρος μπορεί να αρνηθεί την καταχώρηση της γνώμης του, εάν αυτή αναφέρεται σε ζητήματα εκτός της ημερήσιας διάταξης ή το περιεχόμενό της αντίκειται στα χρηστά ήθη ή το νόμο.

2. Τα αντίγραφα και τα αποσπάσματα των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης, επικυρώνονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή το νόμιμο αναπληρωτή του ή από τον Σύμβουλο που ορίζεται με απόφαση του.

3. Αντίγραφα πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία ΓΕ.ΜΗ. εντός της προθεσμίας των είκοσι (20) ημερών από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης. Η Εταιρεία φέρει το βάρος απόδειξης ότι οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης έλαβαν χώρα την ημερομηνία και ώρα που αναγράφονται στο βιβλίο πρακτικών.

4. Η Εταιρεία οφείλει να χορηγεί αντίγραφα των τηρουμένων πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης στους μετόχους ύστερα από αίτησή τους. Σε περίπτωση άρνησης της Εταιρείας, οι μέτοχοι που παρέστησαν αυτοπροσώπως ή με αντιπρόσωπο στη Γενική Συνέλευση, μπορούν να λάβουν αντίγραφα των πρακτικών από το φάκελο της Εταιρείας που τηρείται στο ΓΕ.ΜΗ, εφόσον πρόκειται για πράξεις που καταχωρούνται στο ΓΕ.ΜΗ. Τρίτα πρόσωπα που έχουν έννομο συμφέρον καθώς οι μη παραστάντες μέτοχοι στη Γενική Συνέλευση μπορούν να λάβουν αντίγραφα των πρακτικών της

Γενικής Συνέλευσης από το ΓΕ.ΜΗ, ενώ σε περίπτωση άρνησης του, μπορεί να χορηγηθεί αντίγραφο κατόπιν εισαγγελικής παραγγελίας.

5. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης είναι δυνατόν να λαμβάνονται από τους μετόχους χωρίς συνεδρίαση, σύμφωνα με τη διαδικασία και τους όρους του άρθρου 135 Ν. 4548/2018.

6. Η κατάρτιση και η υπογραφή πρακτικού από όλους τους μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους ισχύει ως απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ακόμη και εάν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι μέτοχοι ή οι αντιπρόσωποί τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφασή τους σε πρακτικό, χωρίς συνέλευση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους μετόχους με αναφορά των τυχόν μειοψηφούντων. Το ως άνω πρακτικό καταχωρίζεται στο βιβλίο πρακτικών της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

7. Οι υπογραφές των μετόχων ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

ΑΡΘΡΟ 20
ΕΓΚΡΙΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ 108 Ν. 4548/2018

1. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που λαμβάνεται με φανερή ψηφοφορία μετά την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, μπορεί να εγκρίνεται η συνολική διαχείριση που έλαβε χώρα κατά την αντίστοιχη χρήση. Παραίτηση όμως της Εταιρείας από αξιώσεις της κατά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή άλλων προσώπων ή συμβιβασμός της Εταιρείας με αυτούς μπορεί να λάβει χώρα μόνον με τις προϋποθέσεις της παραγράφου 7 του άρθρου 102 Ν 4548/2018.

2. Στην ψηφοφορία περί έγκρισης της συνολικής διαχείρισης, σύμφωνα με την ως άνω παράγραφο δικαιούνται να μετέχουν τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μόνο με μετοχές, των οποίων είναι κύριοι, ή ως αντιπρόσωποι άλλων μετοχών, εφόσον όμως έχουν λάβει σχετική εξουσιοδότηση με ρητές και συγκεκριμένες οδηγίες ψήφου. Το ίδιο ισχύει και για τους υπαλλήλους της Εταιρείας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΡΘΡΟ 21
ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΘΗΤΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται τουλάχιστον από τρία (3) έως δεκαπέντε (15) μέλη. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων προσδιορίζει με απόφασή της τον ακριβή αριθμό των μελών εντός των ανωτέρω ορίων. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι μέτοχοι ή μη μέτοχοι και εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση για θητεία πέντε (5) ετών, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία όμως δεν μπορεί να υπερβεί την εξαετία. Είναι πάντοτε επανεκλέξιμοι και ελεύθερα ανακλητοί.
2. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να αποφασίζει τμηματική ανανέωση του Διοικητικού Συμβουλίου ή διαδοχικές λήξεις της θητείας των μελών, ενώ στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται να προβλεφθούν αρχικά άνισες θητείες των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Εφόσον κρίνεται σκόπιμο από την Γενική Συνέλευση και για όσο διάστημα η εταιρεία χαρακτηρίζεται σύμφωνα με το Άρθρο 2 παρ. ια΄ του Ν. 4548/2018 και το Ν. 4308/2014 (ΦΕΚ Α΄ 251) ως «πολύ μικρή» ή «μικρή», αντί διοικητικού συμβουλίου, παρέχεται η δυνατότητα διορισμού «Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου» (συμβούλου - διαχειριστή), εκλεγόμενο από τη Γενική Συνέλευση, το οποίο θα είναι πάντοτε φυσικό πρόσωπο. Ο διορισμός, οι προϋποθέσεις εκλογιμότητας, η θητεία, οι αρμοδιότητες, τα καθήκοντα, οι εξουσίες, ο διορισμός αναπληρωματικού συμβούλου-διαχειριστή, η αστική και ποινική ευθύνη και η αμοιβή του συμβούλου-διαχειριστή και τα συναφή θέματα διέπονται από τους κανόνες που ισχύουν για το Διοικητικό Συμβούλιο, στο βαθμό που είναι συμβατές με το χαρακτήρα του συμβούλου-διαχειριστή, ως μονομελούς οργάνου.

ΑΡΘΡΟ 22
ΕΞΟΥΣΙΑ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη διοίκηση (διαχείριση και διάθεση) της εταιρικής περιουσίας και την δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της Εταιρείας. Αποφασίζει για όλα τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που κατά το Νόμο ή το Καταστατικό αυτό υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί, αποκλειστικά και μόνο με έγγραφη απόφασή του, να αναθέτει την άσκηση όλων ή μέρους των εξουσιών της διαχείρισης, εκτός από αυτές που απαιτούν συλλογική ενέργεια, καθώς και την εκπροσώπηση της εταιρείας, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή Διευθυντές της εταιρείας ή άλλους υπαλλήλους της ή σε τρίτα πρόσωπα, όπως ενδεικτικά τη διοίκηση, διεύθυνση ή διεκπεραίωση συγκεκριμένων υποθέσεων της εταιρείας καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της ανάθεσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 87 του Ν.

4587/2018. Τα ως άνω πρόσωπα μπορούν εφόσον προβλέπεται από τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου, να αναθέτουν περαιτέρω την άσκηση εξουσιών που τους ανατέθηκαν ή μέρους τούτων σε άλλα μέρη του διοικητικού συμβουλίου ή τρίτους.

3. Πάντως οι αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου τελούν υπό την επιφύλαξη των άρθρων 19, 99, 100 και 101 του Ν. 4587/2018.

4. Ειδικότερα, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τις κάτωθι ενδεικτικώς και ουχί περιοριστικώς αναφερόμενες εξουσίες και αρμοδιότητες, ήτοι:

(-) εκπροσωπεί την εταιρεία ενώπιον των τρίτων, εν γένει καθορίζει τα θέματα της εσωτερικής λειτουργίας της εταιρείας και όλα όσα αναφέρονται στις εξωτερικές σχέσεις της, (-) συγκαλεί τις Γενικές Συνελεύσεις, (-) ιδρύει ή συμπράττει στην ίδρυση εταιρειών ή επιχειρήσεων, αποφασίζει εισφορές στις εταιρεία που έχει ιδρύσει ή θα ιδρυθεί με όποιος όρους εγκρίνει, (-) αποφασίζει, προσδιορίζει και ελέγχει τις δαπάνες καθώς και την μισθοδοσία των υπαλλήλων πλην των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, οπότε αρμόδια τυγχάνει η Γενική Συνέλευση με ειδική απόφαση αυτής, (-) προσλαμβάνει, τοποθετεί, ανακαλεί και απολύει το προσωπικό της εταιρείας και καθορίζει τις αποζημιώσεις του, (-) αποφασίζει την ίδρυση και την κατάργηση υποκαταστημάτων, την ανάληψη της αντιπροσωπείας οίκων του εξωτερικού και ημεδαπής και προσδιορίζει τους όρους της, την ίδρυση και επέκταση πρακτορείων και γραφείων στην ημεδαπή και στην αλλοδαπή, (-) προσδιορίζει την εκάστοτε χρήση των διαθέσιμων κεφαλαίων, (-) διορίζει και παύει τους εντολοδόχους δικηγόρους, υπαλλήλους και πράκτορες της εταιρείας, καθορίζει τα καθήκοντα και τα δικαιώματα αυτών καθώς και τις αμοιβές τους, (-) παρέχει γενική ή μερική πληρεξουσιότητα σε όσα εγκρίνει πρόσωπα και δικαστική πληρεξουσιότητα στους δικηγόρους της εταιρείας, (-) υπογράφει κάτω από την εταιρική επωνυμία κάθε πράξη, έγγραφα και συμβάσεις (γραμμάτια, συναλλαγματικές, επιταγές, αποθετήρια, φορτωτικές, ενεχυρόγραφα κ.λ.π.) και συνομολογεί υποχρεώσεις στο όνομα της εταιρείας, (-) ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης, ανταλλαγές, επισκευές, ασφαλίσεις, αγορές πρώτης ύλης και εμπορευμάτων, μισθώσεις και εκμισθώσεις κινητών και ακινήτων, εισπράξεις απαιτήσεων, ανανεώσεις και παρατάσεις δανείων σε αντάλλαγμα και κάθε πράξη διάθεσης των αντικειμένων της εμπορίας της εταιρείας και καθορίζει τους όρους αυτών, (-) αποφασίζει για τη σύναψη κάθε φύσης σύμβασης μετά παντός τρίτου, αυτοτελώς ή σε συνεργασία ή εν συνεταιρισμό μετά τρίτων και για τους όρους αυτών και συνομολογεί υποχρεώσεις στο όνομα της εταιρείας, (-) αποφασίζει για άφεση χρέους, παραίτηση και για αποδοχή κάθε παραίτησης από κάθε δικαίωμα και προνόμιο και των όρων αυτών στις μετά του Δημοσίου και ιδιωτών σχέσεις της, (-) εκχωρεί απαιτήσεις της εταιρείας και αποδέχεται εκχωρήσεις προς αυτή, (-) παρέχει παντός είδους και πάσης φύσεως εγγυήσεις και τριτεγγυήσεις, δέχεται και παραχωρεί

υποθήκες και ενέχυρα, δανείζεται στο όνομα της εταιρείας και για τις ανάγκες αυτής επί προθεσμία και με ανοικτό λογαριασμό και αποφασίζει για σύναψη δανείου με οποιουσδήποτε όρους ήθελε κρίνει συμφέροντες (απλού ή ενυποθήκου ή επί παροχή οποιασδήποτε εγγυήσεως), (-) ανοίγει πιστώσεις και χρησιμοποιεί τις παρεχόμενες στην εταιρεία πιστώσεις, εισπράττει κάθε απαίτηση για λογαριασμό της εταιρείας, (-) ενεργεί και αίρει κατασχέσεις επί κινητών ή ακινήτων και εγγραφές υποθηκών ή προσημειώσεων, προβαίνει σε κάθε παραίτηση από προνόμια, υποθήκες ή άλλων δικαιωμάτων αγωγών ή εγγυήσεων, (-) προτείνει τις ενεργηθείσες αποσβέσεις επί των επισφαλών θεωρούμενων απαιτήσεων και εξόδων εγκαταστάσεων και τις ενεργηθείσες κρατήσεις προς σχηματισμό εκτάκτου αποθεματικού, (-) προτείνει τα διανεμητέα στους μετόχους μερίσματα, κανονίζει την τοποθέτηση εν γένει του μετοχικού και αποθεματικού κεφαλαίου, (-) ενεργεί, αποδέχεται, οπισθογραφεί και προεξοφλεί συναλλαγματικές, γραμμάτια σε διαταγή και τραπεζικές ή άλλης φύσης επιταγές και κάθε άλλο τίτλο σε διαταγή, εκδίδει, παραλαμβάνει, εξοφλεί κ.λ.π. φορτωτικά έγγραφα μετ' ενεγγύου πιστώσεως ή όχι, υπογράφει διασαφήσεις και ενεργεί κάθε πράξη παραλαβής, ή αποστολής εμπορεύματος από ή για το εσωτερικό ή το εξωτερικό, (-) αποφασίζει για την αγορά, πώληση, ή ανταλλαγή ακινήτων και κινητών με οποιουσδήποτε όρους, τοις μετρητοίς ή επί πιστώσει, για ανέγερση κτισμάτων για τις ανάγκες αυτής, με αυτεπιστασία ή εργολαβικώς ή με αντιπαροχή, (-) αναλαμβάνει ή αναθέτει κατασκευές στον κύκλο της δραστηριότητας της εταιρείας και αποφασίζει για τους όρους κάθε εργολαβικής σύμβασης, (-) αποφασίζει τη συνομολόγηση άτοκων δανείων από τους ιδρυτές της εταιρείας, (-) αποφασίζει τη συμμετοχή της εταιρείας σε διαγωνισμούς του Δημοσίου και παντός φυσικού ή νομικού προσώπου για θέματα που ανάγονται στους σκοπούς και τη δραστηριότητά της, (-) αποφασίζει για την κτήση και εγγραφή υπέρ της εταιρείας και σύσταση σε βάρος της υποθήκης ή προσημείωσης, για την εξάλειψη αυτών και για παραίτηση προνομίου υποθήκης, αγωγής, εγγύησης ή άλλου δικαιώματος, πάνω σε αξιώσεις της εταιρείας, για σύσταση ή απόκτηση ενεχύρου και εμπραγμάτων δικαιωμάτων κάθε φύσης, για εκχώρηση της σειράς υποθήκης ή προσημείωσης υπέρ τρίτων, για επιβολή και άρση κατάσχεσης κινητών και ακινήτων της εταιρείας επί συναλλαγών προς ευόδωση του εταιρικού σκοπού, (-) ασκεί ή αποκρούει αγωγές και κάθε ένδικο βοήθημα, (-) εκπροσωπεί την εταιρεία, ενώπιον των τακτικών διοικητικών, φορολογικών και κάθε άλλης κατηγορίας δικαστηρίων, περιλαμβανομένου του Συμβουλίου Επικρατείας, του Αρείου Πάγου και του Ελεγκτικού Συνεδρίου, καθώς και ενώπιον πάσης δικαστικής και δημοσίας εν γένει Αρχής, ημεδαπής ή αλλοδαπής, καθώς και ενώπιον των επαγγελματικών οργανώσεων και ειδικών Αρχών, δια του

Προέδρου αυτού ή του ειδικώς εξουσιοδοτημένου συμβούλου, ο οποίος επάγει, αντεπάγει και δίδει τους στην εταιρεία επιβαλλομένους όρκους εν γένει.
(-) αποδέχεται αποφάσεις, ασκεί ένδικα μέσα και παραιτείται αυτών, συμβιβάζεται, καταργεί δίκες, συνομολογεί διαιτησίες και διορίζει διαιτητές και ενεργεί κάθε πράξη για την προστασία και διεκδίκηση των συμφερόντων και των αξιώσεων της εταιρείας, (-) αποφασίζει την κατάθεση μηνύσεων και την άσκηση και παραίτηση εγκλήσεων και για την παράσταση της εταιρείας ως πολιτικώς ενάγουσας ενώπιον παντός ποινικού δικαστηρίου, ημεδαπού ή αλλοδαπού, διορίζει και παύει τους πληρεξούσιους δικηγόρους της εταιρείας και καθορίζει την αμοιβή τους, (-) αποφασίζει τη σύμπραξη και συνεργασία της εταιρείας με κάθε τρίτο, ημεδαπό ή αλλοδαπό φυσικό πρόσωπο ή άλλη εταιρεία καθώς και τη συμμετοχή της στη σύσταση νέας, πάσης μορφής εταιρείας παρομοίων σκοπών και ορίζει τον εκπρόσωπό της στη νέα εταιρεία, (-) ενεργεί κάθε πράξη που ανάγεται στην εξασφάλιση της κανονικής λειτουργίας της εταιρείας από άποψη νόμων, καταστατικού, αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων κ.λ.π. (-) κλείνει και ελέγχει τα βιβλία της εταιρείας και παρακολουθεί τη νόμιμη τήρησή τους, (-) συντάσσει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και την ετήσια έκθεση προς τη Γενική Συνέλευση για τη θέση των εταιρικών εργασιών, (-) προτείνει τις ενεργητέες αποσβέσεις επί των επισφαλών απαιτήσεων, οικοδομών, μηχανημάτων και δαπανών πρώτης εγκατάστασης πάσης φύσεως, τις ενεργητέες κρατήσεις προς σχηματισμό αποθεματικών και τα διανεμητέα μερίσματα, (-) συγκαλεί τις Γενικές Συνελεύσεις, τακτικές ή έκτακτες και καθορίζει την ημερήσια διάταξή τους, (-) τηρεί τις νόμιμες διατυπώσεις για σύγκληση των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων και ενεργεί τις κάθε φύσης δημοσιεύσεις, κατά τα υπό των Νόμων και του Καταστατικού οριζόμενα, (-) υποβάλλει στη Συνέλευση προτάσεις προσθηκών ή τροποποιήσεων του καταστατικού, αύξηση ή μείωση του εταιρικού κεφαλαίου και συγχώνευση ή διάλυση της εταιρείας, (-) επί καθημερινών συναλλαγών, όπως είναι ενδεικτικά η παραλαβή συστημένων-επιστολών, η είσπραξη ταχυδρομικών επιταγών και η εκπροσώπηση γενικά της εταιρίας στα ελληνικά ταχυδρομεία (ΕΛΤΑ), η εκπροσώπηση στους οργανισμούς κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, κλπ), η εκπροσώπηση στα Ταμεία, κύριας και επικουρικής ασφάλισης, τον ΟΑΕΔ, τα Τελωνεία, τις Δ.Ο.Υ., τις Αστυνομικές, Δημοτικές κλπ. Αρχές και Υπηρεσίες, το Γ.Ε.ΜΗ κλπ, ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ο νόμιμος αναπληρωτής του ή ο πληρεξούσιος του μπορούν, με απλή έγγραφη εξουσιοδότηση, με βεβαιωμένη την υπογραφή τους από Δημόσια Αρχή (ΚΕΠ), να αναθέσουν την διεκπεραίωση τους σε υπάλληλο της εταιρείας ή και σε τρίτους.

ΑΡΘΡΟ 23
ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο αμέσως μετά την εκλογή του, συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα, εκλέγοντας τον Πρόεδρο ορίζοντας τον αναπληρωτή του με απόλυτη πλειοψηφία και τις ιδιότητες των λοιπών μελών καθορίζοντας συγχρόνως και τις αρμοδιότητές τους. Εφόσον δεν υπάρχει πρόεδρος ούτε αναπληρωτής, καθήκοντα προέδρου μπορεί να ασκήσει προσωρινά ο μέτοχος με τον μεγαλύτερο αριθμό μετοχών με δικαίωμα ψήφου.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να εκλέγει έναν ή περισσότερους Διευθύνοντες Συμβούλους, καθορίζοντας συγχρόνως και τις αρμοδιότητες τους. Είναι δυνατή η σύμπτωση στο ίδιο πρόσωπο των ιδιοτήτων του Προέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου ή του Αντιπροέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου.

3. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διευθύνει τις συνεδριάσεις του. Τον Πρόεδρο όταν απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του ο Αντιπρόεδρος και αυτόν, όταν κωλύεται, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ένας Σύμβουλος.

ΑΡΘΡΟ 24
ΕΛΛΙΠΕΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται να εκλέγει μέλη αυτού σε αντικατάσταση μελών που παραιτήθηκαν, απεβίωσαν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο. Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Η απόφαση της εκλογής υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 12 του Ν.4548/2018, και ανακοινώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην αμέσως προσεχή Γενική Συνέλευση, η οποία μπορεί να αντικαταστήσει τους εκλεγέντες, ακόμη και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερήσια διάταξη.

Οι πράξεις του συμβούλου που εκλέχτηκε με αυτό τον τρόπο θεωρούνται έγκυρες, ακόμη και αν η εκλογή του δεν εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση.

2. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας μέλους ή μελών του διοικητικού συμβουλίου, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, σύμφωνα με την παράγραφο 1, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των παραπάνω γεγονότων. Σε κάθε περίπτωση τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3).

3. Τα απομένοντα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση γενικής συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου διοικητικού συμβουλίου.

ΑΡΘΡΟ 25

ΣΥΓΚΛΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ - ΛΗΨΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του και συνεδριάζει στην έδρα της εταιρείας, με ορισμένη ημερήσια διάταξη, κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της εταιρείας το απαιτούν. Η πρόσκληση σύγκλησης γνωστοποιείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του στα λοιπά μέλη προ δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμων ημερών και πέντε (5) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες αν η συνεδρίαση πρόκειται να διεξαχθεί εκτός έδρας της εταιρείας. Στην πρόσκληση πρέπει να αναγράφονται με σαφήνεια και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

2. Η πρόσκληση προς τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου δύναται να προβλέπει ότι η συνεδρίαση του διοικητικού συμβουλίου θα διεξαχθεί με τηλεδιάσκεψη ως προς ορισμένα ή και ως προς όλα τα μέλη. Με τον ίδιο τρόπο μπορεί να συνεδριάσει το διοικητικό συμβούλιο, εάν συναινούν όλα τα μέλη του. Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες και τεχνικές οδηγίες για τη συμμετοχή τους στη συνεδρίαση.

Σε κάθε περίπτωση κάθε μέλος του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να αξιώσει να διεξαχθεί η συνεδρίαση με τηλεδιάσκεψη ως προς αυτόν, αν κατοικεί σε άλλη χώρα από εκείνη όπου λαμβάνει χώρα η συνεδρίαση ή αν υπάρχει άλλος σπουδαίος λόγος, ιδίως ασθένεια, αναπηρία ή επιδημία.

3. Τη Σύγκληση του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) από τα μέλη του με αίτηση τους προς τον πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν το διοικητικό συμβούλιο, προκειμένου αυτό να συνέλθει εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει, με ποινή απαραδέκτου, να αναφέρονται, με σαφήνεια και τα θέματα που θα απασχολήσουν το διοικητικό συμβούλιο. Αν δεν συγκληθεί το διοικητικό συμβούλιο από τον πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της ανωτέρω προθεσμίας, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το διοικητικό συμβούλιο, εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του διοικητικού συμβουλίου.

4. Το διοικητικό συμβούλιο οφείλει να συνεδριάζει στην έδρα της εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση το διοικητικό συμβούλιο συνεδριάζει έγκυρα εκτός της έδρας του σε άλλο τόπο, στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση αυτή παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανείς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

5. Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτό οι μισοί και ένας επί πλέον από τους συμβούλους, ποτέ όμως ο αριθμός των παρόντων αυτοπροσώπως συμβούλων δεν μπορεί να είναι κάτω από τρεις. Για την εξεύρεση του αριθμού απαρτίας παραλείπεται το κλάσμα που τυχόν προκύπτει. Εφόσον δεν ορίζει διαφορετικά ο Νόμος ή το παρόν, οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνονται εγκύρως με απόλυτη πλειοψηφία των μελών που παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου. Κάθε σύμβουλος μπορεί να αντιπροσωπεύσει εγκύρως μόνο ένα σύμβουλο. Η αντιπροσώπευση στο Διοικητικό Συμβούλιο δεν μπορεί να ανατεθεί σε πρόσωπα που δεν ανήκουν σ' αυτό. Κάθε σύμβουλος έχει μία ψήφο, εκτός αν αντιπροσωπεύει και άλλον, οπότε έχει δύο ψήφους.

ΑΡΘΡΟ 26
ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Οι συζητήσεις και αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου καταχωρούνται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο, που μπορεί να τηρείται και ηλεκτρονικά. Με αίτηση μέλους του διοικητικού συμβουλίου ο πρόεδρος υποχρεούται να καταχωρίσει στα πρακτικά περίληψη της γνώμης του μέλους αυτού. Ο πρόεδρος δικαιούται να αρνηθεί την καταχώριση γνώμης, η οποία αναφέρεται σε ζητήματα προφανώς εκτός ημερήσιας διάταξης, ή το περιεχόμενό της αντίκειται καταφανώς στα χρηστά ήθη ή το νόμο. Στο βιβλίο αυτό καταχωρίζεται επίσης κατάλογος των παραστάντων ή αντιπροσωπευθέντων κατά τη συνεδρίαση μελών του διοικητικού συμβουλίου.

2. Ο Γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγεται από αυτό και δεν απαιτείται να είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

3. Τα πρακτικά του διοικητικού συμβουλίου υπογράφονται από τα παραστάντα μέλη. Σε περίπτωση άρνησης υπογραφής από κάποιο μέλος γίνεται σχετική μνεία στα πρακτικά. Αντίγραφα των πρακτικών εκδίδονται επισήμως από τον πρόεδρο ή άλλο πρόσωπο που ορίζεται προς τούτο από το διοικητικό συμβούλιο, χωρίς να απαιτείται άλλη επικύρωσή τους. Η εταιρεία φέρει το βάρος απόδειξης ότι οι αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου έλαβαν χώρα την ημερομηνία και ώρα που αναγράφεται στο βιβλίο πρακτικών.

4. Αντίγραφα πρακτικών συνεδριάσεων του διοικητικού συμβουλίου, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισής τους στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με το άρθρο 12 του ν. 4548/2018, υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη συνεδρίαση του διοικητικού συμβουλίου.

5. Τα αντίγραφα και τα αποσπάσματα των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου επικυρώνονται από τον Πρόεδρο αυτού ή/και από τον αναπληρωτή του ή/και τον Σύμβουλο που ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο.

6. Το βιβλίο πρακτικών του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να τηρείται ενιαία με το βιβλίο πρακτικών της γενικής συνέλευσης.

7. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι σύμβουλοι ή οι αντιπρόσωποί τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφασή τους σε πρακτικό, χωρίς συνεδρίαση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους συμβούλους. Οι υπογραφές των συμβούλων ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα. Το πρακτικό που καταρτίζεται, σύμφωνα με το παρόν καταχωρίζεται στο βιβλίο πρακτικών, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του παρόντος.

ΑΡΘΡΟ 27
ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δικαιούνται να λάβουν αμοιβή ή άλλες παροχές. Αμοιβή που χορηγείται σε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας και δεν ρυθμίζεται στο νόμο ή στο παρόν βαρύνει την εταιρεία μόνο εάν εγκριθεί με ειδική απόφαση της γενικής συνέλευσης.

2. Στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να χορηγηθεί αμοιβή συνιστάμενη σε συμμετοχή στα κέρδη της χρήσεως, το ύψος της οποίας προσδιορίζεται με απόφαση της γενικής συνέλευσης, η οποία αποφασίζει με απλή απαρτία και πλειοψηφία. Αμοιβή χορηγούμενη από κέρδη της χρήσεως λαμβάνεται από το υπόλοιπο των καθαρών κερδών που απομένει μετά την αφαίρεση των νομίμων κρατήσεων για τακτικό αποθεματικό και τη διανομή του ελάχιστου μερίσματος υπέρ των μετόχων.

3. Η γενική συνέλευση μπορεί να επιτρέψει προκαταβολή αμοιβής για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη τακτική γενική συνέλευση. Η προκαταβολή της αμοιβής τελεί υπό την αίρεση της έγκρισής της από την επόμενη τακτική γενική συνέλευση.

ΑΡΘΡΟ 28

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

1. Απαγορεύεται στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου που συμμετέχουν με οποιονδήποτε τρόπο στη διεύθυνση της εταιρείας, καθώς και στους διευθυντές αυτής, να ενεργούν, χωρίς άδεια της γενικής συνέλευσης, για δικό τους λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, πράξεις που υπάγονται στους σκοπούς της εταιρείας, καθώς και να μετέχουν ως μέλη διοίκησης, διευθυντές, ομόρρυθμοι εταίροι ή ως μόνοι μέτοχοι ή εταίροι σε εταιρείες που επιδιώκουν τέτοιους σκοπούς (με εξαίρεση εταιρείες του ιδίου Ομίλου ή συνδεδεμένες οντότητες).

2. Σε περίπτωση υπαίτιας παράβασης της απαγόρευσης της προηγούμενης παραγράφου, η εταιρεία έχει όλα τα δικαιώματα που της επιφυλάσσει ο νόμος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΕΛΕΓΧΟΣ

ΑΡΘΡΟ 29

Για να λάβει εγκύρως η Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας απόφαση σχετικά με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αυτές θα πρέπει να έχουν ελεγχθεί προηγουμένως από ορκωτό ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτική εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4449/2017, του 4308/2014 και σύμφωνα με κάθε άλλη ειδική διάταξη που ρυθμίζει τα ζητήματα αυτά σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στον Ν. 4308/2014 και στο Ν.4548/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΚΕΡΔΟΖΗΜΙΕΣ

ΑΡΘΡΟ 30

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

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

2. Εξαιρετικώς η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από την καταχώριση της εταιρείας στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και λήγει στις 31/12/2022.

ΑΡΘΡΟ 31

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης το Διοικητικό Συμβούλιο διενεργεί την απογραφή της περιουσίας της εταιρείας, συντάσσει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και την έκθεση διαχείρισης, σύμφωνα με τα επ. άρθρα 145 του Ν. 4548/2018.

2. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τον Ισολογισμό, την κατάσταση αποτελεσμάτων, την κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης, την κατάσταση χρηματοροών καθώς και το προσάρτημα, και ως ενιαίο σύνολο, υποβάλλονται μαζί με την συνταχθείσα σύμφωνα με το άρθρο 150 ν. 4548/2018 έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και την έκθεση των ελεγκτών στη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων για έγκριση.

3. Για να ληφθεί από τη Γενική Συνέλευση έγκυρη απόφαση πάνω στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, πρέπει να έχουν υπογραφεί τρία (3) διαφορετικά πρόσωπα, και συγκεκριμένα,

α) τον πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του,

β) το Διευθύνοντα ή Εντεταλμένο Σύμβουλο και σε περίπτωση που δεν υπάρχει τέτοιος σύμβουλος ή η ιδιότητα του συμπίπτει με εκείνη των ανωτέρω προσώπων, από ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου που ορίζεται από αυτό και

γ) τον κατά νόμο υπεύθυνο λογιστή πιστοποιημένο από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος κάτοχο άδειας Α τάξης για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Τα παραπάνω πρόσωπα, σε περίπτωση διαφωνίας από πλευράς νομιμότητας του τρόπου κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, οφείλουν να εκθέσουν εγγράφως τις αντιρρήσεις τους στη Γενική Συνέλευση.

4. Η ετήσια έκθεση διαχείρισης εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υπογράφεται από τα πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις α και β της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου.

5. Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και η ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης υπογράφονται από ένα ή περισσότερα πρόσωπα που δεσμεύουν την επιχείρηση που τις καταρτίζει, καθώς και από τον υπεύθυνο για την κατάρτισή τους.

6. Η Εταιρεία δημοσιεύει στο Γ.Ε.ΜΗ.:

α) τις νόμιμα εγκεκριμένες από την τακτική Γενική Συνέλευση ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,

β) την έκθεση διαχείρισης και

γ) τη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή της ελεγκτικής Εταιρείας όπου απαιτείται, μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την έγκρισή τους από την τακτική Γενική Συνέλευση. Όπου βάσει της περίπτωσης 1 της υποπαραραγράφου Α1 της παρ. Α του άρθρου 2

του ν. 4336/2015 (Α 94) απαιτείται γνώμη ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής Εταιρείας, οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και η έκθεση διαχείρισης δημοσιεύονται με τη μορφή και το περιεχόμενο βάσει των οποίων ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής ή η ελεγκτική Εταιρεία έχουν συντάξει το πιστοποιητικό ελέγχου. Συνοδεύονται επίσης από το πλήρες κείμενο της έκθεσης ελέγχου.

7. Σχετικά με την υποχρέωση δημοσίευσης εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 149 Ν. 4548/2018.

ΑΡΘΡΟ 32
ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ

1. Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και είναι τα προκύπτοντα κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.

2. Τα καθαρά κέρδη, εφόσον και στο μέτρο που μπορούν να διατίθενται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης κατά την εξής σειρά:

α) Αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη.

β) Αφαιρείται το ποσοστό για το σχηματισμό του τακτικού αποθεματικού, όπως ορίζεται από το νόμο, ήτοι τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) των καθαρών κερδών. Η ανωτέρω αφαίρεση παύει να είναι υποχρεωτική, όταν το τακτικό αποθεματικό φθάσει σε ποσό ίσο τουλάχιστον με το ένα τρίτο (1/3) του μετοχικού κεφαλαίου.

γ) Κρατείται το απαιτούμενο ποσό για την καταβολή του ελάχιστου μερίσματος.

δ) Το υπόλοιπο των καθαρών κερδών, όπως και τα τυχόν λοιπά κέρδη, που μπορεί να προκύψουν και να διατεθούν, σύμφωνα με το άρθρο 159 Ν. 4548/2018, διατίθεται κατά τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης.

3. Το προς διανομή ποσό καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή.

4. Με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται εντός της χρήσης, είναι δυνατή η διανομή προσωρινών μερισμάτων με τις εξής προϋποθέσεις: α) καταρτίζονται οικονομικές καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι υφίστανται τα προς τούτο αναγκαία ποσά, β) οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις υποβάλλονται στις διατυπώσεις δημοσιότητας δύο (2) μήνες πριν από τη διανομή.

5. Το ποσό που θα διανεμηθεί δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που προκύπτει με βάση την παράγραφο 2 του Άρθρου 159 4548/2018.

6. Διανομή κερδών και προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση είναι δυνατή και με απόφαση γενικής συνέλευσης ή του διοικητικού συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσιότητα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΟΟ

ΔΙΑΛΥΣΗ – ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

ΑΡΘΡΟ 33

ΛΟΓΟΙ ΛΥΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

1. Η Εταιρεία λύεται:

α) Μόλις λήξει ο χρόνος διάρκειας της εκτός αν προηγουμένως αποφασιστεί από τη Γενική Συνέλευση η παράταση της διάρκειας της.

β) Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, ενώ επέρχεται με την υποβολή της απόφασης σε δημοσιότητα.

γ) Όταν η Εταιρεία κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης.

δ) Σε περίπτωση απόρριψης της αίτησης πτώχευσης, λόγω ανεπάρκειας της περιουσίας του οφειλέτη για την κάλυψη των εξόδων της διαδικασίας.

2. Η Εταιρεία λύεται επίσης με δικαστική απόφαση, σύμφωνα τα άρθρα 165 και 166 του ν. 4548/2018.

3. Σε περίπτωση που το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας γίνει κατώτερο από το μισό (1/2) του κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση, μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη λήξη της χρήσης, με θέμα τη λύση της Εταιρείας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου. Την ίδια υποχρέωση έχουν και οι ελεγκτές της Εταιρείας, εάν το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβαίνει στη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης εντός της ως άνω προθεσμίας.

ΑΡΘΡΟ 34

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

1. Η Γενική Συνέλευση διατηρεί όλα τα δικαιώματα της και κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης.

2. Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της Εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάριση. Στις περιπτώσεις α΄ και δ΄ της ανωτέρω παρ. 1 του άρθρου 32 το Διοικητικό Συμβούλιο εκτελεί χρέη εκκαθαριστή, μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη Γενική Συνέλευση, ενώ στην περίπτωση β΄ της ίδιας ως άνω παρ. 1 του άρθρου 32, η Γενική Συνέλευση με την ίδια απόφαση ορίζει τον εκκαθαριστή, άλλως εφαρμόζεται το προηγούμενο εδάφιο. Στην περίπτωση της ανωτέρω παρ. 2 του άρθρου 32 ο εκκαθαριστής ορίζεται από το δικαστήριο με την απόφαση που κηρύσσει

τη λύση της Εταιρείας, άλλως εφαρμόζεται το πρώτο εδάφιο της παρούσας παραγράφου.

3. Η Γενική Συνέλευση ή το δικαστήριο μπορεί να διορίσει και έναν μόνον εκκαθαριστή.

4. Ο διορισμός εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση της εξουσίας του Διοικητικού Συμβουλίου. Αν όμως η παύση της εξουσίας του εκθέτει σε κίνδυνο τα συμφέροντα της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει υποχρέωση έναντι της Εταιρείας να συνεχίσει τη διαχείριση, έως ότου ο εκκαθαριστής αναλάβει τα καθήκοντά του.

5. Όσον αφορά τους εκκαθαριστές, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις των εκκαθαριστών καταχωρούνται περιληπτικά στο βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου.

6. Τα μέλη του τελευταίου Διοικητικού Συμβουλίου οφείλουν να παρέχουν πληροφορίες και, αν τους ζητηθεί, εύλογη συνδρομή στον εκκαθαριστή για την ταχύτερη και αποτελεσματικότερη διεξαγωγή της εκκαθάρισης. Οφείλουν επίσης να του παραδώσουν κάθε περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας που τυχόν ευρίσκεται στην κατοχή τους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΝΑΤΟ

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 35

ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που αναφέρεται στο άρθρο 5 του παρόντος καταστατικού ποσού σε ευρώ εκατό τριάντα δύο χιλιάδων εννιακοσίων ενενήντα ευρώ (132.990 €) και οι τέσσερις χιλιάδες τετρακόσιες τριάντα τρεις (4.433) ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν σε αυτό, ανελήφθη και καλύπτεται εξ ολοκλήρου από την συμβαλλομένη στο παρόν ιδρύτρια εταιρεία με την εισφορά του κεφαλαίου της μετασχηματιζόμενης εταιρείας κατά την αναλογία συμμετοχής της κατά τα οριζόμενα στο Ν. 4548/2018, το Ν. 4601/2019, η οποία εισφέρει την αναλογία της στο κεφάλαιο της μετασχηματιζόμενης εταιρείας κατά 100%, το οποίο ανέρχεται σε εκατό τριάντα δύο χιλιάδες εννιακόσια ενενήντα ευρώ (132.990 €) και θα λάβει τέσσερις χιλιάδες τετρακόσιες τριάντα τρεις (4.433) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα (30,00 €) η κάθε μία.

ΑΡΘΡΟ 36

ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΡΩΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους, Έλληνες υπηκόους:

1) **Αντώνιο Καράτζη του Μιλτιάδη και της Αθηνάς**, επιχειρηματία, κάτοικο Ηρακλείου, οδός Ευαγγέλου Χατζάκη αριθμός 47, ΤΚ 71409, κάτοχο Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν Χ 357305 που εκδόθηκε στις 13-9-2002 από την ΥΑ Ηρακλείου, με ΑΦΜ 078399342, της Δ.Ο.Υ. Ηρακλείου, διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου akara@karatzis.gr , τηλέφωνο 2810382915, **ως Πρόεδρο του Δ.Σ και Διευθύνοντα Σύμβουλο.**

2) **Κωνσταντίνο Αρχοντάκη του Λεωνίδα και της Μαρίνας**, κάτοικο Ηρακλείου, οδός Λεωφόρος Εθνικής Αντιστάσεως αριθμός 63, Τ.Κ. 71306, κάτοχο του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν ΑΝ 464624 που εκδόθηκε στις 10-7-2017 από την ΥΑ Ηρακλείου, με ΑΦΜ 028663770 της Δ.Ο.Υ Ηρακλείου, διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου manager@karatzis.gr τηλέφωνο 2810382915 **ως Μέλος του Δ.Σ και Διευθύνοντα Σύμβουλο.**

3) **Εμμανουήλ Μιχαλάκη του Γεωργίου και της Ελένης**, κάτοικο Ηρακλείου, οδός Ν. Ξυλούρη αριθμός 33, κάτοχο του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν Φ 455522 που εκδόθηκε στις 19-4-2001 από την ΥΑ Ηρακλείου, με ΑΦΜ 114571529 της Δ.Ο.Υ Ηρακλείου, διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου michalakis@karatzis.gr τηλέφωνο 2810382900, **ως Μέλος του Δ.Σ.**

Η θητεία του πρώτου ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας που θα συγκληθεί έως τη δέκατη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα από τη λήξη της πρώτης εταιρικής χρήσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται να εκλέγει μέχρι την πρώτη από την νόμιμη σύσταση της εταιρείας Τακτική Γενική Συνέλευση και τα υπόλοιπα μέχρι την συμπλήρωση του αριθμού εννέα (9) μέλη του. Η θητεία του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας που θα συγκληθεί έως τη δέκατη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα από τη λήξη της πρώτης εταιρικής χρήσης.

Την εταιρεία εκπροσωπεί νόμιμα και δεσμεύει έναντι πάσης Δημόσιας, Δικαστικής, Φορολογικής ή Προξενικής Αρχής, παντός βαθμού και δικαιοδοσίας και έναντι παντός τρίτου, φυσικού ή νομικού προσώπου, δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, οργανισμών τοπικής Αυτοδιοίκησης οποιουδήποτε βαθμού, επιχειρήσεων κοινής ωφέλειας, τραπεζών, συμβολαιογράφων κ.λπ. ο ως άνω Καράτζης Αντώνιος του Μιλτιάδη τιθέμενης της υπογραφής του κάτωθι της εταιρικής επωνυμίας.

ΑΡΘΡΟ 37
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Η μοναδική συμβαλλόμενη μέτοχος παρέχει την ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα στον ΝΙΚΟΛΑΟ ΑΜΟΝΑΧΑΚΗ ΑΚ 483123 να καταθέσει την κατά νόμο αίτηση και το παρόν για έγκριση στην Εποπτεύουσα Δημόσια Αρχή και να εκπροσωπήσει τους συμβαλλόμενους με την ειδικότερη ανέκκλητη εντολή και πληρεξουσιότητα όπως, για παραλείψεις ή διορθώσεις σφαλμάτων του παρόντος καταστατικού ή για συμπληρώσεις ή τροποποιήσεις που επιβάλλονται από το Νόμο ή κατά την κρίση του στο στάδιο της έγκρισης, υπογράψει τις σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις, τις οποίες εγκρίνει και αποδέχεται από τώρα ως απολύτως έγκυρες, σκόπιμες, ισχυρές και απρόσβλητες, παραιτούμενη ανεπιφύλακτα από κάθε αντίρρηση κατά του κύρους αυτών. Επίσης δίδει σ' αυτόν την πληρεξουσιότητα να προβεί σε κάθε ενέργεια ενώπιον της Δ.Ο.Υ και κάθε άλλης αρχής προκειμένου να διενεργηθεί η έναρξη επιτηδεύματος της εταιρείας, παρέχοντάς του την δυνατότητα να καταθέτει δηλώσεις, αιτήσεις, βεβαιώσεις και να παραλαμβάνει αντίγραφα και άλλα έγγραφα παντός είδους, καθώς επίσης και ενώπιον του αρμοδίου επιμελητηρίου, του ΓΕΜΗ, του Ε.Φ.Κ.Α. και κάθε αρμοδίου ασφαλιστικού οργανισμού, ως ομοίως και ενώπιον της αρμόδιας Διεύθυνσης Μεταφορών, για την νόμιμη δραστηριοποίηση της.

ΑΡΘΡΟ 38
ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ - ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΑΤΡΕΠΟΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Η έκθεση των ορκωτών ελεγκτριών – λογιστριών Μαργαρίτα Παναγιωτοπούλου (ΑΜ.ΣΟΕΛ 4351, ΑΜ.ΕΛΤΕ 2374) και κα Παναγιώτα Κωστάκου, (ΑΜ.ΣΟΕΛ 2807, ΑΜ.ΕΛΤΕ 1447), της ελεγκτικής εταιρίας "DFK PD AUDIT Α.Ε. " όπως ισχύει για την επιβεβαίωση της λογιστικής αξίας της μετασχηματιζόμενης εταιρίας με βάση τον ισολογισμό μετασχηματισμού της 31/12/2021 έχει δημοσιευθεί στο ΓΕΜΗ με κωδικό αριθμό καταχώρησης 2864391 στις 19/05/2022 όπως προκύπτει από την προσαρτημένη στο παρόν με αριθμό πρωτοκόλλου 2630652/19-05-2022 ανακοίνωση κι έχει ως ακολούθως:

DFK | PDAUDIT

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Έκθεση Ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την Αποτίμηση της Αξίας της Περιουσίας της «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021 και των διατάξεων των άρθρων 128-133 του Ν.4601/2019 και του αρ. 17 του Ν. 4548/2018

Απρίλιος 2022

DFK PD AUDIT Α.Ε. Ανώνυμη εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και Συμβούλων επιχειρήσεων
μέλος μίας του δικτύου της DFK International μιας παγκόσμιας συνδέσμου
ανεξάρτητων μη ελεγκτικών εταιρειών

DFK PD AUDIT

Περιεχόμενα

1. Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί ... 4
2. Έδρα, είδος, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας ... 5
3. Εταίροι -Εταιρικό Κεφάλαιο ... 6
4. Διαχειριστές -Εκπροσώπηση της Εταιρείας ... 7
5. Νομοθετικό πλαίσιο για την Μετατροπή Νομικής Μορφής ... 7
6. Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες ... 9
7. Μέθοδος ανατίμησης ... 10
8. Μεθοδολογία ανατίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων ... 11
9. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπή Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 (Ποσά σε Ευρώ) ... 13
10. Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Εταιρείας ... 14
    - 10.1 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ ... 14
    - 10.1.1 Ακίνητα ... 14
    - 10.1.2 Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού ... 16
    - 10.1.3 Δικαιώματα Χρήσης Συναλλάγων ... 16
    - 10.1.4 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις ... 16
    - 10.1.5 Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση ... 16
    - 10.1.6 Λοιπά Στοιχεία Κυκλοφορούντος Ενεργητικού ... 17
    - 10.1.7 Προπληρωμένα Έξοδα ... 18
    - 10.1.8 Ταμιακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 18
    - 10.2 ΠΑΘΗΤΙΚΟ ... 18
    - 10.2.1 Υποχρεώσεις από Μισθώσεις ... 18
    - 10.2.2 Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις ... 19
    - 10.2.3 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις ... 19
    - 10.2.4 Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις ... 19
    - 10.2.5 Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις ... 20
11. Συμπεράσματα - Αναπροσαρμογές ... 20
12. Προσδιορισμός Ελάχιστου Μετοχικού Κεφαλαίου ... 21

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

I. Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2021

II. Κατάσταση Οικοπέδων

III. Εκτιμήσεις οικοπέδων

Προς τους Εταίρους της Εταιρείας

ΑΙΘΑΙΚΗ ΠΗΓΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.

Στέλιος Καζαντζάκης & Βασιλείου 2Α

Νέα Αλικαρνασσός

Τ.Κ. 714 01 Ηράκλειο Κρήτης

Αθήνα, 13 Απριλίου 2022

Αξιότιμοι κύριοι,

Με αντικείμενο των Διαχειριστών της εταιρείας «ΑΙΘΑΙΚΗ ΠΗΓΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.» (η «Εταιρεία») ως αντικείμενο πραγματογνώμονος, συντάξαμε, με βάση τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 123 του Κ. 4601/2019, την παρούσα έκθεση για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή σε νομική μορφή της εταιρείας από Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.) σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

Ι. Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί

Σύμφωνα με την από 30-03-2022 σύμβαση με αριθμό πρωτοκόλλου 458, οι διαχειριστές της Εταιρείας ανέθεσαν στην ελεγκτική εταιρεία DFK PD AUDIT A.E. και συγκεκριμένα στους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, κα Μαρμαρίτα Παναγιωτοπούλου (ΑΜ.ΣΟΕΛ 4331, ΑΜ.ΕΛΤΕ 2334) και κα Παναγιώτα Κωστάκου, (ΑΜ.ΣΟΕΛ 2883, ΑΜ.ΕΛΤΕ 1447), να εξακριβώσουν την αξία της περιουσίας της, με σκοπό τη μετατροπή της Νομικής Μορφής της Εταιρείας από Ε.Π.Ε. σε Α.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019 και να συντάξουν την σχετική «Έκθεση Αποτίμησης» σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν.4548/2018, βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

Στους περιορισμούς αυτής της σχετικής σημειώνονται τα εξής:

- Η παρούσα εργασία δεν αξίζει και είναι σχεδιασμένη να εξυπηρετεί την εκ του νόμου απαίτηση της απόφασης για την μετατροπή της νομικής μορφής της Εταιρείας.
- Η έκταση ενός ελέγχου για την αποτίμηση της περιουσίας της Εταιρείας, βασισθήκε σε συστηματική στατιστική και πληροφορίες που μας παρουσιάσθηκαν από τους διαχειριστές της Εταιρείας, τα οποία θεωρήσαμε ως ακριβή και πλήρη.
- Οι Διαχειριστές της υπό μετατροπή Εταιρείας έχουν την ευθύνη για την σύνταξη και πλήρη παρουσίαση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρείας της 31.12.2021, συντάχθηκε με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31.12.2021 δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές καθώς ο τακτικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι τη σύνταξη της παρούσας Έκθεσης

- Οι δεδουλεμένες και δεννεγγθήμεν, δεν αποτελούν έλεγχο ή επιπλέπτη σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώση ή άλλη μορφή διαβεβαίωσης, τέρατ των οίων αναφερόμαστε στην παρούσα Έκθεση Ανεξάρτητης των Περιστατικών Στοιχείων.
- Ο νομικός ή φορολογικός έλεγχος επί των οικονομικών στοιχείων των εταιρειών, καθώς επίσης και το νομικό πλαίσιο για την υλοποίηση αυτής της συναλλαγής, δεν αποτέλεσε μέρος της παρούσας εργασίας.
- Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 12 του Ν.4601 2019, οι ημεδαπογνωστικής δικαιώματα συνδέσεων διανοι της υπό μετατροπή Εταιρείας, εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπο τους, για (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, οι απαιτήσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 21 του Ν.4449 2017 καθώς και της παρ 4 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.
- Εξετάσαμε το θέμα της ανεξαρτησίας και σας διαβεβαιώνουμε ότι δεν συντρέχει λόγος εξαίρεσης από την εργασία αυτή, καθώς δεν έχουμε διπλείνει ελεγκτής της υπό μετατροπή Εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρεία για (3) τουλάχιστον συναφόμενα έτη πριν την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

Η παρούσα Έκθεση θα καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ και θα παρουσιασθεί από τους Διαχειριστές της Εταιρείας, στην Γενική Συνέλευση των Μονοπρόσωπων εταίρου εγκεκριμένου αυτής να προβεί στην έγκριση της αλλαγής της νομικής μορφής σε Α.Ε., και πλαίσια των διατάξεων των άρθρων 128-133 του Ν. 4601/2019.

2. Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας

Ίδρυση: Η υπό μετατροπή Εταιρεία ιδρύθηκε στις 20 Οκτωβρίου 1999 με την επωνυμία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΙΟΛΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ Μ.Ε.Π.Ε.». Η Εταιρεία έχει καταχωρηθεί στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, με αριθμό ΓΕΜΗ 809221101000 και έχει αριθμό φορολογικού μητρώου (ΑΦΜ) 998122289.

Έδρα: Ως έδρα της Εταιρείας έχει οριστεί ο Δήμος Ηρακλείου Κρήτης, στην οδό Βουτάρου 2ª στη Νέα Αλικαρνασσό.

Διάρκεια: Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε 30 έτη, αρχίζοντας από την ημερομηνία καταχώρησης της στο ενιαίο Μητρώο Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης, και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους που συμπληρώνεται τα τριάντα έτη.

Σκοπός της Εταιρείας: Ο σκοπός της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού της είναι:

Ο σχεδιασμός, η κατασκευή, η διατήρηση και η διαχείριση σταθμών και εγκαταστάσεων στον τομέα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, η παραγωγή και αύξηση ενέργειας και εξοπλισμών, η έρευνα, η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και τεχνική υποστήριξη, καθώς και η αποθήκη, η πώληση και το εν γένει εμπόριο αγαθών και υπηρεσιών στον τομέα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές. Η ανάληψη και εκτέλεση κάθε φύσεως μελετών, τεχνικών και έργων,

αρτιών με αποσαθρώσεις μορφής τριαντακόλλα, ή παρεμφερείς μονάδες. Ειδικότερα, η παρούσα δραστηριότητα εξειδικεύεται ως εξής: Ανάληψη και εκτέλεση της Εργοληψίας Γενικής Εκσκαφής, διαχείρισης Λατομείων, καθώς και η παροχή Υπηρεσιών ασφαλούς και αντικαπνισματικής αρεϊόντων μηχανημάτων κλπ.

Η άσκηση και κάθε άλλης επιχειρηματικής και εκκτικής δραστηριότητας συναφούς προς τους παραπάνω σκοπούς ή όπου και μη συναφούς, εφ' όσον κρουθεί και διευκολύνει την επίτευξη και επίτευξη των παραπάνω σκοπών. Όλες τις παραπάνω δραστηριότητες, μπορεί η Εταιρεία να τις ασκεί είτε για λογαριασμό της είτε για λογαριασμό τρίτων με αναμίξεις ή ουσιαστά είτε συνεταιρική είτε συμμετοχικής με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα (Κοινοπραξίες).

Για την επίτευξη των ανωτέρω σκοπών η Εταιρεία μπορεί να έχει υποκαταστήματα, πρακτορεία ή γραφεία σε οποιδήποτε, καθορίζοντας τον τρόπο λειτουργίας τους, να συμπροσωπεύεται οποιδήποτε είδους με παρεμφερή ή μη σκοπό και να συνεργάζεται ή να μετέχει σε άλλες προτεραιότητες ή τροποποιημένες εταιρείες, τραπεζικές ή αλλοδαπές, κάθε εταιρικής μορφής, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό και να συναγωνίζεται με οποιδήποτε φυσικά ή νομικά πρόσωπα με οποιδήποτε τρόπο. Επίσης, δύναται για την υλοποίηση του σκοπού της να προβαίνει σε επενδύσεις, να αγοράζει ακίνητα, κινητά και αυτοκίνητα, να εκτίθεται τα διαθέσιμά της σε τίτλους και αξιόγραφα.

Η Εταιρεία, επίσης, για την επίτευξη του σκοπού της, μπορεί να:

Συστήνει θυγατρικές Εταιρείες, Κοινοπραξίες, να έχει υποκαταστήματα, πρακτορεία ή γραφεία, οπουδήποτε στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

Μετέχει στο εταιρικό ή μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών, με συναφή δραστηριότητα και σκοπούς την στην αλλοδαπή ή την εξωτερικού. Απαραίτητα αρμόδια για τη λήψη τέτοιας απόφασης, καθώς και για το ποσοστό συμμετοχής, είναι η συνέλευση των Εταίρων, με την συνήθη απαρτία και πλειοψηφία.

Να εκποιεί/εκτίθεται ακίνητα και κινητά πράγματα, με τη μορφή της αγοράς ή πώλησης αυτών, της ανταλλαγής ή μίσθωσης και, γενικότερα, να προβαίνει σε κάθε ενέργεια απαραίτητη προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού.

3. Εταίροι -Εταιρικό Κεφάλαιο

Η υπό μετατροπή Εταιρεία έχει εταιρικό κεφάλαιο το οποίο ανέρχεται σε Ευρώ 133.900 διαιρούμενο σε 4.433 εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας Ευρώ 30 έκαστο. Μοναδικός εταίρος της Εταιρείας, είναι η εταιρεία με την επωνυμία «ΚΑΡΑΤΖΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

4. Διαχειριστές -Εκπροσώπηση της Εταιρείας

Διαχειριστές της εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 13 του επικαιροποιημένου καταστατικού της Εταιρείας είναι ο κος Κωνσταντίνος Αφεντάκης και ος Αντώνιος Καφέζης. Η Διοίκηση αποτείται από τους Διαχειριστές. Η ανάθεση της διοίκησης στους Διαχειριστές ανανεώνεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μονοπρόσωπων Εταίρων.

Οι Διαχειριστές έχουν γενική εξουσία και ενεργούν στο όνομα της Εταιρείας κάθε φορά και ανήκουν στο σκοπό της Εταιρείας και αφορά την πραγματοποίηση του σκοπού της ή σχέση και αίρει του εταιρικού σκοπού.

Ειδικότερα, εκπροσωπούν την Εταιρεία σε όλες τις σχέσεις της με κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, με το Ελληνικό Δημόσιο, με κάθε Τράπεζα και γενικά με κάθε Οργανισμό ή Αρχή.

5. Νομοθετικό πλαίσιο για την Μετατροπή Νομικής Μορφής

Οι σχετικές διατάξεις του Ν.4601/2019 που έχουν εφαρμογή στην παρούσα μετατροπή νομικής μορφής έχουν ως εξής:

Άρθρο 123.

«1.Σε περίπτωση μετατροπής σε κεφαλαιουχική εταιρεία απαιτείται προηγούμενη αξιολόγηση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από τα πρόσωπα της περ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.

2.Η έκθεση αξιολόγησης που συντάσσεται σύμφωνα με την παράγραφο 1 υποβάλλεται σε δημοσιότητα με ανάλογη εφαρμογή της περ. 8 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.

3.Στην περίπτωση της παραγράφου 1, το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο, χωρίς νέες εισφορές, από το καθαρό που προκύπτει, αν από τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή εταιρείας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της. Εφόσον το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή υπολείπεται από το ελάχιστο όριο που προβλέπεται από το νόμο ή το καταστατικό για την εταιρεία αυτή, η διαφορά καλύπτεται με νέες εισφορές.»

Άρθρο 128

1. Τα άρθρα 129 έως 133 εφαρμόζονται εφόσον η υπό μετατροπή εταιρεία είναι κεφαλαιουχική εταιρεία των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 (δηλαδή Α.Ε., Ι.Κ.Ε. και Ε.Π.Ε.)

2. Εφόσον δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση στον παρόντα στην υπό μετατροπή κεφαλαιουχική εταιρεία εφαρμόζονται οι κοινές διατάξεις της εταιρικής νομοθεσίας.

Άρθρο 129

Γραπτή έκθεση - Αναθεωρήσιμα των εγγράφων για αξίωση από τους μετόχους ή τους εταίρους

1. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, δεν απαιτείται γραπτή έκθεση προς τους εταίρους για τη μετατροπή, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 108, εφόσον το σύνολο των εταίρων της νέα μετατραπείσας εταιρείας είναι συγχρόνως και διαχειριστές της.

3. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, τα δικαίωμα των εταίρων που προβλέπεται στο άρθρο 107 (δικαίωμα μετόχου να λαμβάνει γνώση των ακριβέστερων εγγράφων) μπορεί να ασκείται για συνεχή χρονικό περίοδο από αρχίζει το αργότερο δέκα (10) ημέρες πριν από τη συνεδρίαση των εταίρων που καλείται να αποφασίσει για τη μετατροπή και λήγει με το πέλος της συνεδρίασης αυτής.

Άρθρο 186

Ανεπαρκής γραπτή έκθεση και ενημέρωση για τη μετατροπή

4. Δεν απαιτείται έκθεση του διοικητικού συμβουλίου ή των διαχειριστών σύμφωνα με την παράγραφο 1, εφόσον οι μέτοχοι ή οι εταίροι και οι κάτοχοι άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου συμφωνούν εγγράφως να μην καταρτιστεί έκθεση. Το σχετικό έγγραφο πρέπει να έχει δημοσιευθεί από τα πρόσωπα που προβλέπονται στο άρθρο 466 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ή από διαιτητέρα.

Άρθρο 138

Απόφαση των εταίρων

1. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, η απόφαση της συνέλευσης των εταίρων λαμβάνεται σύμφωνα με την πλειοψηφία της παρ. 1 του άρθρου 38 του ν. 2190/1955.

3. Εφόσον μέτοχος ή εταίρος της νέα μετατροπή εταιρείας ευθύνεται προσωπικά, μετά τη μετατροπή για τα χρέη της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή, απαιτείται η ρητή συναίνεσή του. Το ίδιο ισχύει σε περίπτωση μετατροπής σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, εφόσον μέτοχος ή εταίρος της νέα μετατροπή εταιρείας πρόκειται να λάβει μερίδια που αντιστοιχούν σε εξωκεφαλαιακές εισφορές.

4. Μέτοχος ή εταίρος που διαφώνησε με τη μετατροπή, δικαιούται να ζητήσει την εξαγορά των μετοχών ή των μεριδίων του ή, κατά περίπτωση, την έξοδό του από την νέα μετατροπή εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την εκάστοτε εταιρική μορφή που προκρίθηκε αναλόγως. Ο ίδιος μέτοχος ή εταίρος δικαιούται επίσης να μεταβιβάσει τις μετοχές ή τα μερίδια του σε τρίτους κατά παρέκκλιση κατασταστικών όρων που κατέχουν παρόμοιες ή διαγραφόμενες ανεπαρκείς με τη διακόπτουν μεταβίβασης.

Άρθρο 131

Περιεχόμενο και τύπος της απόφασης για τη μετατροπή, ελάχιστο κεφάλαιο, μετοχές και εταιρικά μερίδια της μετατρεπόμενης εταιρείας

1. Για το περιεχόμενο και τον τύπο της απόφασης της συνέλευσης των μετόχων ή των εταίρων για τη μετατροπή, εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 125 του Ν.4601/2019.

2. Σε περίπτωση μετατροπής σε ανώνυμη εταιρεία, σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και σε δημοσία κεφαλαιουχική εταιρεία, για το ελάχιστο κεφάλαιο και την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 123 (Εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από δύο Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ή Ελεγκτική Εταιρία ή κατά εγκύκλιση από δύο ανεξάρτητους εκπαιδευμένους εκτιμητές).

Άρθρο 132

Είσοδος νέων μετόχων ή εταίρων

Στην εταιρεία με τη νέα της νομική μορφή μπορεί να εισέλθουν νέοι μέτοχοι ή εταίροι σύμφωνα με τους κανόνες που διέπουν τη λειτουργία της.

Άρθρο 136

Στην αρχή του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 38 του ν. 3190/1955 (Α΄ 91) προστίθεται το γράμμα α΄ και στο τέλος του πρώτου εδαφίου προστίθεται περίπτωση β΄ ως εξής:

«β) Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης μπορεί να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρία με απόφαση της συνέλευσης των εταίρων, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) του συνολικού αριθμού των εταίρων, οι οποίοι εκπροσωπούν τα τρία τέταρτα (3/4) του εταιρικού κεφαλαίου, εφόσον με την ίδια απόφαση καταναλίσκεται κέρδη του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης όχτω τουλάχιστον διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ με αντίστοιχη τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας με τις ως άνω πλειοψηφίες. Σε αυτή την περίπτωση, πριν δικαιούνται κέρδη και προκείται σχετικά με την πλειοψηφία του αριθμού των εταίρων, συγκαλούνται στην πρώτη επόμενη τακτική συνέλευση μονάδα, εφόσον το κέρδος είναι τουλάχιστον ίσο με τα ποσά της ή στην πρώτη προηγούμενη μονάδα, εφόσον το κέρδος είναι μικρότερο του ποσού της.

6. Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες

Η υπό μετατροπή Εταιρία, τηρεί τα λογιστικά της βιβλία με την διπλογραφική μέθοδο και συντάσσει τις Οικονομικές της Καταστάσεις σύμφωνα με Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής Δ.Π.Χ.Α.)

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31.12.2021, συντάχθηκε από τους Διαχειριστές της Εταιρείας βάσει των ίδιων πολιτικών και μεθόδων που ακολουθήθηκαν και για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων των προηγούμενων χρήσεων και δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, καθώς

ο τυπικός όλογος, βρίσκεται σε αξιόλογη και δεν έχει ημερομηνοφθεί μέχρι τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης.

Η Εταιρεία διατηρεί σωρεία Λογιστικά Σύστημα και παρακολουθεί σε αρχεία κάθε στοιχείο του Ισολογισμού, καθώς και κάθε μεταβολή αυτού. Τα λογιστικά αρχεία τηρούνται ηλεκτρονικά και περιλαμβάνουν σε ανάλυση όλα τα στοιχεία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.
Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα αρχεία που λάβαμε υπόψη για την εκπόνηση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού:

- Αρχείο αποσβέσεων παγίων, συμβόλαια αγοράς ακινήτων, άδειες καλύλων πάρκων και ακινητοποιήσεων
- Αρχείο λοιπών απαιτήσεων,
- Αρχείο λογαριασμών καθαρής θέσης,
- Αρχείο λογαριασμών υποχρεώσεων,
- Αναλυτικά δοσζήγια Λογαριασμών
- Μελέτη εύλογης αξίας ακινήτων περιουσιακών στοιχείων από ανεξάρτητο εκτιμητή

Η εκκαθάριση μας αφορούσε την συμφωνία των υπολοίπων των λογαριασμών του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021, με τα σχετικά λογιστικά αρχεία και την αποτίμηση των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις εμπορικές τους αξίες. Ειδικότερα:

- Πραγματοποιήθηκε συνταιριασμός των ποσών τα οποία είναι καταχωρημένα στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού με τα αντίστοιχα ποσά των Λογιστικών Αρχείων που τηρεί με ηλεκτρονικό τρόπο η Εταιρεία.
- Εκκαθαρίσαμε τους λογαριασμούς που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ως προς το σύλογο της εμφάνισης τους σε εμπορικές αξίες.
- Επιπλεόφθησαν οι αρχές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων όπως παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- Προσδιορίσθηκε η εμπορική αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και το ποσό του Μετοχικού Κεφαλαίου.
- Προσδιορίσθηκε ο αριθμός των μετοχών που θα εκδοθούν βάσει της ονομαστικής αξίας των αντίστοιχων εταιρικών μεριδίων.

7. Μέθοδος αποτίμησης

Για την διαχείριση της γνώμης μας, για την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 121 του Ν.4601 2019, χρησιμοποιήσαμε τη μέθοδο της **Αναπροσαρμοσμένης Εμπορικής Καθαρής Θέσης**, ως την πιο ενδεδειγμένη καθώς αυτός των ακινήτων που αποτιμήθηκαν σε εμπορικές αξίες. Δεν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για τα οποία απαιτείται ιδιαίτερη προσέγγιση για την αποτίμησή τους.

Αναπροσαρμοσμένη Εμπορική Καθαρή Θέση της υπό μετατροπή εταιρείας απεικονίζει το αναπροσαρμοσμένο καθαρό ενεργητικό το οποίο απεικονίζει την διαφορά μεταξύ του συνόλου της αξίας

των στοιχείων του ενεργητικού και των ανειλημμένων υποχρεώσεων της παθητικού (υποχρεώσεων) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

Στη συνέχεια παρατίθεται με την μεθοδολογία αποτίμησης που ακολουθήθηκε για τα ανάλογα στοιχεία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της υπό μετατροπή Εταιρείας.

8. Μεθοδολογία αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

Ενσώματα Πάγια: Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία όπως τα γήπεδα - οικόπεδα, αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα εμπορική αξία αυτών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021. Για τον προσδιορισμό της εμπορικής αξίας αυτών, βασισθήκαμε στις εκθέσεις αποτίμησης που λάβαμε από ανεξάρτητους εκτιμητές και συγκεκριμένα από την εταιρεία «ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων».

Ο προσδιορισμός της εμπορικής αξίας των επί μέρους συνιστώσων έγινε ως εξής:

Γήπεδα-Οικόπεδα

Για τα Οικόπεδα χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος (ή Μέθοδος Συγκρίσιμων Στοιχείων ή Μέθοδος με βάση την Αγοραία Αξία ή Comparable Sales Approach ή Sales Comparison Approach ή Comparative Method (UK) ή Market Approach (IVS)) που είναι η επικρατέστερη μέθοδος και χρησιμοποιείται κατά κανόνα για τον υπολογισμό της εμπορικής αξίας ακινήτων. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παρομοίων και εκποιήθεντων με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αναλύονται σε διάφορα επίπεδα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται επ' αυτού ιδιαίτερη προσοχή στην επιλογή των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοποίηση των στοιχείων αυτών από εκτιμητές. Τα οφέλη για την εφαρμογή της μεθόδου είναι:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου που επηρεάζουν την αξία.
- Ενιαίος προσφέτως ευλιβένων παρόμοιων ακινήτων
- Ανάγκη των συγκριτικών στοιχείων από εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις: Οι Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις επικαιοβήθηκαν ως προς την ύπαρξη εισπράξεων και διενεργήθηκαν όσων απαιτούν οι απαραίτητες προβλέψεις, ώστε τα υπόλοιπα αυτών να αντανακλά την πραγματική αξία τους. Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα ή μέρος των ποσών που οφείλονται με βάση τους αναβλητικούς όρους.

Υφιστάμενα Λογισμικά και Εκδόσεις: Τα υφιστάμενα λογισμικά και εκδόσεις αξιολογήθηκαν ως προς τη χρησιμότητά τους, τις καταλληλότερες έκδοσεις, τις βιομηχανοποιημένες επιλογές υψηλής αποτελεσματικότητας και ρυθμιζόμενες ρίσκου.

Εμπορικές & Λοιπές Υποχρεώσεις: Οι Εμπορικές και οι Λοιπές υποχρεώσεις αναλύθηκαν ως προς τη φύση τους και τα ύψος των οφειλόμενων ποσών και καταγράφθηκαν στην ειλικρινή αξία τους.

Ο Ισολογισμός Μετατροπής της υπό μετατροπή εταιρείας, όπως συντάχθηκε από τους Διαχειριστές της Εταιρείας μαζί με την Έκθεση των ανεξάρτητων ορκωτών κατά την 31.12.2021, παρατίθεται παρακάτω.

9. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπή Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 (Ποσά σε Ευρώ)

	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ 31/12/2021	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ 31/12/2021
Ενεργητικό			
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Άυλα	18.810,58	-910,58	17.900,00
Λογισμικό	700,00	0,00	700,00
Δικαιώματα χρήσης εκτός έδρας	7.231,11	0,00	7.231,11
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12.492,14	0,00	12.492,14
Λοιπές επενδύσεις υπό εκτέλεση	12.368.209,70	0,00	12.368.209,70
	12.407.443,53	-910,58	12.406.532,95
Κυκλοφορούν Παρακαταθεσιακό Στοιχείο			
Λοιπά στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	319.574,45	0,00	319.574,45
Προπληρωθέντα έξοδα	11.616,44	0,00	11.616,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	155.217,53	0,00	155.217,53
	486.408,42	0,00	486.408,42
Σύνολο Ενεργητικού	12.893.851,95	-910,58	12.892.941,37
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Εταιρικό κεφάλαιο	132.990,00	0,00	132.990,00
Αποθεματικό εκτίμησης/αναπροσαρμογής	0,00	-910,58	-910,58
Αποτελέσματα εις νέο	-106.815,90	0,00	-106.815,90
Σύνολο Καθαρής Θέσης	26.174,10	-910,58	25.263,52
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρέωση από μισθώσεις	7.231,11	0,00	7.231,11
	7.231,11	0,00	7.231,11
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12.131.819,63	0,00	12.131.819,63
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	689.461,03	0,00	689.461,03
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	38.204,21	0,00	38.204,21
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.761,87	0,00	1.761,87
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	12.860.446,74	0,00	12.860.446,74
Σύνολο Υποχρεώσεων	12.867.677,85	0,00	12.867.677,85
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	12.893.851,95	-910,58	12.892.941,37

10. Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Εταιρείας

10.1 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

10.1.1 Ακίνητα

Το υπόλοιπο «Ακίνητα» κατά την 31.12.2021 αφορά στο σύνολο των ακινήτων τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία και αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΙΔΟΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΔΙΑΦΟΡΑ
1	Οικόπεδο με συμβόλαιο	Αυλακί	8.730,00	9.200,00	470,00
2	Οικόπεδο με ιδιωτικό συμφωνητικό	Αυλακί	2.500,00	2.500,00	0,00
3	Έξοδα κτήσης ακινήτων	Αυλακί	678,83		-678,83
4	Οικόπεδο με συμβόλαιο	Υποσαθρές	5.595,00	6.200,00	405,00
5	Έξοδα κτήσης ακινήτων	Υποσαθρές	1.106,75		-1.106,75
	ΣΥΝΟΛΑ		18.810,58	17.900,00	-910,58

Ο λογιστικός αφορά την αξία κτήσης οικοπέδων που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία για την κατασκευή των ανάλογων κάρων και των αποσκαφέων και τα έξοδα μεταβίβασης αυτών καθώς και αμοιβή.
Τα ειδικότερα στοιχεία των Ακινήτων όπως αυτά καταχωρίζονται στα αναλυτικά γενικής λογιστικής έχουν ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ
10.00.01.0000	Οικόπεδο Αυλακιού Πάρκου	11.908,83
10.00.02.0000	Οικόπεδο Υποσαθρού Μέσης Υγιούς Τάξης	6.901,75
	ΣΥΝΟΛΟ	18.810,58

Τα ακίνητα (γήπεδα-οικόπεδα) αποτιμήθηκαν στην αγοραία αξία τους, εκτός οικοπέδων που αφορά δικαίωμα δουλείας δόδου το οποίο καταγράφεται στην αξία κτήσης του, σύμφωνα με σχετικές Εκθέσεις Εκτίμησης που λάβαμε από ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων (Παράρτημα III. Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων).

Ανάλυση της Αξίας Εκτίμησης των ακινήτων κατά την 31/12/2021 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

ΑΑ	ΕΙΔΟΣ	Τ.Μ.	Αρ. Συμβ.	Ημ/νία	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΔΙΑΦΟΡΑ
1	Αγροτεμάχιο	8.284,56	739	3/11/2020	6.214,00	6.600,00	386,00
2	Αγροτεμάχιο	1.863,00	731	3/11/2020	1.258,00	1.300,00	42,00
3	Αγροτεμάχιο	1.863,61	739	12/12/2020	1.258,00	1.300,00	42,00
4	Αγροτεμάχιο	552,29	656	22/5/2020	373,00	400,00	27,00
5	Αγροτεμάχιο	460,39	2.389	9/7/2020	1.000,00	500,00	-500,00
6	Αγροτεμάχιο	1.623,36	8.363	15/6/2020	2.590,00	3.000,00	410,00
7	Αγροτεμάχιο	616,79	8.572	22/6/2020	417,00	500,00	83,00
8	Αγροτεμάχιο	1.886,54	8.571	22/6/2020	1.415,00	1.800,00	385,00
9	Αγροτεμάχιο	500,00	Αδ. Συμφ.	15/10/2020	2.500,00	2.500,00	0,00
10	Έξοδα κτήσης				678,83		-678,83
11	Έξοδα κτήσης				1.106,75		-1.106,75
	ΣΥΝΟΛΑ				18.810,58	17.900,00	-910,58

Τα ανωτέρω που κατέχει η Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

- Αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, εκτάσεως 8.284,56 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Πετάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διαφημιζόνου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 736/03.11.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό € 6.400.
- Αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, εκτάσεως 1.863,60 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Πετάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διαφημιζόνου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 731/03.11.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό € 1.300.
- Αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, εκτάσεως 1.863,61 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Πετάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διαφημιζόνου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 739.12.12.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό € 1.300.
- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, εκτάσεως 552,59 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διαφημιζόνου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 634/22.05.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό € 400.
- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, εκτάσεως 468,39 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διαφημιζόνου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 2209/09.07.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό € 600.
- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, εκτάσεως 3.622,26 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διαφημιζόνου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 3363/15.06.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό € 3.000.
- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, εκτάσεως 616,79 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διαφημιζόνου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 8372/22.06.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό € 500.
- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, εκτάσεως 1.886,54 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διαφημιζόνου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 8373/22.06.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό € 1.800.

Η Εταιρεία διατηρεί ένα δικαίωμα δουλείας διόδου επί τμήματος αγροτεμάχιου εκτάσεως 500 τ.μ. στη θέση «Πετάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διαφημιζόνου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με το από 15.10.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό. Λόγω του γεγονότος ότι το δικαίωμα δουλείας διόδου δεν δύναται να αποτιμηθεί η αξία του παρέμεινε στο κόστος κτήσης το οποίο ανήλθε σε ποσό € 2.000.

Επί των ανωτέρω δεν υφίστανται ενοχοποιούνται

Τα οικόπεδα καταγράφηκαν στις τιμές τους αξίας σύμφωνα με τις εκθέσεις και τιμάριθμο από ανεξάρτητο εκτιμητή κατά την διενέργεια δικαίας διάθεσης (fair value) αντικαθιστώντας την αξία κτήσης του.

Από την εργασία της αποτίμησης των γηπέδων - οικοπέδων, η αξία των οποίων παρατίθεται στο **Παράρτημα Ι** προέκυψε συνολική ωφελούμενη ποσού **€ 910,58**. Συγκεκριμένα από την αποτίμηση των οικοπέδων προέκυψε υπεραξία ποσού € 875,00 και από την αποτίμηση των κτιρίων μειοψήφους υπεραξία ποσού € (1.785,58).

10.1.2 Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού

Το κονδύλι « Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού» κατά την 31.12.2021, ποσού € 700,00 αφορά στο σύνολο του ιστόχωρο στη ΔΕΗ.

Τα λοιπά στοιχεία Ενεργητικού καταχωρήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας θα φτάζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.3 Δικαιώματα Χρήσης Οικοπέδων

Το κονδύλι «Δικαιώματα Χρήσης Οικοπέδων» κατά την 31.12.2021, ποσού € 7.231,11 αφορά την εφαρμογή του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 (IFRS 16) «Μισθώσεις». Η Εταιρεία με το από 02.11.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό έχει μισθώσει με μακροχρόνια μίσθωση δύο (2) αγροτεμάχια εκάστοτε 1.336,68 τ.μ. και 2.322,15 τ.μ., στη θέση «Πευκάκι» περιοχής Δασύφυτο, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Δασύφυτο, της Δημοτικής Κοινότητας Δασύφυτο, του Δήμου Δασύφυτο, Αντίκυρας, Αριζηβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, για χρονικό διάστημα εικοσί (100) ετών έναντι συνολικού τιμήματος 7.316,40 €.

Κάνοντας εφαρμογή του IFRS 16 αναγνώρισε στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων όπου κατά την 31.12.2021 το ποσό ανέρχεται σε € 7.231,11.

Τα Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων καταχωρήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.4 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

Το κονδύλι «Αναβαλλόμενες φορολογικές Απαιτήσεις» την 31.12.2021, ποσού € 12.492,14 αφορά τον υπολογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων από τις φορολογικές ζημίες της Εταιρείας.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις καταχωρήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.5 Αναπροσαρμογές Υπό Εκτίμηση

Το κονδύλι «Αναπροσαρμογές υπό Εκτίμηση» την 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Ακίνητα	9.562.338,47		9.562.338,47
Υποσταθμός	2.805.871,33		2.805.871,33
Σύνολο	12.368.209,79	0,00	12.368.209,79

Στο ανωτέρω κονδύλι απεικονίζεται το κοστολογιστικό κόστος του Ακίνητου Πάρκου και του Υποσταθμού, το οποίο έχει διαμορφωθεί από παραστατικά και προσκομιζόμενα εργολάβων, μηχανικών και ΔΕΔΔΗΕ και μέχρι στιγμής δεν έχει ολοκληρωθεί.

Σύμφωνα και με την τεχνική έκθεση του μηχανικού σκοπός του έργου είναι η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από την ανάλυση ενέργεια και η απολλαντική της διάθεση προς τον Ανεξάρτητο Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΑΔΜΗΕ). Στόχος είναι η εκμετάλλευση του τμήματος Ανάλυσου δυναμικού της περιοχής και ανάλυσι και ανεξάντλητου φυσικά πόρο, κατά τρόπο που συμβάλλει στην γενικότερη προσπάθεια της μείωσης της ατμόσφαιρας του υπαίθρου και των αέλεσων πόρων λόγω της αντικατάστασης της παραγόμενης ενέργειας από συμβατικούς σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής, αλλά και στην εξοικονόμηση καυσίμων προς όφελος της εθνικής οικονομίας. Η εγκατάσταση του ανάλυσου πόρου, εκτός από την οικονομική βιώσιμη που βρίσκει για τους εκενδυτές και το βάρος μέσω των εκπαιδευτικών τελών, θα συμβάλλει εκτός των άλλων και στην ανάπτυξη της ανάλυσης περιοχής, διδομένης της επιχείρησης που θα δημιουργηθεί και κατά το στάδιο της λειτουργίας του έργου αλλά και την εν συνεχεία λειτουργία του.

Εκτελέσει η Εταιρεία με την από 1550/2011 απόφαση της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (Ρ.Α.Ε.) και βεβαίωσης της την 11/10/2013 έλαβε άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανάλυσι σταθμό ισχύος 18MW στη θέση «ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ» της Δ.Ε. Διστόμου των Δήμων Διστόμου - Αντίκυρας - Αράχωβας, της Π.Ε. Βοιωτίας.
Η άδεια χορηγήθηκε για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανάλυσι σταθμό, εγκατεστημένης ισχύος 18MW και μέγιστης ισχύος παραγωγής 18MW, αποτελούμενος από 9 ανεμογεννήτριες ισχύος 2MW έκαστη και με διάμετρο ρότορα 82 μέτρα. Ο σταθμός θα εγκατασταθεί στη θέση «Αγ. Ιωάννης», της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του Δήμου Διστόμου - Αράχωβας - Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας. Όπως αποτυπώνεται στα τοπογραφικά διαγράμματα φύλλων χάρτου ΓΥΣ κλίμακας 1:5.000 και 1:50.000 τα οποία υποβλήθηκαν στη ΡΑΕ με την ως άνω αίτηση.
Η Εταιρεία με την από 3071/2020 απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδος Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξίας και Περιβαλλοντικής Πολιτικής Διεύθυνσης Τεχνικού Ελέγχου Φυσικών Πόρων έλαβε άδεια εγκατάστασης για Ανάλυσο Σταθμό Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΑΣΠΗΕ) ισχύος 8,4 MW, στη θέση «ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ» της Δ.Ε. Διστόμου των Δήμων Διστόμου – Αντίκυρας – Αράχωβας, της Π.Ε. Βοιωτίας, στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας με κωδικό άδειας εγκατάστασης 0842149900/3927.

Οι Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση αναπαρίστανται στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας αναμένεται να προσεγγίζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.6 Ανάλυσι Σταθμός Κυκλοφορούντος Ενεργητικού

Τα κονδύλι «Ανάλυσι Σταθμός Κυκλοφορούντος Ενεργητικού» ποσού € 319.574,45 κατά την 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Απομειώσεις	Αξία Κατάταξης
Παρακρατούμενος φόρος εισοδήματος από τόκους	3,05		3,05
Χρεωστικό υπόλοιπο Φ.Π.Α.	11.852,34		11.852,34
Αίτηση επιστροφής ΦΠΑ	301.256,97		301.256,97
Προκαταβολές προμηθευτών	7.262,09		7.262,09
Σύνολα	319.574,45	0,00	319.574,45

Ο παρακρατούμενος φόρος εισοδήματος από τόκους θα συμψηφιστεί με το φόρο εισοδήματος κατά την επόμενη φορολογική διήμερη.
Το χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ ποσού € 11.852,34 προκύπτει από τη δήλωση ΦΠΑ μηνός Δεκεμβρίου 2021.
Το ποσό της αίτησης επιστροφής ΦΠΑ ποσού € 301.256,97 αφορά δύο (2) αιτήσεις επιστροφής ΦΠΑ ποσού € 11.878,90 μηνός Νοεμβρίου 2021 και ποσού € 289.378,07 μηνός Δεκεμβρίου 2021.

Οι προκαταβολές προμηθειών αφορούν στο σύνολο τους εγγυοδοσίες σε προμηθευτές, πρακτικά από τα υπόλοιπα προμηθευτών και αναλύονται ως εξής:

Προμηθευτής	Ποσά
ΚΟΥΤΡΑΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	1.807,77
ΤΑΜΒΑΚΗ ΜΑΡΙΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	30,99
ΣΙΔΕΡΑ ΚΑΛΛΙΟΠΗ	3.615,55
ΚΟΥΤΡΑΡΗΣ ΛΟΥΚΑΣ	1.892,78
Σύνολο	7.347,09

Τα λοιπά Στοιχεία Κυκλοφορούν Ενεργητικού αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.7 Προπληρωμένα Έξοδα

Το κονδύλι «Προπληρωμένα Έξοδα» κατά την 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Κτήσεως
Ασφάλιστρα αστικής ευθύνης	4.602,74		4.602,74
Ασφάλιστρα πυρός κινδύνου	7.013,70		7.013,70
Σύνολο	11.616,44	0,00	11.616,44

Η Εταιρεία έχει συνάψει ασφαλιστήρια συμβόλαια αστικής ευθύνης και πυρός κινδύνου για περίοδο κάλυψης από 16.11.2020 μέχρι και 16.11.2022 τα οποία έχουν εξοφληθεί εφάπαξ. Το ποσό των 11.616,44 αφορά στο μερικό ασφαλίσφιον εκάστης χρήσης 2022.
Τα Προπληρωμένα Έξοδα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το κονδύλι «Ταμειακά Διαθέσιμα» κατά την 31.12.2021, αφορά στο σύνολο του τραπεζικές καταθέσεις όψεως και αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Κτήσεως
ALPHA BANK	153.267,88		153.267,88
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	1.949,65		1.949,65
Σύνολο	155.217,53	0,00	155.217,53

Τα υπόλοιπα των Τραπεζικών Καταθέσεων, που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία συμφωνήθηκαν με τα κατάστ των Τραπεζών της 31.12.2021.
Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2 ΠΑΘΗΤΙΚΟ

10.2.1 Υποχρεώσεις από Μισθώσεις

Το κονδύλι «Υποχρεώσεις από Μισθώσεις» κατά την 31.12.2021, ποσού € 7.331,11 αφορούν στο συνολ- τους την εφαρμογή του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 (IFRS 16) «Μισθώσεις». Η Εταιρεία με τα από 02.11.2020 ιδιωτικά συμφωνητικά έχει μισθώσει με μακροχρόνια μίσθωση δύο (2) αγροτεμάχια εκάστου 1.336,68 τ.μ. και 2.322,15 τ.μ., στη θέση «Πούφκο» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου του Δήμου

Οι Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις αποτυπώθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώση μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2.5 Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις» κατά την 31.12.2021, αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
ΙΚΑ μισθ	96,13		96,13
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	1.665,74		1.665,74
Σύνολο	1.761,87	0,00	1.761,87

Το κατάλοιπο του ΙΚΑ αφορά Δώρο Χριστουγέννων και συμφωνήθηκε με την αντίστοιχη ΑΠΔ.
Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αφορούν την λογαριασμό της ΔΕΗ ο οποίος εκδόθηκε αρχές του 2022 για περίοδο κατανάλωσης της χρήσης 2021.
Οι Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις αποτυπώθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώση μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

11. Συμπέρασμα - Αναπροσαρμογή

Από τη διενεργηθείσα εργασία, και αφού λήφθηκαν υπόψη όλα τα αναφερόμενα στις προηγούμενες παραγράφους, προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

α) Ο λογιστικός Μετασχηματισμός της υπό μετατροπή Εταιρείας, προκύπτει από τα τηρούμενα από την Εταιρεία λογιστικά βιβλία και στοιχεία και απεικονίζει την λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό- Παθητικό) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

β) Η μέθοδος αποτίμησης που υιοθετήθηκε είναι αυτή της Αναπροσαρμοσμένης Προσαρτώμενης Καθαρής Θέσης η οποία κρίνεται καταλληλότερη για την συγκεκριμένη περίπτωση, δεδομένου ότι η Εταιρεία κατέχει ακίνητα - οικόπεδα, που απαιτούν ειδική αποτίμηση.

γ) Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή Εταιρείας που προκύπτει από τον Αναπροσαρμοσμένο Ισολογισμό Μετασχηματισμού την 31 Δεκεμβρίου 2021 ως η διαφορά Ενεργητικού και Υποχρεώσεων, ανέρχεται σε Ευρώ 25.263,58.

Βάσει των ανωτέρω δεδομένων η Πραγματική αξία της υπό μετατροπή Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στον Αναπροσαρμοσμένο Ισολογισμό Μετασχηματισμού την 31 Δεκεμβρίου 2021 έχει ως εξής:

Ενεργητικό	31.12.2021
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων (Ενεργητικό)	12.893.941,33
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων	-12.867.677,85
Πραγματική Αξία της υπό Μετατροπή Εταιρείας	25.263,58

Το ίδια κεφάλαια της Εταιρείας διαμορφώνονται ως εξής:

Αρχικό Μετοχικό Κεφάλαιο	132.000,00
Διαφορά Μετασχηματισμού	910,58
Ζημίες εις Νέο	-106.815,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της υπό Μετατροπή Εταιρείας	25.263,58

12. Προσδιορισμός Ελάχιστου Μετοχικού Κεφαλαίου

Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο και Ονομαστική Αξία Μετοχών

Το ποσό του Μετοχικού Κεφαλαίου των Ευρώ 132.990,00, καλύπτει το ελάχιστο όριο του κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας, και ορίζεται στο ποσό των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, ολοσχερώς καταβεβλημένο κατά τη σύσταση της εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν.4548/2018

Η ονομαστική αξία κάθε μετοχής σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.4548/2018, δεν μπορεί να ορισθεί σε ποσό κατώτερο των τεσσάρων λεπτών (0,04) του ευρώ ούτε ανωτέρω των εκατό (100) ευρώ. Η ονομαστική αξία των μετοχών πρέπει να είναι η ίδια για όλες τις μετοχές.

Επειδή η ονομαστική αξία του Εταιρικού Μεριδίου της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 30, προσδιορίσθηκε η Ονομαστική Αξία κάθε μετοχής που θα εκδοθεί σε Ευρώ 30 και το ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο της, υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας σε Ευρώ 132.990,00 αριθμήθηκε να αποτελείται από μικρός αριθμός μετοχών που θα δοθούν στους Μετόχους της υπό Μετατροπής Εταιρίας δηλαδή

Μετοχικό Κεφάλαιο : Ευρώ 132.990 / Ευρώ 30 (ονομαστική αξία μετοχής) = Μετοχές 4.433

Με την από 12/04/2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Εταίρων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό 67.670,00 ευρώ προκειμένου να εξυπηρετήσει η αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου η διάταξη του εδαφίου β της περ. Ι του άρθρου 28 του Ν.3190/55 όπως ισχύει. Μετά την αύξηση το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα ανέλθει σε ποσό 200.660 και θα διαιρείται σε 6.667 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας 30 ευρώ.

Μετά την αύξηση το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας θα έχει ως εξής:

Νέο Μετοχικό Κεφάλαιο	200.660,00
Διαφορά Μετατροπαιοτικού	(910,58)
Ζημίες εις Νέο	(106.815,90)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της υπό Μετατροπή Εταιρείας	**92.283,52**

Καταστατικό Μετοχών εν Μετόχοις

Οι μετοχές που θα εκδοθούν θα αποδοθούν στον συνιστώντα τους στην μοναδική σταφίδα μετοχή ονομής έκδοσής στην εταιρεία με την επωνυμία «ΚΑΡΑΤΖΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Για την Εταιρεία

DFK PD AUDIT A.E.

Μαγγερίνα Παπαγιαννοπούλου

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΜ.ΣΟΕΛ 4351, ΑΜ.ΕΛΤΕ 2374

Παναγιώτα Καστάνου

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΜ.ΣΟΕΛ 2837, ΑΜ.ΕΛΤΕ 1447

Παράρτημα 1

Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2021

	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ	ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ	ΚΥΛΙΟΥΜ ΑΞΙΑ
Ενεργητικό	31/12/2021		31/12/2021
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Άυλα	18.810,58	-910,58	17.900,00
Λογισμικά	700,00	0,00	700,00
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7.231,11	0,00	7.231,11
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	12.492,14	0,00	12.492,14
Ακινητοποιήσεις υπό κατασκευή	12.368.209,70	0,00	12.368.209,70
	12.407.443,53	-910,58	12.406.533,95
Κυκλοφορούν Παραγωγικό Ενεργητικό			
Λοιπά στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	319.574,45	0,00	319.574,45
Προκαταβολές - Έξοδα	11.616,44	0,00	11.616,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	155.217,53	0,00	155.217,53
	486.408,42	0,00	486.408,42
Σύνολο Ενεργητικού	12.893.851,95	-910,58	12.892.941,37
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Εταιρικό κεφάλαιο	132.990,00	0,00	132.990,00
Αποτέλεσμα Εκτίμησης-αναθεώρησης	0,00	-910,58	-910,58
Αποτελέσματα εις νέο	-106.815,99	0,00	-106.815,99
Σύνολο Καθαρής Θέσης	26.174,01	-910,58	25.263,43
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.231,11	0,00	7.231,11
	7.231,11	0,00	7.231,11
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12.131.019,63	0,00	12.131.019,63
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	689.461,03	0,00	689.461,03
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	38.204,23	0,00	38.204,23
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.761,87	0,00	1.761,87
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	12.860.446,74	0,00	12.860.446,74
Σύνολο Υποχρεώσεων	12.867.677,85	0,00	12.867.677,85
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	12.893.851,95	-910,58	12.892.941,37

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΧΡΗΣΤΑΚΗΣ ΑΡΒΑΝΙΤΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 604824

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΟΥΡΗΣ
Α.Μ. Ο.Ε.Ε. 0107914 Α' ΤΑΞΗΣ

Παράρτημα ΙΙ

Κατάσταση Οικοπέδων

ΑΑ	ΕΙΔΟΣ	ΣΧΕΔΙΟ	ΘΕΣΗ	ΔΗΜΟΣ	Τ.Μ.	Αρ. Συστ	Ημ/νια	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΔΙΑΦΟΡΑ
1	Αγροτεμάχιο	Εκτός σχεδίου	Πετάλια	Διστόμου	8.284,56	730	3/11/2020	6.214,00	6.600,00	386,00
2	Αγροτεμάχιο	Εκτός σχεδίου	Πετάλια	Διστόμου	1.863,00	731	3/11/2020	1.258,00	1.300,00	42,00
3	Αγροτεμάχιο	Εκτός σχεδίου	Πετάλια	Διστόμου	1.863,61	739	02/12/2020	1.258,00	1.300,00	42,00
4	Αγροτεμάχιο	Μη αρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	552,59	650	23/9/2020	373,00	400,00	27,00
5	Αγροτεμάχιο	Μη αρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	460,39	2.209	9/7/2020	1.000,00	500,00	-500,00
6	Αγροτεμάχιο	Μη αρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	3.622,36	8.363	15/6/2020	2.390,00	3.000,00	610,00
7	Αγροτεμάχιο	Μη αρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	616,39	8.372	22/6/2020	417,00	500,00	83,00
8	Αγροτεμάχιο	Μη αρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	1.886,54	8.373	22/6/2020	1.415,00	1.850,00	385,00
9	Αγροτεμάχιο	Δικαίωμα δουλείας διέλευσης	Πετάλια	Διστόμου	500,00	Μ. Σαφρ.	15/10/2020	2.500,00	2.500,00	0,00
10		Έξοδα μεταβίβασεων ακινήτων						678,83		-678,83
11		Έξοδα μεταβίβασεων ακινήτων						1.106,72		-1.106,72
ΣΥΝΟΛΑ								18.818,58	17.900,00	-918,58

Παράρτημα ΙΙΙ

Ενθέσεις Εκτύφεις Λειτήτων

Ca_524_3
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ_ΠΟΤΑ

Ca_525_3
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ_ΥΨΗΛΟ

Δανάς - Μελάκης

rev

Αρ. Πρωτ: ΑΜ/ΗΜ/Co .524, 05 Απριλίου 2022

ΕΛΛΑΔΑ

ΧΑΝΙΑ
Ηρώων Πολυτεχνείου 3
731 32, Κρήτη
Τηλ.: +30 – 28210 93900
Fax: +30 – 28210 93906
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ
Δημ. Μπενάκη 7
712 02, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282622
Fax: + 30 2810 282623
info.crete@danos-melakis.gr

ΑΘΗΝΑ
Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 15, 116 28
Τηλ: +30 – 210 7 687 567
Fax: +30 – 210 7 687 257
info@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τρούμπα Αριστοτέλη 4, 546 24
Τηλ: +30 – 2310 [illegible]
Fax: +30 – 2310 234781
info.thess@danos.gr

www.danos-melakis.gr

www.danos.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ
1, Κυβέρνειας 35,
2003 Στρόβολος
Τηλ: +357 – 22137010
Fax: +357 – 22137011
danos@spanellis.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ
Γλάδστωνος 69,
3042 Λεμεσός
Κύπρος
Τηλ: +357 – 25343434
Fax: +357 – 25343333
danos@cytanet.com.cy

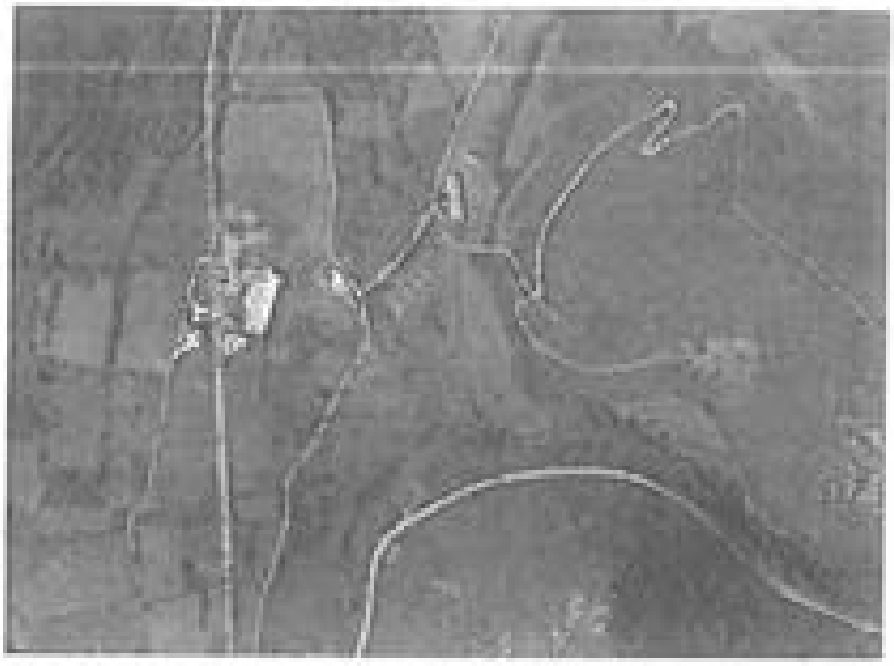
www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ
3 Španskih boraca Str.
11070 Novi Beograd
Tel.: +381 11 2600 601
Fax.: +381 11 2601 171
office@danos.rs

www.danos.rs

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΡΙΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ, ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ "ΠΟΤΑΜΙ", ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΑΙΣΤΟΜΟΥ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΙΣΤΟΜΟΥ – ΑΡΑΧΩΒΑΣ – ΑΝΤΙΚΥΡΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.



Ημερομηνία Εκτίμησης : 05.04.2022

Εκτιμητές: Εμμανουήλ Μελάκης REV/Αθηνά Μανουσάκη

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Προς: ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ

Ηράκλειο 05 Απριλίου 2022

Υπόψη: κ. Αμοναχάκη Νικόλαου

Αξιότιμε κ. Αμοναχάκη,

Μετά από την εντολή σας να διερευνήσουμε την εύλογη αξία των παρακάτω περιγραφόμενων ακινήτων, αφού ερευνήσουμε τις σχετικές παραμέτρους και τα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσονται, είμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παρουσιάσουμε την παρούσα μελέτη η οποία επιτεύχθηκε με γνώμονα τις ακόλουθες προδιαγραφές:

- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω ακινήτων υπολογίστηκε σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο της TEGOVA (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

- Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια που ακολουθούν καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets.

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	01.04.2022
Ημερομηνία Αυτοψίας	**Χωρίς αυτοψία**
Ημερομηνία Εκτίμησης	05.04.2022
Εντολέας	ΑΘΩΛΗΣΗ ΠΝΟΗ ΒΠΕ
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) της TEGOVA και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).
Αντικείμενο Εκτίμησης/ Περιοχή	Τρία αγροτεμάχια που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή οικισμού, στη θέση "Πατέρι", της δημοτικής ενότητας Δίπυρου, του δήμου Δίπυρου – Αράχωβας, – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος.
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα εκτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για λογιστικούς σκοπούς.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Συγκριτική Μέθοδος
Εκτιμητής /Ιδιότητα Εκτιμητή	Μελάκης Εμμανουήλ REV , Αθηνά Μανασσάκη
Παραδοχές	• Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. • Τα εκτιμώμενα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, προσημειωτικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ) • Το εδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν αποτελεί η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο. • Τα δικαίωμα που αποτιμάται είναι της πλήρους κυριότητας
Εύλογη Αξία	
Αγροτεμάχιο επιφάνειας 8.284,56 τμ	**6.600,00 €** **(Έξι χιλιάδες εξακόσια Ευρώ)**
Αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.863,60 τμ	**1.300,00 €** **(Χίλια τριακόσια Ευρώ)**
Αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.863,61 τμ	**1.300,00 €** **(Χίλια τριακόσια Ευρώ)**

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρεία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΗΝΗ ΕΠΕ».

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης δύναται να χρησιμοποιηθεί από την εταιρεία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΗΝΗ ΕΠΕ» για λογιστικούς σκοπούς.

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Τρία ανεμοπάρκα που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή οικισμού, στη θέση "Πισπάμι", της δημοτικής ενότητας Δίστομου, του δήμου Δίστομου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

1.4 ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετήθηκε στην παρούσα μελέτη είναι η Εύλογη Αξία (Εύλογη Αξία / Fair Value), όπως αυτή ορίζεται από το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο (EVS 2020, 9η έκδοση, TEGOVA) και το RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με το παραπάνω πρότυπο ως Εύλογη Αξία (Εύλογη Αξία / Fair Value), που χρησιμοποιείται για λογιστικούς σκοπούς ορίζεται:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός παγίου ή που θα καταβάλλει κάποιος για την μεταβίβαση μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.»

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 05.04.22, και η ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου η 05.04.22.

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

1.8 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η ΔΑΝΟΣ-ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ, δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.9 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η ΔΑΝΟΣ-ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ είναι πιστοποιημένη εταιρεία με έδρα στη Κρήτη και εγγεγραμμένη στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. μητρώου 14.

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον κ. Εμμανουήλ Μελάκη REV, Πολιτικό Μηχανικό ΕΜΠ, Πιστοποιημένο Εκτιμητή κατά TEGOVA, και εγγεγραμμένο στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. μητρώου 161.

Ο κ. Εμμανουήλ Μελάκης διαθέτει πολύ μεγάλη εμπειρία ως σύμβουλος ακινήτης περιουσίας σε έργα αποτίμησης, διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, καθώς και πολυετή εμπειρία στο χώρο των εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας.

Η ομάδα έργου μελέτης αποτελείται επίσης από την κα. Μανωλάκη Αθηνά, Αγρονόμο και Τοπογράφο Μηχανικό, MBA.

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

1.10 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι γενικές αρχές, στις οποίες βασίστηκε η μεθοδολογία υλοποίησης της εν λόγω μελέτης, έχουν ως εξής:

- Έγινε μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων τα οποία αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας στη μορφή με την οποία μας χορηγήθηκαν.
- Έγινε εφαρμογή των *πλέον προσφερομένων μεθόδων* εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Η μεθοδολογία και οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αναφέρονται παρακάτω.

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των εν λόγω ακινήτων υπολογίστηκε σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο της TEGOVA (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των υπό εκτίμηση γηπέδων χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

✓ **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)**

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας/μισθώματος ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες πράξεις παρομοίων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματογράφος σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές, κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο.

Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία / μίσθωμα του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο.

Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην πολιτική των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματογράφος και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων.

Αυτά επιτυγχάνονται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες συναλλαγές είτε μέσω έρευνας της κτηματογράφος σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία.
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ή ζητούμενων συγκριτικών "παρόμοιων" ακινήτων.
- Ανάγνωση των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου και του εύλογου μισθώματος.

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

1.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Α. Γενικές Παραδοχές Αποτίμησης

Πηγές Πληροφοριών

Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

Δεδουλωμένοι Τίτλοι Ιδιοκτησίας Σχεδίου

Υποθέτουμε ότι το εκτιμώμενο ακίνητο διαθέτουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από βάρη, περιορισμούς μίσθωσης ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αγγελιοσημο υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι της πλήρους κυριότητας.

Πολεοδομικά Δεδομένα

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος των ακινήτων. Θεωρούμε ότι αυτά ανταποκρίνονται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζονται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά).

Επίσης, πρέπει να σημειωθεί ότι ακριβής εμβαδομέτρηση των ακινήτων, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας τους, δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.

Επιβλαβή Υλικά

Θεωρούμε ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, δεν επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως συνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιαδήποτε μορφής συνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες.

Φόροι Και Λοιπά Τέλη

Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων δεν υπολογίσθηκαν καθόλου τυχόν έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως των ακινήτων.

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Β. Ειδικές Παραδοχές Αποτίμησης

1. Λόγω μη προσκόμισης Πράξης Χαρακτηρισμού Έκτασης από τη Δασική Υπηρεσία, θεωρούμε κατά παραδοχή ότι τα εκτιμώμενα δεν υφίστανται σε δασικούς περιορισμούς.
2. Καθώς δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα υπό εκτίμηση ακίνητα, θεωρούμε κατά παραδοχή ότι εντός αυτών δεν υφίστανται κτίσματα.

Γ. Ορισμοί – Περιορισμοί

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

Πιο συγκεκριμένα:

- Η Δανός – Μελάκης ενε, τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έχουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή της Δανός – Μελάκης ενε, δεν εξαρτάται από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η Δανός – Μελάκης ενε, και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής αγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντιμετεβλήθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

1.11 ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή τους προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου τα ακίνητα να προσελκύσουν την ενδιαφερόμενη ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση των ακινήτων, που είναι δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό.
Τέλος, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της μελέτης σε οποιαδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Με εκτίμηση,

Για τη ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ / ΔΑΝΟΣ an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

rev.

Μελάκης Εμμανουήλ REV
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ/ΦΥΣΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη τα κάτωθι στοιχεία, ως αλλά αντίγραφα :

- Το υπ' αρ. 730/03-11-2020 συμβόλαιο διόρθωσης της με αρ. 15.005/2013 πράξης του συμβολαιογράφου Β. Γαμβρίλη και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ' αρ. 731/03-11-2020 συμβόλαιο διόρθωσης του με αρ. 10.600/1997 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Β. Γαμβρίλη και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ' αρ. 739/12-12-2020 συμβόλαιο διόρθωσης και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΡΙΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ, ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ "ΠΟΤΑΜΙ", ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΔΙΣΤΟΜΟΥ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΣΤΟΜΟΥ – ΑΡΑΧΩΒΑΣ – ΑΝΤΙΚΥΡΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.

1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκονται στην ιστορική περιφέρεια της δημοτικής ενότητας Διστόμου, του δήμου Διστόμου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. Συγκεκριμένα, βρίσκονται στη θέση "Ποτάμι".

Το Δίστομο αποτελεί ημιορεινή κωμόπολη της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας. Βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, χτισμένο σε μία μικρή πεδιάδα που εκτείνεται ανάμεσα στα όρη Κίρφη, Παρνασσός και Ελικώνας. Απέχει 160 χλμ από την Αθήνα, 25 χλμ από τη Λιβαδειά, 13 χλμ από την Αράχωβα και 15 χλμ, περίπου, από τη Δελφίνα. Ο πληθυσμός του οικισμού, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, είναι 1.589 κάτοικοι.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης αποτελούν τρία όμορα αγροτεμάχια, εμβαδών 8.284,56 τμ, 1.863,60 τμ και 1.863,61 τμ. Στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο υπό εκτίμηση ακίνητο. Η εικόνα που αποκτήσαμε για αυτό βασίζεται αποκλειστικά στα προσκομισθέντα στοιχεία καθώς και στις ορθοφωτογραφίες του Google Earth.

2.1 Ακίνητο 1, επιφάνειας 8.284,56 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 8.284,56 τμ σύμφωνα με:

- το υπ' αρ. 730/03-11-2020 συμβόλαιο διόρθωσης της με αρ. 15.005/2013 πράξης του συμβολαιογράφου Β. Γεμβρίλη και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Τομβάκη.
- το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βόρεια σε πλευρά συνολικού μήκους 25,84 μ. με αγροτική οδό και σε πλευρά μήκους 9,13 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Βορειοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 41,78 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Ανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 66,27 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 80,44 μ. με ιδιοκτησία Ασημίνας Σφοντούρη
Νοτιοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 76,89 μ. με ιδιοκτησία Καλούσου Ειδερά – Κουτρόρη

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Βορειοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 21,08 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Δυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 52,95 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι ακανόνιστου σχήματος και η πρόσβαση φαίνεται να πραγματοποιείται από αγροτικό δρόμο.

3.2 Ακίνητο 2, επιφάνειας 1.863,60 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 1.863,60 τμ σύμφωνα με:

- το υπ' αρ. 731/03-11-2020 συμβόλαιο διόρθωσης του με αρ. 10.600/1997 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Β. Γαμβρίλη και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράξης Μαρίας Ταμβάκη.
- το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με το ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συναρέει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 65,20 μ. με ακίνητο ιδιοκτησίας του πελάτη
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 28,66 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 54,10 μ. με ιδιοκτησία Κουτραλή
Βορειοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 40,86 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι ακανόνιστου σχήματος ενώ φαίνεται να είναι τυφλό και η πρόσβαση να πραγματοποιείται μόνο μέσω όμορων ιδιοκτησιών.

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

2.3 Ακίνητο 3, επιφάνειας 1.863,61 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 1.863,61 τμ σύμφωνα με:

- το υπ' αρ. 739/12-12-2020 συμβόλαιο διόρθωσης και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αρέτης Μαρίας Ταμβάκη.
- το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γεώργιου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με το ανωτέρω δικαιολογητικό, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 63,04 μ. με ακίνητο ιδιοκτησίας Καλούσιους
Σιδερά και σε πλευρά μήκους 8,94 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 35,38 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 53,20 μ. με μισγάγγεια
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 28,63 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι ακανόνιστου σχήματος ενώ φαίνεται να είναι τυφλό και η πρόσβαση να πραγματοποιείται μόνο μέσω όμορων ιδιοκτησιών.

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Όροι Δόμησης

Π.Δ.24-5-1985 ΦΕΚ 270Δ/31-5-1985 & Ν.3212/03 ΦΕΚ 308Α/31-12-2003 & Ν.4759/20 - ΦΕΚ 245Α/9-12-2020

Αρτιότητα κατά κανόνα:
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 25.00 μ. (για πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο)
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 45,00 μ. - Βάθος = 50,00 μ. (για πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς)

Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο & προ 31-12-2003)
Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000τ.μ. και άρτιο μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μέχρι μέχρι την 9.12.2022. (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο, εντός ζώνης πόλεων και οικισμών & πρό της 24.04.1977)

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

(για πρόσωπο σε Διεθνείς Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς)

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

Εμβαδόν = 1.200 τ.μ. - Πρόσωπο = 20,00 μ. - Βάθος = 35,00 μ. (προ 12-09-1964)

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

Τα παραπάνω γήπεδα της εν λόγω παράκλισης είναι άρτια μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μέχρι την 9.12.2022

(ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ)

Συντελεστής Δόμησης:

- Για γεωτεμάχια με εμβαδόν έως 4.000τμ :

ο.Δ. = 0.18 ή Μέγιστη δόμηση = 186 τ.μ.

- Για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 4000τμ έως 8000τμ

Δόμηση = 180 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 4000) χ 0.018

- Για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 8000τμ και άνω

Δόμηση = 258 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 8000) χ 0.009

Μέγιστη δόμηση για κατοικία (σε κάθε περίπτωση) = 360τ.μ.

Ύψος κτίσματος: 4.00 μ. για ισόγειο κτίριο ή 7.50μ. για διώροφο κτίριο.

Κάλυψη: 10%

(ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ)

ο.Δ.: 0.6

Μέγιστη κάλυψη: 30%

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3

Μέγιστο ύψος: 11,00 μ.

4. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

Το ακίνητο διαθέτει σύνδεση με το δίκτυο κοινής ωφέλειας.

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η εύλογη αξία των γηπέδων, χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

Στο πλαίσιο της εφαρμογής της Συγκριτικής Μεθόδου πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης γηπέδων συγκρίσιμων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο ακίνητο. Από την έρευνα αυτή διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές για γήπεδα αντίστοιχων χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ 1-2 €/τμ.

<u>Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων</u>

1. Δίστομο, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 1.500 €, ήτοι **1,5 €/τμ** (Σπυράγγος – Αγγελία από Ιδιώτη)

2. Δίστομο, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 2.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 2.500 €, ήτοι **1,25 €/τμ** (Σπυράγγος – Αγγελία από Ιδιώτη)

3. Αλίαρτος, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 3.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 3.000 €, ήτοι **1,0 €/τμ** (ALSVIT)

4. Αλίαρτος, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 6.000 τμ, πρόσβαση από ασφαλτοστρωμένο δρόμο, προς 8.000 €, ήτοι **1,3 €/τμ** (ALSVIT)

5. Λιβαδειά, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 5.740 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 12.000 €, ήτοι **2 €/τμ** (Retarna Real Estate)

6. ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των ακινήτων θα πραγματοποιηθεί χρησιμοποιώντας τη Συγκριτική Μέθοδο.

Η Συγκριτική Μέθοδος βασίζεται στη σύγκριση των συγκριτικών στοιχείων πώλησης σε σχέση με το εκτιμώμενο, με χρήση των κατάλληλων συντελεστών αναγωγής, ως προς τα εξής χαρακτηριστικά:

- **Ζητούμενη τιμή**: Οι ζητούμενες τιμές απομειώνονται σε ποσοστό 15%-25% (είναι στην κρίση του εκτιμητή) έτσι ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στο επίπεδο μιας εν δυνάμει αγοραπωλησίας.
- **Περιοχή/Θέση**: Αξιολογείται η θέση των εξεταζόμενων ακινήτων.
- **Μέγεθος**: Αξιολογείται η επιφάνεια των ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη ότι μεγαλύτερου μεγέθους ακίνητα παρουσιάζουν μικρότερη

τιμή μονάδος σε σχέση με αντίστοιχα μικρότερου μεγέθους.

- **Πρόσωπο:** Αξιολογείται το πρόσωπο που έχει το κάθε εξεταζόμενο ακίνητο, αν είναι γωνιακό, τυπικό, διαμπερές ή τυφλό.

Σε περίπτωση που το εκτιμώμενο γήπεδο υπερτερεί σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο, το πρόσημο του συντελεστή αναγωγής είναι θετικό, ενώ όταν το εκτιμώμενο υστερεί σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο, το πρόσημο είναι αρνητικό. Δε θεωρούμε καμία μεταβολή όταν το εκτιμώμενο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με το συγκριτικό στοιχείο.

6.1 Ακίνητο 1, επιφάνειας 8.284,56 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,80 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα απόδοσης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Χαρακτηρίζει	Εκτιμώμενο	Συγκριτικό	Συγκριτικό	Συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,3	1	1
Προσαρμογή (%)		-31%	-23%	-23%
Περιοχή / Θέση	Βέτσικο	Λίθος νότος	Λιβαδιά	Λίθος νότος
Προσαρμογή (%)		0%	-20%	0%
Εμβαδόν	8.284,56	6.000,00	5.748,00	8.000,00
Προσαρμογή (%)		23%	23%	20%
Πρόσβαση	Ασφαλτόδρομος	Ασβεστοστρωμένος δρόμος	Χωματόδρομος	Ασφαλτόδρομος
Προσαρμογή (%)		10%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής (€/τμ)		0,79	1,02	0,80
Συνολική βαρύτητα		33%	33%	34%
τελική τιμή (€/τμ)	0,78	Προτεινόμενη τιμή : 25% Μέγεθος: ±20%, Πρόσβαση: ±10%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	0,80			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
8.284,56 τμ X 0,80 = 6.627,49 € ~ **6.600,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

6.2 Ακίνητο 2, επιφάνειας 1.863,60 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, καθώς και το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,70 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα σύγκρισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Χαρακτήρας	Εκτιμόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκρ. τιμή	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,1	1,15	1
Προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%
Περιοχή / Θέση	Δάσους	Δάσους	Δάσους	Κάμπου
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Καθαρόδη	1.863,60	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Προσαρμογή (%)		0%	0%	10%
Πωλήσεις	Τυφλό	Αρρενικός δρόμος	Αρρενικός δρόμος	Αρρενικός δρόμος
Προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-15%
Τιμή προσαρμοσμένη (€/τμ)		0,84	0,70	0,85
Ποσοστιαία βαρύτητα		33%	33%	34%
Μέση τιμή (€/τμ)	0,72	Διαπίστωση τιμή: -15%, Μέγεθος: ±10%, Πρόσοψη: ±15%		
Αναπροσαρμοσμένη (€/τμ)	0,70			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
1.863,60 τμ X 0,70 = 1.304,52 € ~ **1.300,00 €**

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

6.3 Ακίνητο 3, επιφάνειας 1.863,61 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,70 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα απόδειγμα που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΕΥΠΟΡΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Αριθμημένα	Εξεταζόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,3	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-15%
Περιοχή / Θέση	Δάσκιμο	Δάσκιμο	Δάσκιμο	Αλίαρτος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	1.863,61	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		0%	0%	10%
Πρόσβαση	Καλή	Αγροτικός δρόμος	Αγροτικός δρόμος	Αγροτικός δρόμος
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Τιμή ανα προσαρμογής (€/τμ)		0,84	0,75	0,82
Γενικοί βαρύνοντες		33%	33%	34%
κλιμή τιμή (€/τμ)	0,77	Σταθμισμένη τιμή -25%, Μέγιστο: ± 10%, Πρόσθετο: ± 25%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	0,70			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
1.863,61 τμ X 0,70 = 1.304,53 € ~ **1.300,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ακίνητο 1, επιφάνειας 8.284,56 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

6.600,00 €
Έξι χιλιάδες εξακόσια Ευρώ

Ακίνητο 2, επιφάνειας 1.863,60 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

1.300,00 €
Χίλια τριακόσια Ευρώ

Ακίνητο 3, επιφάνειας 1.863,61 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

1.300,00 €
Χίλια τριακόσια Ευρώ

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μίας πρωτοφανούς παγκόσμιας υγειονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι τα φαινόμενα ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά, την παρούσα περίοδο, παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων.

Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση των ακινήτων βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό.

Τέλος, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της μελέτης σε οποιαδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Για τη ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ / ΔΑΝΟΣ an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ - Ε. ΜΕΛΑΚΗΣ Ε.Π.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 5 - ΧΑΝΙΑ
ΑΦΜ: 998317828 ΔΟΥ: Α΄ ΧΑΝΙΩΝ
ΤΗΛ.: 28210 50500 - FAX: 28210 58700

Εμμανουήλ Μελάκης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Μανουσάκη Αθηνά
Τοπογράφος Μηχανικός, MBA

Συνημμένο

A. Χάρτης Περιοχής Ακινήτων

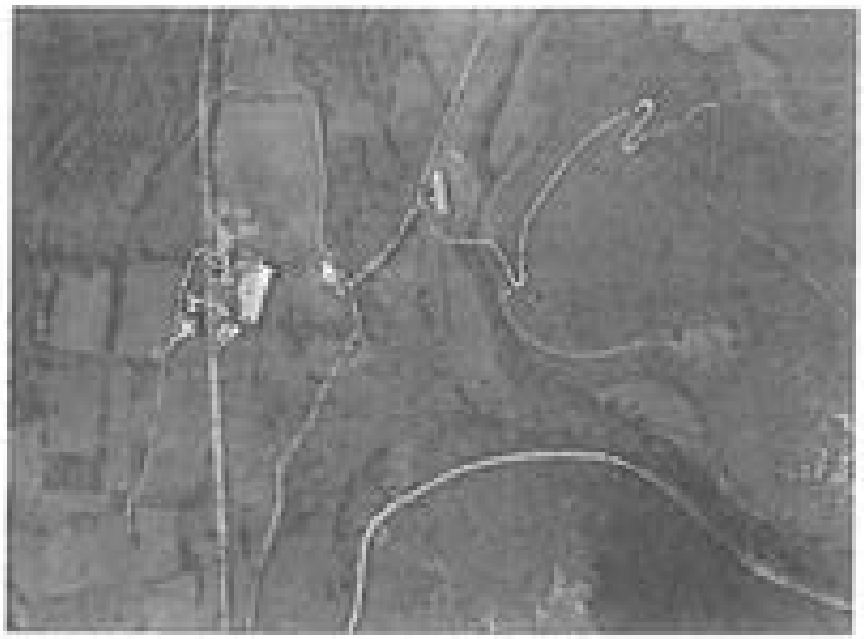
B. Αεροφωτογραφίες Ακινήτων

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Α. ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

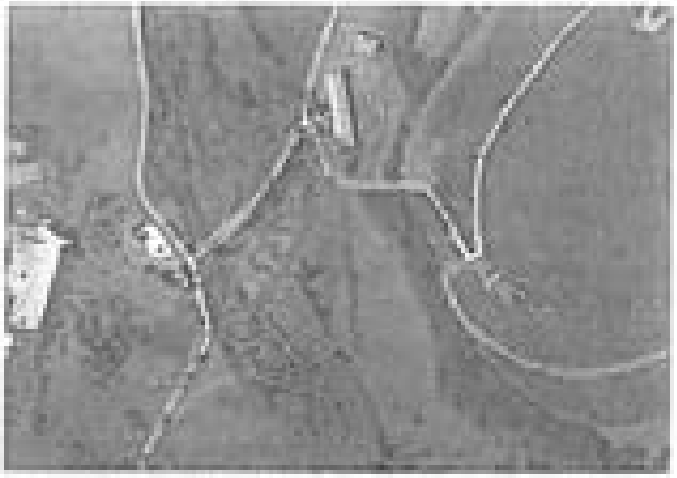


Εικόνα 1. Χάρτης της ευρύτερης περιοχής σημειώνεται η θέση των ακινήτων



Εικόνα 2. Αεροφωτογραφία της θέσης του ακινήτου

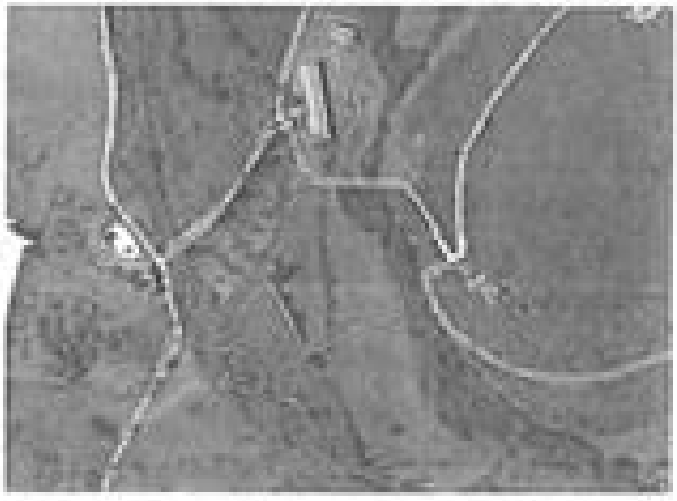
Β. ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Ακίνητο 1, επιφάνειας 8.284,56 τμ



Ακίνητο 2, επιφάνειας 1.863,60 τμ



Ακίνητο 3, επιφάνειας 1.853,61 τμ

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Δανός - Μελάκης

rev

Αρ. Πρωτ: ΑΝ/ΜΜ/Ce_525. 05 Απριλίου 2022

ΕΛΛΑΔΑ

ΧΑΝΙΑ
Ηρώων Πολυτεχνείου 3
731 31, Κρήτη
Τηλ.: +30 – 28210 55000
Fax: +30 – 28210 55100
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ
Δομνής Μπορμπέ 7
712 02, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282810
Fax: + 30 2810 282811
info.crete@danos-melakis.gr

ΑΘΗΝΑ
Λεωφ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 – 210 7 557 557
Fax: +30 – 210 7 557 557
info@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τομπρ Δημητρίου 4, 546 24
Τηλ: +30 – 2310 244843,3
Fax: +30 – 2310 234791
info.ther@danos.gr

www.danos-melakis.gr

www.danos.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ
Λ. Κυβερνείου 35,
2007 Στρόβολος,
Τηλ: +357 – 22557631
Fax: +357 – 22557611
danosa@spidernet.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ
Γλάδστωνος 69,
3040 Λεμεσός/Limassol,
Κύπρος
Τηλ: +357 – 25343934
Fax: +357 – 25343933
danosl@cytanet.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ
3 Προτοκόλοκα Βρ.
11000 Νέο Βελιγράδι
Τηλ.: +381 11 2660 403
Fax: +381 11 2631 371
office@danos.rs

www.danos.rs

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΝΤΕ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ, ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ "ΤΡΙΒΟΛΑΙΑ", ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΔΙΣΤΟΜΟΥ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΣΤΟΜΟΥ – ΑΡΑΧΩΒΑΣ – ΑΝΤΙΚΥΡΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.



Ημερομηνία Εκτίμησης : 05.04.2022

Εκτιμητές: Εμμανουήλ Μελάκης REV/Αθηνά Μανωσσάκη

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Δανός - Μελάκης

rev

Προς: ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ **Ηράκλειο 05 Απριλίου 2022**

Υπόψη: κ. Αμοναχάκη Νικόλαου

Αξιότιμε κ. Αμοναχάκη,

Μετά από την εντολή σας να διερευνήσουμε την αξία των παρακάτω περιγραφόμενων ακινήτων, αφού ερευνήσαμε τις σχετικές παραμέτρους και τα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσονται, είμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παρουσιάσουμε την παρούσα μελέτη η οποία επιτεύχθηκε με γνώμονα τις ακόλουθες προδιαγραφές:

- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω ακινήτων υπολογίστηκε σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο της TEGOVA (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

- Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια που ακολουθούν καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets.

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	01.04.2022
Ημερομηνία Αυτοψίας	**Χωρίς αυτοψία**
Ημερομηνία Εκτίμησης	05.04.2022
Εντολέας	ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο (EVS 9th Edition 2020) της TEGOVA και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).
Αντικείμενο Εκτίμησης/ Περιοχή	Πέντε ακροτερίζια που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή οικισμού, στη θέση "Τρβολιά", της δημοτικής ενότητος Δίπυρου, του δήμου Δίπυρου – Αρίζοβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητος Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα εκτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για λογιστικούς σκοπούς.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Συγκριτική Μέθοδος
Εκτιμητής /Ιδιότητα Εκτιμητή	Μιλένης Εμμανουήλ REV , Αδηγιά Μανασσάκη
Παραδοχές	• Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. • Τα εκτιμώμενα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, προσημείωσεις, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή διάφανση που θα επηρεάζε την αξία τους (αγροτική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ) • Το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που εκτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η αξιολόγησή τους με οποιοδήποτε τρόπο. • Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι της πλήρους κυριότητας
Εύλογη Αξία	
Ακίνητο 1, επιφάνειας 532,59 τμ	**400,00 €** **(Τετρακόσια Ευρώ)**
Ακίνητο 2, επιφάνειας 480,39 τμ	**500,00 €** **(Πεντακόσια Ευρώ)**
Ακίνητο 3, επιφάνειας 3.632,36 τμ	**3.000,00 €** **(Τρεις χιλιάδες Ευρώ)**
Ακίνητο 4, επιφάνειας 616,72 τμ	**500,00 €** **(Πεντακόσια Ευρώ)**
Ακίνητο 5, επιφάνειας 1.886,54 τμ	**1.800,00 €** **(Χίλια οκτακόσια Ευρώ)**

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρεία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ»

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης δύναται να χρησιμοποιηθεί από την εταιρεία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ» για λογιστικούς σκοπούς.

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πέντε αγροτεμάχια που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή οικισμού, στη θέση "Τριβολιά", της δημοτικής ενότητας Δίστομου, του δήμου Δίστομου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

1.4 ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Εύλογη Αξία (Εύλογη Αξία / Fair Value), όπως αυτή ορίζεται από το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπα (EVS 2020, 9η έκδοση, TEGOVA) και το RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με το παραπάνω πρότυπο ως Εύλογη Αξία (Εύλογη Αξία / Fair Value), που χρησιμοποιείται για λογιστικούς σκοπούς ορίζεται:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός παγίου ή που θα κατέβαλε κάποιος για την μεταβίβαση μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.»

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 05.04.22. και η ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου η 05.04.22.

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

1.8 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η ΔΑΝΟΣ-ΜΕΛΑΚΗΣ ΑΕΕ, δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.9 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η ΔΑΝΟΣ-ΜΕΛΑΚΗΣ ΑΕΕ είναι πιστοποιημένη εταιρία με έδρα στη Κρήτη και εγγεγραμμένη στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. μητρώου 14.

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον κ. Εμμανουήλ Μελάκη REV, Πολιτικό Μηχανικό ΕΜΠ, Πιστοποιημένο Εκτιμητή κατά TEGOVA, και εγγεγραμμένο στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. μητρώου 161.

Ο κ. Εμμανουήλ Μελάκης διαθέτει πολύ μεγάλη εμπειρία ως σύμβουλος ακίνητης περιουσίας σε έργα αποτίμησης, διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, καθώς και πολυετή εμπειρία στο χώρο των εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας.

Η ομάδα έργου μελέτης απαρτίζεται επίσης από την κα. Μανουσάκη Αθηνά, Αγρονόμο και Τοπογράφο Μηχανικό, MBA.

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

1.10 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι γενικές αρχές, στις οποίες βασίστηκε η μεθοδολογία υλοποίησης της εν λόγω μελέτης, έχουν ως εξής:

- Έγινε μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων τα οποία αφορούν στο αντικείμενο της παρούσης εργασίας απ' όπου μας χορηγήθηκαν.
- Έγινε εφαρμογή των πλέον προσφερομένων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Η μεθοδολογία και οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αναφέρονται παρακάτω.
Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των εν λόγω ακινήτων υπολογίστηκε σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο της TEGOVA (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων.
Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των υπό εκτίμηση γηπέδων χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

✓ **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)**

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας/μισθώματος ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες πράξεις παρεμφερόντων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματογράφος σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές, κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο.

Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία / μίσθωμα του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο.

Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην σωστή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματογράφος και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων.

Αυτά επιτυγχάνεται είτε μέσω από πραγματικές πράξεις αγοραπωλησίας είτε μέσω έρευνας της κτηματογράφος σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, πρόβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία.
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ή ζητούμενων συγκριτικών "παρόμοιων" ακινήτων.
- Ανάγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου και του εύλογου μισθώματος.

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

1.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Α. Γενικές Παραδοχές Αποτίμησης

Πηγές Πληροφοριών

Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

Διαθέσιμος Τίτλος Ιδιοκτησίας Σχόλια

Υποθέτουμε ότι το εκτιμώμενο ακίνητο διαθέτουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από βάρη, περιορισμούς μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή διαμάχη που θα επηρέαζε την αξία τους (αγγειολογική υπηρεσία, διασαργείο, αγωγοφορία κλπ).

Εκτιμώμενα Δικαίωμα

Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι της πλήρους κυριότητας.

Πολεοδομικά Διαδικασία

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος των ακινήτων. Θεωρούμε ότι αυτά ανταποκρίνονται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζονται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά).

Επίσης, πρέπει να σημειωθεί ότι ακριβής εμβαδομέτρηση των ακινήτων, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας τους, δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.

Επιβλαβή Υλικά

Θεωρούμε ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, δεν επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως συνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιαδήποτε μορφής συνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες.

Φόροι Και Λοιπά Έξοδα

Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων δεν υπολογίσθηκαν καθόλου τυχόν έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως των ακινήτων.

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Β. Ειδικές Παραδοχές Αποτίμησης

1. Λόγω μη προσάψιμης Πράξης Χαρακτηρισμού Έκτασης από τη Δασική Υπηρεσία, θεωρούμε κατά παραδοχή ότι τα εκτιμώμενα δεν υφίστανται σε δασικούς περιορισμούς.
2. Καθώς δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα υπό εκτίμηση ακίνητα, θεωρούμε κατά παραδοχή ότι εντός αυτών δεν υφίστανται κτίσματα.

Γ. Ορισμοί – Περιορισμοί

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

Πιο συγκεκριμένα:

- Η Δανός Μελάκης ενε, τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή της Δανός – Μελάκης ενε, δεν εξαρτάται από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η Δανός – Μελάκης ενε, και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη εκπαιδευτική υπόβαση και επαγγελματική εμπειρία για να ανταποξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

1.11 ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή τους προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου τα ακίνητα να προσελκύσουν την ενδιάμεση ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση των ακινήτων, που είναι δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό.
Τέλος, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή ανάδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της μελέτης σε οποιαδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Με εκτίμηση,

Για τη ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ / ΔΑΝΟΣ an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Μελάκης Εμμανουήλ REV
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

1.13 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ/ΦΥΣΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη τα κάτωθι στοιχεία, ως απλά αντίγραφα :

- Το υπ΄αρ. 656/22-05-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ΄αρ. 2209/09-07-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτεμαχίου, της συμβολαιογράφου Αθηνών Ουρανίο Γεωργακάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ΄αρ. 8563/15-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ΄αρ. 8572/22-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ΄αρ. 8573/22-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΝΤΕ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ, ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ "ΤΡΙΒΟΛΙΑ", ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΔΙΣΤΟΜΟΥ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΣΤΟΜΟΥ – ΑΡΑΧΩΒΑΣ – ΑΝΤΙΚΥΡΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.

1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια της δημοτικής ενότητας Διστομου, του δήμου Διστομου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. Συγκεκριμένα, βρίσκεται στη θέση "Τριβολιά".

Το Δίστομο αποτελεί ημιορεινή κωμόπολη της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας. Βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, χτισμένο σε μία μικρή ινδύδυ που σχηματίζουν ανάμεσα στα όρη Κίρφη, Παρνασσός και Ελικώνας. Απέχει 160 χλμ από την Αθήνα, 25 χλμ από τη Λιβαδειά, 13 χλμ από την Αράχωβα και 15 χλμ, περίπου, από τη Δελφίνα. Ο πληθυσμός του οικισμού, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, είναι 1.589 κάτοικοι.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης αποτελούν πέντε άρτιοι αγροτεμάχια, επιφάνειας 552,59 τμ, 460,39 τμ, 3.622,36 τμ, 616,79 τμ και 1.886,54 τμ. Στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο υπό εκτίμηση ακίνητο. Η εικόνα που αποκτήσαμε για αυτό βασίζεται αποκλειστικά στα προσκομισθέντα στοιχεία κτιβώς και στις αεροφωτογραφίες του Google Earth.

2.1 Ακίνητο 1, επιφάνειας 552,59 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 552,59 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ' αρ. 656/22-05-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Τσιβάκη.
- Το από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνο με το ανωτέρω διαγραμματικό, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 13,64 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 42,54 μ. με ιδιοκτησία Γεμβρίλη
Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 11,82 μ. με ιδιοκτησία Καλλή
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 44,59 μ. με ιδιοκτησία Κουμπογιάννου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth κτιβώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

αγροτεμάχιο είναι σχήματος παραλληλόγραμμου, ενώ φαίνεται το μη διαθέτει πρόσωπο σε δρόμο και η πρόσβαση να πραγματοποιείται μέσω των όμορων ιδιοκτησιών.

2.2 Ακίνητο 2, επιφάνειας 480,39 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 480,39 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ'αρ. 2209/09-07-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτεμαχίου, της συμβολαιογράφου Αθηνών Ουρανίας Γεωργακάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 11,82 μ. με ιδιοκτησία Κακαβού
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 43,49 μ. με ιδιοκτησία Γαμβρίλη
Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 10,39 μ. εν μέρει με αγροτικό δρόμο και εν μέρει με ιδιοκτησία Κουμπουγιάννου
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 40,36 μ. με ιδιοκτησία Κουμπογιάννου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι σχήματος παραλληλόγραμμου και η πρόσβαση φαίνεται να πραγματοποιείται μέσω αγροτικής οδού.

2.3 Ακίνητο 3, επιφάνειας 3.622,36 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 3.622,36 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ'αρ. 8563/15-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αριάγνης Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 30,73 μ. με ιδιοκτησία Γαμβρίλη
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 40,36 μ. με ιδιοκτησία Καΐλη, σε πλευρά μήκους 44,59 μ. πρώην ιδιοκτησία Ειρήνης Κακκαβού και νυν ιδιοκτησίας ιδίου πελάτη και σε πλευρά μήκους 31,93 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 30,60 μ. με αγροτική οδό
Βορειοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 120,09 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι σχήματος παραλληλόγραμμου και η πρόσβαση φαίνεται να πραγματοποιείται μέσω αγροτικής οδού.

2.4 Ακίνητο 4, επιφάνειας 616,79 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 616,79 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ' αρ. 8572/22-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γεώργιου Κεκαμπάκου.

Σύμφωνα με το ανωτέρω δικαιολογητικό, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 14,59 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 16,79 μ. με ιδιοκτησία Παργαντά και σε πλευρά μήκους 23,61 μ. με ιδιοκτησία Σφοντούρη
Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 14,47 μ. με ιδιοκτησία Λουκά Γαμβρίλη
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 42,54 μ. με πρώην ιδιοκτησία Ειρήνης Κακκαβού και νυν ιδιοκτησίας ιδίου πελάτη

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι σχήματος παραλληλόγραμμου ενώ φαίνεται να μη διαθέτει πρόσωπο σε δρόμο και η πρόσβαση να πραγματοποιείται μέσω των όμορων ιδιοκτησιών.

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

3.5 Ακίνητο 5, επιφάνειας 1.886,54 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 1.886,54 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ' αρ. 8573/22-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Τσιβάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 14,47 μ. με ιδιοκτησία ιδίου πελάτη και σε πλευρά μήκους 41,32 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 14,09 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου και σε πλευρά μήκους 29,59 μ. με ιδιοκτησία Λουκά Τζιζάκου
Νοτιοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 59,02 μ. με αγροτική οδό
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 43,49 μ. με ιδιοκτησία Καίλη

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο διαθέτει σχήμα πολύπλευρου και η πρόσβαση φαίνεται να πραγματοποιείται από αγροτικό δρόμο.

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Όροι Δόμησης

Π.Δ.24-5-1985 ΦΕΚ 270Β/31-5-1985 & Ν.3212/03 ΦΕΚ 308/Α/31-12-2003 & Ν.4759/20 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020

Αρτιότητα κατά κανόνα:
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 25,00 μ. (για πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο)
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 45,00 μ. - Βάθος = 50.00 μ. (για πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς)

Αρτιότητα κατά παρέκλιση:
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο & πριν 31-12-2003)
Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000τ.μ. και άρτιο μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μέχρι μέχρι την 9.12.2022. (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο, εντός ζώνης πόλεων και οικισμών & πριν της 24.04.1977)

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

(για πρόσωπο σε Διεθνείς Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς)

Εμβαδόν = 2.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 25,00 μ. - Βάθος = 40,00 μ. (πριν 17-10-1978)

Εμβαδόν = 1.200 τ.μ. - Πρόσωπο = 20,00 μ. - Βάθος = 35,00 μ. (πριν 12-09-1984)

Εμβαδόν = 750 τ.μ. - Πρόσωπο = 10,00 μ. - Βάθος = 15,00 μ. (πριν 12-11-1982)

Το παραπάνω γήπεδο της εν λόγω παράδοσης είναι άρτια μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μέχρι την 9.12.2022

(ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ)

Συντελεστής δόμησης:

- Για γοτεμάχια με εμβαδόν έως 4.000τμ :

ο.δ. = 0.18 ή Μέγιστη δόμηση = 186 τ.μ.

- Για γοτεμάχια με εμβαδόν από 4000τμ έως 8000τμ

Δόμηση = 186 τμ.+ (Εμβ. Γοτεμαχίου - 4000) χ 0.018

- Για γοτεμάχια με εμβαδόν από 8000τμ και άνω

Δόμηση = 258 τμ.+ (Εμβ. Γοτεμαχίου - 8000) χ 0.009

Μέγιστη δόμηση για κατοικία (σε κάθε περίπτωση) = 350τ.μ.

Ύψος κτίσματος: 4.00 μ. για ισόγειο κτίριο ή 7.50μ. για διώροφο κτίριο.

Κάλυψη: 10%

(ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ)

ο.δ.: 0,6

Μέγιστη κάλυψη: 30%

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3

Μέγιστο ύψος: 11,00 μ.

4. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

Το ακίνητο θεωρούμε ότι διαθέτει σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η εύλογη αξία των γηπέδων, χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

Στο πλαίσιο της εφαρμογής της Συγκριτικής Μεθόδου πραγματοποιήθηκε έρευνα της

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης γηπέδων συγκρίσιμων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο ακίνητο. Από την έρευνα αυτή διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές για γήπεδα αντίστοιχων χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ 1-2 €/τμ.

<u>Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων</u>

1. Δίστομο, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 1.500 €, ήτοι **1,5 €/τμ** (Σπυρόγιατος – Αγγελίο από Ιδιώτη)

2. Δίστομο, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 2.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 2.500 €, ήτοι **1,25 €/τμ** (Σπυρόγιατος – Αγγελία από Ιδιώτη)

3. Αλίαρτος, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 3.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 3.000 €, ήτοι **1,0 €/τμ** (ALSVIT)

4. Αλίαρτος, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 6.000 τμ, πρόσβαση από ασφαλτοστρωμένο δρόμο, προς 8.000 €, ήτοι **1,3 €/τμ** (ALSVIT)

5. Λιβαδειά, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 5.740 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 12.000 €, ήτοι **2 €/τμ** (Retama Real Estate)

6. ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των ακινήτων θα πραγματοποιηθεί χρησιμοποιώντας τη Συγκριτική Μέθοδο.

Η Συγκριτική Μέθοδος βασίζεται στη σύγκριση των συγκριτικών στοιχείων πώλησης σε σχέση με το εκτιμώμενο, με χρήση των κατάλληλων συντελεστών αναγωγής, ως προς τα εξής χαρακτηριστικά:

- **Ζητούμενη τιμή**: Οι ζητούμενες τιμές απομειώνονται σε ποσοστό 15%-25% (είναι στην κρίση του εκτιμητή) έτσι ώστε να αντανακλώνται περισσότερο στο επίπεδο μιας εν δυνάμει αγοραπωλησίας.
- **Περιοχή/Θέση**: Αξιολογείται η θέση των εξεταζόμενων ακινήτων.
- **Μέγεθος**: Αξιολογείται η επιφάνεια των ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη ότι μεγαλύτερου μεγέθους ακίνητα παρουσιάζουν μικρότερη τιμή μονάδος σε σχέση με αντίστοιχα μικρότερου μεγέθους.
- **Πρόσωπο**: Αξιολογείται το πρόσωπο που έχει το κάθε εξεταζόμενο ακίνητο, αν είναι γωνιακό, τυπικό, διαμπερές ή τυφλό.

Σε περίπτωση που το εκτιμώμενο γήπεδο υπερτερεί σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο, το πρόσημο του συντελεστή αναγωγής είναι θετικό, ενώ όταν το

εκτιμώμενο ιστορικό σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο, το πρόσημο είναι αρνητικό. Δε θεωρούμε καμία μεταβολή όταν το εκτιμώμενο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με το συγκριτικό στοιχείο.

6.1 Ακίνητο 1, επιφάνειας 552,59 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου το **0,80 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα σταθμισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ				
Χαρακτηρίστικα	Εκτιμώμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή €/τμ		1,1	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / θέση	Κάτοψη	Δίστυλο	Δίστυλο	Κάθετος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	552,59	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		5%	10%	15%
Πρόσβαση	Τυφλό	Αμφίπλευρη δρόμος	Αμφίπλευρη δρόμος	Αμφίπλευρη δρόμος
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Τιμή αναπροσαρμογής (€/τμ)		0,89	0,77	0,89
Ποσοστό βεβαιότητας		35%	35%	35%
σταθμισμένη τιμή (€/τμ)	0,77	Σταθμισμένη τιμή : -25%, Κάθετος: ±15%, Πρόσβαση: ±25%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	0,80			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
552,59 τμ X 0,80 = 442,07 € ~ **400,00 €**

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Ακίνητο 2, επιφάνειας 460,39 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, το επίπεδο προσφορών και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου το **1,00 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα σύγκρισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΥΛΛΟΓΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Αριθμός/Θέση	Εξεταζόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,3	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / Θέση	Δίστομο	Δίστομο	Δίστομο	Αλίαρτος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	460,39	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Προσαρμογή (%)		15%	15%	15%
Πρόσβαση	Αρτιότητα Δρόμος	Αρτιότητα Δρόμος	Αρτιότητα Δρόμος	Αρτιότητα Δρόμος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή συγκριτικού (€/τμ)		1,13	1,03	0,86
Ποιοτικά Χαρακτηριστικά		34%	33%	33%
Καλή τιμή (€/τμ)	1,03	Στατιστική τιμή : 25%, Μέγεθος: ±15%, Πρόσβαση: ±25%		
Προσαρμοσμένη (€/τμ)	1,00			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
460,39 τμ X 1,00 = 460,39 € ~ **500,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Ακίνητο 3, επιφάνειας 3.622,36 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου το **0,85 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα απόθεσης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Χαρακτήρας	Εκτιμόμενο	Συγκριτικό	Συγκριτικό	Συγκριτικό
Τιμή €/τμ		1,5	1,20	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Γεωγρ./Θέση	Διάταξη	Διάταξη	Διάταξη	Αδόμητος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Έκταση	3.622,36	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		15%	10%	0%
Πρόσβαση	Ανεπαρκής δρόμος	Ανεπαρκής δρόμος	Ανεπαρκής δρόμος	Ανεπαρκής δρόμος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή επαναπροσαρμογής (€/τμ)		0,86	0,84	0,75
Γενικοί βαθμοί		11%	10%	14%
Ισλική τιμή (€/τμ)	0,85	Δεκτιμώμενη τιμή: -10%, Μέσος: ±15%		
Αποκλιμακωμένη (€/τμ)	0,85			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε: 3.622,36 τμ X 0,85 = 3.079,01 € ~ **3.000,00 €**

Ακίνητο 4, επιφάνειας 616,79 τμ

Για το αγροτεμάχιο επιφάνειας 616,79 τμ θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης το **0,80 €/τμ**, τιμή η οποία υπολογίστηκε για το αγροτεμάχιο επιφάνειας 552,59 τμ καθώς είναι ιδίων χαρακτηριστικών.

Συνεπώς, η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε: 616,79 τμ X 0,80 = 493,43 € ~ **500,00 €**

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Ακίνητο 5, επιφάνειας 1.886,54 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής επιχειρηματικότητας, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,95 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα σταθμισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ				
Χαρακτηριστικά	Προσδιόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,5	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / Θέση	Δίστομο	Δίστομο	Δίστομο	Λιβαδειά
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	1.886,54	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Προσαρμογή (%)		-5%	0%	0%
Χρήση	Αγροτικός δρόμος	Αγροτικός δρόμος	Αγροτικός δρόμος	Αγροτικός δρόμος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή κανονικοποίησης (€/τμ)		0,89	0,94	0,69
Γενικός βαθμός		89%	94%	69%
καλύτερη τιμή (€/τμ)	0,94	Προσδιόμενη τιμή: -25%, Μέγεθος: ±10%		
σταθμισμένη (€/τμ)	0,95			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
1.886,54 τμ X 0,95 = 1.792,21 € ~ **1.800,00 €**

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ακίνητο 1, επιφάνειας 553,59 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

400,00 €
Τετρακόσια Ευρώ

Ακίνητο 2, επιφάνειας 460,39 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

500,00 €
Πεντακόσια Ευρώ

Ακίνητο 3, επιφάνειας 3.622,36 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

3.000,00 €
Τρεις χιλιάδες Ευρώ

Ακίνητο 4, επιφάνειας 616,72 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

500,00 €
Πεντακόσια Ευρώ

Ακίνητο 5, επιφάνειας 1.886,54 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

1.800,00 €
Χίλια οκτακόσια Ευρώ

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μίας πρωτοφανούς παγκόσμιας υγειονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά, την παρούσα περίοδο, παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων.

Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση των ακινήτων βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει λάβει υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό.

Τέλος, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της μελέτης σε οποιοδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Για τη ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ / ΔΑΝΟΣ an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ - Ε. ΜΕΛΑΚΗΣ Ε.Π.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 9 - ΧΑΝΙΑ
ΑΦΜ: 998217628 ΔΟΥ: Α΄ ΧΑΝΙΩΝ
ΤΗΛ.: 28210 50800 - FAX.: 28210 89730

Εμμανουήλ Μελάκης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Μαγδαληνή Αδαμά
Τοπογράφος Μηχανικός, MBA

Συνημμένα

A. Χάρτης Περιοχής Ακινήτων

B. Αεροφωτογραφίες Ακινήτων

Β. ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Ακίνητο 1, επιφάνειας 532,59 τμ



Ακίνητο 2, επιφάνειας 460,39 τμ

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

2. **Στην μετασχηματιζόμενη στο παρόν Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» ανήκουν κατά πλήρη και αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή τα κατωτέρω ακίνητα:**

1) Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών **πεντακοσίων πενήντα δύο και πενήντα εννέα εκατοστών (552,59μ2),** το οποίο βρίσκεται στη θέση **«Τριβολιά»** άλλοτε «Τριβολιάδες», εκτός σχεδίου της πόλης του **Διστόμου,** του πρώην Δήμου Διστόμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου-Αράχωβας-Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, όπως αυτό φαίνεται με τους αριθμούς 1- 2-3-4-1, στο από Φεβρουάριου του έτους 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Β. Κακαμπάκου, το οποίο διάγραμμα έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με ημερομηνία υποβολής 17/2/2020 και έλαβε κωδικό 589075, όπως τούτο προκύπτει από το αποδεικτικό υποβολής, που προσαρτάται στο με αριθμό 656/22-5-2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αράχωβας, η οποία ασκεί και καθήκοντα συμβολαιογράφου Αμβρυσσού, Μαρίας Ταμβάκη, και το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) και νόμιμα υπογραμμένο από τους εκεί συμβαλλομένους και τη Συμβολαιογράφο προσαρτάται στο ως άνω στο με αριθμό 656/22-5-2020 συμβόλαιο, πάνω στο οποίο υπάρχουν, η υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/77 του ως άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου και δεν είναι οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις», η υπεύθυνη

δήλωση του Ν. 1337/83 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο δεν εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, δεν είναι άρτιο και δεν υπόκειται σε εισφορές», η υπεύθυνη δήλωση του Ν.4483/2017, άρθρο 142 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «για το γήπεδο δεν έχουν αναρτηθεί προσωρινοί ή κυρωμένοι δασικοί χάρτες και δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις» και η δήλωση του άνω μηχανικού κατά την οποία «από αυτό δεν διέρχεται εμφανές ρέμα ούτε εμφανές δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δεν υπάρχει ένδειξη για διέλευση αγωγού αερίου ή άλλου καυσίμου. Το παρόν γήπεδο δεν βρίσκεται στη ζώνη της παραλίας και απέχει από την πλησιέστερη ακτή περισσότερο από 800 μέτρα. Δεν βρίσκεται εντός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων. Δεν βρίσκεται εντός ΖΟΕ. **Βρίσκεται εντός ζώνης ΓΠΣ**. Δεν βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ. Τα όρια είναι εν μέρει υλοποιημένα και υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη. Εντός της ιδιοκτησίας **δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας** σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας. Δεν έγινε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η περιγραφόμενη στα προηγούμενα ιδιοκτησία δεν βρίσκεται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως, σε εμφανή ζώνη ασφαλείας διεθνών, εθνικών οδών, σε εμφανή αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό οικισμό, σημασμένη περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλους, σε παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό μνημείο και βρίσκεται περισσότερο από 20 μέτρα πιο χαμηλά από το ύψος της πλησιέστερης κορυφογραμμής (υδροκρίτης). Το παρόν διάγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Η ένταξη στο Κρατικό σύστημα συντεταγμένων έγινε με το σύστημα Rtk GPS κάνοντας χρήση του Ελληνικού

συστήματος εντοπισμού HEPOS....» και συνορεύει, **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε πλευρά 1-2 μέτρων δέκα τριών και εξήντα τεσσάρων εκατοστών (13,64) με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε πλευρά 1-4 μέτρων σαράντα δύο και πενήντα τεσσάρων εκατοστών (42,54) με ιδιοκτησία Γαμβρίλη (πρώην Γεωργίου Σταύρου), **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε πλευρά 3-4 μέτρων έντεκα και ογδόντα δύο εκατοστών (11,82) με ιδιοκτησία Καϊλη και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε πλευρά 2-3 μέτρων σαράντα τεσσάρων και πενήντα εννέα εκατοστών (44,59) με ιδιοκτησία Κουμπογιάννου.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω ακίνητο περιήλθε το παραπάνω ακίνητο στην «συμβαλλόμενη εταιρεία» με αγορά από την **Ειρήνη σύζυγο Θεοδώρου Κοκοβού, θυγατέρα του Βενιζέλου και της Παναγιώτας Σταθά,** δυνάμει του με αρ. 656/22.05.2020 συμβολαίου αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Αράχωβας, η οποία ασκεί και καθήκοντα συμβολαιογράφου Αμβρυσσού, Μαρίας Ταμβάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αμβρυσσού στις 22/6/2020 στον τόμο στον τόμο 100 με αριθμό 48, στους δε δικαιοπάροχους της είχε περιέλθει ως λεπτομερώς περιγράφεται σε αυτό.

2) Αγροτεμάχιο, μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών **τριών χιλιάδων εξακοσίων είκοσι δύο και τριάντα έξι εκατοστών (3.622,36μ2),** το οποίο βρίσκεται στη θέση **«Τριβολιάς»** ή **«Τριβολιά»,** εκτός σχεδίου της πόλης του **Διστόμου,** του πρώην Δήμου Διστόμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου-Αράχωβας-Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, όπως αυτό φαίνεται με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-1, στο από Φεβρουάριου του έτους 2020 τοπογραφικό

διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Β. Κακαμπάκου, το οποίο διάγραμμα έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με ημερομηνία υποβολής 17/2/2020 και έλαβε κωδικό 589141, όπως τούτο προκύπτει από το αποδεικτικό υποβολής, που προσαρτάται στο με αριθμό 8563/15-6-2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη, και το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) και νόμιμα υπογραμμένο από τους εκεί συμβαλλομένους και τη Συμβολαιογράφο προσαρτάται στο ως άνω στο με αριθμό 8563/15-6-2020 συμβόλαιο, πάνω στο οποίο υπάρχουν, η υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/77 του ως άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου και δεν είναι οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις», η υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1337/83 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο δεν εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, δεν είναι άρτιο και δεν υπόκειται σε εισφορές», η υπεύθυνη δήλωση του Ν.4483/2017, άρθρο 142 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «για το γήπεδο δεν έχουν αναρτηθεί προσωρινοί ή κυρωμένοι δασικοί χάρτες και δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις» και η δήλωση του άνω μηχανικού κατά την οποία « από αυτό δεν διέρχεται εμφανές ρέμα ούτε εμφανές δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δεν υπάρχει ένδειξη για διέλευση αγωγού αερίου ή άλλου καυσίμου. Το παρόν γήπεδο δεν βρίσκεται στη ζώνη της παραλίας και απέχει από την πλησιέστερη ακτή περισσότερο από 800μ. Δεν βρίσκεται εντός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων. Δεν βρίσκεται εντός ΖΟΕ. **Βρίσκεται εντός**

ζώνης ΓΠΣ. Δεν βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ. Τα όρια είναι εν μέρει υλοποιημένα και υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη. Εντός της ιδιοκτησίας **δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας** σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας. Δεν έγινε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η περιγραφόμενη στα προηγούμενα ιδιοκτησία δεν βρίσκεται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως, σε εμφανή ζώνη ασφαλείας διεθνών, εθνικών οδών, σε εμφανή αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό οικισμό, σημασμένη περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, σε παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό μνημείο και βρίσκεται περισσότερο από 20 μέτρα πιο χαμηλά από το ύψος της πλησιέστερης κορυφογραμμής (υδροκρίτης). Το παρόν διάγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Η ένταξη στο Κρατικό σύστημα συντεταγμένων έγινε με το σύστημα Rtk GPS κάνοντας χρήση του Ελληνικού συστήματος εντοπισμού HEPOS....» και συνορεύει: **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 1-2-3 συνολικών μέτρων τριάντα και εβδομήντα τριών εκατοστών (30,73), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 1-2 μέτρων δύο και εξήντα ενός εκατοστών (2,61) και 2-3 μέτρων είκοσι οκτώ και δώδεκα εκατοστών (28,12) με ιδιοκτησία Γαμβρίλη, **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 6-7-8-1 συνολικών μέτρων εκατόν δέκα έξι και ογδόντα οκτώ εκατοστών (116,88), ήτοι αναλυτικά, σε πλευρά 6-7 μέτρων σαράντα και τριάντα έξι εκατοστών (40,36) με ιδιοκτησία Καϊλη, σε πλευρά 7-8 μέτρων σαράντα τεσσάρων και πενήντα εννέα εκατοστών (44,59) με πρώην ιδιοκτησία Ειρήνης Κοκκοβού και σήμερα εδώ «συμβαλλόμενης εταιρείας» και σε πλευρά 8- 1 μέτρων τριάντα ενός και ενενήντα τριών εκατοστών (31,93) με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε πλευρά 5-6 μέτρων τριάντα και εξήντα εκατοστών (30,60) με αγροτική οδό (άσφαλτος) και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 3-4-5 συνολικών

μέτρων εκατόν είκοσι και εννέα εκατοστών (120,09), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 3-4 μέτρων εβδομήντα εννέα και τριάντα εκατοστών (79,30) και 4-5 μέτρων σαράντα και εβδομήντα εννέα εκατοστών (40,79) με ιδιοκτησία αγνώστου.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω ακίνητο περιήλθε το παραπάνω ακίνητο στην «συμβαλλόμενη εταιρεία» με αγορά από τους **Ιωάννη Κουμπογιάννο του Χαράλαμπου και της Παναγιώτας,** και **Παναγιώτα χήρα Χαράλαμπου Κουμπουγιάννου, θυγατέρα του Ιωάννη και της Μαρίας Περγαντά**, δυνάμει του με αρ. **8563/15-6-2020** συμβολαίου αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αμβρυσσού στις 22/6/2020 στον τόμο στον τόμο 100 με αριθμό 49, στους δε δικαιοπάροχους της είχε περιέλθει ως λεπτομερώς περιγράφεται σε αυτό.

3) Αγροτεμάχιο, μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών **εξακοσίων δέκα έξι και εβδομήντα εννέα εκατοστών (616,79μ2),** το οποίο βρίσκεται στη θέση **«Τριβολιά»** άλλοτε ή **«Τριβολιάδες»,** εκτός σχεδίου της πόλης του **Διστόμου,** του πρώην Δήμου Διστόμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου-Αράχωβας-Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, όπως αυτό φαίνεται με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-1, στο από Δεκέμβριο του έτους 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Β. Κακαμπάκου, το οποίο διάγραμμα έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με ημερομηνία

υποβολής 6-3-2020 και έλαβε κωδικό 613801, όπως τούτο προκύπτει από το αποδεικτικό υποβολής, που προσαρτάται στο με αριθμό 8572/22-6-2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη, και το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) και νόμιμα υπογραμμένο από τους εκεί συμβαλλομένους και τη Συμβολαιογράφο προσαρτάται στο ως άνω με αριθμό 8572/22-6-2020, πάνω στο οποίο υπάρχουν, η υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/77 του ως άνω μηχανικού, κατά την οποία το παρόν γήπεδο ΔΕΝ εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ Άρτιο και ΔΕΝ υπόκειται σε εισφορές», η υπεύθυνη δήλωση του Ν.4483/17 άρθρο 142, του άνω μηχανικού κατά την οποία «Για το γήπεδο δεν έχουν αναρτηθεί προσωρινοί ή κυρωμένοι δασικοί χάρτες και δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις» και η δήλωση του άνω μηχανικού κατά την οποία «..από αυτό δεν διέρχεται εμφανές ρέμα ούτε εμφανές δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δεν υπάρχει ένδειξη για διέλευση αγωγού αερίου ή άλλου καυσίμου. Το παρόν γήπεδο δεν βρίσκεται στη ζώνη της παραλίας και απέχει από την πλησιέστερη ακτή περισσότερο από 800 μέτρα. ΔΕΝ βρίσκεται εντός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων. ΔΕΝ βρίσκεται εντός ΖΟΕ. Βρίσκεται εντός ζώνης ΓΠΣ. ΔΕΝ βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ. Τα όρια είναι εν μέρει υλοποιημένα και υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη. Εντός της ιδιοκτησίας δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας. Δεν έγινε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η περιγραφόμενη στα προηγούμενα ιδιοκτησία δεν βρίσκεται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως, σε εμφανή ζώνη ασφάλειας διεθνών, εθνικών οδών, σε εμφανή αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό οικισμό, σημασμένη περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλους, σε παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό

μνημείο και βρίσκεται περισσότερο από 20 μέτρα πιο χαμηλά από το ύψος της πλησιέστερης κορυφογραμμής (υδροκρίτης). Το παρόν διάγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Η ένταξη στο Κρατικό σύστημα συντεταγμένων έγινε με σύστημα Rtk GPS κάνοντας χρήση του Ελληνικού συστήματος εντοπισμού HEPOS..» και συνορεύει, **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε πλευρά 2-3 μέτρων δέκα τεσσάρων και πενήντα εννέα εκατοστών (14,59) με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε πλευρά 3-4-5 συνολικών μέτρων σαράντα δύο και σαράντα εκατοστών (42,40), ήτοι αναλυτικά, σε πλευρά 3-4 μέτρων δέκα έξι και εβδομήντα εννέα εκατοστών (16,79) με ιδιοκτησία Περγαντά και σε πλευρά 4-5 μέτρων είκοσι πέντε και εξήντα ενός εκατοστών (25,61) με ιδιοκτησία Σφοντούρη, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε πλευρά 5-1 μέτρων δέκα τεσσάρων και σαράντα επτά εκατοστών (14,47) με ιδιοκτησία Λουκά Γαμβρίλη και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε πλευρά 1-2 μέτρων σαράντα δύο και πενήντα τεσσάρων εκατοστών (42,54) με πρώην ιδιοκτησία Ειρήνης Κοκοβού και σήμερα ιδίας «συμβαλλόμενης εταιρείας».

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω ακίνητο περιήλθε το παραπάνω ακίνητο στην «συμβαλλόμενη εταιρεία» με αγορά από την **«ΛΟΥΚΑΣ ΠΕΤ. ΓΑΜΒΡΙΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.»,** δυνάμει του με αρ. 8572/22-6-2020 συμβολαίου αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αμβρυσσού στις 22/6/2020 στον τόμο στον τόμο 100 με αριθμό 50, στους δε δικαιοπάροχους της είχε περιέλθει ως λεπτομερώς περιγράφεται σε αυτό.

4) Αγροτεμάχιο, μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών **χιλίων οκτακόσιων ογδόντα έξι και πενήντα τεσσάρων εκατοστών (1.886,54μ2),** το οποίο βρίσκεται στη θέση **«Τριβολιά»,** ή **«Τριβολιάδες»,** εκτός σχεδίου της πόλης του **Διστόμου,** του πρώην Δήμου Διστόμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου-Αράχωβας-Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, όπως αυτό φαίνεται με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-1, στο από Δεκέμβριο του έτους 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Β. Κακαμπάκου, το οποίο διάγραμμα έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με ημερομηνία υποβολής 6-3-2020 και έλαβε κωδικό 613555, όπως τούτο προκύπτει από το αποδεικτικό υποβολής, που προσαρτάται στο με αριθμό 8573/22-6-2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη, και το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) και νόμιμα υπογραμμένο από τους εκεί συμβαλλομένους και τη Συμβολαιογράφο προσαρτάται στο ως άνω με αριθμό 8573/22-6-2020, πάνω στο οποίο υπάρχουν, η υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/77 του ως άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο δεν εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, δεν είναι άρτιο και δεν υπόκειται σε εισφορές», η υπεύθυνη δήλωση του Ν.4483/2017, άρθρο 142 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «για το γήπεδο δεν έχουν αναρτηθεί προσωρινοί ή κυρωμένοι δασικοί χάρτες και δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις» και η δήλωση του άνω μηχανικού κατά την οποία «από αυτό δεν διέρχεται εμφανές ρέμα ούτε εμφανές δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δεν υπάρχει ένδειξη για διέλευση αγωγού αερίου ή άλλου καυσίμου. Το παρόν γήπεδο δεν βρίσκεται στη ζώνη της παραλίας

και απέχει από την πλησιέστερη ακτή περισσότερο από 800 μέτρα. Δεν βρίσκεται εντός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων. Δεν βρίσκεται εντός ΖΟΕ. Βρίσκεται εντός ζώνης ΓΠΣ. Δεν βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ. Τα όρια είναι εν μέρει υλοποιημένα και υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη. Εντός της ιδιοκτησίας δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας. Δεν έγινε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η περιγραφόμενη στα προηγούμενα ιδιοκτησία δεν βρίσκεται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως, σε εμφανή ζώνη ασφαλείας διεθνών, εθνικών οδών, σε εμφανή αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό οικισμό, σημασμένη περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλους, σε παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό μνημείο και βρίσκεται περισσότερο από 20 μέτρα πιο χαμηλά από το ύψος της πλησιέστερης κορυφογραμμής (υδροκρίτης). Το παρόν διάγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Η ένταξη στο Κρατικό σύστημα συντεταγμένων έγινε με το σύστημα Rtk GPS κάνοντας χρήση του Ελληνικού συστήματος εντοπισμού HEPOS....» και συνορεύει, **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε πλευρά 2-3 μέτρων δέκα τεσσάρων και σαράντα επτά εκατοστών (14,47) με πρώην ιδιοκτησία της εταιρείας «ΔΟΥΚΑΣ ΠΕΤ. ΓΑΜΒΡΙΛΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.» και σήμερα ιδίας συμβαλλόμενης εταιρείας και σε πλευρά 7-1 μέτρων σαράντα ενός και τριάντα δύο εκατοστών (41,32) με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε πλευρά 1-2 μέτρων δέκα τεσσάρων και εννέα εκατοστών (14,09) με ιδιοκτησία αγνώστου και σε πλευρά 6- 7 μέτρων είκοσι εννέα και πενήντα εννέα εκατοστών (29,59) με ιδιοκτησία Λουκά Τζιτζώκου του Βασιλείου, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 4-5-5

συνολικών μέτρων πενήντα εννέα και δύο εκατοστών (59,02), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 4-5 μέτρων δέκα τεσσάρων και είκοσι εννέα εκατοστών (14,29) και 5-6 μέτρων σαράντα τεσσάρων και εβδομήντα τριών εκατοστών (44,73) με αγροτική οδό (άσφαλτος) και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε πλευρά 3-4 μέτρων σαράντα τριών και σαράντα εννέα εκατοστών (43,49) με ιδιοκτησία Καϊλη.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω ακίνητο περιήλθε το παραπάνω ακίνητο στην «συμβαλλόμενη εταιρεία» με αγορά από τον **Λουκά Γαμβριλη του Πέτρου και της Χρυσιάδας,** δυνάμει του με αρ. 8573/22-6-2020 συμβολαίου αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αμβρυσσού στις 22/6/2020 στον τόμο στον τόμο 100 με αριθμό 51, στους δε δικαιοπάροχους της είχε περιέλθει ως λεπτομερώς περιγράφεται σε αυτό.

5) Αγροτεμάχιο, μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών **τετρακόσια εξήντα και 0,39 (460,39)** το οποίο βρίσκεται στη θέση **«Καναπίτσα» ή «Καναπίτσα – Τριβόλια»** εκτός σχεδίου της πόλης του **Διστόμου,** του πρώην Δήμου Διστόμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου-Αράχωβας-Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, όπως αυτό φαίνεται με τους αριθμούς 1-2-3-4-1, στο από Δεκέμβριο του έτους 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Β. Κακαμπάκου, το οποίο διάγραμμα έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με ημερομηνία υποβολής 6-3-2020 και έλαβε κωδικό 613782, όπως τούτο προκύπτει από το αποδεικτικό υποβολής, που προσαρτάται στο με αριθμό 2209/9-7-2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου

Αθηνών Ουρανίας Γεωργακάκη, και το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) και νόμιμα υπογραμμένο από τους εκεί συμβαλλομένους και τη Συμβολαιογράφο προσαρτάται στο ως άνω με αριθμό 2209/9-7-2020, πάνω στο οποίο υπάρχουν, η υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/77 του ως άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου και δεν είναι οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις», την επ' αυτού δήλωση του Ν.1337/83 του άνω μηχανικού ότι «το παρόν γήπεδο δεν εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, δεν είναι άρτιο και δεν υπόκειται σε εισφορές», την επ' αυτού υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού σύμφωνα με το Ν.4483/2017, κατά την οποία «για το γήπεδο δεν έχουν αναρτηθεί προσωρινοί ή κυρωμένοι δασικοί χάρτες και δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις» και την επ' αυτού υπεύθυνη δήλωση του άνω μηχανικού κατά την οποία «το γήπεδο με στοιχεία 1,2,…. 4,1 έχει εμβαδόν 460,39 τ.μ. από αυτό δεν διέρχεται εμφανές ρέμα ούτε εμφανές δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δεν υπάρχει ένδειξη για διέλευση αγωγού αερίου ή άλλου καυσίμου. Το παρόν γήπεδο δεν βρίσκεται στη ζώνη της παραλίας και απέχει από την πλησιέστερη ακτή περισσότερο από 800 μέτρα. Δεν βρίσκεται εντός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων. Δεν βρίσκεται εντός ΖΟΕ. Βρίσκεται εντός ζώνης ΓΠΣ. Δεν βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ. Τα όρια είναι εν μέρει υλοποιημένα και υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη. Εντός της ιδιοκτησίας δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας. Δεν έγινε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η

περιγραφόμενη στα προηγούμενα ιδιοκτησία δεν βρίσκεται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως, σε εμφανή ζώνη ασφαλείας διεθνών, εθνικών οδών, σε εμφανή αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό οικισμό, σημασμένη περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού καλούς, σε παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό μνημείο και βρίσκεται περισσότερο από 20 μέτρα πιο χαμηλά από το ύψος της πλησιέστερης κορυφογραμμής (υδροκρίτης). Το παρόν διάγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Η ένταξη στο Κρατικό σύστημα συντεταγμένων έγινε με το σύστημα RtkGPS κάνοντας χρήση του Ελληνικού συστήματος εντοπισμού HEPOS», νόμιμα υπογραμμένο από τους συμβαλλομένους και μένα τη συμβολαιογράφο προσαρτάται στο παρόν, και συνορεύει κατά το άνω τοπογραφικό διάγραμμα **Βορειοανατολικά** σε πλευρά 2-3 μέτρων έντεκα και ογδόντα δύο εκατοστών (11,82) με ιδιοκτησία Κοκοβού, **Νοτιοανατολικά** σε πλευρά 3-4 μέτρων σαράντα τριών και σαράντα εννέα εκατοστών (43,49) με ιδιοκτησία Γαμβρίλη, **Νοτιοδυτικά** σε πλευρά 4- 1 μέτρων δέκα και τριάντα εννέα εκατοστών (10,39) εν μέρει με αγροτικό δρόμο και εν μέρει με ιδιοκτησία Κουμπουγιάννου και **Βορειοδυτικά** σε πλευρά1-2 μέτρων σαράντα και τριάντα έξι εκατοστών (40,36) με ιδιοκτησία Κουμπουγιάννου.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω ακίνητο περιήλθε το παραπάνω ακίνητο στην «συμβαλλόμενη εταιρεία» με αγορά από τους **Δημήτριο Καΐλη του Θεοδοσίου και της Αλεφαντώς** και **Έλση Καΐλη του Δημητρίου και της Ασημίνας,** δυνάμει του με αρ. 2209/9-7-2020 συμβολαίου αγοραπωλησίας αγροτεμαχίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Ουρανίας Γεωργακάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αμβρυσσού στις 17/07/2020 στον τόμο στον τόμο 100 με αριθμό 61, στους δε

δικαιοπάροχους της είχε περιέλθει ως λεπτομερώς περιγράφεται σε αυτό.

Εντός των πέντε περιγραφομένων παραπάνω γεωτεμαχίων έχει ανεγερθεί Υποσταθμός Ανύψωσης 33/150 KV, ο οποίος περιλαμβάνει 2 (δύο) ισόγεια προκατασκευασμένα κτήρια Νο1 και Νο2 συνολικής κάλυψης 258,2τ.μ και ειδικότερα: Το κτήριο Νο1 (ΚΤΗΡΙΟ ΕΛΕΓΧΟΥ Υ/Σ ΔΙΣΤΟΜΟΥ) κάλυψης **234.τ.μ** και το κτήριο Νο2 (ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟ/ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΝΕΡΟΥ) κάλυψης **24,188.τ.μ** δυνάμει της με ΑΑ ΠΡΑΞΗΣ 206997/24-02-2021 Οικοδομική άδεια Κατηγορίας 1, χωρίς προέγκριση της ΥΔΟΜ ΛΕΒΑΔΕΩΝ, της ενημερώθηκε με την 232236/07-05-2021 πράξη της ιδίας ως άνω ΥΔΟΜ οπότε και έχει επέλθει η φυσική συνένωση των ως άνω ακινήτων, πράγμα που προκύπτει και από την έκδοση της ως άνω άδειας δόμησης, τη διαμόρφωση του χώρου, την χρησιμότητά του και τα λοιπά φυσικά στοιχεία. Σε κάθε περίπτωση όμως δηλώνει και πάλι τη βούληση της η μετατρεπόμενη εταιρεία τα χωριστά αυτά αποκτηθέντα ακίνητα να συνενωθούν και να αποτελούν ένα ενιαίο ακίνητο το οποίο κατόπιν ακριβούς μέτρησης και έκδοσης του από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικού διαγράμματος του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Κακαμπάκου Γιώργου, αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο παρόν, ευρέθη έκτασης επτά χιλιάδων εκατόν τριάντα τεσσάρων τετραγωνικών μέτρων και ογδόντα δύο εκατοστών **(7134,82 τ.μ.)** φαίνεται δε και αποτυπώνεται με ακρίβεια περιμετρικά με τους αριθμούς 1,2,...,14,1 και συνορεύει γύρωθεν: **Βόρεια** σε πλευρά με στοιχεία και μήκους μέτρων γραμμικών αντίστοιχα 1-2 120,10 με ιδιοκτησία αγνώστου,

Ανατολικά σε πλευρά με στοιχεία και μήκους μέτρων γραμμικών αντίστοιχα 2-3 28,12 και 3-4 2,61 με ιδιοκτησία Γαμβρίλη, και σε άλλη πλευρά 5-6 13,64 και 6-7 14,59 με ιδιοκτησία Αγνώστου, και σε άλλη πλευρά 10-11 41,32 με ιδιοκτησία Σφοντούρη, **Νότια** σε πλευρά με στοιχεία και μήκους μέτρων γραμμικών αντίστοιχα 4-5 31,93 με ιδιοκτησία αγνώστου και σε άλλη πλευρά 7-8 16,79 με ιδιοκτησία Περγαντά, 8-9 25,61 και 9-10 με ιδιοκτησία Σφοντούρη και **Δυτικά** σε πλευρά με στοιχεία και μήκους μέτρων γραμμικών αντίστοιχα 12-13 59,01, 13-14 10,39 και 14-1 30,60 με αγροτική οδό (άσφαλτο).

Το ως άνω τοπογραφικό φέρει λεπτομερές υπόμνημα του συντάξαντος αυτό μηχανικού με τα εξής: ΔΗΛΩΣΗ Ν. 651/77: Το παρόν γήπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου και **ΕΙΝΑΙ** οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. ΑΘΗΝΑ 2020 Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ (ΥΠΟΓΡΑΦΗ) ΔΗΛΩΣΗ Ν. 1337/83: ο παρόν γήπεδο ΔΕΝ εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, **ΕΙΝΑΙ** Άρτιο και ΔΕΝ υπόκειται σε εισφορές. ΑΘΗΝΑ 2020 Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ (ΥΠΟΓΡΑΦΗ)

ΔΗΛΩΣΗ Ν. 4483/17 ΑΡ. 142: Για το γήπεδο δεν έχουν αναρτηθεί προσωρινοί ή κυρωμένοι δασικοί χάρτες και δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις. ΑΘΗΝΑ 2020 Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ (ΥΠΟΓΡΑΦΗ). ΔΗΛΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ: Δηλώνω οτι το γήπεδο με στοιχεία 1,2,...,14,1 έχει εμβαδόν 7134,82 τ.μ. Απ αυτό δε διέρχεται εμφανές ρέμα ούτε εμφανές δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δεν υπάρχει ένδειξη για διέλευση αγωγού αερίου η άλλου καυσίμου. Το παρόν γήπεδο δεν βρίσκεται στη ζώνη της παραλίας και απέχει από την πλησιέστερη ακτή περισσότερο από 800 μέτρα. **ΔΕΝ** βρίσκεται εντός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων. **ΔΕΝ** βρίσκεται εντός ΖΟΕ Βρίσκεται εντός ζώνης ΓΠΣ. **ΔΕΝ** βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ. Τα όρια είναι εν μέρει υλοποιημένα και

υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη. Εντός της ιδιοκτησίας δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας Δεν έγινε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η περιγράφόμενη στα προηγούμενα ιδιοκτησία δε βρίσκεται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως, σε εμφανή ζώνη ασφάλεια διεθνών, εθνικών οδών, σε εμφανή αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό οικισμό, σημασμένη περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλους, σε παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό μνημείο κα βρίσκεται περισσότερο από 20 μέτρα π ιό χαμηλά από το ύψος της πλησιέστερη κορυφογραμμής (υδροκρίτης). Το παρόν διάγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν4495/17. Η ένταξη στο Κρατικό σύστημα συντεταγμένων έγινε με σύστημα Rtk GP, κάνοντας χρήση του Ελληνικού συτήματος εντοπισμού HEPOS

Το παρόν διάγραμμα συνοδεύεται απο την βεβαίωση Μηχανικού, σύμφωνα με τη παρ.2 αρ.83 Ν4495/17 με ηλεκτρονικό κωδικό:

Το παρόν διάγραμμα υποβλήθηκε στη βάση δεδομένων του "Ελληνικού Κτηματολογίου" και φέρει κωδικό ηλεκτρονικού διαγράμματος με αριθμό : ΑΘΗΝΑ 2020 Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ (ΥΠΟΓΡΑΦΗ) ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ: ο παρόν γήπεδο ΔΕΝ εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, **ΕΙΝΑΙ** Άρτιο και ΔΕΝ υπόκειται σε εισφορές. ΑΘΗΝΑ 2020 Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ (ΥΠΟΓΡΑΦΗ) Τα αναφερόμενα στοιχεία για το εν λόγω γήπεδο είναι ακριβή, τα δε όρια υποδείχθησαν από εμένα.

Γίνεται μνεία ότι στις 04/06/2022 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό Γεώργιο Κακαμπάκο στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό

Κτηματολόγιο» το ανωτέρω από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτόν στις 01/02/2020 και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 1482691 όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

6) Αγροτεμάχιο, μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών **οκτώ χιλιάδων διακοσίων ογδόντα τεσσάρων και πενήντα έξι εκατοστών (8.284,56μ2),** το οποίο βρίσκεται στη θέση **«Ποτάμι»** εκτός σχεδίου της πόλης του **Διστόμου,** του πρώην Δήμου Διστόμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου-Αράχωβας-Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, όπως αυτό φαίνεται με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-1, στο από Ιουλίου του έτους 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Β. Κακαμπάκου, το οποίο διάγραμμα έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με ημερομηνία υποβολής 02/11/2020 και έλαβε κωδικό 820989, όπως τούτο προκύπτει από το αποδεικτικό υποβολής, που προσαρτάται στο με αριθμό 730/3-11-2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αράχωβας, η οποία ασκεί και καθήκοντα συμβολαιογράφου Αμβρυσσού, Μαρίας Ταμβάκη, και το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) και νόμιμα υπογραμμένο από τους εκεί συμβαλλομένους και τη Συμβολαιογράφο προσαρτάται στο ως άνω με αριθμό 730/3-11-2020, πάνω στο οποίο υπάρχουν, η υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/77 του ως άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου και δεν είναι οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις», η υπεύθυνη

δήλωση του Ν. 1337/83 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο δεν εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, δεν είναι άρτιο και δεν υπόκειται σε εισφορές», η υπεύθυνη δήλωση του Ν.4483/2017, άρθρο 142 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «για το γήπεδο δεν έχουν αναρτηθεί προσωρινοί ή κυρωμένοι δασικοί χάρτες και δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις» και η δήλωση του άνω μηχανικού κατά την οποία «από αυτό δεν διέρχεται εμφανές ρέμα ούτε εμφανές δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δεν υπάρχει ένδειξη για διέλευση αγωγού αερίου ή άλλου καυσίμου. Το παρόν γήπεδο δεν βρίσκεται στη ζώνη της παραλίας και απέχει από την πλησιέστερη ακτή περισσότερο από 800 μέτρα. Δεν βρίσκεται εντός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων. Δεν βρίσκεται εντός ΖΟΕ. Βρίσκεται εντός ζώνης ΓΠΣ. Δεν βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ. Τα όρια είναι εν μέρει υλοποιημένα και υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη. Εντός της ιδιοκτησίας δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας. Η περιγραφόμενη στα προηγούμενα ιδιοκτησία δεν βρίσκεται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως, σε εμφανή ζώνη ασφαλείας διεθνών, εθνικών οδών, σε εμφανή αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό οικισμό, σημασμένη περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλους, σε παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό μνημείο και βρίσκεται περισσότερο από 20 μέτρα πιο χαμηλά από το ύψος της πλησιέστερης κορυφογραμμής (υδροκρίτης). Το παρόν διάγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Η ένταξη στο Κρατικό σύστημα συντεταγμένων έγινε με το σύστημα Rtk GPS κάνοντας χρήση του Ελληνικού συστήματος εντοπισμού

HEPOS....» και συνορεύει, **ΒΟΡΕΙΑ** σε πρόσωπο 6-7-8 συνολικών μέτρων είκοσι πέντε και εξήντα τεσσάρων εκατοστών (25,64), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 6-7 μέτρων δέκα και επτά εκατοστών (10,07) και 7-8 μέτρων δεκαπέντε και πενήντα επτά εκατοστών (15,57) με αγροτική οδό και σε πλευρά 2-3 μέτρων εννέα και δέκα τριών εκατοστών (9,13) με άγνωστο (χέρσο), **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 3- 4-5-6 συνολικών μέτρων σαράντα ενός και εβδομήντα οκτώ εκατοστών (41,78), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές 3-4 μέτρων πέντε και εξήντα δύο εκατοστών (5,62), 4-5 μέτρων είκοσι και ογδόντα έξι εκατοστών (20,86) και 5-6 μέτρων δεκαπέντε και τριάντα εκατοστών (15,30) με ιδιοκτησία αγνώστου (χέρσο), **ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 22-23-24-1-2 συνολικών μέτρων εξήντα έξι και είκοσι επτά εκατοστών (66,27), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 22- 23 μέτρων οκτώ και πενήντα δύο εκατοστών (8,52), 23-24 μέτρων είκοσι επτά και εβδομήντα ενός εκατοστών (27,71), 24-1 μέτρων δεκατριών και εξήντα οκτώ εκατοστών (13,68) και 1-2 μέτρων δεκαέξι και τριάντα έξι εκατοστών (16,36) με ιδιοκτησία αγνώστου (χέρσο), **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 18-19-20-21- 22 συνολικών μέτρων ογδόντα και σαράντα τεσσάρων εκατοστών (80,44), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 18-19 μέτρων δεκαοκτώ και είκοσι εννέα εκατοστών (18,29), 19-20 μέτρων δεκαεννέα και πενήντα πέντε εκατοστών (19,55), 20-21 μέτρων τριάντα ενός και δεκαεπτά εκατοστών (31,17) και 21-22 μέτρων έντεκα και σαράντα τριών εκατοστών (11,43) με ιδιοκτησία Ασημίνας Σφοντούρη, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 13-14-15-16-17-18 συνολικών μέτρων εβδομήντα έξι και ογδόντα εννέα εκατοστών (76,89), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 13-14 μέτρων έντεκα και εξήντα εννέα εκατοστών (11,69) με ιδιοκτησία αγνώστου, 14-15 μέτρων είκοσι δύο και πενήντα δύο εκατοστών (22,52), 15-16

μέτρων δεκαπέντε και εβδομήντα εκατοστών (15,70), 16-17 μέτρων δέκα έξι και ενενήντα έξι εκατοστών (16,96) και 17-18 μέτρων δέκα και δύο εκατοστών (10,02) με ιδιοκτησία Καλούσως Σιδερά- Κουτριάρη, **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 11-12-13 συνολικών μέτρων είκοσι ενός και οκτώ εκατοστών (21,08), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 11-12 μέτρων επτά και δεκαεννέα εκατοστών (7,19) και 12-13 μέτρων δεκατριών και ογδόντα εννέα εκατοστών (13,89) με ιδιοκτησία αγνώστου και **ΔΥΤΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 8-9-10-11 συνολικών μέτρων πενήντα δύο και ενενήντα πέντε εκατοστών (52,95), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 8-9 μέτρων είκοσι επτά και πενήντα δύο εκατοστών (27,52), 9-10 μέτρων δεκαπέντε και τριάντα τεσσάρων εκατοστών (15,34) και 10-11 μέτρων δέκα και εννέα εκατοστών (10,09) με ιδιοκτησία αγνώστου.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω ακίνητο περιήλθε στην «μετατρεπόμενη εταιρεία» με αγορά από την **Χαρίκλεια Γαμβρίλη του Λουκά και της Αρετής,** δυνάμει του με αρ. 730/3-11-2020 συμβολαίου διόρθωσης της με αριθμό 15005/2013 πράξης του συμ/φου Βας. Γαμβρίλη και αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Αράχωβας, η οποία ασκεί και καθήκοντα συμβολαιογράφου Αμβρυσσού, Μαρίας Ταμβάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αμβρυσσού στις 03/11/2020 στον τόμο στον τόμο 101 με αριθμό 07, στους δε δικαιοπάροχους της είχε περιέλθει ως λεπτομερώς περιγράφεται σε αυτό.

7) Αγροτεμάχιο, μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών **χιλίων οκτακόσιων εξήντα τριών και εξήντα**

εκατοστών (1.863,60μ2), το οποίο βρίσκεται στη θέση **«Ποτάμι»** εκτός σχεδίου της πόλης του **Διστόμου,** του πρώην Δήμου Διστόμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου-Αράχωβας-Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, όπως αυτό φαίνεται με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1, στο από Ιουλίου του έτους 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Β. Κακαμπάκου, το οποίο διάγραμμα έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με ημερομηνία υποβολής 02/11/2020 και έλαβε κωδικό 820963, όπως τούτο προκύπτει από το αποδεικτικό υποβολής, που προσαρτάται στο με αριθμό 731/3-11-2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου της συμβολαιογράφου Αράχωβας, η οποία ασκεί και καθήκοντα συμβολαιογράφου Αμβρυσσού, Μαρίας Ταμβάκη, και το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) και νόμιμα υπογραμμένο από τους εκεί συμβαλλομένους και τη Συμβολαιογράφο προσαρτάται στο ως άνω με αριθμό 731/3-11-2020, πάνω στο οποίο υπάρχουν, η υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/77 του ως άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου και δεν είναι οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις», η υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1337/83 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο δεν εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, δεν είναι άρτιο και δεν υπόκειται σε εισφορές», η υπεύθυνη δήλωση του Ν.4483/2017, άρθρο 142 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «για το γήπεδο δεν έχουν αναρτηθεί προσωρινοί ή κυρωμένοι δασικοί χάρτες και δεν εμπίπτει στις δασικές εκτάσεις» και η δήλωση του άνω μηχανικού κατά την οποία «από αυτό δεν διέρχεται εμφανές ρέμα ούτε εμφανές δίκτυο

υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δεν υπάρχει ένδειξη για διέλευση αγωγού αερίου ή άλλου καυσίμου. Το παρόν γήπεδο δεν βρίσκεται στη ζώνη της παραλίας και απέχει από την πλησιέστερη ακτή περισσότερο από 800 μέτρα. Δεν βρίσκεται εντός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων. Δεν βρίσκεται εντός ΖΟΕ. Βρίσκεται εντός ζώνης ΓΠΣ. Δεν βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ. Τα όρια είναι εν μέρει υλοποιημένα και υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη. Εντός της ιδιοκτησίας δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας. Η περιγραφόμενη στα προηγούμενα ιδιοκτησία δεν βρίσκεται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως, σε εμφανή ζώνη ασφαλείας διεθνών, εθνικών οδών, σε εμφανή αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό οικισμό, σημασμένη περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλους, σε παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό μνημείο και βρίσκεται περισσότερο από 20 μέτρα πιο χαμηλά από το ύψος της πλησιέστερης κορυφογραμμής (υδροκρίτης). Το παρόν διάγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Η ένταξη στο Κρατικό σύστημα συντεταγμένων έγινε με το σύστημα Rtk GPS κάνοντας χρήση του Ελληνικού συστήματος εντοπισμού HEPOS....» και συνορεύει, **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 9-10-11-12-1-2 συνολικών μέτρων εξήντα πέντε και είκοσι εκατοστών (65,20), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 9-10 μέτρων δέκα και δύο εκατοστών (10,02), 10-11 μέτρων δέκα και σαράντα δύο εκατοστών (10,42), 11-12 μέτρων έξι και πενήντα τεσσάρων εκατοστών (6,54), 12-1 μέτρων δέκα πέντε και εβδομήντα εκατοστών (15,70) και 1-2 μέτρων είκοσι δύο και πενήντα δύο εκατοστών (22,52) με πρώην ιδιοκτησία Χαρίκλειας Γαμβρίλη και

σήμερα ιδίας μετατρεπόμενης εταιρείας, **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε πλευρά 8-9 μέτρων είκοσι οκτώ και εξήντα έξι εκατοστών (28,66)με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 4-5-6-7-8 συνολικών μέτρων πενήντα τεσσάρων και δέκα εκατοστών (54,10), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές 4-5 μέτρων δέκα τεσσάρων και είκοσι δύο εκατοστών (14,22), 5-6 μέτρων δέκα έξι και έντεκα εκατοστών (16,11), 6-7 μέτρων δέκα πέντε και τριάντα πέντε εκατοστών (15,35) και 7-8 μέτρων οκτώ και σαράντα δύο εκατοστών (8,42) με ιδιοκτησία Κουτριάρη και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 2-3-4 συνολικών μέτρων σαράντα και ογδόντα έξι εκατοστών (40,86), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 2-3 μέτρων δέκα πέντε και εξήντα τριών εκατοστών (15,63) και 3-4 μέτρων είκοσι πέντε και είκοσι τριών εκατοστών (25,23) με ιδιοκτησία αγνώστου.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω ακίνητο περιήλθε στην «μετατρεπόμενη εταιρεία» με αγορά από την **Καλούσω χήρα Ευθυμίου Σιδερά, θυγατέρα του Γεωργίου και της Κωνσταντίνας Κουτριάρη,** δυνάμει του με αρ. 731/3-11-2020 συμβολαίου διόρθωσης της με αριθμό 10600/1997 πράξης του συμ/φου Βασ. Γαμβρίλη και αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Αράχωβας, η οποία ασκεί και καθήκοντα συμβολαιογράφου Αμβρυσσού, Μαρίας Ταμβάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αμβρυσσού στις 03/11/2020 στον τόμο στον τόμο 101 με αριθμό 08, στους δε δικαιοπάροχους της είχε περιέλθει ως λεπτομερώς περιγράφεται σε αυτό.

8) Αγροτεμάχιο, μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών **χιλίων οκτακόσιων εξήντα τριών και εξήντα ενός εκατοστών (1.863,61μ2),** το οποίο βρίσκεται στη θέση **«Ποτάμι» ή «Ρόβιζες» ή «Ρόβζες»** εκτός σχεδίου της πόλης του

Διστόμου, του πρώην Δήμου Διστόμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου-Αράχωβας-Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, όπως αυτό φαίνεται με τους αριθμούς1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-1, στο από Ιουλίου του έτους 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Β. Κακαμπάκου, το οποίο διάγραμμα έχει υποβληθεί ηλεκτρονικά στον ψηφιακό Υποδοχέα του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με ημερομηνία υποβολής 02/11/2020 και έλαβε κωδικό 820988, όπως τούτο προκύπτει από το αποδεικτικό υποβολής, που προσαρτάται στο με αριθμό 739/12-12-2020 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου της συμβολαιογράφου Αράχωβας, η οποία ασκεί και καθήκοντα συμβολαιογράφου Αμβρυσσού, Μαρίας Ταμβάκη, και το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) και νόμιμα υπογραμμένο από τους εκεί συμβαλλομένους και τη Συμβολαιογράφο προσαρτάται στο ως άνω με αριθμό 739/12-12-2020, πάνω στο οποίο υπάρχουν, η υπεύθυνη δήλωση του Ν.651/77 του ως άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο βρίσκεται εκτός σχεδίου και δεν είναι οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις», η υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1337/83 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «το παρόν γήπεδο δεν εντάχθηκε στο σχέδιο με τις διατάξεις του ως άνω νόμου, δεν είναι άρτιο και δεν υπόκειται σε εισφορές», η υπεύθυνη δήλωση του Ν.4483/2017, άρθρο 142 του άνω μηχανικού, κατά την οποία «για το γήπεδο δεν έχουν αναρτηθεί προσωρινοί ή κυρωμένοι δασικοί χάρτες και δεν εμπίπτει στις

δασικές εκτάσεις» και η δήλωση του άνω μηχανικού κατά την οποία «από αυτό δεν διέρχεται εμφανές ρέμα ούτε εμφανές δίκτυο υψηλής τάσης της ΔΕΗ, δεν υπάρχει ένδειξη για διέλευση αγωγού αερίου ή άλλου καυσίμου. Το παρόν γήπεδο δεν βρίσκεται στη ζώνη της παραλίας και απέχει από την πλησιέστερη ακτή περισσότερο από 800 μέτρα. Δεν βρίσκεται εντός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων. Δεν βρίσκεται εντός ΖΟΕ. Βρίσκεται εντός ζώνης ΓΠΣ. Δεν βρίσκεται εντός ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ. Τα όρια είναι εν μέρει υλοποιημένα και υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη. Εντός της ιδιοκτησίας δεν υπάρχει σημείο υδροληψίας σύμφωνα με τις εγγραφές του Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας. Δεν έγινε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας. Η περιγραφόμενη στα προηγούμενα ιδιοκτησία δεν βρίσκεται σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο σχεδίου πόλεως, σε εμφανή ζώνη ασφαλείας διεθνών, εθνικών οδών, σε εμφανή αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό οικισμό, σημασμένη περιοχή ιδιαιτέρου φυσικού κάλους, σε παραδοσιακό οικισμό, ιστορικό μνημείο και βρίσκεται περισσότερο από 20 μέτρα πιο χαμηλά από το ύψος της πλησιέστερης κορυφογραμμής (υδροκρίτης). Το παρόν διάγραμμα είναι σύμφωνο με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Η ένταξη στο Κρατικό σύστημα συντεταγμένων έγινε με το σύστημα Rtk GPS κάνοντας χρήση του Ελληνικού συστήματος εντοπισμού HEPOS....» και συνορεύει, **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 18-19-20-21-22-23-24-1 συνολικών μέτρων εξήντα τριών και τεσσάρων εκατοστών (63,04), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 18-19 μέτρων οκτώ και σαράντα δύο εκατοστών (8,42), 19-20 μέτρων τεσσάρων και ογδόντα επτά εκατοστών (4,87), 20-21 μέτρων δέκα και σαράντα οκτώ εκατοστών (10,48), 21-22 μέτρων δεκαέξι και έντεκα εκατοστών (16,11), 22-23 μέτρων δώδεκα και έντεκα εκατοστών (12,11), 23-24 μέτρων δύο και έντεκα εκατοστών (2,11) με

ιδιοκτησία Καλούσως Σιδερά, 24-1 μέτρων οκτώ και ενενήντα τεσσάρων εκατοστών (8,94) με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 16-17-18 συνολικών μέτρων τριάντα πέντε και τριάντα οκτώ εκατοστών (35,38), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 16-17 μέτρων δεκαεπτά και είκοσι τριών εκατοστών (17,23) και 17-18 μέτρων δεκαοκτώ και δεκαπέντε εκατοστών (18,15) με ιδιοκτησία αγνώστου, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε τεθλασμένη πλευρά 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12- 13-14-15-16 συνολικών μέτρων πενήντα τριών και είκοσι εκατοστών (53,20), ήτοι αναλυτικά σε πλευρές, 2-3 μέτρων δύο και σαράντα τριών εκατοστών (2,43), 3-4 μέτρων οκτώ και εβδομήντα ενός εκατοστών (8,71), 4-5 μέτρων δύο και εξήντα τριών εκατοστών (2,63), 5-6 μέτρων τεσσάρων και είκοσι ενός εκατοστών (4,21), 6-7 μέτρων τριών και ογδόντα οκτώ εκατοστών (3,88), 7-8 μέτρων τριών και ογδόντα ενός εκατοστών (3,81), 8-9 μέτρων τεσσάρων και σαράντα τριών εκατοστών (4,43), 9-10 μέτρων τεσσάρων και σαράντα ενός εκατοστών (4,41), 10-11 μέτρων δύο και ενενήντα εκατοστών (2,90), 11-12 μέτρων τριών και εβδομήντα επτά εκατοστών (3,77), 12-13 μέτρων τριών και τριάντα δύο εκατοστών (3,32), 13-14 μέτρων τριών και τριών εκατοστών (3,03), 14-15 μέτρων τεσσάρων και εξήντα τεσσάρων εκατοστών (4,64) και 15-16 εντός μέτρου και τριών εκατοστών (1,03) με μισγάγγεια και **ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε πλευρά 1-2 μέτρων είκοσι οκτώ και εξήντα τριών εκατοστών (28,63) με ιδιοκτησία αγνώστου.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: Το ως άνω ακίνητο περιήλθε στην «μετατρεπόμενη εταιρεία» με αγορά από τους **Λουκά Κουτριάρη του Γεωργίου και της Κονδυλίας,** και **Ιωάννη Κουτριάρη του**

Γεωργίου και της Κονδυλίας, δυνάμει του με αρ. 739/12-12-2020 συμβολαίου διόρθωσης και αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Αράχωβας, η οποία ασκεί και καθήκοντα συμβολαιογράφου Αμβρυσσού, Μαρίας Ταμβάκη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο Αμβρυσσού στις 15/12/2020 στον τόμο 101 με αριθμό 21, στους δε δικαιοπάροχους της είχε περιέλθει ως λεπτομερώς περιγράφεται σε αυτό.

Σημειώνεται επίσης ότι η μετατρεπόμενη Εταιρεία διατηρεί δικαίωμα δουλείας διόδου επί τμήματος αγροτεμάχιου εκτάσεως 500 τ.μ. ιδιοκτησίας Γαμβρίλη Γεωργίου του Αργυρίου, και Χρυσάφως Γαμβρίλη του Αργυρίου, στη θέση «Ποτάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με το από 15.10.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό.

Η ανωτέρω Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «**ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**», όπως παρίσταται, χωρίς καμιά αποζημίωση ή αντάλλαγμα, όλα τα περιγραφόμενα ανωτέρω ακίνητα, καθώς και όλα τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία κινητά και ακίνητα που αναγράφονται και περιγράφονται στην προαναφερόμενη έκθεση εκτιμήσεως, με όλα τα οποιασδήποτε φύσεως δικαιώματά της σ' αυτά, προσωπικά και εμπράγματα και τις συναφείς αγωγές και ενστάσεις της, εισφέρει, εκχωρεί, παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει προς την Ανώνυμη Εταιρεία που συνιστάται με το παρόν, η οποία αποκαθίσταται τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέας και κάτοχος όλων των στοιχείων, που περιλαμβάνονται στο ενεργητικό της μετατρεπόμενης εταιρείας, δυνάμενη και δικαιούμενη στο εξής να τα διακατέχει, νέμεται και

διαθέτει, όπως θέλει κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Επίσης η ανωτέρω Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης, όπως παρίσταται, εκτός από τα ανωτέρω κινητά και ακίνητα πράγματα και απαιτήσεις, εκχωρεί και μεταβιβάζει, χωρίς κανένα αντάλλαγμα, προς την Ανώνυμη Εταιρεία που συνιστάται με το παρόν και κάθε άλλο πράγμα, δικαίωμα, άϋλο αγαθό, απαίτηση, αξίωση ή περιουσιακό στοιχείο, ακόμα και αν τα στοιχεία αυτά του ενεργητικού δεν κατονομάζονται ρητά ούτε περιλαμβάνονται πλήρως στο παρόν ή στην έκθεση εκτιμήσεως του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, είτε από παράλειψή τους από παραδρομή ή αβλεψία είτε γιατί είναι ανεπίδεκτα συγκεκριμένης χρηματικής αποτίμησης, όπως είναι ιδιαίτερα η πελατεία, η φήμη, ο τίτλος, η οργάνωση και τα συναφή, καθώς και αυτά που προαπαιτούνται αναγκαία για τη λειτουργία της επιχείρησης, τα οποία όλα μετά τη νόμιμη σύστασή της ανήκουν και περιέρχονται στη συνιστώμενη με το παρόν Ανώνυμη Εταιρεία.

Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, μετά τον διά του παρόντος πραγματοποιούμενο μετασχηματισμό της εταιρείας, περιέρχονται αυτοδικαίως και ανήκουν κατά νόμο, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, στην κυριότητα, νομή και κατοχή της Ανώνυμης Εταιρείας, αφού με τον μετασχηματισμό μετατρέπεται η υφιστάμενη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης μόνο κατά τον εταιρικό αυτής τύπο, χωρίς να δημιουργείται νέο νομικό πρόσωπο και απλώς συνεχίζεται η παλαιά εταιρεία με διαφορετική εταιρική μορφή, χωρίς να λυθεί και να εκκαθαρισθεί και χωρίς να συσταθεί άλλη εταιρεία.

Η μεταβολή αυτή όσον αφορά στα ανωτέρω ακίνητα θα σημειωθεί σύμφωνα με το νόμο στα βιβλία μεταγραφών των αρμοδίων Υποθηκοφυλακείων ή Κτηματολογικών Γραφείων για να τηρηθεί η υπό του νόμου προβλεπόμενη δημοσιότητα, παραγγέλλονται δε με το παρόν συμβόλαιο οι αρμόδιοι υποθηκοφύλακες ή προϊστάμενοι κτηματολογικών γραφείων να προβούν στην δέουσες εγγραφές.

Η ανωτέρω ιδρύτρια, όπως εκπροσωπείται στο παρόν, αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί το ταχύτερο δυνατόν και σε κάθε διοικητική ή άλλη ενέργεια ή διατύπωση τυχόν απαιτείται για την τυπική μεταφορά των ανωτέρω ακινήτων και απαιτήσεων στην εταιρεία που ιδρύεται με το παρόν.

Η Ανώνυμη Εταιρεία που συνιστάται με το παρόν διασαφηνίζεται ότι αναδέχεται και αναλαμβάνει να εκπληρώσει σαν δικές της υποχρεώσεις, τις από οποιαδήποτε αιτία και προς οποιοδήποτε τρίτο υποχρεώσεις της εταιρείας, η οποία μετατρέπεται, τις οποίες άλλωστε υποχρεώσεις γνωρίζει πλήρως από τους παραπάνω ιδρυτές της.

Επειδή πρόθεση των συμβαλλομένων είναι η μετατροπή της ανωτέρω Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την εισφορά των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της στην Ανώνυμη Εταιρεία που συνιστάται με το παρόν, η τελευταία υπεισέρχεται σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της πρώτης και σε όλες τις έννομες σχέσεις της με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, δημόσιες, δημοτικές, κοινοτικές ή άλλες Αρχές και Οργανισμούς, οι οποιασδήποτε δε φύσεως και μορφής συμβάσεις με κάθε τρίτο συνεχίζονται από την Ανώνυμη Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες, όπως συνεχίζονται στο όνομα της Ανώνυμης Εταιρίας

και οι δίκες, που εκκρεμούν τυχόν ενώπιον παντός είδους δικαστήριο.

Όλες οι συναλλακτικές πράξεις που έχουν ενεργηθεί από 1-1-2022 και εφεξής ή θα ενεργηθούν από τη μετατρεπόμενη Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης μέχρι την νόμιμη σύσταση της Ανώνυμης Εταιρείας θεωρούνται ότι γίνονται για λογαριασμό και προς όφελος της τελευταίας, θα μεταφερθούν δε συγκεντρωτικά στα βιβλία που θα τηρήσει η Ανώνυμη Εταιρεία.

ΑΡΘΡΟ 39
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το παρόν καταστατικό ισχύουν οι διατάξεις του Ν. 4548/2018 ως εκάστοτε ισχύει.

Το παρόν αποτελεί ακριβές αντίγραφο του κωδικοποιημένου καταστατικού της εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και το διακριτικό τίτλο **«ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ»,** ως τροποποιήθηκε δυνάμει της υπό χρονολογία **06-10-2023** απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας.

Ηράκλειο, 06-10-2023

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΚΑΡΑΤΖΗΣ