ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΛΑΚΩΝΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Δ/νση: Ι. Ξανθάκη 3
Τ.Κ.: 23200
Τηλέφωνο: 2733022279
E-mail: info@lakoniacci.gr

Γύθειο, 09.06.2026
Αριθ. Πρωτ. 1393/Φ.1805

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με βάση τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.4072/2012 και του Ν.4919/2022, της απόφασης μετατροπής της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία: **ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **018577739000** σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ Γ.Ε.ΜΗ.
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΛΑΚΩΝΙΑΣ
ανακοινώνει ότι:

Την **09η.06.2026** καταχωρίσθηκε με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης **6076500** στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) - και κατόπιν της με αριθμό πρωτ. **1393/09.06.2026** σχετικής εγκριτικής απόφασης της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Επιμελητηρίου Λακωνίας (ΑΔΑ: 6ΔΖ4469ΗΛ2-ΙΗΦ), η από 06.04.2026 απόφαση των εταίρων της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία: ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 018577739000 και η με αριθμό 11500/08.05.2026, Συμβολαιογραφική Πράξη της Συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Θεοδώρου Κοτσώνη, περί μετατροπής της ως άνω Ομόρρυθμης Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία με επωνυμία **«ΕΥΟΡΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και διακριτικό τίτλο **«EVORAS».**
Την ίδια ημερομηνία καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο ολόκληρο το νέο κείμενο καταστατικού. Το νέο κείμενο του καταστατικού είναι συνημμένο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ
Γ.Ε.ΜΗ. ΤΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΛΑΚΩΝΙΑΣ
ELENI GKARAVELI
09.06.2026 12:02

ΕΛΕΝΗ ΓΚΑΡΑΒΕΛΗ

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

Κοινοποίηση:
ΕΥΟΡΑΣ Α.Ε.

ΑΡΙΘΜΟΣ 11500

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΤΗΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

~ΚΕΦΑΛΑΙΟ:962.000 ΕΥΡΩ.

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Στην Δημοτική Κοινότητα Ξηροκαμπίου της Δημοτικής Ενότητας Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της ΠΕ Λακωνίας της περιφέρειας Πελοποννήσου σήμερα στις οκτώ (8) του μηνός Μαΐου του δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026) έτους ημέρα Παρασκευή στο Συμβολαιογραφείο μου που βρίσκεται στην οικία ιδιοκτησίας Δημητρίου Μανδραπήλια σε μένα την Συμβολαιογράφο Σπάρτης με έδρα το Ξηροκάμπι **ΔΗΜΗΤΡΑ ΘΕΟΔΩΡΟΥ ΚΟΤΣΩΝΗ (ΑΦΜ 043707736 ΔΟΥ Σπάρτης)** που κατοικώ στην Σπάρτη εμφανίστηκαν οι γνωστοί μου και ικανοί για κάθε είδους δικαιοπραξία 1)**ΜΑΡΙΑ ΒΑΛΚΑΝΑ του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ και της Αικατερίνης** το γένος μητρός κατά δήλωσή της Κωνσταντάκου που γεννήθηκε την 17-4-1986 στην Αθήνα Αττικής, επιχειρηματίας, κάτοικος της Δημοτικής Κοινότητας Τραπεζοντής της Δ.Ε.Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της ΠΕ Λακωνίας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου, κάτοχος του υπ΄αριθμόν Α00605741/11.06.2024 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α.Σπάρτης/ΗΡ με ημερομηνία λήξεως την 10-6-2034 (Α.Φ.Μ.134916029 Δ.Ο.Υ. Σπάρτης) **και 2) ΒΑΛΕΡΙΑ ΒΑΛΚΑΝΑ του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**, κ**αι της Αικατερίνης** το γένος μητρός κατά δήλωσή της Κωνσταντάκου που γεννήθηκε την 28-1-1988 στην Αθήνα Αττικής,επιχειρηματίας, κάτοικος της Δημοτικής Κοινότητας Τραπεζοντής της Δ.Ε.Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της ΠΕ Λακωνίας, της Περιφέρειας Πελοποννήσου, κάτοχος του υπ΄αριθμόν Α01874838/13.06.2025 δελτίου ταυτότητας του Τ.Δ.Ε.Ε Σπάρτης/ΗΡ με ημερομηνία λήξεως την 12-6-2035 (Α.Φ.Μ.134916030 Δ.Ο.Υ Σπάρτης) οι οποίες δήλωσαν ότι δεν υπάγονται σε καμία περίπτωση εξαίρεσής τους από το Νόμο και δήλωσαν ότι παρίστανται και ενεργούν στο παρόν ως μόνοι εταίροι της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία **“ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**, και διακριτικό τίτλο της εταιρείας **“ΕΥΟΡΑΣ – ΕΥΡΟΓΡΑΜΜΗ / EVORAS – EUROLINEA”**, με Α.Φ.Μ. 998652987, αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 018577739000, με έδρα το ακίνητο επί της οδού Σπάρτης Γυθείου 44 του Δήμου Σπάρτης, η οποία εταιρεία συστάθηκε μεταξύ των Μαρίας Βαλκανά του Κωνσταντίνου και Βαλέριας Βαλκανά του Κωνσταντίνου **με επωνυμία αρχικά «ΜΑΡΙΑ & ΒΑΛΕΡΙΑ ΒΑΛΚΑΝΑ Ο.Ε. » με διακριτικό τίτλο «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΕΥΟΡΑΣ»**

και με έδρα το Ξηροκάμπι Δήμου Φάριδος Λακωνίας, με το από 10-6-2009 ιδιωτικό συμφωνητικό σύστασης ομόρρυθμης εταιρείας που καταχωρήθηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Σπάρτης με αριθμό 90/2009 με κεφάλαιο τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ με σκοπό την εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και εν γένει τουριστικών συγκροτημάτων την αποκατάσταση παραδοσιακού κτιρίου και μετατροπή σε ξενοδοχείο Αης τάξης .Εν συνεχεία με το από 22-12-2009 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης καταστατικού που καταχωρήθηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Σπάρτης με αριθμό 224/2009 ,αντίγραφο του οποίου από το καταχωρισμένο στη μερίδα ΓΕΜΗ με αριθμό Πρωτ.879961.1274315 επισυνάπτεται στο παρόν, το καταστατικό της ως άνω εταιρείας **τροποποιήθηκε ως προς το άρθρο 5 λόγω αύξησης του εταιρικού κεφαλαίου κατά πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (500.000).** Η αύξηση κεφαλαίου έγινε μόνον για την κάλυψη ιδίας συμμετοχής της εταιρείας για την εκτέλεση επενδυτικού σχεδίου στις διατάξεις του Ν.3299/2004.

Στην συνέχεια με το από 6-11-2019 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο καταχωρίσθηκε στο ΓΕΜΗ την 25-11-2019 με ΚΑΚ 1986746 τροποποιήθηκε το καταστατικό της ως άνω εταιρείας και συγκεκριμένα **α)ως προς το άρθρο 1 και ειδικότερα η επωνυμία της εταιρείας σε «ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ΕΥΟΡΑΣ-ΕΥΡΟΓΡΑΜΜΗ/EVORAS-EUROLINEA»β)ως προς το άρθρο 2 και ειδικότερα η έδρα της εταιρείας ορίστηκε ο Δήμος Σπάρτης και το επί της Εθνικής οδού Σπάρτης -Γυθείου αρ. 44 μισθωμένο ακίνητο και γ)ως προς το άρθρο 3 όπου διευρύνεται ο σκοπός της Εταιρείας σε νέες δραστηριότητες.**

Με το από 6-12-2023 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο καταχωρίσθηκε στο ΓΕΜΗ την 13-12-2023 με ΚΑΚ 3939280 **τροποποιήθηκε το καταστατικό** της ως άνω εταιρείας **ως προς το άρθρο 3 όπου διεύρυναν το σκοπό σε νέες δραστηριότητες και κωδικοποιήθηκε το καταστατικό της εταιρείας** και την ίδια ημερομηνία καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο ολόκληρο το νέο καταστατικό μαζί με τις τροποποιήσεις του. **Το νέο κείμενο του καταστατικού είναι συνημμένο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της προσαρτώμενης στο παρόν υπ΄ αριθμόν Πρωτ. 3170825/13-12-2023 ανακοίνωσης του Επιμελητηρίου Λακωνίας**.

Επιπλέον προσαρτώνται στο παρόν: α) το υπ' αριθ. πρωτ.3482701.5390338 **Πιστοποιητικό Ισχύουσας Εκπροσώπησης** που εκδόθηκε στις 16-04-2026 από την Υπηρεσία

Γ.Ε.ΜΗ. του Τμήματος Μητρώου του Επιμελητηρίου Λακωνίας, **β)** το υπ' αριθ. πρωτ. 3482701.5390337 **Γενικό Πιστοποιητικό**, που εκδόθηκε στις 16-04-2026 από την Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. του Τμήματος Μητρώου του Επιμελητηρίου Λακωνίας από το οποίο προκύπτουν οι ως άνω τροποποιήσεις του καταστατικού **μετά την εγγραφή της ως άνω εταιρείας στο ΓΕΜΗ** ,την 3-12-2012 .

Σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ως άνω Γενικό Πιστοποιητικό όσον αφορά τη σύσταση και τις τροποποιήσεις του καταστατικού της ως άνω εταιρείας **προ της εγγραφής στο ΓΕΜΗ τα** σχετικά στοιχεία περιλαμβάνονται στο με αρ. Πρωτ. 12/22-10-2018 πιστοποιητικό του Πρωτοδικείου Σπάρτης το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του παρόντος.

Περαιτέρω, οι άνω εμφανισθείσες ενεργώντας πάντα υπό την άνω ιδιότητά τους ως μόνοι εταίροι της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία **"ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"** με το διακριτικό τίτλο **"ΕΥΟΡΑΣ – ΕΥΡΟΓΡΑΜΜΗ / EVORAS – EUROLINEA"**, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, δήλωσαν ότι **με το από 06-04-2026 πρακτικό** της ομόφωνης απόφασης της συνέλευσης των εταίρων της άνω εταιρείας, επικυρωμένο αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο παρόν, **αποφασίσθηκε και εγκρίθηκε η μετατροπή** της ως άνω Ομόρρυθμης Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 17 του Ν. 4548/2018, του Ν.5162/2024 και του Ν.4601/2019 καθώς και **σύμφωνα με τους όρους του καταστατικού που περιλαμβάνεται ολόκληρο** στο προαναφερόμενο και προσαρτώμενο στο παρόν από 06.-04-2026 πρακτικό της ομόφωνης απόφασης των εταίρων της άνω εταιρείας.

Προς τον σκοπό της μετατροπής, οι εμφανισθείσες δήλωσαν ότι έχει συνταχθεί **η από 02-04-2026 Έκθεση Αποτίμησης** (Έκθεση Εξακρίβωσης της πραγματικής αξίας της ως άνω εταιρείας βάσει των οικονομικών καταστάσεων της 31-12-2025 **προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.)** σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, του Ν.4601/2019 και του Νόμου 5162/2024) του ορκωτού ελεγκτή λογιστή της εταιρείας «KSi Greece Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων», Γεώργιου Ν. Νίκου περί αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικού και Παθητικού) της προαναφερόμενης εταιρείας, που καταχωρίσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. στις 16-04-2026 με κωδικό αριθμό καταχώρισης 6023909, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν υπ' αριθ. πρωτ.:4069347 Ανακοίνωση που εκδόθηκε στις 16-04-2026 από την Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.

του Επιμελητηρίου Λακωνίας.Η ως άνω έκθεση είναι συνημμένη στην ως άνω ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής και το κείμενο της οποίας παρατίθεται αμέσως κατωτέρω:

ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΦΜ: 998652987

Έκθεση Εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό) και των υποχρεώσεων (Παθητικό) της Εταιρείας βάσει της Λογιστικής Κατάστασης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τις Διατάξεις του Άρθρου 17 του Νόμου 4548/2018, του Ν.5162/2024 και του Νόμου 4601/2018

Περιεχόμενα

1 Γενικά ……2
2 Εντολή, σκοπός και έκταση του έργου ……..5
3 Μέθοδος αποτίμησης ……5
4 Εταιρεία ……6
4.1 Ίδρυση – Έδρα – Διάρκεια 6
4.2 Σκοπός της Εταιρείας 7
5 Λογιστική Κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2025 ……..7
6 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εκτίμηση ……...9
7 Εκτίμηση της τρέχουσας αξίας της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025…… .10.
7.1 Ενεργητικό.....12
7.1.1 Ενσώματα Πάγια 12
7.1.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 37
7.1.3 Αποθέματα 37
7.1.4 Εμπορικές Απαιτήσεις.....38
7.1.5 Λοιπές Απαιτήσεις.....38
7.1.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 39
7.2 Προβλέψεις και Υποχρεώσεις 40
7.2.1 Προβλέψεις.....40
7.2.2 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 40
7.2.3 Κρατικές Επιχορηγήσεις.....41
7.2.4 Εμπορικές Υποχρεώσεις.....41
7.2.5 Λοιποί Φόροι και Τέλη.....42
7.2.6 Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης 42
7.2.7 Λοιπές υποχρεώσεις 43
8 Σύνολο καθαρής θέσης (ιδίων κεφαλαίων)……...43
9 Δήλωση περιορισμών στη φύση της εργασίας μας ……..43
10 Συμπέρασμα ……46
11 Παράρτημα 1 – Ανάλυση Εμπορικών Απαιτήσεων ……48
12 Παράρτημα 2 – Ανάλυση Εμπορικών Υποχρεώσεων ……48
13 Παράρτημα 3 - Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας……. 49
14 Παράρτημα 4 - Δύο όμορα ακίνητα εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας……78

KSi Greece I.K.E.
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Λεωφόρος Κηφισίας 62 & Πρεμετής,
Μαρούσι
151 25 Αθήνα
Τηλ.: +302114110991
http://www.ksigreece.gr/

02 Απριλίου 2026

Προς το Διαχειριστή της Εταιρείας
ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Εθνικής Οδού Σπάρτης – Γυθείου 44,
Τ.Κ.:23 100, Σπάρτη - Λακωνία

Αξιότιμε κύριε,

Έκθεση Εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό) και των υποχρεώσεων (Παθητικό) της Ομόρρυθμης Εταιρείας ‘‘ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ’’ (εφεξής «η Εταιρεία») για το σκοπό της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία βάσει της Λογιστικής Κατάστασης της 31ης Δεκεμβρίου 2025 και σύμφωνα με τις Διατάξεις του άρθρου του 17 του Ν.4548/2018, του Ν.4601/2018 και του Νόμου 5162/2024.

Σας αποστέλλουμε συνημμένα την ως άνω αναφερόμενη έκθεσή μας.

Με εκτίμηση,

KSi Greece Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων Λεωφ. Κηφισίας 62 & Πρεμετής 151 25 Μαρούσι Λεωφ. Δ. Γούναρη & Ι. Βλάχου 1, 26 222, Πάτρα Φράγκων 6-8 546 26 Θεσσαλονίκη ΑΜ ΣΟΕΛ 171	Αθήνα, 02 Απριλίου 2026 Ο Διαχειριστής - Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Γεώργιος Ν. Νίκου ΑΜ ΣΟΕΛ 21841

1 Γενικά

Οι πληροφορίες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση μας παρασχέθηκαν από τους Διαχειρίστριες της Εταιρείας κα Βαλκανά Μαρία και Βαλκανά Βαλέρια και τον αρμόδιο λογιστή, οι οποίοι και επιβεβαίωσαν την πληρότητα και το αληθές των πληροφοριών αυτών.

Οι αναλύσεις και τα συμπεράσματα που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση στηρίζονται στις παραδοχές και τις εκτιμήσεις που παρατίθενται σε αυτήν, στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου του 17 του Ν.4548/2018, του Ν.4601/2018 και του Νόμου 5162/2024.

Η προαναφερόμενη εξακρίβωση της αξίας των Περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 από την οποία ορίζεται ότι:

3. Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση

περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία''(«Έκθεση Αποτίμησης»).

Για το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι διατάξεις των Παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από τις οποίες ορίζεται ότι:

5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.

6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.

Γνωστοποιούμε επίσης πως για την υπογράφουσα της παρούσας έκθεσης Ελεγκτική Εταιρεία, συντρέχουν οι προϋποθέσεις ανεξαρτησίας της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 όπως ορίζεται και παραθέτουμε παρακάτω:

4. Τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εκτίμηση ως εκτιμητές ή ειδικοί εκτιμητές δεν μπορούν να είναι τα

πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρείας, πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με την εταιρεία ή τον εισφέροντα ή είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι τούτων. Επιπλέον για τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές και για τις ελεγκτικές εταιρείες, των οποίων είναι μέλη, δεν πρέπει να συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τα πρόσωπα αυτά, ούτε τα τελευταία θα πρέπει να έχουν αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρείας κατά την έννοια του άρθρου 32 του ν. 4308/2014 κατά την τελευταία τριετία.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι με βάση την κείμενη νομοθεσία δεν επέρχεται κατάλυση του νομικού προσώπου της μετατρεπόμενης εταιρείας Ο.Ε. και ίδρυση νέου νομικού προσώπου, της Α.Ε, αλλά απλή μεταβολή του νομικού τύπου της μετατρεπόμενης εταιρείας, χωρίς να μεσολαβήσει λύση και εκκαθάριση αυτής. Η μετατροπή της Ο.Ε. σε Ανώνυμη Εταιρεία θα διενεργηθεί με βάση τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του αναπτυξιακού Ν.5162/2024 και η εταιρεία, χωρίς να λυθεί και να τεθεί υπό εκκαθάριση, θα μεταβάλει τη νομική της μορφή, διατηρώντας όμως τη νομική της προσωπικότητα. Η μετατροπή θα εγκριθεί από το Γ.Ε.ΜΗ. και η προελθούσα από τη μετατροπή Α.Ε.. θα διατηρήσει τον ίδιο αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. και το ίδιο Α.Φ.Μ.

Κατά συνέπεια, η λογιστική κατάσταση που έχει συνταχθεί από την Διοίκηση της Εταιρείας και τον αρμόδιο λογιστή είναι για τις ανάγκες της εκτίμησης και δεν παράγει φορολογικό αποτέλεσμα

και, ως εκ τούτου, δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος από τη μετατρεπόμενη Ο.Ε.

2 Εντολή, σκοπός και έκταση του έργου

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε μετά από σχετική εντολή που λάβαμε με την από 11 Νοεμβρίου 2025 σύμβαση μεταξύ εμάς και της ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (στο εφεξής η «Εταιρεία»), που όρισε την KSi Greece ΙΚΕ Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές (στο εφεξής η «Ελεγκτική Εταιρεία»), βάσει της οποίας έγινε η επιλογή και ο ορισμός του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή κυρίου Γεώργιου Νίκου, Α.Μ. ΣΟΕΛ 21841 ως Διαχειριστής Ελεγκτικής Εταιρείας και μέλος της Επιτροπής της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 προκειμένου να εκτιμήσει τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, στα πλαίσια της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Η αξία αποτίμησης των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025 παρατίθεται αναλυτικά στην παρούσα έκθεσή μας. Η εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της σύνταξης της παρούσης Έκθεσης Εκτίμησης δεν αφορά σε τακτικό έλεγχο σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά ελεγκτικά πρότυπα. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο της ακρίβειας των στοιχείων που μας δόθηκαν πέραν των ελεγκτικών διαδικασιών που περιγράφονται στην παρούσα Έκθεση Εκτίμησης.

Η εργασία που επιτελέσαμε δεν συνιστά έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και κατά συνέπεια αυτή η έκθεση δεν περιέχει καμία ελεγκτική εξασφάλιση. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης πρόσθετα στοιχεία τα οποία ενδεχόμενα να επηρέαζαν την Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, ενδεχομένως να είχαν περιέλθει στην αντίληψή μας.

3 Μέθοδος αποτίμησης

Για τη διαμόρφωση του συμπεράσματος μας χρησιμοποιήσαμε τη μέθοδο της πραγματικής καθαρής θέσης ως την πιο ενδεδειγμένη για τη συγκεκριμένη Εταιρεία.

Η μέθοδος αυτή αναλύεται ως εξής:

Πραγματική Καθαρή Θέση

Αποτελεί το καθαρό ενεργητικό της Εταιρείας που είναι η διαφορά μεταξύ του συνόλου της εκτιμηθείσας αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και της αντίστοιχης των στοιχείων του παθητικού.

Η εν λόγω μέθοδος συνίσταται στην αναμόρφωση της καθαρής θέσης της Εταιρείας με βάση:

α. τα πορίσματα της επισκόπησης της Λογιστικής Κατάστασης την 31η Δεκεμβρίου 2025,
β. των πληροφοριών που μας παρασχέθηκαν από την Διοίκηση της Εταιρείας και τον αρμόδιο λογιστή,
γ. της προσαρμογής των στοιχείων του μη Κυκλοφορούντος (πάγιου) ενεργητικού σε τρέχουσες αξίες (για τα Κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων δε γίνεται καμία προσαρμογή - πέραν των προαναφερόμενων - καθώς αναμένεται ότι θα ρευστοποιηθούν / διευθετηθούν σε διάστημα μικρότερο του έτους, συνεπώς η λογιστική τους αξία ισούται με την πραγματική τους αξία).

Η αναπροσαρμοσμένη καθαρή θέση (καθαρό ενεργητικό) παρουσιάζεται στην παράγραφο 8 «Σύνολο καθαρής θέσης (ιδίων κεφαλαίων)».

4 Εταιρεία

4.1 Ίδρυση – Έδρα – Διάρκεια

Την 23η Ιουνίου του 2009 έγινε η έναρξη της Ομόρρυθμης Εταιρείας με έδρα το Ξηροκάμπι του Δήμου Φάριδος του Νομού Λακωνίας. Η διάρκεια της ορίστηκε σε αόριστη βάσει του άρθρου 4 του Καταστατικού της.

4.2 Σκοπός της Εταιρείας

Ο σκοπός της Εταιρείας βάσει του άρθρου 3 του Καταστατικού της είναι:

Η αγορά κτιρίων παραδοσιακών η μη, με τα αναλογούντα οικόπεδα, καθώς η αγορά άλλων οικοπέδων και η αποκατάσταση των ανωτέρω παραδοσιακών κτιρίων και η μετατροπή τους σε ξενοδοχείο Α τάξης , η ανέγερση, ο εξοπλισμός και η εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και εν γένει τουριστικών συγκροτημάτων και εγκαταστάσεων, καθώς και η άσκηση πάσης φύσεως τουριστικών επιχειρήσεων (ενδεικτικώς : ξενοδοχειακών καταλυμάτων, ξενώνων, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, τουριστικών γραφείων). ΙΙ. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί :-να ενοικιάζει ιδιόκτητα η ενοικιαζόμενα κτίρια, δημόσιους – δημοτικούς χώρους επί της κεντρικής πλατείας του Δήμου Φάριδος του Διαμερίσματος Ξηροκαμπίου, του Νομού Λακωνίας και άλλων δημοσίων-δημοτικών –ιδιωτικών χώρων στάθμευσης και αποθήκευσης στο ίδιο ανωτέρω διαμέρισμα.- Να ιδρύσει άλλες επιχειρήσεις και εταιρείες, ημεδαπές ή αλλοδαπές ή να συμμετέχει σε κοινοπραξίες που έχουν τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό εξυπηρετούντα τους σκοπούς της εταιρείας, ή να συμμετέχει και συνεργάζεται με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο με παρεμφερείς εταιρείες ή επιχειρήσεις. - Να επιχειρεί κάθε άλλη συναφή ή παρεμφερή δραστηριότητα ή παροχή υπηρεσίας, όπως η ανέγερση, ο εξοπλισμός και η εκμετάλλευση συνεδριακών και/ή εκθεσιακών κέντρων, χώρων σωματικής άσκησης, εστιατορίων, μπαρ και βοηθητικών καταστημάτων που κατά τα συναλλακτικά ήθη λειτουργούν στα πλαίσια οργανωμένων ξενοδοχειακών και τουριστικών συγκροτημάτων (κυλικεία, καταστήματα λαϊκής τέχνης και τύπου, επιχειρηματικά κέντρα, ανθοπωλεία κλπ). - Να αντιπροσωπεύει οποιεσδήποτε ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις που έχουν τους ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς ή προϊόντα αυτών. - Να ιδρύει υποκαταστήματα, πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε. - Να υλοποιεί με κατάλληλες επενδύσεις όλους τους προαναφερμένους σκοπούς και δραστηριότητες. - Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων εφ’ όσον είναι προς το συμφέρον της εταιρείας.

5 Λογιστική Κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2025

Η Εταιρεία τηρεί απλογραφικά βιβλία. Για το σκοπό της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία ο Διαχειριστής και ο αρμόδιος Λογιστής συνέταξαν την κάτωθι Λογιστική Κατάσταση με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, που έχει ως εξής:

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31/12/2025**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	2.010.520,26
Μηχανολογικός εξοπλισμός	14.478,54
Λοιπός εξοπλισμός	94.127,80
Σύνολο	**2.119.126,60**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Λοιπά	500,00
Σύνολο	**500,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**2.119.626,60**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	32.371,97
Προκαταβολές για αποθέματα	9.444,98
Σύνολο	**41.816,95**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	121.615,35
Λοιπές απαιτήσεις	21.568,43
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	32.495,10
Σύνολο	**175.678,88**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**217.495,83**
Σύνολο ενεργητικού	**2.337.122,43**

Καθαρή θέση	31/12/2025
Κεφάλαιο	
Καταβλημένα κεφάλαια	530.000,00
Σύνολο	**530.000,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποτελέσματα εις νέο	1.903,56
Διαφορές Ενεργητικού - Παθητικού	1.074.616,70
Σύνολο	**1.076.520,26**
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.606.520,26**
Προβλέψεις	
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	2.017,40
Σύνολο	**2.017,40**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.673,00
Κρατικές επιχορηγήσεις	468.108,33
Σύνολο	**471.781,33**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Εμπορικές υποχρεώσεις	12.325,68
Λοιποί φόροι και τέλη	50.961,30
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.495,14
Λοιπές υποχρεώσεις	192.021,32
Σύνολο	**256.803,44**
Σύνολο υποχρεώσεων	**728.584,77**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**2.337.122,43**

6 Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εκτίμηση

Βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρείας αποτέλεσαν:

α) Λογιστική Κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025

Για την εκτίμηση, σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας (άρθρο 17 Ν. 4548/2018), της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας προκειμένου αυτή να μετατραπεί από Ομόρρυθμη Εταιρεία (Ο.Ε.) σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) η Διοίκηση και ο αρμόδιος λογιστής συνέταξαν Λογιστική Κατάσταση με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2025 η οποία συντάχθηκε βάσει τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4308/2014, και στην οποία εμφανίζεται η εν γένει περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας..

β) Φυσική απογραφή περιουσιακής κατάστασης της Εταιρείας

Για την εκτίμηση της περιουσιακής κατάστασης της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, ο Διαχειριστής διενήργησε φυσική απογραφή περιουσιακών στοιχείων.

γ) Λογιστικά αρχεία και βιβλία καθώς σχετικά δικαιολογητικά / παραστατικά

Συλλογή λογιστικών αρχείων και δικαιολογητικών σχετικών με τα στοιχεία του Ενεργητικού και του Παθητικού της Εταιρείας.

δ) Μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα

Επισκοπήσαμε μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα και εκτιμήσαμε την επίπτωση τους στην αποτίμηση της Εταιρείας και στον προσδιορισμό της Καθαρής Θέσης.

ε) Διάφορες πληροφορίες και συνεντεύξεις με την Διοίκηση της Εταιρείας

Συλλογή πληροφοριών σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας και συνεντεύξεις με τον Διαχειριστή και τον αρμόδιο λογιστή της Εταιρείας.

στ) Διαβεβαιώσεις του Διαχειριστή της Εταιρείας σχετικές με την έκθεση εκτίμησης

Ο Διαχειριστής της Εταιρείας αφού διάβασε το περιεχόμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, συμφώνησε με τα ευρήματα της και τα συμπεράσματα, έδωσε στα μέλη της επιτροπής επιστολή (representation letter) επιβεβαιώνοντας την ορθότητα και την πληρότητα των παραχθέντων στοιχείων και πληροφοριών.

7 Εκτίμηση της τρέχουσας αξίας της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025

Για τον προσδιορισμό της τρέχουσας αξίας της Εταιρείας εκτός από τα λογιστικά δεδομένα έγιναν εκτιμήσεις αξιών και αντίστοιχες προσαρμογές τιμών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων όπου αυτό θεωρήθηκε σκόπιμο από τον Ελεγκτή του άρθρου 17 του ν.4548/2018 για σκοπούς της μετατροπής από Ο.Ε. σε Α.Ε.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι με βάση την κείμενη νομοθεσία δεν επέρχεται κατάλυση του νομικού προσώπου της μετατρεπόμενης

εταιρείας Ο.Ε. και ίδρυση νέου νομικού προσώπου, της Α.Ε., αλλά απλή μεταβολή του νομικού τύπου της μετατρεπόμενης εταιρείας, χωρίς να μεσολαβήσει λύση και εκκαθάριση αυτής.

Κατά συνέπεια, η λογιστική κατάσταση που έχει συνταχθεί από την Διοίκηση της Εταιρείας και τον αρμόδιο λογιστή είναι για τις ανάγκες της εκτίμησης και δεν παράγει φορολογικό αποτέλεσμα. Η λογιστική αξία, και η αξία αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2025 εμφανίζονται κατωτέρω.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Υπόλοιπο €**	**Αξία αναπροσαρμογής €**	**Αξία Αποτίμησης €**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	2.010.520,26	-644.520,26	1.366.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	14.478,54	0,00	14.478,54
Λοιπός εξοπλισμός	94.127,80	0,00	94.127,80
Σύνολο	**2.119.126,60**		**1.474.606,34**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		0,00	
Λοιπά	500,00	0,00	500,00
Σύνολο	**500,00**	0,00	**500,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**2.119.626,60**		**1.475.106,34**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Εμπορεύματα	32.371,97	0,00	32.371,97
Προκαταβολές για αποθέματα	9.444,98		9.444,98
Σύνολο	**41.816,95**		**41.816,95**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	121.615,35	0,00	121.615,35
Λοιπές απαιτήσεις	21.568,43	0,00	21.568,43
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	32.495,10	0,00	32.495,10
Σύνολο	**175.678,88**		**175.678,88**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**217.495,83**		**217.495,83**
Σύνολο ενεργητικού	**2.337.122,43**		**1.692.602,17**

Καθαρή θέση	**Υπόλοιπο €**	**Αξία αναπροσαρμογής €**	**Αξία Αποτίμησης €**
Κεφάλαιο			
Καταβλημένα κεφάλαια	530.000,00	0,00	530.000,00
Διαφορές Ενεργητικού - Παθητικού	1.074.616,70	0,00	1.074.616,70
Σύνολο	**1.604.616,70**		**1.604.616,70**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποτελέσματα εις νέο	1.903,56	0,00	1.903,56
Διαφορές αναπροσαρμογής	0,00	-644.520,26	-644.520,26
Σύνολο	**1.903,56**		**-642.616,70**
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.606.520,26**		**962.000,00**
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	2.017,40	0,00	2.017,40
Σύνολο προβλέψεων	**2.017,40**		**2.017,40**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.673,00	0,00	3.673,00
Κρατικές επιχορηγήσεις	468.108,33	0,00	468.108,33
Σύνολο	**471.781,33**		**471.781,33**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	12.325,68	0,00	12.325,68
Λοιποί φόροι και τέλη	50.961,30	0,00	50.961,30
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.495,14	0,00	1.495,14
Λοιπές υποχρεώσεις	192.021,32	0,00	192.021,32
Σύνολο	**256.803,44**		**256.803,44**
Σύνολο υποχρεώσεων	**728.584,77**		**728.584,77**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**2.337.122,43**		**1.692.602,17**

Η συνολική καθαρή θέση που προέκυψε από την προσαρμογή των λογιστικών υπολοίπων των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού,

εκτιμάται σε **€ 962.000,00**. Η λεπτομερής παράθεση των ως άνω προσαρμογών γίνεται με την σειρά που εμφανίζονται οι αντίστοιχοι λογαριασμοί στην Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025.

7.1 Ενεργητικό

7.1.1 Ενσώματα Πάγια

Το λογιστικό αναπόσβεστο υπόλοιπο των Ενσώματων Παγίων, όπως αυτό εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, έχουν ως εξής:

Ενσώματα Πάγια					
Περιγραφή	Αξία Κτήσης	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Ακίνητα	2.010.520,26	0,00	2.010.520,26	-644.520,26	1.366.000,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	23.940,03	9.461,49	14.478,54	0,00	14.478,54
Λοιπός εξοπλισμός	154.018,69	59.890,89	94.127,80	0,00	94.127,80
Σύνολο	**2.188.478,98**	**69.352,38**	**2.119.126,60**	**-644.520,26**	**1.474.606,34**

Για την επιβεβαίωση του υπολοίπου του λογαριασμού λάβαμε το μητρώο παγίων και πραγματοποιήσαμε επανυπολογισμό αποσβέσεων και λάβαμε έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας από Ανεξάρτητο Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ακινήτων. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε προέκυψαν αναπροσαρμογές αξίας € 644.520,26. Συνεπώς η πραγματική αξία των παγίων εκτιμάται σε € 1.474.606,34.

Παρακάτω ακολουθεί η συνοπτική απεικόνιση των εκτιμήσεων της αγοραίας αξίας

1) μονοκατοικίας στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας και
2) δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας

της ανεξάρτητης εκτιμητικής Εταιρείας OPTIMUM P.D.C. A.E. τα οποία αναλύονται ως εξής:

Ανάλυση Ακινήτων	
Περιγραφή	**Αξία Αποτίμησης**
Δυτικό Ακίνητο εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας	645.000,00
Ανατολικό Ακίνητο εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας	471.000,00
Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας	250.000,00
Σύνολο	**1.366.000,00**

1. **Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας.**

Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία στις 5/3/2026.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE)

Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με άση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός: «Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συγγραφής της μελέτης εκτίμησης της υπό εξέταση ιδιοκτησίας, η εργασία μας εκπονήθηκε ως εξής: • Μελετήθηκαν όλα τα σχετικά με την ιδιοκτησία διαθέσιμα στοιχεία και όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον αναθέτοντα.

- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο.
- Διερευνήθηκαν τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς,

όπως επίσης και οι διαφαινόμενες εξελίξεις στην περιοχή.

- Πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογίσθηκε η αξία.
- Η μελέτη ολοκληρώνεται με τη συγγραφή της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνει τα δεδομένα, τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα όλων των ανωτέρω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της μελέτης, λόγω των στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα κτηματαγοράς και της φύσης του εκτιμώμενου ακινήτου, εφαρμόσθηκε η ακόλουθη μέθοδος για την εκτίμηση της αξίας του:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή είναι αποτελεσματική σε αγορές όπου υπάρχουν διαθέσιμα και αξιόπιστα στοιχεία για τα ακίνητα και τις πράξεις επί αυτών, και φυσικά όταν εφαρμόζεται σε αγορές δομημένες που παρουσιάζουν κάποια κινητικότητα, σε σχετικά μικρό βάθος χρόνου από την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των hedonic prices models, και στην πρακτική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας μονοκατοικίας με ΚΑΕΚ 301341428016 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45

& Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως περιγράφεται αναλυτικά σε επόμενη παράγραφο.

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω
στοιχεία:

- Από 6/2022 κατόψεις ισογείου, ορόφου, στέγης, τομές, όψεις του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα (Ν. 4495/2017).
- Υπ' αρ. 10661/2025 «πράξη παράτασης και τροποποίησης προσυμφώνου αγοραπωλησίας ακινήτου και καταβολή 40.000,00 ευρώ» της συμβολαιογράφουΣπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.
- Υπ' αρ. 11419/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.
- Υπ' αρ. 11662/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.

Περιοχή του ακινήτου

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο πρώην Νομός Λακωνίας βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα της ηπειρωτικής Ελλάδας, και μαζί με τους πρώην Νομούς Κορινθίας, Αργολίδος, Αρκαδίας και Μεσσηνίας, αποτελούν την περιφέρεια Πελοποννήσου. Καταλαμβάνει το νότιο τμήμα της Πελοποννήσου και συνορεύει βόρεια με το Νομό Αρκαδίας και δυτικά με το Νομό Μεσσηνίας. Το νότιο και νοτιοανατολικό του τμήμα έχει εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο στο Λακωνικό κόλπο, στο Μεσσηνιακό κόλπο, και το Μυρτώο Πέλαγος. Από πλευράς μορφολογίας το 28% του νομού είναι ορεινό, το 42% ημιορεινό και το 30% είναι πεδινό. Οι κύριοι ορεινοί όγκοι του Νομού είναι ο Πάρνωνας προς ανατολάς, ο Ταΰγετος προς δυσμάς και στο κέντρο του εκτείνεται η πεδιάδα της Λακωνίας που διασχίζεται από τον ποταμό Ευρώτα. Στο νομό Λακωνίας ανήκει και το μοναδικό κατοικημένο νησί της Πελοποννήσου, η Ελαφόνησος, που βρίσκεται στις ανατολικές ακτές του Λακωνικού κόλπου. Διοικητικά ο πρώην Νομός Λακωνίας σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη, αποτελείται από τους δήμους Σπάρτης με έδρα τη Σπάρτη, Ανατολικής Μάνης με έδρα το Γύθειο, Ευρώτα με έδρα τη Σκάλα, Μονεμβασίας με έδρα τους Μολάους και

Ελαφονήσου. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Σπάρτη. Άλλα σημαντικά αστικά κέντρα του νομού είναι το Γύθειο, οι Μολάοι και η Σκάλα. Σε άνθηση βρίσκονται τα τελευταία χρόνια λόγω αυξημένης τουριστικής κίνησης οι κωμοπόλεις Μονεμβασία, Αρεόπολη και Νεάπολη. Οι λιμένες της Λακωνίας Γύθειο και Νεάπολη, που βρίσκονται στις ακτές του Λακωνικού κόλπου συνδέουν ακτοπλοϊκά το νομό με την Κρήτη, τα Κύθηρα και την Ελαφόνησο. Κύριες καλλιέργειες στο νομό είναι τα εσπεριδοειδή, με κύριο προϊόν τις πορτοκαλιές και τα ελαιοκομικά προϊόντα. Ακόμη, αρκετά ανεπτυγμένος είναι ο κλάδος του τουρισμού με προορισμούς το Μυστρά, τους παραδοσιακούς οικισμούς της Μάνης, τα σπήλαια του Δυρού και τις παράκτιες περιοχές Μονεμβασιά, Γύθειο και Ελαφόνησο. Ο Δήμος Σπάρτης βρίσκεται στο κέντρο του νομού και απαρτίζεται από τους πρώην καποδιστριακούς δήμους Σπάρτης, Οινούντος, Μυστρά, Πελλάνας, Θεραπνών, Φαρίδος και την κοινότητα Καρυών. Η Σπάρτη υπήρξε στην αρχαιότητα η μεγαλύτερη στρατιωτική δύναμη της Ελλάδος και έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην ιστορία της. Η σημερινή πόλη είναι χτισμένη νότια από το κέντρο της αρχαίας ομώνυμης πόλης, κοντά στη δεξιά όχθη του ποταμού Ευρώτα και διαθέτει άριστη ρυμοτομία. Είναι το μεγαλύτερο αστικό κέντρο του νομού και το διοικητικό και οικονομικό κέντρο του. Παρουσιάζει εμπορική κίνηση λόγω των καταστημάτων και επιχειρήσεων που εδρεύουν σε αυτή. Έχει πρόσβαση στην Αθήνα μέσω της Εθνικής οδού Αθηνών – Τριπόλεως – Σπάρτης και είναι η μόνη πόλη της Πελοποννήσου που δεν έχει σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο. Τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Σπαρτής είναι κυρίως γεωργικές περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Κατοικία

Η Σπάρτη συγκεντρώνει το κύριο οικιστικό ενδιαφέρον, καθώς και οι περιοχές Μαγούλα και Πολύδεντρο, που βρίσκονται στα προάστια της πόλης εκτός των ορίων αυτής. Οι περιοχές που γνώρισαν σημαντική οικιστική ανάπτυξη τα τελευταία έτη, βρίσκονται επί της οδού Λεωνίδου μεταξύ των οδών Όθωνος Αμαλίας, και Εθνικής Αντιστάσεως, με σημαντικό αριθμό οικοπέδων προς ανάπτυξη, καθώς οι οικισμοί του Μυστρά, Μαγούλας, και Πολυδέντρου, όπου αναπτύχθηκαν κυρίως μεζονέτες και πολυτελείς κατοικίες. Στον δήμο Σπάρτης που αποτελεί και τον σημαντικότερο δήμο του

Νομού, υπάρχουν διαθέσιμα οικόπεδα προς αξιοποίηση, λόγω της ύπαρξης παλαιών μονοκατοικιών, εκτός των νεοκλασικών κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Οι παλιές αυτές μονοκατοικίες εντοπίζονται κυρίως, επί των οδών Αθ. Ματάλα, Θίβρωνος, Παυσανίου, Ωραίας Ελένης και επί της Κ. Παλαιολόγου στο ύψος του Σταδίου της πόλης. Έντονη οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάστηκε στα μέσα του 2000 στην πόλη του Γυθείου, και στον οικισμό Μαυροβούνι, περιοχές που ανήκουν στο Δήμο Ανατολικής Μάνης. Πρόκειται για τουριστικούς προορισμούς, και η οικοδομική δραστηριότητα αφορά κυρίως στην ανάπτυξη εξοχικών κατοικιών. Μετά την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης, η ζήτηση για την αγορά κατοικίας μειώθηκε σημαντικά, σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Η ζήτηση για τη μίσθωση κατοικιών ενισχύεται σε σημαντικό βαθμό από τους σπουδαστές που φοιτούν στο Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου (Τμήμα Νοσηλευτικής), και στο ΤΕΙ της πόλης. Η ζήτηση για μίσθωση αφορά κυρίως σε γκαρσονιέρες και δυάρια επιφάνειας 40 – 60 τ.μ. Οι κύριες αγορές οικιστικής ανάπτυξης στον Νομό εντοπίζονται στην πόλη της Σπάρτης. Οι τιμές των νεόδμητων διαμερισμάτων στην πόλη της Σπάρτης δεν παρουσιάζουν μεγάλες διαφοροποιήσεις. Μικρή διαφοροποίηση υπάρχει στην περιοχή του κέντρου, καθώς και σε περιοχές που βρίσκονται μπροστά σε πάρκα και πλατείες, όπου τα διαθέσιμα οικόπεδα προς ανέγερση είναι ελάχιστα. Στο Κέντρο της πόλης εντοπίζονται κυρίως διαμερίσματα μέσης επιφάνειας 80 τ.μ., μεγάλης παλαιότητας (έως 30 έτη περίπου) χωρίς θέσεις στάθμευσης, τα οποία βρίσκονται σε κτίρια μεικτής χρήσης 2-5 ορόφων με καταστήματα στο ισόγειο, και χρήσεις κατοικίας και γραφείων στους ορόφους. Η πλειονότητα των υφιστάμενων κατοικιών έχουν ανακαινισθεί. Στην οικιστική ζώνη της πόλης, οι νέες αναπτύξεις αφορούν κυρίως σε πολυώροφα κτίρια διαμερισμάτων, τα οποία στην πλειονότητά τους κατασκευάστηκαν με αγορά των οικοπέδων από τους κατασκευαστές, μέσης επιφάνειας 80 – 120 τ.μ. Στην πλειονότητά τους διαθέτουν κλειστούς χώρους στάθμευσης, και υπόστυλο χώρο πυλωτής. Στα προάστια της πόλης, Μαγούλα και Πολύδεντρο, αναπτύσσονται κυρίως μεζονέτες και πολυτελείς μονοκατοικίες μέσης επιφάνειας 90 – 150 τ.μ. Στην πόλη του Γυθείου και στο Μαυροβούνι αναπτύσσονται διαμερίσματα μέσης επιφάνειας 50 – 90 τ.μ. Συνοπτικά οι τιμές των διαμερισμάτων δεν διαφοροποιούνται τόσο από την περιοχή που βρίσκονται, όσο από την ποιότητα κατασκευής, τον όροφο, τη θέα

καθώς και από τα παραρτήματα τους, ήτοι κλειστές θέσεις στάθμευσης και αποθήκες.

Αγορά γραφείων

Στο πρώην Νομό Λακωνίας η αγορά γραφείων αναπτύσσεται στους εμπορικούς δρόμους της πόλης της Σπάρτης, χωρίς όμως να παρουσιάζει επενδυτικό ενδιαφέρον. Ο κυριότερος λόγος είναι η έλλειψη χρηστών καθώς οι μεγάλες εταιρίες που δραστηριοποιούνται είναι ελάχιστες. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους είναι περιορισμένη και προέρχεται είτε από μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις, είτε από ιδιώτες (ιατρούς, δικηγόρους, μηχανικούς, συμβολαιογράφους λογιστές, κ.α.). Αποτέλεσμα της περιορισμένης ζήτησης, είναι η στασιμότητα στα επίπεδα προσφοράς με περιορισμένο αριθμό αναπτύξεων, και σχετική ομοιογένεια του υφιστάμενου προϊόντος, τόσο ως προς το μέγεθος (60 – 80 τ.μ. η πλειονότητα αυτού), όσο και ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Σημαντικός αριθμός των υφιστάμενων γραφειακών χώρων ανεγέρθηκαν ως χώροι κατοικίας και διαμορφώθηκαν αυθαιρέτως σε χώρους γραφείων δίχως αλλαγή χρήσης. Η αγορά γραφείων αναπτύσσεται στους εμπορικούς δρόμους της πόλης της Σπάρτης, παράλληλα με την βασική αγορά καταστημάτων, με εγγύτητα στις δημόσιες υπηρεσίες. Συγκεκριμένα αναπτύσσεται επί των εμπορικών οδών:

- Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών
- Λυκούργου από το ύψος των Δικαστηρίων (οδός Λυσσάνδρου) έως και το ύψος της οδού Αρχιδάμου
- Γκορτσολόγου από το ύψος της οδού Ευαγγελίστριας έως και το ύψος της οδού Διοσκούρων και - Λεωνίδου από το ύψος της Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών

Συνοπτικά τα κύρια εμπορικά σημεία του δήμου για την αγορά γραφείων είναι τα εξής:

1. Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών
2. Λυκούργου από το ύψος των Δικαστηρίων (οδός Λυσσάνδρου) έως και το ύψος της οδού Αρχιδάμου

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν στο δήμο γραφεία Α και Β κατηγορίας (A/B class). Οι υφιστάμενοι γραφειακοί χώροι στεγάζονται κυρίως σε

ορόφους πολυώροφων κτιρίων μεικτής χρήσης, με εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο, και σε πολλές περιπτώσεις κατοικίας στους ορόφους. Η μέση επιφάνεια των μεμονωμένων γραφειακών χώρων που στεγάζονται στους ορόφους των κτιρίων, κυμαίνεται από 50 – 100 τ.μ. περίπου, παλαιότητας 5-25 έτη. Σημειώνεται η ύπαρξη περιορισμένου αριθμού αυτοτελών κτιρίων, που στεγάζουν κυρίως τις κεντρικές υπηρεσίες τραπεζικών ιδρυμάτων. Τα κτίρια αυτά βρίσκονται κυρίως επί της Κ. Παλαιολόγου, και αφορά σε παλαιά ανακαινισμένα κτίρια, ή κτίρια δεκαετίας, μέσης επιφάνειας 400 τ.μ..

ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ήτοι τον τίτλο υπ' αρ. 11662/2025 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει ανεγερθεί: «…παλαιά διώροφη οικοδομή, χαρακτηρισμένη διατηρητέα (ΦΕΚ 547Δ/1992), η οποία αποτελείται στον ισόγειο όροφο από κατοικία [προϋφιστάμενη του έτους 1955], εμβαδού μέτρα τετραγωνικά εκατόν εξήντα επτά και σαράντα τέσσερα εκατοστά (167,44Μ2) με ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο (ρυθμισμένος με τον Ν. 4495/2017), εμβαδού μέτρα τετραγωνικά τέσσερα και εβδομήντα πέντε εκατοστά (4,75Μ2) και χώρο στάθμευσης (ανεγερθείς με την υπ' αριθμό 762/1972 άδεια οικοδομής), εμβαδού μέτρα τετραγωνικά τριάντα οκτώ και ογδόντα δύο εκατοστά (38,82Μ2) και στον πρώτο όροφο από κατοικία, εμβαδού μέτρα τετραγωνικά εκατόν εβδομήντα πέντε και δέκα τέσσερα εκατοστά (175,14Μ2) εκ της οποίας τμήμα εμβαδού 142,44Μ2 είναι προϋφιστάμενο του έτους 1955 και τμήμα εμβαδού 31,70Μ2 έχει ρυθμιστεί με τον Ν. 4495/2017 (παλαιότητα μέχρι 31-1-1982).» Παρατηρούμε ότι στον τίτλο αναφέρεται επιφάνεια προϋφιστάμενη του '55 στον όροφο ίση με 142,44 τ.μ., αντί για το ορθό 143,44 τ.μ. που μνημονεύεται στη διαθέσιμη από 6/2022 κάτοψη του Ν. 4495/2017 του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα. Το άθροισμα των επιφανειών του ορόφου στον τίτλο ιδιοκτησίας είναι ορθό. Δεν αξιολογείται για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Το ακίνητο φαίνεται πλήρως τακτοποιημένο, ενώ διαθέτει και πρόσφατο τίτλο ιδιοκτησίας. Από τις διαθέσιμες από 6/2022 κατόψεις ισογείου & ορόφου του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα που αφορούν την υπαγωγή του Ν. 4495/2017, προκύπτουν οι εξής επιφάνειες των επιπέδων:

Ισόγεια κατοικία 143,44 τ.μ. προ '45

Ισόγεια θέση στάθμευσης 38,82 τ.μ. δυνάμει της ΟΑ 762/1972

Ισόγειο επέκταση 24,00 τ.μ. προ ‘55
Ισόγειο Η/Χ 4,75 τ.μ. Ν. 4495
Α’ όροφος κατοικία 143,44 τ.μ. προ ‘45
Α’ όροφος επέκταση 31,70 τ.μ. Ν. 4495
Α’ όροφος βεράντα 7,82 τ.μ. Ν. 4495
Περαιτέρω, εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι η υπό εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης εξωτερικά, και κάποιες εργασίες βελτίωσης κρίνονται απαραίτητες προκειμένου να καταστεί εκ νέου εκμεταλλεύσιμη και ανταγωνιστική. Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το υπό εξέταση ακίνητο ανήκει κατά το 100% του δικαιώματος της Πλήρους Κυριότητας στην εταιρεία «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία», δυνάμει των τίτλων ιδιοκτησίας:

- Υπ’ αρ. 11419/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη. (12,50% ΠΚ)
- Υπ’ αρ. 11662/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη. (87,50% ΠΚ)

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτή αναλύθηκε στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή. Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2025, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα ή και ακόμα πιο ψηλά. Οι ζητούμενες τιμές πώλησης ανάλογων κατοικιών στην εγγύς περιοχή εκκινούν από τα 800 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν και άνω των 1.200 €/τ.μ., ανάλογα την ακριβή θέση, την επιφάνεια, την εγγύτητα με το κέντρο, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, την παρεχόμενη θέα, τυχόν παροχές κτλ. Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10 – 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η αγοραία αξία του ακινήτου. Κτίσματα

1. Σπάρτη, νεοκλασικό (διατηρητέο) κτίσμα συνολικής επιφάνειας 320 τ.μ., παλαιότερης αρχικής κατασκευής που χρήζει ανακαίνισης, Εν Η, προσφέρεται προς € 300.000 (938 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο KW for you.
2. Σπάρτη, διατηρητέο κτίσμα συνολικής επιφάνειας 315 τ.μ. που αποτελείται από ισόγειο 170 τ.μ. και 1ο όροφο 145 τ.μ. σε γήπεδο 750 τ.μ. με υπόλοιπο ΣΔ που δύναται να αξιοποιηθεί, παλαιότερης κατασκευής, μέτριας κατάστασης, Εν Ζ, προσφέρεται προς € 400.000 (1.270 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο Home In.
3. Σπάρτη, κτίσμα συνολικής επιφάνειας 181 τ.μ., κατασκευής του ’50, σε οικόπεδο 200 τ.μ., Εν Η, προσφέρεται προς € 145.000 (801 €/τ.μ.) – Ιδιώτης, τηλ.: 6941610710.
4. Σπάρτη, κτίσμα συνολικής επιφάνειας 270 τ.μ., κατασκευής του ’60, μέτριας κατάστασης, σε οικόπεδο 114 τ.μ., Εν Η, προσφέρεται προς € 235.000 (870 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο 5 Star Realty.

Οικόπεδα (ενδεικτικά)

1. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 400 τ.μ. με ΣΔ 2,4 και παλαιό κτίσμα, προσφέρεται προς € 170.000 (425 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο Omega Real Estate
2. Σπάρτη, επί της οδού Αγησιλάου, οικόπεδο επιφάνειας 454 τ.μ. με ΣΔ 2,8, προσφέρεται προς € 200.000 (441 €/τ.μ.) – Μεσιτικό 3D Building Plan.
3. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 901 τ.μ. με ΣΔ 2,4, προσφέρεται προς € 400.000 (444 €/τ.μ.) – Μεσιτικό γραφείο 5 Star Realty.
4. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 310 τ.μ. με ΣΔ 2,4, προσφέρεται προς € 130.000 (419 €/τ.μ.) – Ιδιώτης, τηλ.: 6945398258.

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την αγοραία αξία του ακινήτου.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας της ιδιοκτησίας:

✓ Πρόκειται για κτίριο πλησίον του κέντρου της πόλης.

✓ Ικανοποιητική εξυπηρέτηση από τα μέσα μαζικής μεταφοράς.

Η κατάσταση συντήρησής του κρίνεται μέτρια και κρίνονται απαραίτητες εργασίες επί αυτού προκειμένου να γίνει εκ νέου εκμεταλλεύσιμο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία της ιδιοκτησίας, την πρωτογενή έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε και την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων, εξάγεται το συμπέρασμα πως η μοναδιαία αγοραία αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας του υπό εξέταση ακινήτου που περιγράφεται παραπάνω, ανέρχεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε 655,72 €/τ.μ.

Συνεπώς, για τον υπολογισμό του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας έχουμε ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Διατηρητέο (μεικτή επιφάνεια) 381,40 τ.μ. Χ 655,72 €/τ.μ. = 250.090,92

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 250.000.**

Κατόπιν σχετικής επικοινωνίας, ενδεικτικά και για λόγους παρουσίασης, η μοναδιαία αγοραία αξία του οικοπέδου ως ελεύθερου προς αξιοποίηση, προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης παραγράφου και ανέρχεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε 409,70 €/τ.μ.

Συνεπώς, για την αγοραία αξία του οικοπέδου (ενδεικτικά), έχουμε ως εξής:

Οικόπεδο 335,52 τ.μ. Χ 409,70 €/τ.μ. = € 137.461,19

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 137.000.**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς και τις θεωρήσεις και παραδοχές που εκτέθηκαν, η Αγοραία Αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας του ακινήτου με ΚΑΕΚ 301341428016 στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου

στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως αυτό περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 250.000** (Διακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ) κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Η έκθεση εκτίμησης από την ανεξάρτητη Εκτιμητική Εταιρεία του ως άνω Περιουσιακού στοιχείου παρουσιάζεται αναλυτικά στο **Παράρτημα 3 - Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας.**

2. **Δύο όμορα ακίνητα εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου πάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας της ανεξάρτητης εκτιμητικής Εταιρείας OPTIMUM P.D.C. A.E. τα οποία αναλύονται ως εξής:**

Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία στις 5/3/2026.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE)

Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός: «Αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συγγραφής της μελέτης εκτίμησης των υπό εξέταση ιδιοκτησιών, η εργασία μας εκπονήθηκε ως εξής:

- Μελετήθηκαν όλα τα σχετικά με την ιδιοκτησία διαθέσιμα στοιχεία και όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον αναθέτοντα.
- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα ακίνητα.
- Διερευνήθηκαν τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, όπως επίσης και οι διαφαινόμενες εξελίξεις στην περιοχή
- Πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογίσθηκε η αξία.
- Η μελέτη ολοκληρώνεται με τη συγγραφή της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνει τα δεδομένα, τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα όλων των ανωτέρω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της μελέτης, λόγω των στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα κτηματαγοράς και της φύσης των εκτιμώμενων ακινήτων, εφαρμόσθηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι για την εκτίμηση της αξίας τους:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή είναι αποτελεσματική σε αγορές όπου υπάρχουν διαθέσιμα και αξιόπιστα στοιχεία για τα ακίνητα και τις πράξεις επί αυτών, και φυσικά όταν εφαρμόζεται σε αγορές δομημένες που παρουσιάζουν κάποια κινητικότητα, σε σχετικά μικρό βάθος χρόνου από την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των hedonic prices models, και στην πρακτική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική
Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενη παράγραφο.

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για τα υπό εκτίμηση ακίνητα παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

Γενικά στοιχεία

- Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης με ημερομηνία εκτύπωσης 6/2/2026 (Ε9).

Ακίνητο 1 (δυτικό, με προσωρινό ΚΑΕΚ 301090123006)

- Από 3/2024 κατόψεις υπογείου, ισογείου, α' ορόφου και στέγης του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου (Ν. 4495/2017).
- Υπ' αρ. 13280529/29-3-2024 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017.
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 658/1975 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας περί: «προσθήκη αντικατάστασης πατώματος δαπέδου ισογείου δια πλάκας εξ οπλισμένου σκυροδέματος.»
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 338/1976 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας περί: «προσθήκης WC και αντικατάσταση στέγης για (δυσανάγνωστο).
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης υπ' αρ. πρωτ. 80958/8-4-2024 του πολιτικού μηχανικού Λέανδρου Καλογεράκου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 11114/2024 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου κατά πλήρη κυριότητα» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη και περίληψη αυτού.
- Από 3/2023 τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου. Ακίνητο 2

(ανατολικό, με προσωρινά ΚΑΕΚ 301090123001 & 301090123002)

- Από 8/2025 εγκεκριμένα τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις υπογείου, ισογείου, μεσοπατώματος, 1ου ορόφου, στέγης, τομές, όψεις του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25762/2010 «πράξη συμπληρώσεως του με αριθμό 25496/30-10-2009 πωλητηρίου συμβολαίου του ευρετηρίου μου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25761/2010 «πράξη συμπληρώσεως του με αριθμό 25495/30-10-2009 πωλητηρίου συμβολαίου του ευρετηρίου μου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25496/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης, 2. Καταστήματος και 3. διαμερίσματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25495/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης και 2. Καταστήματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Άδεια αναθεώρησης υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης περί: «ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟΝ 144/2011 ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ ΓΙΑ ΑΛΛΑΓΗ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ, ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΝΟΚ (ν.4067/12) & ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (άρθρο 29 του ν.4495/17) [ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α΄ ΤΑΞΗΣ με ΠΙΣΙΝΑ]»
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 144/2011 της ΥΔΟΜ Σπάρτης περί: «Αποκατάσταση παραδοσιακού κτιρίου & μετατροπή του σε ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα».

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο πρώην Νομός Λακωνίας βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα της ηπειρωτικής Ελλάδας, και μαζί με τους πρώην Νομούς Κορινθίας, Αργολίδος, Αρκαδίας και Μεσσηνίας, αποτελούν την περιφέρεια Πελοποννήσου. Καταλαμβάνει το νότιο τμήμα της Πελοποννήσου

και συνορεύει βόρεια με το Νομό Αρκαδίας και δυτικά με το Νομό Μεσσηνίας. Το νότιο και νοτιοανατολικό του τμήμα έχει εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο στο Λακωνικό κόλπο, στο Μεσσηνιακό κόλπο, και το Μυρτώο Πέλαγος. Από πλευράς μορφολογίας το 28% του νομού είναι ορεινό, το 42% ημιορεινό και το 30% είναι πεδινό. Οι κύριοι ορεινοί όγκοι του Νομού είναι ο Πάρνωνας προς ανατολάς, ο Ταΰγετος προς δυσμάς και στο κέντρο του εκτείνεται η πεδιάδα της Λακωνίας που διασχίζεται από τον ποταμό Ευρώτα. Στο νομό Λακωνίας ανήκει και το μοναδικό κατοικημένο νησί της Πελοποννήσου, η Ελαφόνησος, που βρίσκεται στις ανατολικές ακτές του Λακωνικού κόλπου.

Διοικητικά ο πρώην Νομός Λακωνίας σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη, αποτελείται από τους δήμους Σπάρτης με έδρα τη Σπάρτη, Ανατολικής Μάνης με έδρα το Γύθειο, Ευρώτα με έδρα τη Σκάλα, Μονεμβασίας με έδρα τους Μολάους και Ελαφονήσου. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Σπάρτη. Άλλα σημαντικά αστικά κέντρα του νομού είναι το Γύθειο, οι Μολάοι και η Σκάλα. Σε άνθηση βρίσκονται τα τελευταία χρόνια λόγω αυξημένης τουριστικής κίνησης οι κωμοπόλεις Μονεμβασία, Αρεόπολη και Νεάπολη. Οι λιμένες της Λακωνίας Γύθειο και Νεάπολη, που βρίσκονται στις ακτές του Λακωνικού κόλπου συνδέουν ακτοπλοϊκά το νομό με την Κρήτη, τα Κύθηρα και την Ελαφόνησο.

Κύριες καλλιέργειες στο νομό είναι τα εσπεριδοειδή, με κύριο προϊόν τις πορτοκαλιές και τα ελαιοκομικά προϊόντα. Ακόμη, αρκετά ανεπτυγμένος είναι ο κλάδος του τουρισμού με προορισμούς το Μυστρά, τους παραδοσιακούς οικισμούς της Μάνης, τα σπήλαια του Δυρού και τις παράκτιες περιοχές Μονεμβασιά, Γύθειο και Ελαφόνησο.

Ο Δήμος Σπάρτης βρίσκεται στο κέντρο του νομού και απαρτίζεται από τους πρώην καποδιστριακούς δήμους Σπάρτης, Οινούντος, Μυστρά, Πελλάνας, Θεραπνών, Φαρίδος και την κοινότητα Καρυών. Η Σπάρτη υπήρξε στην αρχαιότητα η μεγαλύτερη στρατιωτική δύναμη της Ελλάδος και έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην ιστορία της. Η σημερινή πόλη είναι χτισμένη νότια από το κέντρο της αρχαίας ομώνυμης πόλης, κοντά στη δεξιά όχθη του ποταμού Ευρώτα και διαθέτει άριστη ρυμοτομία. Είναι το μεγαλύτερο αστικό κέντρο του νομού και το διοικητικό και οικονομικό κέντρο του. Παρουσιάζει

εμπορική κίνηση λόγω των καταστημάτων και επιχειρήσεων που εδρεύουν σε αυτή. Έχει πρόσβαση στην Αθήνα μέσω της Εθνικής οδού Αθηνών – Τριπόλεως – Σπάρτης και είναι η μόνη πόλη της Πελοποννήσου που δεν έχει σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο. Τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Σπαρτής είναι κυρίως γεωργικές περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Το Ξηροκάμπι αποτελεί τον σημαντικότερο οικιστικό πόλο της Δημοτικής Ενότητας Φάριδος του Δήμου Σπάρτης. Είναι κτισμένο σε κομβικό σημείο στους πρόποδες του Ανατολικού Ταϋγέτου, σε υψόμετρο περίπου 250 μέτρων. Απέχει περίπου 15 χλμ. από την πρωτεύουσα του νομού, τη Σπάρτη, και 30-35 χλμ. από τις ακτές του Γυθείου. Εξυπηρετείται από καλά συντηρημένο επαρχιακό δίκτυο που συνδέει τη Σπάρτη με τη Νότια Λακωνία. Ο οικισμός χαρακτηρίζεται από παραδοσιακή αρχιτεκτονική με έντονο το στοιχείο της πέτρας, διατηρώντας μια αίσθηση ιστορικότητας που ενισχύει την αξία των ακινήτων. Διαθέτει μια ευρύχωρη, πλακόστρωτη πλατεία που αποτελεί το οικονομικό και κοινωνικό επίκεντρο, περιστοιχισμένη από εμπορικά καταστήματα, υπηρεσίες και χώρους εστίασης.

ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗ

Τα υπό εξέταση όμορα ακίνητα βρίσκονται πλησίον του εμπορικού κέντρου του οικισμού, έναντι της κεντρικής πλατείας και διαθέτουν πρόσωπα σε ασφαλτοστρωμένες δημοτικές οδούς. Η περιοχή δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κυκλοφοριακό πρόβλημα, ενώ υπάρχει μέτριο πρόβλημα παρόδιας στάθμευσης, κυρίως λόγω των δημοτικών οδών περιορισμένου πλάτους. Η πυκνότητα δόμησης της περιοχής δεν επιτρέπει παρά την περιορισμένη περαιτέρω ανάπτυξη.

ΑΚΙΝΗΤΟ 1 (ΔΥΤΙΚΟ)

Οικόπεδο και Έργα Υποδομής

Δυνάμει του τίτλου υπ’ αρ. 11114/2024 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη, πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 231,46 τ.μ. που απεικονίζεται στο από 3/2023 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου, είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, και συνορεύει:

Νοτιοδυτικά με δημοτική οδό με πρόσωπο 16,80 μ.

Βορειοδυτικά και ανατολικά με δημοτική οδό με συνολικό πρόσωπο 13,65 μ.
Βορειοανατολικά με ιδιοκτησία Μαρίας και Βαλέριας Βαλκανά με συνολική πλευρά 16,87 μ. και
Νοτιοανατολικά με ιδιοκτησία Νικολακάκου με πλευρά 14,22 μ.
Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο. Φαίνεται ότι έχει προσωρινό ΚΑΕΚ 301090123006 και επιφάνεια 231,15 τ.μ. βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου.

Κτίσμα

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ήτοι τον προαναφερόμενο τίτλο ιδιοκτησίας, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει ανεγερθεί διώροφη οικία που αποτελείται από υπόγεια αποθήκη επιφάνειας 46,14 τ.μ., ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 89,55 τ.μ. με ανοικτό αδιαμόρφωτο χώρο από 3 πλευρές επιφάνειας 54,77 τ.μ. και από 1ο όροφο κατοικία επιφάνειας 102,21 τ.μ. με ανοικτό αδιαμόρφωτο χώρο από 3 πλευρές επιφάνειας 5,99 τ.μ. και κλιμακοστάσιο ανόδου στον όροφο επιφάνειας 10,77 τ.μ.
Η διώροφη οικοδομή ανεγέρθηκε δυνάμει των οικοδομικών αδειών υπ' αρ. 658/1975 & 338/1976 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας εκτός από τα τμήμα της κατοικίας του 1ου ορόφου επιφάνειας 0,26 τ.μ. που είναι αυθαίρετη κατασκευή και επίσης τμήματος κλιμακοστασίου επιφάνειας 0,72 τ.μ.
Για το υπό εξέταση μας παρασχέθηκε η υπ' αρ. 13280529/29-3-2024 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017 και οι συνοδεύουσες αυτής τεχνικές κατόψεις από 3/2024 του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου.
Περαιτέρω, εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε και τις πληροφορίες που δόθηκαν, διαπιστώθηκε ότι η υπό εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Στο ακίνητο έχουν γίνει εργασίες ανακαίνισης/διαμόρφωσης σε τουριστικό κατάλυμα (αποπεράτωση το έτος 2025 κατά δήλωση) και βρίσκεται σε πλήρως λειτουργική κατάσταση.
Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι

επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

ΑΚΙΝΗΤΟ 2 (ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ)

Οικόπεδο και Έργα Υποδομής

Σύμφωνα με τους διαθέσιμους τίτλους ιδιοκτησίας, πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 332,755 τ.μ. το οποίο φαίνεται στο από 4/2007 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Πάνου Σαχάμη. Το εν λόγω οικόπεδο απεικονίζεται επίσης στο πλέον πρόσφατο, εγκεκριμένο από 8/2025 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου, είναι επιφάνειας 332,75 τ.μ., άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, και συνορεύει:

Βορειοδυτικά με δημοτικό δρόμο με πρόσωπο 21,20 μ.

Βορειοανατολικά με Επαρχιακό Δρόμο Ανώγειας – Άρνας με πρόσωπο 14,39 μ.

Με ιδιοκτησίες τρίτων στις λοιπές πλευρές.

Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο.

Φαίνεται ότι έχει προσωρινά ΚΑΕΚ 301090123001 & 301090123001 βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου. Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ΚΑΕΚ δεν καλύπτουν το σύνολο της έκτασης που απεικονίζεται στο διαθέσιμο τοπογραφικό διάγραμμα.

Κτίσμα

Σύμφωνα με τους διαθέσιμους τίτλους ιδιοκτησίας, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει συσταθεί η υπ’ αρ. 5526/2007 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμός της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη.

Βάσει της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησίας, στο κτίσμα, που αποτελεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο, έχουν συσταθεί οι εξής οριζόντιες ιδιοκτησίες:

- Αποθήκη υπογείου με στοιχεία ΑΠ-1, αποτελείται από μία ενιαία αίθουσα, έχει επιφάνεια 53,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 50,00‰.
- Αποθήκη υπογείου με στοιχεία ΑΠ-2, αποτελείται από μία ενιαία αίθουσα, έχει επιφάνεια 69,47 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 50,00‰.

- Κατάστημα ισογείου με στοιχεία Κ1, αποτελείται από μία αίθουσα και δύο WC και από ίχνη ερειπωμένου μεσοπατώματος άνευ εμβαδού, έχει επιφάνεια 119,95 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 366,75‰.
- Κατάστημα ισογείου με στοιχεία Κ2, αποτελείται από μία αίθουσα και ένα WC και από ίχνη ερειπωμένου μεσοπατώματος άνευ εμβαδού, έχει επιφάνεια 84,30 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 257,75‰.
- Διαμέρισμα 1ου ορόφου με στοιχεία Δ1, αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια, τραπεζαρία, σαλόνι, κουζίνα, χολ, διάδρομο, λουτρό και εξώστες, έχει επιφάνεια 133,875 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 275,50‰.

Στο συνολικό ακίνητο έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής υπ' αρ. 144/2011 περί αποκατάστασης παραδοσιακού κτιρίου & μετατροπή του σε ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα, όπως αναθεωρήθηκε με την πράξη υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης για αλλαγή επιβλεπόντων μηχανικών, εφαρμογή διατάξεων ΝΟΚ (Ν. 4067/12) & νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών (άρθρο 29 του Ν. 4495/2017) [παραδοσιακό ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα].

Βάσει των διαθέσιμων από 8/2025 εγκεκριμένων τεχνικών σχεδίων της πράξης αναθεώρησης υπ' αρ. 1590227, το υπό εξέταση ακίνητο πρόκειται να διαμορφωθεί σε τουριστικό κατάλυμα που θα αποτελείται από τα εξής επίπεδα:

- Υπόγειο συνολικής επιφάνειας 332,75 τ.μ. (εν των οποίων 55,64 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από 152,03 τ.μ. κύριων χώρων και 180,72 τ.μ. βοηθητικών χώρων (αίθουσα πολλαπλών χρήσεων – δεξιώσεων, μπαρ, αποθήκες, βιολογικός καθαρισμός κτλ.)
- Ισόγειο συνολικής επιφάνειας 240,84 τ.μ. (εν των οποίων 217,77 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από χώρο υποδοχής, εστιατόριο, χώρο πρωϊνού, κουζίνα, σουίτα 3 ατόμων (με εσωτερική κλίμακα ανόδου στο άνω επίπεδο του μεσοπατώματος) κτλ.
- Μεσοπάτωμα συνολικής επιφάνειας 216,76 τ.μ. (εκ των

οποίων 194,43 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από το τμήμα του μεσοπατώματος της σουίτας 3 ατόμων του ισογείου πλέον τεσσάρων τρίκλινων δωματίων και ενός δίκλινου δωματίου.

- 1ο όροφο συνολικής επιφάνειας 132,50 τ.μ. (εκ των οποίων 112,29 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από μία σουίτα 3 ατόμων, ένα δίκλινο και ένα τρίκλινο δωμάτιο.

Στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου προβλέπεται πισίνα επιφάνειας 14,45 τ.μ. με μέγιστο βάθος 1,50 μ.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, σε συνδυασμό με τη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης όπως αυτές αναλύθηκαν στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2025, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει

ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα ή και ακόμα πιο ψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων εντός οικισμού στην περιοχή εκκινούν κάτω από τα 30 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν και άνω των 60 €/τ.μ., ανάλογα την ακριβή θέση, την επιφάνεια (δυνατότητα αξιοποίησης), την εγγύτητα με το κέντρο, την παρεχόμενη θέα, τυχόν παροχές (π.χ. δυνατότητα κατάτμησης) κτλ. Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10 – 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας των ιδιοκτησιών:

✓ Τα (όμορα) ακίνητα χωροθετούνται στο κέντρο του οικισμού.

✓ Η κατάσταση συντήρησης (εξωτερικά) του ακινήτου 1 κρίνεται σχετικά ικανοποιητική.

Το ακίνητο 2 (ανατολικό) δεν είναι λειτουργικό και κρίνονται απαραίτητες εργασίες επί αυτού προκειμένου να γίνει εκ νέου εκμεταλλεύσιμο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία του ακινήτου, τις πληροφορίες για τις αξίες γης της περιοχής που συλλέχθηκαν από γνώστες τις τοπικής κτηματαγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και πραγματοποιώντας τις σταθμίσεις και τις αναγωγές που φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι η αγοραία αξία του οικοπέδου του ακινήτου 2 (ανατολικό) επιφάνειας 332,78 τ.μ., διαμορφώνεται σε 49,51 €/τ.μ.

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του οικοπέδου του ακινήτου 1 (δυτικό) επιφάνειας 231,46 τ.μ. επιλέγεται η ανωτέρω μοναδιαία αξία του οικοπέδου του ακινήτου 2 και στη συνέχεια εφαρμόζονται συντελεστής προσαύξησης λόγω επιφάνειας της τάξης του +2% (ήτοι ~ 1,00%/50 τ.μ.) και συντελεστής απομείωσης λόγω προβολής της τάξης του -5%. Συνεπώς, βάσει των ανωτέρω προκύπτει μοναδιαία αξία ίση με: 49,51 €/τ.μ. Χ (1+2%)*(1-5%) = 47,97 €/τ.μ.

ΑΚΙΝΗΤΟ 1 (ΔΥΤΙΚΟ)

Βάσει των ανωτέρω, η αγοραία αξία του οικοπέδου το οποίο αναφέρεται στα παρασχεθέντα στοιχεία, και περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Οικόπεδο 1 231,46 τ.μ. Χ 47,97 €/τ.μ. = **€ 11.104,21**

Ως έτος κατασκευής λογίζεται το έτος 2025

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε **€ 634.157,50.**

Σύμφωνα με όσα παραπάνω εκτέθηκαν, η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, η οποία στην ουσία είναι η αξία του επενδεδυμένου κεφαλαίου ή του κεφαλαίου που χρειάζεται να επενδυθεί προκειμένου να ανεγερθεί σε όμοιο γήπεδο, κτίσμα ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου (χωρίς τη μεσολάβηση κατασκευαστή), εξάγεται από το άθροισμα των επιμέρους αξιών, οικοπέδου, κτίσματος και έργων υποδομής όπως υπολογίσθηκαν παραπάνω (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις).

Αξία ιδιοκτησίας = Αξία Γηπέδου + Α.Κ.Α. Κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής

Αξία ιδιοκτησίας = € 11.104,11 + € 634.157,50 = € 645.261,71

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 645.000.**

ΑΚΙΝΗΤΟ 2 (ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ)

Βάσει των ανωτέρω, η αγοραία αξία του οικοπέδου το οποίο αναφέρεται στα παρασχεθέντα στοιχεία, και περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Οικόπεδο 2 332,78 τ.μ. Χ 49,51 €/τ.μ. = **€ 16.475,50**

Λόγω πολύ παλαιότερης αρχικής κατασκευής (19ος αιώνας βάσει διαθέσιμου Ε9), λαμβάνοντας υπόψη και τις προβλεπόμενες

εργασίες επί αυτού, ως έτος κατασκευής λογίζεται συμβατικά το έτος 2020. Ο συντελεστής απαξίωσης θεωρήθηκε ίσος με 0,25%.

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε **€ 454.871,22.**

Σύμφωνα με όσα παραπάνω εκτέθηκαν, η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, η οποία στην ουσία είναι η αξία του επενδεδυμένου κεφαλαίου ή του κεφαλαίου που χρειάζεται να επενδυθεί προκειμένου να ανεγερθεί σε όμοιο γήπεδο, κτίσμα ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου (χωρίς τη μεσολάβηση κατασκευαστή), εξάγεται από το άθροισμα των επιμέρους αξιών, οικοπέδου, κτίσματος και έργων υποδομής όπως υπολογίσθηκαν παραπάνω (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις).

Αξία ιδιοκτησίας = Αξία Γηπέδου + Α.Κ.Α. Κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής

Αξία ιδιοκτησίας = € 16.475,50 + € 454.871,22 = € 471.346,72

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 471.000.**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς και τις θεωρήσεις και παραδοχές που εκτέθηκαν, η Αγοραία Αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας των δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως αυτά περιγράφηκαν παραπάνω, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 645.000 (Εξακόσιες Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ) για το ακίνητο 1 (δυτικό) και σε € 471.000 (Τετρακόσιες Εβδομήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ) για το ακίνητο 2 (δυτικό)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Η έκθεση εκτίμησης από την ανεξάρτητη Εκτιμητική Εταιρεία του ως άνω Περιουσιακού στοιχείου παρουσιάζεται αναλυτικά στο **Παράρτημα 4 - Δύο όμορα ακίνητα εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας.**

7.1.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματοοικονομικά Περιουσικά Στοιχεία			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Δοσμένες Εγγυήσεις	500,00	0,00	500,00
Σύνολο	**500,00**	**0,00**	**500,00**

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις περιλαμβάνουν δοσμένες εγγυήσεις σε Προμηθευτές Ενέργειας ύψους € 500,00. Για την επιβεβαίωση τους λάβαμε τις σχετικές Συμβάσεις και τα Παραστατικά που δημιούργησαν τη σχετική απαίτηση. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις. Συνεπώς, η πραγματική αξία των Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων εκτιμάται ως έχει.

7.1.3 Αποθέματα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Αποθέματα» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Αποθέματα			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Εμπορεύματα	32.371,97	0,00	32.371,97
Προκαταβολές για αποθέματα	9.444,98	0,00	9.444,98
Σύνολο	**41.816,95**	**0,00**	**41.816,95**

Το ανωτέρω κονδύλι περιλαμβάνει τα Αποθέματα της Εταιρείας που έχουν απογραφεί στη Λογιστική Κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2025 και τις Προκαταβολές που έχει δώσει η Εταιρεία σε Προμηθευτές για αγορές αποθεμάτων. Για την επιβεβαίωση του ανωτέρω κονδυλίου λάβαμε την απογραφή Αποθεμάτων της Εταιρείας κατά τη 31η Δεκεμβρίου 2025, εξετάσαμε μεταγενέστερες κινήσεις και τα τιμολόγια αγοράς για την επιβεβαίωση της αποτίμησης και συμφωνία Εμπορικής Διαχείρισης με τη Γενική Λογιστική. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις, συνεπώς η πραγματική αξία των Αποθεμάτων εκτιμάται ως έχει ήτοι σε € 41.816,95.

7.1.4 Εμπορικές Απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Εμπορικές Απαιτήσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Εμπορικές Απαιτήσεις			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Πελάτες ανοικτό υπόλοιπο	121.615,35	0,00	121.615,35
Σύνολο	**121.615,35**	**0,00**	**121.615,35**

Για την επιβεβαίωση των υπολοίπων λάβαμε το εμπορικό Ισοζύγιο και εξετάσαμε μεταγενέστερες εισπράξεις ή τιμολογήσεις. Πραγματοποιήσαμε συμφωνία μεταξύ Λογιστικής και εμπορικής διαχείρισης και εξετάσαμε για τυχόν ακίνητα υπόλοιπα καθώς λάβαμε και απευθείας επιβεβαίωση από τον μοναδικό Πελάτη με σχετική καρτέλα συναλλασσόμενου. Κατά τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν παρατηρήθηκαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία των εμπορικών απαιτήσεων εκτιμάται σε € 121.615,35. Στο Παράρτημα 1 – Ανάλυση Εμπορικών Απαιτήσεων παρουσιάζονται αναλυτικά τα ανωτέρω ανοικτά υπόλοιπα.

7.1.5 Λοιπές Απαιτήσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές Απαιτήσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Λοιπές Απαιτήσεις			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	762,81	0,00	762,81
Φόρος εισοδήματος	-5.254,64	0,00	-5.254,64
Προκαταβολή Φόρου Εισοδήματος	26.060,26	0,00	26.060,26
Σύνολο	**21.568,43**	**0,00**	**21.568,43**

Για την επιβεβαίωση των ανωτέρω υπολοίπων λάβαμε και εξετάσαμε υποβληθείσες Δηλώσεις Φορολογίας εισοδήματος, τα στοιχεία οφειλών εντός και εκτός Ρύθμισης από το TaxisNet και τη Περιοδική Δήλωση ΦΠΑ του 4ου τριμήνου 2025. Το ποσό € 762,81 αφορά τη Πιστωτική Δήλωση ΦΠΑ του 4ου τριμήνου του 2025 όπως

παρουσιάζεται και στη σχετική Δήλωση. Το υπόλοιπο αξίας € 26.060,26 αφορά παρακρατήσεις φόρου που πραγματοποιήθηκαν από τους πελάτες της εταιρείας κατά το έτος 2025 και η Προκαταβολή που είχε καταβάλει η Εταιρεία με τη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος της χρήσης 2024. Το ποσό € - 5.254,64 αφορά την αναλογία Φόρου εισοδήματος της χρήσης που έληξε τη 31η Δεκεμβρίου 2025 για την οποία λάβαμε τη σχέδιο της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος για τη κλειόμενη περίοδο.

Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία των ανωτέρω απαιτήσεων δεν χρήζει προσαρμογής και εκτιμάται σε € 21.568,43

7.1.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύονται ως ακολούθως:

Χρηματικά Διαθέσιμα			
Περιγραφή	Υπόλοιπο	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Ταμείο	4.711,60	0,00	4.711,60
Καταθέσεις Όψεως	27.783,50	0,00	27.783,50
Σύνολο	**32.495,10**	**0,00**	**32.495,10**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ταμείο» επαληθεύτηκε με φυσική καταμέτρηση την 31η Δεκεμβρίου 2025 από την Εταιρεία. Συνεπώς, η αξία του λογαριασμού Ταμείο εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 4.711,60.

Οι τραπεζικές καταθέσεις αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
ALPHA BANK 2012349	491,51	0,00	491,51
EUROBANK 172190	7.719,38	0,00	7.719,38
ΕΘΝΙΚΗ 053077	2.469,97	0,00	2.469,97
ΠΕΙΡΑΙΩΣ722711	17.102,64	0,00	17.102,64
Σύνολο	**27.783,50**	**0,00**	**27.783,50**

Επιβεβαιώθηκαν τα ανωτέρω υπόλοιπα των τραπεζικών λογαριασμών μέσω λήψης Extrait των συνεργαζόμενων τραπεζών που μας παρέδωσε η Διοίκηση. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία των Χρηματικών Διαθεσίμων σε Καταθέσεις σε Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα εκτιμάται σε € 27.783,50.

7.2 Προβλέψεις και Υποχρεώσεις

7.2.1 Προβλέψεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Προβλέψεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Προβλέψεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	2.017,40	0,00	2.017,40
Σύνολο	**2.017,40**	**0,00**	**2.017,40**

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αφορούν την πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την εταιρεία. Για την επιβεβαίωσή της λάβαμε τον πίνακα προσωπικού και διενεργήσαμε επανυπολογισμό της πρόβλεψης. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν παρατηρήθηκαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 2.017,40.

7.2.2 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Ληφθήσεις Εγγυήσεις από Πελάτες	3.673,00	0,00	3.673,00
Σύνολο	**3.673,00**	**0,00**	**3.673,00**

Οι ανωτέρω μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις που έχει λάβει η Εταιρεία από Πελάτες. Για την επιβεβαίωσή της λάβαμε τα σχετικά Παραστατικά και τις σχετικές Συμβάσεις χωρίς να παρατηρηθούν εξαιρέσεις. Συνεπώς η αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 3.673,00

7.2.3 Κρατικές Επιχορηγήσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Κρατικές επιχορηγήσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Κρατικές Επιχορηγήσεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Επιχορηγήσεις για απόκτηση Περιουσιακών στοιχείων	468.108,33	0,00	468.108,33
Σύνολο	**468.108,33**	**0,00**	**468.108,33**

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά αναπόσβεστο υπόλοιπο Επιχορήγησης που έχει λάβει η Εταιρεία. Για την επιβεβαίωσή της λάβαμε τη σύνδεση των Περιουσιακών στοιχείων με την ληφθείσα Επιχορήγηση, καθώς και την σχετική Απόφαση. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν προέκυψαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία του ανωτέρω κονδυλίου εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 468.108,33.

7.2.4 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Εμπορικές υποχρεώσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Εμπορικές υποχρεώσεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Προμηθευτές - ανοικτό υπόλοιπο	12.325,68	0,00	12.325,68
Σύνολο	**12.325,68**	**0,00**	**12.325,68**

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις περιλαμβάνουν ανοικτά υπόλοιπα αντισυμβαλλόμενων τα οποία η Εταιρεία θα εξυπηρετήσει στο προσεχές διάστημα. Για την επιβεβαίωσή τους λάβαμε την εμπορική διαχείριση και τη συμφωνήσαμε με το ανοικτό υπόλοιπο της Λογιστικής Κατάστασης και ανατρέξαμε σε μεταγενέστερες κινήσεις από την 31η Δεκεμβρίου 2025. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν παρατηρήθηκαν εξαιρέσεις. Συνεπώς η πραγματική αξία των εμπορικών υποχρεώσεων δεν χρήζει αναπροσαρμογής και η αξία του κονδυλίου εκτιμάται σε € 12.325,68. Στο Παράρτημα 2 – Ανάλυση Εμπορικών Υποχρεώσεων παρουσιάζονται αναλυτικά τα ανωτέρω υπόλοιπα.

7.2.5 Λοιποί Φόροι και Τέλη

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιποί Φόροι και Τέλη» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, αναλύεται ως ακολούθως:

Λοιποί Φόροι και Τέλη			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Αναλογία Τέλους Επιτηδεύματος Περιόδου	1.600,00	0,00	1.600,00
ΕΝΦΙΑ	179,39	0,00	179,39
Λοιποί Φόροι και Τέλη σε Ρύθμιση	48.609,33	0,00	48.609,33
Παρακρατούμενοι φόροι	572,58	0,00	572,58
Σύνολο	**50.961,30**	**0,00**	**50.961,30**

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αφορούν οφειλές από Παρακρατούμενους Φόρους, Ρυθμιζόμενες Οφειλές, ΕΝΦΙΑ και από το Τέλος Επιτηδεύματος της χρήσης. Λάβαμε την εικόνα οφειλών εντός και εκτός Ρύθμισης και τα στοιχεία Πληρωμών από TaxisNet για την επιβεβαίωση των οφειλών αυτών. Επίσης εξετάσαμε τυχόν υποχρεώσεις που θα έπρεπε να παρουσιαστούν στην Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές από τη χρήση 2020 έως και την ημερομηνία της παρούσας Έκθεσης με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Για τις χρήσεις αυτές, ενδεχομένως να υπάρξουν μελλοντικές φορολογικές επιβαρύνσεις για τις οποίες δεν έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη. Το συμπέρασμά μας εμπεριέχει σχετική παράγραφο.

Κατόπιν των ανωτέρω, η πραγματική αξία του λογαριασμού «Λοιποί Φόροι και Τέλη» δεν χρήζει αναπροσαρμογής αξίας και η αξία του εκτιμάται σε € 50.961,30.

7.2.6 Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Διοίκηση της Εταιρείας με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, έχουν ως εξής:

Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
ΙΚΑ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΚΙΝΗΣΗΣ	1.495,14	0,00	1.495,14
Σύνολο	**1.495,14**	**0,00**	**1.495,14**

Για την επιβεβαίωση των οφειλών αυτών λάβαμε και εξετάσαμε τις Μισθοδοτικές Καταστάσεις της Εταιρείας, την οικονομική Καρτέλα Εργοδότη και τον Πίνακα χρεών οφειλέτη από τη διαδικτυακή πύλη του ΕΦΚΑ. Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε δεν παρατηρήθηκαν εξαιρέσεις. Συνεπώς, η πραγματική αξία των Οργανισμών Κοινωνικής Ασφάλισης εκτιμάται ως έχει, ήτοι σε € 1.495,14.

7.2.7 Λοιπές υποχρεώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές υποχρεώσεις» όπως εμφανίζεται στη Λογιστική Κατάσταση που συνέταξε η Διοίκηση της Εταιρείας με 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και οι σχετικές προσαρμογές αποτίμησης, έχουν ως εξής:

Λοιπές Υποχρεώσεις			
Περιγραφή	Αξία	Προσαρμογή Αξίας	Αξία Αποτίμησης
Υποχρεώσεις σε Ενοίκια	3.808,56	0,00	3.808,56
Υποχρεώσεις σε Εταίρους	188.212,76	0,00	188.212,76
Σύνολο	**192.021,32**	**0,00**	**192.021,32**

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αφορούν Υποχρεώσεις σε ενοίκια. Επίσης υπάρχουν υποχρεώσεις προς τους Εταίρους αξίας € 188.212,76 που αναμένεται να εξυπηρετηθούν στο προσεχές διάστημα. Κατόπιν των ανωτέρω, η πραγματική αξία του λογαριασμού «Λοιπές Υποχρεώσεις» δεν χρήζει αναπροσαρμογής και η αξία του εκτιμάται σε € 192.021,32.

8 Σύνολο καθαρής θέσης (ιδίων κεφαλαίων)

Σύμφωνα με την Λογιστική Κατάσταση, το Σύνολο της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι **€ 1.606.520,26**.

Από τις διαδικασίες που διενεργήσαμε χρειάστηκε κάποια αναπροσαρμογή αξίας 644.520,26, συνεπώς το σύνολο της Καθαρής Θέσης είναι **€ 962.000,00**.

9 Δήλωση περιορισμών στη φύση της εργασίας μας

Η εργασία μας δεν προτίθεται να προσδώσει διασφάλιση αναφορικά με την αξία των εμπορικών σημάτων και των δικαιωμάτων συμβάσεων έργων ή με την επιτευξιμότητα των προβλέψεων ή σχετικά με παραδοχές για τέτοιου είδους δηλώσεις. Επίσης δεν παρέχει τη βεβαιότητα ότι περιήλθαν στην αντίληψή της σημαντικά θέματα τα οποία ενδέχεται να αποκαλυπτόταν από τη διενέργεια διαφορετικών διαδικασιών. Συνήθως υπάρχουν διαφορές μεταξύ των προβλεπόμενων και των πραγματικών αποτελεσμάτων καθώς τα γεγονότα και οι περιστάσεις συχνά δεν συμβαίνουν όπως αναμενόταν να συμβούν, και αυτές οι διαφορές πιθανώς να είναι σημαντικές.

Δεν υπέπεσε στην αντίληψή μας οτιδήποτε το οποίο θα μας έκανε να πιστέψουμε ότι τα στοιχεία που μας δόθηκαν και περιλαμβάνοντα στην παρούσα έκθεση είναι αναληθή.

Ούτε αυτή η έκθεση ούτε οποιαδήποτε τμήματα της πρέπει να αντιγραφούν ή να διαδοθούν μέσω διαφήμισης, δημοσίων σχέσεων, ειδήσεων, πωλήσεων, οποιονδήποτε έγγραφων για χρηματιστηριακή διαφήμιση ή οποιοδήποτε άλλο δημόσιο (ή ιδιωτικό) μέσο μαζικής ενημέρωσης χωρίς την εκπεφρασμένη γραπτή έγκριση της Εταιρείας μας.

Οι προτεινόμενες αξίες οι οποίες περιγράφονται στην παρούσα έκθεση αναφέρονται στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων μόνο κατά την ημερομηνία διενέργειας της εκτίμησής μας και δεν αναφέρονται σε καμία άλλη χρονική στιγμή. Πιθανές αλλαγές στις συνθήκες της αγοράς μπορεί να επηρεάσουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και αυτές να διαφέρουν από αυτές που παρουσιάζονται κατά την ανωτέρω ημερομηνία. Η KSi Greece δε μπορεί να φέρει καμία ευθύνη για αλλαγές σε συνθήκες της αγοράς.

Κατά τη διάρκεια της ανάλυσης του έργου, μας δόθηκαν γραπτές - προφορικές πληροφορίες και στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή, σχετικά με τη δομή, τη λειτουργία και την οικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η KSi Greece βασίστηκε σε αυτές τις πληροφορίες κατά

την ανάλυσή της και κατά την προετοιμασία της παρούσας έκθεσης και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακρίβειάς τους.

Σημαντικά ιστορικά οικονομικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν στις αναλύσεις μας, προήλθαν από τα στοιχεία της Εταιρείας. Η KSi Greece βασίστηκε σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις κατά την ανάλυσή της και κατά την προετοιμασία της παρούσας έκθεσης, και δεν προχώρησε σε ανεξάρτητη πιστοποίηση της ακρίβειάς τους.

Πιθανώς να υπάρχουν στρογγυλοποιημένες διαφορές στα σύνολα και στα ποσοστά που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση.

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης, δεν συνιστά πλήρη έλεγχο ή/και επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή, Ελληνικά ή άλλα Λογιστικά και Ελεγκτικά Πρότυπα και δεν περιλαμβάνει αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, καθώς επίσης δεν μπορεί να αποτελέσει τη βάση για την αποκάλυψη ουσιωδών αδυναμιών, λαθών, ατασθαλιών της υπό εξέταση Εταιρείας εφόσον υπάρχουν.

Η αποτίμηση μια επιχειρηματικής μονάδας ή επιμέρους περιουσιακών στοιχείων αυτής δεν μπορεί να θεωρηθεί ως μια απόλυτη επιστήμη και τα αποτελέσματα αυτής σε πολλές περιπτώσεις είναι υποκειμενικά και εξαρτώμενα από τις αναλύσεις και την ανεξάρτητη κρίση του κάθε αναλυτή. Χρησιμοποιώντας τα ίδια στοιχεία και υιοθετώντας κοινές παραδοχές, η κρίση ανεξάρτητων αναλυτών μπορεί να διαφέρει λόγω μιας σειράς από ανεξάρτητες αποφάσεις.

Η παρούσα Έκθεση Αποτίμησης προορίζεται για αποκλειστική χρήση από την Διοίκηση της Εταιρείας στο πλαίσιο του άρθρου 13 και του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από οποιονδήποτε τρίτο ή/και για άλλους σκοπούς. Η KSi Greece δεν φέρει καμιά ευθύνη για τυχόν βλάβη ή ζημιά που μπορεί να προκύψει, λόγω αποφάσεων ή πράξεων που βασίστηκαν στη συγκεκριμένη έκθεση. Η χρήση της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης από τρίτους, καθώς και οι αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν είναι ευθύνη των μερών που τη χρησιμοποιούν. Με τη χρήση της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης, τα μέρη αυτά αποδέχονται ότι η KSi Greece δε φέρει καμιά ευθύνη αναφορικά με τη χρήση ή

αποφάσεις που μπορεί να ληφθούν βασισμένες σε αυτή. Επίσης, η τυχόν παράδοση της παρούσας Έκθεσης Αποτίμησης σε οποιοδήποτε τρίτο, θα πρέπει να γίνει στο σύνολό της και όχι αποσπασματικά.

10 Συμπέρασμα

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές από τη χρήση 2020 έως και σήμερα με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για το σκοπό αυτό. Η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί αξιόπιστα στα πλαίσια του συγκεκριμένου έργου και ως εκ τούτου η καθαρή θέση της Εταιρείας δεν έχει μειωθεί με έκτακτους φόρους και προσαυξήσεις που ενδέχεται να προκύψουν σε μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους.

Κατά τη γνώμη μας, με εξαίρεση την πιθανή επίπτωση του ανωτέρω θέματος για προσαρμογή που ενδεχόμενα θα καταστεί αναγκαία αν είχαμε διασφαλίσει εύλογη βεβαιότητα σχετικά με την εκτίμηση και την έκβαση των ανωτέρω περιπτώσεων και σύμφωνα με τις ανωτέρω εκτιμήσεις, που έχουν περιγραφεί, θεωρούμε ότι η Συνολική Καθαρή Θέση της Ομόρρυθμης Εταιρείας ‘‘ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” κατά τη 31η Δεκεμβρίου 2025, που προέκυψε από την προσαρμογή των λογιστικών υπολοίπων των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού, εκτιμάται σε **€ 962.000,00.**

Περιορισμός Χρήσης

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή το Διεθνές Πρότυπο για εργασίες Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή το Διεθνές Πρότυπο για εργασίες Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων ανωτέρω τα οποία και θα σας γνωρίζαμε.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τον Διαχειριστή της Εταιρείας ‘‘ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ’’ και προς τις αρμόδιες αρχές, στα πλαίσια της εισφοράς της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς, και δεν επιτρέπεται καμιά άλλη χρήση.

KSi Greece Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία
Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων

Λεωφ. Κηφισίας 62 & Πρεμετής
151 25 Μαρούσι

Λεωφ. Δ. Γούναρη & Ι. Βλάχου 1,
26 222, Πάτρα

Φράγκων 6-8
546 26 Θεσσαλονίκη
ΑΜ ΣΟΕΛ 171

Αθήνα, 02 Απριλίου 2026
Ο Διαχειριστής - Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Γεώργιος Ν. Νίκου
ΑΜ ΣΟΕΛ 21841

Κωδικός	Περιγραφή	Αξία
300054	ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΑΝΙΚΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚ	108.403,18
300057	ΜΠΟΥΚΑΣ ΜΑΡΙΟΣ	5.340,00
300085	KAMAI RELAXATION RESORTS MON. IK	7.015,62
300090	HALLULLAJ KLEANT GILO	856,55
Σύνολο		**121.615,35**

11 Παράρτημα 2 – Ανάλυση Εμπορικών Υποχρεώσεων

Κωδικός	Περιγραφή	Αξία
50.00.001	HEL TRANS E.E.	11,76
50.00.002	ΕΛΙΣΑΒΕΤ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ ΛΑΒΒΑ & ΣΙΑ ΕΕ	15,32
50.00.002	ΜΑΥΡΑΚΗΣ Μ. - ΧΑΤΖΗΙΩΑΝΝΙΔΗΣ Λ. Ο.Ε.	1.961,41
50.00.025	ΘΕΡΜΟΠΛΑΣΤΙΚΗ ΑΒΕΕ	352,38
50.00.035	ΒΥΡΤ ΕΛΛΑΣ ΑΕΒΕ	129,58
50.00.042	Π.Δ. ΠΑΤΡΙΝΑΚΟΣ - Ι.Δ. ΠΑΤΡΙΝΑΚΟΣ ΟΕ	25,00
50.00.109	ALSYK HELLAS AE	9.451,72
50.00.110	Δ.Ε.Υ.Α.Σ	23,50
50.00.111	ΜΑΡΜΑΡΑ ΑΛΦΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	0,01
50.00.127	KARCHER Συστήματα Καθαρισμού ΑΕΕ	0,01
50.00.222	iStorm ΕΜΠΟΡΙΟ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟ	0,02
50.00.00.(	ΚΑΥΣΙΜΑ ΚΡΟΜΜΥΔΑΣ Ε Ε	197,00
50.00.00.(	ΗΡΩΝ ΘΕΡΜΟΗΛΕΚΤΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	157,97
Σύνολο		**12.325,68**

12 Παράρτημα 3 - Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΜΕΛΕΤΗ

Μονοκατοικία στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας

ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

OPTIMUM P.D.C. A.E. Λ. Μεσογείων 188 & Θεολόγου 1, ΤΚ 155 61, Χολαργός – T: 2103627688 – E: info@pdc.gr

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Αρ. Πρ.: 2612

Τετάρτη 11 Μαρτίου 2026

ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ε.Ο. Σπάρτης – Γυθείου 44, Σπάρτη Λακωνίας
Υπόψη: κας Μαρίας Βαλκανά
Διαχειριστή

ΑΞΙΟΤΙΜΗ ΚΥΡΙΑ ΒΑΛΚΑΝΑ,

Το παρόν τεύχος αποτελεί την ανεξάρτητη Μελέτη Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας μονοκατοικίας στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, η οποία μας ανατέθηκε κατόπιν μεταξύ μας συνεννοήσεων.

Η **Αγοραία Αξία** του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας του υπό εξέταση ακινήτου, έχει ως εξής:

Μονοκατοικία (ΚΑΕΚ 301341428016): 250.000

(Διακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)

Είμαστε στη διάθεση σας για οποιαδήποτε συμπληρωματική πληροφορία ή διευκρίνιση.

ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗ,

ΓΙΑ ΤΗΝ OPTIMUM P.D.C. A. E. (Α.Μ. ΥΠ. ΟΙΚ. 18)



Λεωνίδας Θεοχάρης, REV (Α.Μ. Υπ. Οικ. 125)
Διευθύνων Σύμβουλος

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Εισαγωγή ... **3**
OPTIMUM P.D.C. A.E. ... 3
Σκοπός Μελέτης ... **3**
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης ... **4**
Δήλωση Υιοθέτησης των International Valuation Standards (IVS) ... **4**
Προστασία Πνευματικής Ιδιοκτησίας ... **5**
Παραδοχές Αποτίμησης ... **5**
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη ... 5
Πολεοδομικά Δεδομένα ... 5
Τεχνικός Έλεγχος ... 5
Επιβλαβή Υλικά ... 6
Μόλυνση εδαφών ... 6
Φόροι και Λοιπά Έξοδα ... 6
Αντικείμενο Αποτίμησης ... 6
Ορισμός ... 6
Αγοραία Αξία (Market Value) ... 6
Μεθοδολογία Αποτίμησης ... **7**
Μέθοδοι Εκτίμησης ... **7**
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ... 7
Αντικείμενο της μελέτης ... **8**
Παρασχεθέντα στοιχεία ... 8
Περιοχή του ακινήτου ... 9
Ευρύτερη περιοχή ... 9
Εγγύς περιοχή ... 14
Περιγραφή ακινήτου ... 14
Οικόπεδο και Έργα Υποδομής ... 14
Μονοκατοικία ... 16
Ιδιοκτησιακό καθεστώς ... 17
Πολεοδομικό καθεστώς ... 17
Εκτίμηση αξίας ακινήτου ... **18**
Μεθοδολογία ... 18
Στοιχεία Κτηματαγοράς ... 18
Συγκριτικά Στοιχεία ... 19

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας 23
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι i
Χάρτες της περιοχής και φωτογραφία ακινήτου i

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά από συνεννοήσεις μεταξύ της κας Μαρίας Βαλκανά εκ μέρους της εταιρίας «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία» και της OPTIMUM P.D.C. A.E., και την αποδοχή της υπ' αρ. πρωτ. 2482/14-11-2025 της δεύτερης εκ μέρους της πρώτης, ανατέθηκε στη δεύτερη η εκπόνηση της παρούσας μελέτης εκτίμησης της αγοραίας αξίας μονοκατοικίας στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, ενδιαφέροντος της πρώτης.

OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η OPTIMUM P.D.C. A.E. δημιουργήθηκε το 2005 από μια συγκροτημένη πλήρως διεπιστημονικής σύνθεσης ομάδα που αποτελείται από έμπειρους επαγγελματίες, μηχανικούς, οικονομολόγους και νομικούς με σημαντική εμπειρία και υψηλή επιστημονική κατάρτιση στο Real Estate. Κύριος στόχος της είναι η αξιοποίηση της γνώσης και της πολύχρονης εμπειρίας των στελεχών της, προκειμένου να προσφέρει ένα μεγάλο φάσμα ολοκληρωμένων και συστηματικών υπηρεσιών σχετικών με την προστασία, τη διαχείριση και την αξιοποίηση των ακινήτων και την υποστήριξη για τη δημιουργία υποδομών με στόχο την ορθολογική εκμετάλλευση και ανάπτυξη τους.

Το τμήμα εκτιμήσεων της Εταιρείας στελεχώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό που έχει πιστοποιηθεί από Διεθνείς οργανισμούς, το **RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)** και την **TEGOVA (The European Group of Valuers' Association)**. Η εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο **Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών** με αριθμό μητρώου 18, υπήρξε πιστοποιημένος σύμβουλος της **ΕΔΕΚΤ (Εταιρεία Διαχείρισης Επενδυτικών Κεφαλαίων Ταμείων Ασφάλισης)** και οι μελέτες εκτίμησης της OPTIMUM καλύπτονται από ασφάλεια επαγγελματικής και αστικής ευθύνης **(P.I.I. – Professional Indemnity Insurance).**

ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε προκειμένου να λάβει γνώση ο αναθέτων της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας για λογιστικούς σκοπούς.

ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η μέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η αξία που παρουσιάζεται στη μελέτη, ορίζεται η 11/3//2026.

Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία στις 5/3/2026.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Η OPTIMUM P.D.C. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ακινήτου ενδιαφέροντος της κας Βαλκανά πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards (IVS).

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παραδόθηκαν στην OPTIMUM P.D.C. A.E. από την κα Βαλκανά.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται στη μελέτη.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της OPTIMUM P.D.C. A.E. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση των τοπικών κτηματαγορών, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Σε κάθε ακίνητο έγινε αυτοψία από μέλος της ομάδας έργου της OPTIMUM P.D.C. A.E.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και τα ονόματα των Εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη σύμφωνη γνώμη της OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η παρούσα εξυπηρετεί το σκοπό που προβλέπεται στο αντίστοιχο κεφάλαιο της εκτίμησης και περιορίζεται αποκλειστικά σε αυτόν. Επιτρέπεται η χρήση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης από εταιρία ορκωτών λογιστών για την εξυπηρέτηση αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων εταιριών.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου έχει πραγματοποιηθεί με βάση τις παρακάτω γενικές παραδοχές. Σε κάθε ιδιοκτησία ενδέχεται να υιοθετούνται επιμέρους, ειδικές παραδοχές, οι οποίες αναφέρονται στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη

Για την εκπόνηση της παρούσας παρασχέθηκε στον εκτιμητή τίτλος ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση της αξίας του γίνεται με την υπόθεση πως το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.

Πολεοδομικά Δεδομένα

Θεωρούμε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής πολεοδομικής νομοθεσίας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Οι πληροφορίες σχετικά με το πολεοδομικό καθεστώς του ακινήτου παρασχέθηκαν από τον ιδιοκτήτη και προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία.

Τεχνικός Έλεγχος

Επισημαίνεται ότι πραγματοποιήθηκε μόνο μακροσκοπικός και εξωτερικός τεχνικός έλεγχος στο υπό εκτίμηση ακίνητο. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμότητας, κλπ.) των κτιρίων. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής του δικτύου

τηλεπικοινωνιών, καθώς και άλλων εγκαταστάσεων. Όπου παρατηρήθηκαν κακοτεχνίες που ενδεχόμενα επηρεάζουν την αγοραία αξία της ιδιοκτησίας, αυτές επισημαίνονται.

Επιβλαβή Υλικά

Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στο ακίνητο με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή ή στην επισκευή των κτιρίων έγινε χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας σκυροδέματος σε αλουμίνα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ.) Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.

Μόλυνση εδαφών

Θεωρούμε ότι το έδαφος και το υπέδαφος του ακινήτου που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.

Φόροι και Λοιπά Έξοδα

Στο πλαίσιο της εκτίμησης του ακινήτου δεν υπολογίσθηκαν τα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου. Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αγοραία αξία του ακινήτου.

Αντικείμενο Αποτίμησης

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτιμώνται τα μόνιμα δομικά στοιχεία των κτιριακών εγκαταστάσεων των επιμέρους ακινήτων. Δε συμπεριλαμβάνονται κινητά στοιχεία όπως μηχανολογικός εξοπλισμός κτλ.

Ορισμός

Ο ορισμός που ακολουθεί είναι αυτός που υιοθετείται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Δέκατη Έκδοση, 2025).

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE)

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

Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με

βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός:

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

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συγγραφής της μελέτης εκτίμησης της υπό εξέταση ιδιοκτησίας, η εργασία μας εκπονήθηκε ως εξής:

- Μελετήθηκαν όλα τα σχετικά με την ιδιοκτησία διαθέσιμα στοιχεία και όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον αναθέτοντα.
- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο.
- Διερευνήθηκαν τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, όπως επίσης και οι διαφαινόμενες εξελίξεις στην περιοχή.
- Πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογίσθηκε η αξία.
- Η μελέτη ολοκληρώνεται με τη συγγραφή της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνει τα δεδομένα, τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα όλων των ανωτέρω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της μελέτης, λόγω των στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα κτηματαγοράς και της φύσης του εκτιμώμενου ακινήτου, εφαρμόσθηκε η ακόλουθη μέθοδος για την εκτίμηση της αξίας του:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή είναι αποτελεσματική σε αγορές όπου υπάρχουν διαθέσιμα και αξιόπιστα στοιχεία για τα ακίνητα και τις πράξεις επί αυτών, και φυσικά όταν εφαρμόζεται σε αγορές δομημένες που παρουσιάζουν κάποια κινητικότητα, σε σχετικά μικρό βάθος χρόνου από την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των *hedonic prices models*, και στην πρακτική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας μονοκατοικίας με ΚΑΕΚ 301341428016 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως περιγράφεται αναλυτικά σε επόμενη παράγραφο.

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για το υπό εκτίμηση ακίνητο παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

- Από 6/2022 κατόψεις ισογείου, ορόφου, στέγης, τομές, όψεις του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα (Ν. 4495/2017).
- Υπ' αρ. 10661/2025 «πράξη παράτασης και τροποποίησης προσυμφώνου αγοραπωλησίας ακινήτου και καταβολή 40.000,00 ευρώ» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.
- Υπ' αρ. 11419/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.
- Υπ' αρ. 11662/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη.

Περιοχή του ακινήτου

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο πρώην Νομός Λακωνίας βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα της ηπειρωτικής Ελλάδας, και μαζί με τους πρώην Νομούς Κορινθίας, Αργολίδος, Αρκαδίας και Μεσσηνίας, αποτελούν την περιφέρεια Πελοποννήσου. Καταλαμβάνει το νότιο τμήμα της Πελοποννήσου και συνορεύει βόρεια με το Νομό Αρκαδίας και δυτικά με το Νομό Μεσσηνίας. Το νότιο και νοτιοανατολικό του τμήμα έχει εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο στο Λακωνικό κόλπο, στο Μεσσηνιακό κόλπο, και το Μυρτώο Πέλαγος. Από πλευράς μορφολογίας το 28% του νομού είναι ορεινό, το 42% ημιορεινό και το 30% είναι πεδινό. Οι κύριοι ορεινοί όγκοι του Νομού είναι ο Πάρνωνας προς ανατολάς, ο Ταΰγετος προς δυσμάς και στο κέντρο του εκτείνεται η πεδιάδα της Λακωνίας που διασχίζεται από τον ποταμό Ευρώτα. Στο νομό Λακωνίας ανήκει και το μοναδικό κατοικημένο νησί της Πελοποννήσου, η Ελαφόνησος, που βρίσκεται στις ανατολικές ακτές του Λακωνικού κόλπου.

Διοικητικά ο πρώην Νομός Λακωνίας σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη, αποτελείται από τους δήμους Σπάρτης με έδρα τη Σπάρτη, Ανατολικής Μάνης με έδρα το Γύθειο, Ευρώτα με έδρα τη Σκάλα, Μονεμβασίας με έδρα τους Μολάους και Ελαφονήσου. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Σπάρτη. Άλλα σημαντικά αστικά κέντρα του νομού είναι το Γύθειο, οι Μολάοι και η Σκάλα. Σε άνθηση βρίσκονται τα τελευταία χρόνια λόγω αυξημένης τουριστικής κίνησης οι κωμοπόλεις Μονεμβασία, Αρεόπολη και Νεάπολη. Οι λιμένες της Λακωνίας Γύθειο και Νεάπολη, που βρίσκονται στις ακτές του Λακωνικού κόλπου συνδέουν ακτοπλοϊκά το νομό με την Κρήτη, τα Κύθηρα και την Ελαφόνησο.

Κύριες καλλιέργειες στο νομό είναι τα εσπεριδοειδή, με κύριο προϊόν τις πορτοκαλιές και τα ελαιοκομικά προϊόντα. Ακόμη, αρκετά ανεπτυγμένος είναι ο κλάδος του τουρισμού με προορισμούς το Μυστρά, τους παραδοσιακούς οικισμούς της Μάνης, τα σπήλαια του Δυρού και τις παράκτιες περιοχές Μονεμβασιά, Γύθειο και Ελαφόνησο.

Ο Δήμος Σπάρτης βρίσκεται στο κέντρο του νομού και απαρτίζεται από τους πρώην καποδιστριακούς δήμους Σπάρτης, Οινούντος, Μυστρά, Πελλάνας, Θεραπνών, Φαρίδος και την κοινότητα Καρυών. Η Σπάρτη υπήρξε στην αρχαιότητα η μεγαλύτερη στρατιωτική δύναμη της Ελλάδος και έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην ιστορία της. Η σημερινή πόλη είναι χτισμένη νότια από το κέντρο της αρχαίας ομώνυμης πόλης, κοντά στη δεξιά όχθη του ποταμού Ευρώτα και διαθέτει άριστη ρυμοτομία. Είναι το μεγαλύτερο αστικό κέντρο του νομού και το διοικητικό και οικονομικό κέντρο του. Παρουσιάζει εμπορική κίνηση λόγω των

καταστημάτων και επιχειρήσεων που εδρεύουν σε αυτή. Έχει πρόσβαση στην Αθήνα μέσω της Εθνικής οδού Αθηνών – Τριπόλεως – Σπάρτης και είναι η μόνη πόλη της Πελοποννήσου που δεν έχει σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο. Τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Σπαρτής είναι κυρίως γεωργικές περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Κατοικία

Η Σπάρτη συγκεντρώνει το κύριο οικιστικό ενδιαφέρον, καθώς και οι περιοχές Μαγούλα και Πολύδεντρο, που βρίσκονται στα προάστια της πόλης εκτός των ορίων αυτής. Οι περιοχές που γνώρισαν σημαντική οικιστική ανάπτυξη τα τελευταία έτη, βρίσκονται επί της οδού Λεωνίδου μεταξύ των οδών Όθωνος Αμαλίας, και Εθνικής Αντιστάσεως, με σημαντικό αριθμό οικοπέδων προς ανάπτυξη, καθώς οι οικισμοί του Μυστρά, Μαγούλας, και Πολυδέντρου, όπου αναπτύχθηκαν κυρίως μεζονέτες και πολυτελείς κατοικίες. Στον δήμο Σπάρτης που αποτελεί και τον σημαντικότερο δήμο του Νομού, υπάρχουν διαθέσιμα οικόπεδα προς αξιοποίηση, λόγω της ύπαρξης παλαιών μονοκατοικιών, εκτός των νεοκλασικών κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα. Οι παλιές αυτές μονοκατοικίες εντοπίζονται κυρίως, επί των οδών Αθ. Ματάλα, Θίβρωνος, Παυσανίου, Ωραίας Ελένης και επί της Κ. Παλαιολόγου στο ύψος του Σταδίου της πόλης. Έντονη οικοδομική δραστηριότητα παρουσιάστηκε στα μέσα του 2000 στην πόλη του Γυθείου, και στον οικισμό Μαυροβούνι, περιοχές που ανήκουν στο Δήμο Ανατολικής Μάνης. Πρόκειται για τουριστικούς προορισμούς, και η οικοδομική δραστηριότητα αφορά κυρίως στην ανάπτυξη εξοχικών κατοικιών.

Μετά την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης, η ζήτηση για την αγορά κατοικίας μειώθηκε σημαντικά, σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Η ζήτηση για τη μίσθωση κατοικιών ενισχύεται σε σημαντικό βαθμό από τους σπουδαστές που φοιτούν στο Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου (Τμήμα Νοσηλευτικής), και στο ΤΕΙ της πόλης. Η ζήτηση για μίσθωση αφορά κυρίως σε γκαρσονιέρες και δυάρια επιφάνειας 40 – 60 τ.μ.

Οι κύριες αγορές οικιστικής ανάπτυξης στον Νομό εντοπίζονται στην πόλη της Σπάρτης. Οι τιμές των νεόδμητων διαμερισμάτων στην πόλη της Σπάρτης δεν παρουσιάζουν μεγάλες διαφοροποιήσεις. Μικρή διαφοροποίηση υπάρχει στην περιοχή του κέντρου, καθώς και σε περιοχές που βρίσκονται μπροστά σε πάρκα και πλατείες, όπου τα διαθέσιμα οικόπεδα προς ανέγερση είναι ελάχιστα.

Στο Κέντρο της πόλης εντοπίζονται κυρίως διαμερίσματα μέσης επιφάνειας 80 τ.μ., μεγάλης παλαιότητας (έως 30 έτη περίπου) χωρίς θέσεις στάθμευσης, τα οποία βρίσκονται σε κτίρια

μεικτής χρήσης 2-5 ορόφων με καταστήματα στο ισόγειο, και χρήσεις κατοικίας και γραφείων στους ορόφους. Η πλειονότητα των υφιστάμενων κατοικιών έχουν ανακαινισθεί. Στην οικιστική ζώνη της πόλης, οι νέες αναπτύξεις αφορούν κυρίως σε πολυώροφα κτίρια διαμερισμάτων, τα οποία στην πλειονότητά τους κατασκευάστηκαν με αγορά των οικοπέδων από τους κατασκευαστές, μέσης επιφάνειας 80 – 120 τ.μ. Στην πλειονότητά τους διαθέτουν κλειστούς χώρους στάθμευσης, και υπόστυλο χώρο πυλωτής. Στα προάστια της πόλης, Μαγούλα και Πολύδεντρο, αναπτύσσονται κυρίως μεζονέτες και πολυτελείς μονοκατοικίες μέσης επιφάνειας 90 – 150 τ.μ. Στην πόλη του Γυθείου και στο Μαυροβούνι αναπτύσσονται διαμερίσματα μέσης επιφάνειας 50 – 90 τ.μ.

Συνοπτικά οι τιμές των διαμερισμάτων δεν διαφοροποιούνται τόσο από την περιοχή που βρίσκονται, όσο από την ποιότητα κατασκευής, τον όροφο, τη θέα καθώς και από τα παραρτήματα τους, ήτοι κλειστές θέσεις στάθμευσης και αποθήκες.

Αγορά γραφείων

Στο πρώην Νομό Λακωνίας η αγορά γραφείων αναπτύσσεται στους εμπορικούς δρόμους της πόλης της Σπάρτης, χωρίς όμως να παρουσιάζει επενδυτικό ενδιαφέρον. Ο κυριότερος λόγος είναι η έλλειψη χρηστών καθώς οι μεγάλες εταιρίες που δραστηριοποιούνται είναι ελάχιστες. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους είναι περιορισμένη και προέρχεται είτε από μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις, είτε από ιδιώτες (ιατρούς, δικηγόρους, μηχανικούς, συμβολαιογράφους λογιστές, κ.α.). Αποτέλεσμα της περιορισμένης ζήτησης, είναι η στασιμότητα στα επίπεδα προσφοράς με περιορισμένο αριθμό αναπτύξεων, και σχετική ομοιογένεια του υφιστάμενου προϊόντος, τόσο ως προς το μέγεθος (60 – 80 τ.μ. η πλειονότητα αυτού), όσο και ως προς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Σημαντικός αριθμός των υφιστάμενων γραφειακών χώρων ανεγέρθηκαν ως χώροι κατοικίας και διαμορφώθηκαν αυθαιρέτως σε χώρους γραφείων δίχως αλλαγή χρήσης.

Η αγορά γραφείων αναπτύσσεται στους εμπορικούς δρόμους της πόλης της Σπάρτης, παράλληλα με την βασική αγορά καταστημάτων, με εγγύτητα στις δημόσιες υπηρεσίες. Συγκεκριμένα αναπτύσσεται επί των εμπορικών οδών:

- Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών

- Λυκούργου από το ύψος των Δικαστηρίων (οδός Λυσσάνδρου) έως και το ύψος της οδού Αρχιδάμου

- Γκορτσολόγου από το ύψος της οδού Ευαγγελίστριας έως και το ύψος της οδού Διοσκούρων και

- Λεωνίδου από το ύψος της Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών

Συνοπτικά τα κύρια εμπορικά σημεία του δήμου για την αγορά γραφείων είναι τα εξής:

1. Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Μενελάου έως και το ύψος της οδού Θερμοπυλών

2. Λυκούργου από το ύψος των Δικαστηρίων (οδός Λυσσάνδρου) έως και το ύψος της οδού Αρχιδάμου

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν στο δήμο γραφεία Α και Β κατηγορίας (A/B class).

Οι υφιστάμενοι γραφειακοί χώροι στεγάζονται κυρίως σε ορόφους πολυώροφων κτιρίων μεικτής χρήσης, με εμπορικές χρήσεις στο ισόγειο, και σε πολλές περιπτώσεις κατοικίας στους ορόφους. Η μέση επιφάνεια των μεμονωμένων γραφειακών χώρων που στεγάζονται στους ορόφους των κτιρίων, κυμαίνεται από 50 – 100 τ.μ. περίπου, παλαιότητας 5-25 έτη. Σημειώνεται η ύπαρξη περιορισμένου αριθμού αυτοτελών κτιρίων, που στεγάζουν κυρίως τις κεντρικές υπηρεσίες τραπεζικών ιδρυμάτων. Τα κτίρια αυτά βρίσκονται κυρίως επί της Κ. Παλαιολόγου, και αφορά σε παλαιά ανακαινισμένα κτίρια, ή κτίρια δεκαετίας, μέσης επιφάνειας 400 τ.μ.

Αγορά καταστημάτων

Η εν λόγω αγορά αναπτύσσεται κυρίως στην πόλη της Σπάρτης, ενώ εμπορική δραστηριότητα τοπικού ενδιαφέροντος παρουσιάζεται στην πόλη της Σκάλας (39 χλμ. από την Σπάρτη), του Γυθείου (43 χλμ. από την Σπάρτη), και των Μολάων (64 χλμ. από την Σπάρτη). Η αγορά του κέντρου της πόλης της Σπάρτης θεωρείται η βασική αγορά, καθώς εκεί λειτουργεί ο μεγαλύτερος αριθμός εμπορικών καταστημάτων (επώνυμων και μη).

Στην πόλη της Σπάρτης, οι περιοχές κύριου εμπορικού ενδιαφέροντος βρίσκονται στο κέντρο της πόλης και συγκεκριμένα επί των οδών:

- Κων/νου Παλαιολόγου από το ύψος της οδού Όθωνος Αμαλίας, έως και την οδό Θερμοπυλών.

- Λυκούργου από το ύψος της οδού Λεωνίδου έως και την οδό Χαμαρέτου στο ύψος του ναού του Οσίου Νίκωνος.

- Ο πεζόδρομος της οδού Κλεομβρότου από το ύψος της οδού Γκορτσολόγου έως και την οδό Χαμαρέτου.

- Βρασίδα από το ύψος της οδού Γκορτσολόγου έως και την οδό Χαμαρέτου

- Γκορτσολόγου από το ύψος της οδού Ευαγγελίστριας έως και την οδό Διοσκούρων.

- Ευαγγελίστρια στο ύψος της κεντρικής πλατείας της πόλης.

- Λεωνίδου από το ύψος της οδού Λυκούργου έως και το ύψος της οδού Διοσκούρων.

- Όθωνος Αμαλίας από το ύψος της οδού Αγησιλάου έως και το ύψος της οδού Χαμαρέτου.

Στις λοιπές οδούς κάθετες επί του κύριου εμπορικού άξονα (οδός Κων/νου Παλαιολόγου) και μέχρι το ύψος της πρώτης παραλλήλου αυτού, λειτουργούν ως επιχειρήσεις συνοικιακού ενδιαφέροντος και χαμηλής προβολής.

Εμπορική δραστηριότητα αναπτύσσεται σε περιφερειακούς δρόμους της πόλης (Ορθίας Αρτέμιδος), επί της Επαρχιακής οδού Σπάρτης – Γυθείου στα νότια του Νομού, στο ύψος του οικισμού των Αμυκλών, καθώς και επί της επαρχιακής οδού Σπάρτης – Τρίπολης στο ύψος του οικισμού της Κοκκινοράχης.

Αναφορικά με τις αγορές τοπικού ενδιαφέροντος, στην πόλη της Σκάλας η κύρια εμπορική δραστηριότητα αναπτύσσεται επί των οδών 5ης Μαΐου και 28ης Οκτωβρίου.

Στο Γύθειο, αναπτύσσεται επί της παραλιακής οδού έως το ύψος της νήσου Κρανάη και επί της Λεωφόρου Ερμού και στους Μολάους αναπτύσσεται επί της 25ης Μαρτίου.

Τα υφιστάμενα εμπορικά καταστήματα στην πόλη της Σπάρτης στεγάζονται κυρίως σε ισόγειους χώρους κτιρίων μεικτής χρήσης, παλαιότητας μεταξύ 10 και 25 ετών, με μέση επιφάνεια 40 -100 τ.μ. με χρήσεις γραφείων και κατοικίας στους ορόφους. Οι κύριες δραστηριότητες που αναπτύσσονται αφορούν σε καταστήματα ένδυσης και υπόδησης, οικιακού εξοπλισμού, ηλεκτρονικών ειδών, αξεσουάρ και αθλητικών ειδών, τραπεζικών καταστημάτων και επιχειρήσεων εστίασης και ψυχαγωγίας. Περιορισμένος αριθμός μεμονωμένων καταστημάτων μέσης επιφάνειας 150 τ.μ. αναπτύσσονται στους περιφερειακούς δρόμους της πόλης που αναφέρθηκαν παραπάνω και αφορούν κυρίως σε καταστήματα ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών ειδών. Καταστήματα μεγάλης επιφάνειας (800 τ.μ περίπου) κυρίως αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, εκθέσεις επίπλων, συνεργεία αυτοκινήτων και μεγάλα supermarket, λειτουργούν επί των ως άνω επαρχιακών οδών του Νομού. Οι εμπορικοί χώροι στις περιοχές τοπικού ενδιαφέροντος στεγάζονται σε κτίρια μικτής χρήσης

(με χρήσεις γραφείων και κατοικίας στους ορόφους) παλαιότητας 10 – 25 ετών και μέσης επιφάνειας 60 – 100 τ.μ.

Συνοπτικά τα πρωτεύοντα εμπορικά σημεία του δήμου για την αγορά καταστημάτων είναι τα εξής:

1. Οδός Κωνσταντίνου Παλαιολόγου από την οδό Όθωνος – Αμαλίας έως την οδό Θερμοπυλών και

2. Οδός Λυκούργου από την οδό την οδό Λεωνίδου έως την οδό Αρχιδάμου

Και τα δευτερευούσης σημασίας εμπορικά σημεία είναι οι οδοί

1. Οδός Γκορτσολόγου από την οδό Μενελάου έως την οδό Βρασίδα

2. Οδός Θερμοπυλών από την οδό Κ. Παλαιολόγου έως την οδό Λεωνίδου

3. Οδός Βρασίδα από την οδό Χαμαρέτου έως την οδό Λεωνίδου

4. Οδός Κλεομβρότου από την οδό Χαμαρέτου έως την οδό Αγησιλάου

5. Οδός Ευαγγελιστρίας από την οδό Κ. Παλαιολόγου έως την οδό Αγησιλάου

6. Οδός Λεωνίδου από την οδό Διοσκούρων έως την οδό Ευαγγελιστρίας.

ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγησιλάου & Μενελάου, μεταξύ των κεντρικών οδών Λεωνίδου και Κωνσταντίνου Παλαιολόγου, νοτίως της Λ. Λυκούργου. Χωροθετείται σε απόσταση ~ 200 μ. οδικώς από την κεντρική Πλατεία Σπάρτης, στη συμβολή των Λ. Λυκούργου και της οδού Κωνσταντίνου Παλαιολόγου.

Η περιοχή δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κυκλοφοριακό πρόβλημα, ενώ υπάρχει μέτριο πρόβλημα παρόδιας στάθμευσης. Η πυκνότητα δόμησης της περιοχής δεν επιτρέπει παρά την περιορισμένη περαιτέρω ανάπτυξη.

Περιγραφή ακινήτου

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΚΑΙ ΈΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Δυνάμει του τίτλου υπ' αρ. 11662/2025 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη, πρόκειται για οικόπεδο που:

*«…εμφαίνεται κατά ακριβή θέση, έκταση και όρια με τους αριθμούς της περιμέτρου **1-2-3-4-5-6-7-1** στο από **Απριλίου 2023** τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Αναστασίου Ζέρβα, το οποίο έχει προσαρτηθεί στην υπ' αριθμό 11.419/7-2-2025 πράξη του ευρετηρίου μου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ '87) η οποία εξάρτηση πραγματοποιήθηκε κάνοντας χρήση του Ελληνικού Συστήματος HEPOS και φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού του Ν. 651/1977 σύμφωνα με την οποία το ανωτέρω ακίνητο κείται **εντός σχεδίου πόλεως** Σπάρτης και **είναι κατά κανόνα άρτιο και οικοδομήσιμο**, ότι δεν υπόκειται στις διατάξεις του Ν. 1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα, ότι το οικόπεδο βρίσκεται εντός αρχαιολογικού χώρου Σπάρτης και ότι το κτίσμα εντός του οικοπέδου είναι χαρακτηρισμένο διατηρητέο (ΦΕΚ 547Δ/1992) και το οποίο αφού νόμιμα υπογράφηκε από τους εμφανισθέντες υπό τις εκτεθείσες ιδιότητές τους και εμένα τη συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια τριάντα πέντε και πενήντα δύο εκατοστά** (**335,52Μ2**) και συνορεύει:*

***βόρεια** με ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 301341428017, επί πλευράς του ως άνω διαγράμματος 1-2 μήκους μέτρων είκοσι και ογδόντα εννέα εκατοστά (22,89),*

***ανατολικά** με την δημοτική οδό Αγησιλάου με ΚΑΕΚ 30134ΕΚ14002 στην οποία έχει πρόσοψη, επί πλευρών του ως άνω διαγράμματος 2-3-4 μήκους μέτρων 2-3 πέντε και ενενήντα έξι εκατοστά (5,96) και 3-4 μήκους μέτρων δέκα και επτά εκατοστά (10,07),*

***νότια** με την δημοτική οδό Μενελάου με ΚΑΕΚ 30134ΕΚ14002 στην οποία έχει πρόσοψη, επί πλευρών του ως άνω διαγράμματος 4-5-6-7 μήκους μέτρων 4-5 δέκα τέσσερα και δέκα οκτώ εκατοστά (14,18), 5-6 μήκους μέτρων τρία και ογδόντα τέσσερα εκατοστά (3,84) και 6-7 μήκους μέτρων δύο και εβδομήντα εννέα εκατοστά (2,79) και*

***δυτικά** με ιδιοκτησία αγνώστου με ΚΑΕΚ 301341428016, επί πλευράς 7-1 του ως άνω διαγράμματος μήκους μέτρων δέκα έξι και δέκα επτά εκατοστά (16,17).*

*Το οικόπεδο αυτό αποτελεί την υπ' αριθμόν **ΚΑΕΚ 301341428016/0/0** ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως προκύπτει από το υπ' αριθμό πρωτοκόλλου **32.951/31-10-2024** απόσπασμα Κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Πελοποννήσου. Σύμφωνα με το Κτηματολόγιο το οικόπεδο έχει εμβαδόν μέτρα τετραγωνικά τριακόσια τριάντα έξι (336,00Μ2).»*

Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο. Ο περιβάλλοντας χώρος καλύπτεται από το κτιριακό τμήμα του ακινήτου προς τις οδούς πρόσοψης.

ΜΟΝΟΚΑΤΟΙΚΙΑ

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ήτοι τον τίτλο υπ' αρ. 11662/2025 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει ανεγερθεί:

*«…παλαιά διώροφη οικοδομή, χαρακτηρισμένη διατηρητέα (ΦΕΚ 547Δ/1992), η οποία αποτελείται στον **ισόγειο όροφο** από **κατοικία** [προϋφιστάμενη του έτους 1955], εμβαδού μέτρα τετραγωνικά εκατόν εξήντα επτά και σαράντα τέσσερα εκατοστά (**167,44Μ2**) με **ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο** (ρυθμισμένος με τον Ν. 4495/2017), εμβαδού μέτρα τετραγωνικά τέσσερα και εβδομήντα πέντε εκατοστά (**4,75Μ2**) και **χώρο στάθμευσης** (ανεγερθείς με την υπ' αριθμό 762/1972 άδεια οικοδομής), εμβαδού μέτρα τετραγωνικά τριάντα οκτώ και ογδόντα δύο εκατοστά (**38,82Μ2**) και στον **πρώτο όροφο** από **κατοικία**, εμβαδού μέτρα τετραγωνικά εκατόν εβδομήντα πέντε και δέκα τέσσερα εκατοστά (**175,14Μ2**) εκ της οποίας τμήμα εμβαδού 142,44Μ2 είναι προϋφιστάμενο του έτους 1955 και τμήμα εμβαδού 31,70Μ2 έχει ρυθμιστεί με τον Ν. 4495/2017 (παλαιότητα μέχρι 31-1-1982).»*

Παρατηρούμε ότι στον τίτλο αναφέρεται επιφάνεια προϋφιστάμενη του '55 στον όροφο ίση με 142,44 τ.μ., αντί για το ορθό 143,44 τ.μ. που μνημονεύεται στη διαθέσιμη από 6/2022 κάτοψη του Ν. 4495/2017 του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα. Το άθροισμα των επιφανειών του ορόφου στον τίτλο ιδιοκτησίας είναι ορθό. Δεν αξιολογείται για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Το ακίνητο φαίνεται πλήρως τακτοποιημένο, ενώ διαθέτει και πρόσφατο τίτλο ιδιοκτησίας.

Από τις διαθέσιμες από 6/2022 κατόψεις ισογείου & ορόφου του πολιτικού μηχανικού Αναστάσιου Ζέρβα που αφορούν την υπαγωγή του Ν. 4495/2017, προκύπτουν οι εξής επιφάνειες των επιπέδων:

Ισόγεια κατοικία	143,44 τ.μ. προ '45
Ισόγεια θέση στάθμευσης	38,82 τ.μ. δυνάμει της ΟΑ 762/1972
Ισόγειο επέκταση	24,00 τ.μ. προ '55
Ισόγειο Η/Χ	4,75 τ.μ. Ν. 4495
Α' όροφος κατοικία	143,44 τ.μ. προ '45
Α' όροφος επέκταση	31,70 τ.μ. Ν. 4495
Α' όροφος βεράντα	7,82 τ.μ. Ν. 4495

Περαιτέρω, εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι η υπό εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης εξωτερικά, και κάποιες

εργασίες βελτίωσης κρίνονται απαραίτητες προκειμένου να καταστεί εκ νέου εκμεταλλεύσιμη και ανταγωνιστική.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

Αναλυτικά οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν προκειμένου να υπολογιστεί η αγοραία αξία του παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Είδος	Έτος κατασκευής/ΟΑ	Όροφος	Εμβαδόν ΟΑ (τ.μ.)	Εμβαδό Ν. 4495/2017 (τ.μ.)	Εμβαδόν Σύνολο (τ.μ.)
Κατοικία	προ '55	Ισόγειο	167,44	0,00	167,44
Χώρος στάθμευσης	762/1972	Ισόγειο	38,82	0,00	38,82
Κατοικία	προ '55	Α' όροφος	143,44	31,70	175,14
Σύνολο					**381,40**

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, το υπό εξέταση ακίνητο ανήκει κατά το 100% του δικαιώματος της Πλήρους Κυριότητας στην εταιρεία «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία», δυνάμει των τίτλων ιδιοκτησίας:

- Υπ' αρ. 11419/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη. (**12,50% ΠΚ**)
- Υπ' αρ. 11662/2025 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Κούτσαρη. (**87,50% ΠΚ**)

Πολεοδομικό καθεστώς

Το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και χωροθετείται στο ΟΤ 28 που περικλείεται από τις οδούς Μενελάου, Αγησιλάου, Ευαγγελιστρίας & Λεωνίδου. Στο εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο επί του παρόντος ισχύει ΣΔ = 2,80.

Δεδομένου της υπάρχουσας αξιοποίησης και του καθεστώτος διατήρησης του υπό εξέταση ακινήτου (ΦΕΚ 547Δ/1992), καθίσταται εν αμφιβόλω η συνολική αξιοποίηση του υπολοίπου δόμησης που φαίνεται να προκύπτει. Κατά συνέπεια, για τους σκοπούς της παρούσας

έκθεσης εκτίμησης τυχόν υπολειπόμενη δόμηση δεν θα ληφθεί υπόψη. Διατηρούμε το δικαίωμα επανεξέτασης αν τυχόν προκύψουν διαφοροποιητικά στοιχεία.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτή αναλύθηκε στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2025, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα ή και ακόμα πιο ψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης ανάλογων κατοικιών στην εγγύς περιοχή εκκινούν από τα 800 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν και άνω των 1.200 €/τ.μ., ανάλογα την ακριβή θέση, την επιφάνεια, την εγγύτητα με το κέντρο, την ποιότητα κατασκευής, την κατάσταση συντήρησης, την παρεχόμενη θέα, τυχόν παροχές κτλ.

Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10 – 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η αγοραία αξία του ακινήτου.

Κτίσματα

1. Σπάρτη, νεοκλασικό (διατηρητέο) κτίσμα συνολικής επιφάνειας 320 τ.μ., παλαιότερης αρχικής κατασκευής που χρήζει ανακαίνισης, Εν Η, προσφέρεται προς € 300.000 (938 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο KW for you.*
2. Σπάρτη, διατηρητέο κτίσμα συνολικής επιφάνειας 315 τ.μ. που αποτελείται από ισόγειο 170 τ.μ. και 1ο όροφο 145 τ.μ. σε γήπεδο 750 τ.μ. με υπόλοιπο ΣΔ που δύναται να αξιοποιηθεί, παλαιότερης κατασκευής, μέτριας κατάστασης, Εν Ζ, προσφέρεται προς € 400.000 (1.270 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο Home In.*
3. Σπάρτη, κτίσμα συνολικής επιφάνειας 181 τ.μ., κατασκευής του '50, σε οικόπεδο 200 τ.μ., Εν Η, προσφέρεται προς € 145.000 (801 €/τ.μ.) – *Ιδιώτης, τηλ.: 6941610710.*
4. Σπάρτη, κτίσμα συνολικής επιφάνειας 270 τ.μ., κατασκευής του '60, μέτριας κατάστασης, σε οικόπεδο 114 τ.μ., Εν Η, προσφέρεται προς € 235.000 (870 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο 5 Star Realty.*

Οικόπεδα (ενδεικτικά)

1. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 400 τ.μ. με ΣΔ 2,4 και παλαιό κτίσμα, προσφέρεται προς € 170.000 (425 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο Omega Real Estate.*
2. Σπάρτη, επί της οδού Αγησιλάου, οικόπεδο επιφάνειας 454 τ.μ. με ΣΔ 2,8, προσφέρεται προς € 200.000 (441 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό 3D Building Plan.*

3. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 901 τ.μ. με ΣΔ 2,4, προσφέρεται προς € 400.000 (444 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο 5 Star Realty.*

4. Σπάρτη, οικόπεδο επιφάνειας 310 τ.μ. με ΣΔ 2,4, προσφέρεται προς € 130.000 (419 €/τ.μ.) – *Ιδιώτης, τηλ.: 6945398258.*

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την αγοραία αξία του ακινήτου.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Πίνακας αναγωγής πώλησης συγκριτικών στοιχείων (κτίσμα):

Ακίνητο	Διεύθυνση	Εμβαδόν (τ.μ.)	Όροφος	Έτος Κατασκευής	Κατάσταση Συντήρησης	Διατηρητέο	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Κέντρο, Σπάρτη	320,00			Κακή	Ναι	Ζητούμενη τιμή		300.000	937,50	725,07
Αναγωγές	0,00%	-6,14%	0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	-20,00%	77,34%			
Συγκριτικό 2	Κέντρο, Σπάρτη	315,00			Μέτρια	Ναι	Ζητούμενη τιμή		400.000	1.269,84	735,97
Αναγωγές	0,00%	-6,64%	-3,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	57,96%			
Συγκριτικό 3	Κέντρο, Σπάρτη	181,00			Κακή	Όχι	Ζητούμενη τιμή		145.000	801,10	543,66
Αναγωγές	0,00%	-20,04%	0,00%	0,00%	3,00%	3,00%	-20,00%	67,86%			
Συγκριτικό 4	Κέντρο, Σπάρτη	270,00			Μέτρια	Όχι	Ζητούμενη τιμή		235.000	870,37	618,17
Αναγωγές	0,00%	-11,14%	-3,00%	0,00%	0,00%	3,00%	-20,00%	71,02%			
Εκτιμώμενο	**Κέντρο, Σπάρτη**	**381,40**			**Μέτρια**	**Ναι**			**259.090,92**		**655,72**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην ανηγμένη επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.
Εφαρμόστηκαν συντελεστές αναγωγής: ±1,00%/15 τ.μ., δεν γίνεται αναγωγή λόγω έτους κατασκευής λόγω είδους ακινήτων.

Πίνακας αναγωγής πώλησης συγκριτικών στοιχείων (οικόπεδο - ενδεικτικά):

Ακίνητο	Διεύθυνση	Εμβαδόν (τ.μ.)	Γωνιακό	Συντελεστής Δόμησης	Λοιπά	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Κέντρο, Σπάρτη	400,00	Όχι	2,4	Παλαιό κτίσμα	Ζητούμενη τιμή		170.000	425,00	418,46
Αναγωγές	0,00%	0,64%	3,00%	16,67%	1,76%	-20,00%	98,46%			
Συγκριτικό 2	Κέντρο, Σπάρτη	454,00	Όχι	2,8	-	Ζητούμενη τιμή		200.000	440,53	367,30
Αναγωγές	0,00%	1,18%	3,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	83,38%			
Συγκριτικό 3	Κέντρο, Σπάρτη	901,00	Όχι	2,4	-	Ζητούμενη τιμή		400.000	443,95	450,92
Αναγωγές	0,00%	5,65%	3,00%	16,67%	0,00%	-20,00%	101,57%			
Συγκριτικό 4	Κέντρο, Σπάρτη	310,00	Όχι	2,4	-	Ζητούμενη τιμή		130.000	419,35	402,11
Αναγωγές	0,00%	-0,26%	3,00%	16,67%	0,00%	-20,00%	95,89%			
Εκτιμώμενο	**Κέντρο, Σπάρτη**	**335,52**	**Ναι**	**2,8**				**137.461,19**		**409,70**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην ανηγμένη επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.
Εφαρμόστηκαν συντελεστές αναγωγής: ±1,00%/100 τ.μ., ±3,00%/πρόσοψη

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας της ιδιοκτησίας:

- ✓ Πρόκειται για κτίριο πλησίον του κέντρου της πόλης.
- ✓ Ικανοποιητική εξυπηρέτηση από τα μέσα μαζικής μεταφοράς.
- × Η κατάσταση συντήρησής του κρίνεται μέτρια και κρίνονται απαραίτητες εργασίες επί αυτού προκειμένου να γίνει εκ νέου εκμεταλλεύσιμο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία της ιδιοκτησίας, την πρωτογενή έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε και την ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων, εξάγεται το συμπέρασμα πως η μοναδιαία αγοραία αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας του υπό εξέταση ακινήτου που περιγράφεται παραπάνω, ανέρχεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε 655,72 €/τ.μ.

Συνεπώς, για τον υπολογισμό του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας έχουμε ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Διατηρητέο (μεικτή επιφάνεια) 381,40 τ.μ. Χ 655,72 €/τ.μ. = 250.090,92

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 250.000.**

Κατόπιν σχετικής επικοινωνίας, ενδεικτικά και για λόγους παρουσίασης, η μοναδιαία **αγοραία αξία του οικοπέδου ως ελεύθερου προς αξιοποίηση**, προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης συγκριτικών στοιχείων της προηγούμενης παραγράφου και ανέρχεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης σε 409,70 €/τ.μ.

Συνεπώς, για την αγοραία αξία του οικοπέδου (ενδεικτικά), έχουμε ως εξής:

Οικόπεδο 335,52 τ.μ. Χ 409,70 €/τ.μ. = € 137.461,19

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 137.000.**

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς και τις θεωρήσεις και παραδοχές που εκτέθηκαν, η **Αγοραία Αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας** του ακινήτου με **ΚΑΕΚ 301341428016** στη συμβολή των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως αυτό περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται

στρογγυλοποιημένη σε **€ 250.000 (Διακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Χάρτες της περιοχής και φωτογραφία ακινήτου



Συντεταγμένες (WGS '84): 37.072126° 22.428248°



OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.



Ενδεικτική οριοθέτηση μείζονος οικοπέδου από ορθοφωτοχάρτη Ελληνικού Κτηματολογίου



13 Παράρτημα 4 - Δύο όμορα ακίνητα εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΜΕΛΕΤΗ

Δύο όμορα ακίνητα εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας

ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

OPTIMUM P.D.C. A.E. Λ. Μεσογείων 186 & Θεολόγου 1, ΤΚ 155 61, Χολαργός – T: 2103627688 – E: info@pdc.gr

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.
Αρ. Πρ.: 2615

Τετάρτη 11 Μαρτίου 2026

ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ε.Ο. Σπάρτης – Γυθείου 44, Σπάρτη Λακωνίας
Υπόψη: κας Μαρίας Βαλκανά
Διαχειριστή

ΑΞΙΟΤΙΜΗ ΚΥΡΙΑ ΒΑΛΚΑΝΑ,

Το παρόν τεύχος αποτελεί την ανεξάρτητη Μελέτη Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, η οποία μας ανατέθηκε κατόπιν μεταξύ μας συνεννοήσεων.

Η **Αγοραία Αξία** του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας των υπό εξέταση ακινήτων, έχει ως εξής:

Ακίνητο 1 (δυτικό): 645.000

(Εξακόσιες Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

Ακίνητο 2 (ανατολικό): 471.000

(Τετρακόσιες Εβδομήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)

Είμαστε στη διάθεση σας για οποιαδήποτε συμπληρωματική πληροφορία ή διευκρίνιση.

ΜΕ ΕΚΤΙΜΗΣΗ,

ΓΙΑ ΤΗΝ OPTIMUM P.D.C. A. E. (Α.Μ. ΥΠ. ΟΙΚ. 18)





Λεωνίδας Θεοχάρης, REV (Α.Μ. Υπ. Οικ. 125)
Διευθύνων Σύμβουλος

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Εισαγωγή ... **3**
OPTIMUM P.D.C. A.E. ... 3
Σκοπός Μελέτης ... **3**
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης ... **4**
Δήλωση Υιοθέτησης των International Valuation Standards (IVS) ... **4**
Προστασία Πνευματικής Ιδιοκτησίας ... **5**
Παραδοχές Αποτίμησης ... **5**
Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη ... 5
Πολεοδομικά Δεδομένα ... 5
Τεχνικός Έλεγχος ... 5
Επιβλαβή Υλικά ... 6
Μόλυνση εδαφών ... 6
Φόροι και Λοιπά Έξοδα ... 6
Αντικείμενο Αποτίμησης ... 6
Ορισμός ... 6
Αγοραία Αξία (Market Value) ... 6
Μεθοδολογία Αποτίμησης ... **7**
Μέθοδοι Εκτίμησης ... **7**
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ... 7
Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης ... 8
Αντικείμενο της μελέτης ... **8**
Παρασχεθέντα στοιχεία ... 9
Περιοχή του ακινήτου ... 10
Ευρύτερη περιοχή ... 10
Εγγύς περιοχή ... 12
Περιγραφή ακινήτων ... 12
Ακίνητο 1 (δυτικό) ... 12
Ακίνητο 2 (ανατολικό) ... 14
Ιδιοκτησιακό καθεστώς ... 17
Πολεοδομικό καθεστώς ... 18
Εκτίμηση αξίας ακινήτων ... **19**
Μεθοδολογία ... 19
Στοιχεία Κτηματαγοράς ... 19

Συγκριτικά Στοιχεία 20
Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας 22
Ακίνητο 1 (δυτικό) 22
Ακίνητο 2 (ανατολικό) 23
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι i
Χάρτες της περιοχής και φωτογραφίες ακινήτων i

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά από συνεννοήσεις μεταξύ της κας Μαρίας Βαλκανά εκ μέρους της εταιρίας «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία» και της OPTIMUM P.D.C. A.E., και την αποδοχή της υπ' αρ. πρωτ. 2482/14-11-2025 της δεύτερης εκ μέρους της πρώτης, ανατέθηκε στη δεύτερη η εκπόνηση της παρούσας μελέτης εκτίμησης της αγοραίας αξίας δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, ενδιαφέροντος της πρώτης.

OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η OPTIMUM P.D.C. A.E. δημιουργήθηκε το 2005 από μια συγκροτημένη πλήρως διεπιστημονικής σύνθεσης ομάδα που αποτελείται από έμπειρους επαγγελματίες, μηχανικούς, οικονομολόγους και νομικούς με σημαντική εμπειρία και υψηλή επιστημονική κατάρτιση στο Real Estate. Κύριος στόχος της είναι η αξιοποίηση της γνώσης και της πολύχρονης εμπειρίας των στελεχών της, προκειμένου να προσφέρει ένα μεγάλο φάσμα ολοκληρωμένων και συστηματικών υπηρεσιών σχετικών με την προστασία, τη διαχείριση και την αξιοποίηση των ακινήτων και την υποστήριξη για τη δημιουργία υποδομών με στόχο την ορθολογική εκμετάλλευση και ανάπτυξη τους.

Το τμήμα εκτιμήσεων της Εταιρείας στελεχώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό που έχει πιστοποιηθεί από Διεθνείς οργανισμούς, το **RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)** και την **TEGOVA (The European Group of Valuers' Association)**. Η εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο **Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών** με αριθμό μητρώου 18, υπήρξε πιστοποιημένος σύμβουλος της **ΕΔΕΚΤ (Εταιρεία Διαχείρισης Επενδυτικών Κεφαλαίων Ταμείων Ασφάλισης)** και οι μελέτες εκτίμησης της OPTIMUM καλύπτονται από ασφάλεια επαγγελματικής και αστικής ευθύνης **(P.I.I. – Professional Indemnity Insurance).**

ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε προκειμένου να λάβει γνώση ο αναθέτων της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, η μέρα δηλαδή στην οποία αναφέρεται η αξία που παρουσιάζεται στη μελέτη, ορίζεται η 31/12/2025.

Στο ακίνητο έγινε εξωτερική αυτοψία στις 5/3/2026.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Η OPTIMUM P.D.C. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ακινήτων ενδιαφέροντος της κας Βαλκανά πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards (IVS).

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παραδόθηκαν στην OPTIMUM P.D.C. A.E. από την κα Βαλκανά.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται στη μελέτη.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από τις εκτιμώμενες ιδιοκτησίες.
- Η αμοιβή της OPTIMUM P.D.C. A.E. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η OPTIMUM P.D.C. A.E. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση των τοπικών κτηματαγορών, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Σε κάθε ακίνητο έγινε αυτοψία από μέλος της ομάδας έργου της OPTIMUM P.D.C. A.E.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής όπως και τα ονόματα των Εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη σύμφωνη γνώμη της OPTIMUM P.D.C. A.E.

Η παρούσα εξυπηρετεί το σκοπό που προβλέπεται στο αντίστοιχο κεφάλαιο της εκτίμησης και περιορίζεται αποκλειστικά σε αυτόν. Επιτρέπεται η χρήση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης από εταιρία ορκωτών λογιστών για την εξυπηρέτηση αποτίμησης περιουσιακών στοιχείων εταιριών.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων έχει πραγματοποιηθεί με βάση τις παρακάτω γενικές παραδοχές. Σε κάθε ιδιοκτησία ενδέχεται να υιοθετούνται επιμέρους, ειδικές παραδοχές, οι οποίες αναφέρονται στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Βάρη

Για την εκπόνηση της παρούσας παρασχέθηκε στον εκτιμητή τίτλος ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση της αξίας τους γίνεται με την υπόθεση πως τα ακίνητα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους.

Πολεοδομικά Δεδομένα

Θεωρούμε ότι τα υπό εκτίμηση ακίνητα ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της σχετικής πολεοδομικής νομοθεσίας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στο αντίστοιχο κεφάλαιο.

Οι πληροφορίες σχετικά με το πολεοδομικό καθεστώς των ακινήτων παρασχέθηκαν από τον ιδιοκτήτη και προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία.

Τεχνικός Έλεγχος

Επισημαίνεται ότι πραγματοποιήθηκε μόνο μακροσκοπικός και εξωτερικός τεχνικός έλεγχος στα υπό εκτίμηση ακίνητα. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμότητας, κλπ.) των κτιρίων. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής του δικτύου

τηλεπικοινωνιών, καθώς και άλλων εγκαταστάσεων. Όπου παρατηρήθηκαν κακοτεχνίες που ενδεχόμενα επηρεάζουν την αγοραία αξία της ιδιοκτησίας, αυτές επισημαίνονται.

Επιβλαβή Υλικά

Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση στα ακίνητα με σκοπό να πιστοποιηθεί εάν στην κατασκευή ή στην επισκευή των κτιρίων έγινε χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας σκυροδέματος σε αλουμίνα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κτλ.) Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές.

Μόλυνση εδαφών

Θεωρούμε ότι το έδαφος και το υπέδαφος των ακινήτων που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του με οποιοδήποτε τρόπο.

Φόροι και Λοιπά Έξοδα

Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων δεν υπολογίσθηκαν τα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεώς τους. Το αποτέλεσμα της εκτίμησης αναφέρεται αποκλειστικά στην αγοραία αξία των ακινήτων.

Αντικείμενο Αποτίμησης

Στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτιμώνται τα μόνιμα δομικά στοιχεία των κτιριακών εγκαταστάσεων των επιμέρους ακινήτων. Δε συμπεριλαμβάνονται κινητά στοιχεία όπως μηχανολογικός εξοπλισμός κτλ.

Ορισμός

Ο ορισμός που ακολουθεί είναι αυτός που υιοθετείται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Δέκατη Έκδοση, 2025).

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (MARKET VALUE)

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

Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με

βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία - ορισμός:

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

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της συγγραφής της μελέτης εκτίμησης των υπό εξέταση ιδιοκτησιών, η εργασία μας εκπονήθηκε ως εξής:

- Μελετήθηκαν όλα τα σχετικά με την ιδιοκτησία διαθέσιμα στοιχεία και όλες οι πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον αναθέτοντα.
- Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα ακίνητα.
- Διερευνήθηκαν τα δεδομένα της τοπικής κτηματαγοράς, όπως επίσης και οι διαφαινόμενες εξελίξεις στην περιοχή.
- Πραγματοποιήθηκε ανάλυση και αξιολόγηση των παραπάνω δεδομένων.
- Υπολογίσθηκε η αξία.
- Η μελέτη ολοκληρώνεται με τη συγγραφή της παρούσας έκθεσης που περιλαμβάνει τα δεδομένα, τις πληροφορίες και τα συμπεράσματα όλων των ανωτέρω.

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Στο πλαίσιο της μελέτης, λόγω των στοιχείων που προέκυψαν από την έρευνα κτηματαγοράς και της φύσης των εκτιμώμενων ακινήτων, εφαρμόσθηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι για την εκτίμηση της αξίας τους:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη συλλογή στοιχείων από αγοραίες πράξεις που έχουν πραγματοποιηθεί επί ακινήτων (ενοικιάσεις, πωλήσεις). Επιλέγονται τα περισσότερο αντιπροσωπευτικά (που αφορούν σχετικά ομοιογενή ακίνητα, υπό την έννοια ότι διαθέτουν χαρακτηριστικά προσιδιάζοντα με εκείνα του υπό εκτίμηση ακινήτου), και τα στοιχεία αυτά αναλύονται με βάση τη θέση τους και τα χαρακτηριστικά τους. Με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν προσδιορίζεται η αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος αυτή είναι αποτελεσματική σε αγορές όπου υπάρχουν διαθέσιμα και αξιόπιστα στοιχεία για τα ακίνητα και τις πράξεις επί αυτών, και φυσικά όταν εφαρμόζεται σε αγορές δομημένες που παρουσιάζουν κάποια κινητικότητα, σε σχετικά μικρό βάθος χρόνου από την ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης.

Η μέθοδος βασίζεται στη λογική των *hedonic prices models*, και στην πρακτική (και ουσιαστική) θεώρηση ότι βάση σύγκρισης της αξίας μεταξύ των ακινήτων, δεν αποτελούν κάποια μεμονωμένα χαρακτηριστικά τους (όπως το τετραγωνικό μέτρο), αλλά τα ακίνητα ως σύνολο.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση κτιρίων για τα οποία δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία από μεταβιβάσεις ανάλογων ακινήτων, ή για κτίρια για τα οποία η αγοραία αξία τους καθορίζεται κυρίως από την αξία του οικοπέδου εντός του οποίου βρίσκονται, δηλαδή:

Για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν υπάρχει δραστήρια αγορά. Για παράδειγμα, εφαρμόζεται για αγροτικά κτίρια (εκτός σχεδίου).

Για κτίρια ειδικής κατασκευής και χρήσεως, όπως βιομηχανικά κτίρια, δημόσια κτίρια, αποθήκες, κλπ.

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται ως εξής:

α) Υπολογίζεται η αξία του οικοπέδου εντός του οποίου βρίσκεται το κτίριο, θεωρώντας ότι αυτό είναι ελεύθερο (αδόμητο), με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων ή τη μέθοδο αξιοποίησης, και στη συνέχεια,

β) Υπολογίζεται το κόστος αντικατάστασης του κτιρίου (και ενδεχομένως του κόστους διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου του) στην κατάσταση που αυτό βρίσκεται κατά την ημερομηνία της αυτοψίας. Δηλαδή υπολογίζεται το κόστος κατασκευής του κτιρίου, και από αυτό αφαιρείται το κόστος αποκατάστασης των φθορών που έχει ενδεχομένως υποστεί λόγω παλαιότητας ή άλλων λόγων.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη αφορά τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική

Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως περιγράφονται αναλυτικά σε επόμενη παράγραφο.

Παρασχεθέντα στοιχεία

Για τα υπό εκτίμηση ακίνητα παρασχέθηκαν σε ψηφιακή μορφή αντίγραφα από τα παρακάτω στοιχεία:

Γενικά στοιχεία

- Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης με ημερομηνία εκτύπωσης 6/2/2026 (Ε9).

Ακίνητο 1 (δυτικό, με προσωρινό ΚΑΕΚ 301090123006)

- Από 3/2024 κατόψεις υπογείου, ισογείου, α' ορόφου και στέγης του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου (Ν. 4495/2017).
- Υπ' αρ. 13280529/29-3-2024 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017.
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 658/1975 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας περί: «προσθήκη αντικατάστασης πατώματος δαπέδου ισογείου δια πλάκας εξ οπλισμένου σκυροδέματος.»
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 338/1976 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας περί: «προσθήκης WC και αντικατάσταση στέγης για (δυσανάγνωστο).
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης υπ' αρ. πρωτ. 80958/8-4-2024 του πολιτικού μηχανικού Λέανδρου Καλογεράκου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 11114/2024 «αγοραπωλησία αστικού ακινήτου κατά πλήρη κυριότητα» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη και περίληψη αυτού.
- Από 3/2023 τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου.

Ακίνητο 2 (ανατολικό, με προσωρινά ΚΑΕΚ 301090123001 & 301090123002)

- Από 8/2025 εγκεκριμένα τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις υπογείου, ισογείου, μεσοπατώματος, 1ου ορόφου, στέγης, τομές, όψεις του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25762/2010 «πράξη συμπληρώσεως του με αριθμό 25496/30-10-2009 πωλητηρίου συμβολαίου του ευρετηρίου μου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25761/2010 «πράξη συμπληρώσεως του με αριθμό 25495/30-10-2009 πωλητηρίου συμβολαίου του ευρετηρίου μου» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25496/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης, 2. Καταστήματος και 3. διαμερίσματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25495/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης και 2. Καταστήματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου.
- Άδεια αναθεώρησης υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης περί: «ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟΝ 144/2011 ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ ΓΙΑ ΑΛΛΑΓΗ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ, ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΝΟΚ (ν.4067/12) & ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (άρθρο 29 του ν.4495/17) [ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ Α΄ ΤΑΞΗΣ με ΠΙΣΙΝΑ]»
- Άδεια οικοδομής υπ' αρ. 144/2011 της ΥΔΟΜ Σπάρτης περί: «Αποκατάσταση παραδοσιακού κτιρίου & μετατροπή του σε ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα».

Περιοχή του ακινήτου

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο πρώην Νομός Λακωνίας βρίσκεται στο νοτιότερο τμήμα της ηπειρωτικής Ελλάδας, και μαζί με τους πρώην Νομούς Κορινθίας, Αργολίδος, Αρκαδίας και Μεσσηνίας, αποτελούν την περιφέρεια Πελοποννήσου. Καταλαμβάνει το νότιο τμήμα της Πελοποννήσου και συνορεύει βόρεια με το Νομό Αρκαδίας και δυτικά με το Νομό Μεσσηνίας. Το νότιο και νοτιοανατολικό του τμήμα έχει εκτεταμένο θαλάσσιο μέτωπο στο Λακωνικό κόλπο, στο Μεσσηνιακό κόλπο, και το Μυρτώο Πέλαγος. Από πλευράς μορφολογίας το 28% του νομού είναι ορεινό, το 42%

ημιορεινό και το 30% είναι πεδινό. Οι κύριοι ορεινοί όγκοι του Νομού είναι ο Πάρνωνας προς ανατολάς, ο Ταΰγετος προς δυσμάς και στο κέντρο του εκτείνεται η πεδιάδα της Λακωνίας που διασχίζεται από τον ποταμό Ευρώτα. Στο νομό Λακωνίας ανήκει και το μοναδικό κατοικημένο νησί της Πελοποννήσου, η Ελαφόνησος, που βρίσκεται στις ανατολικές ακτές του Λακωνικού κόλπου.

Διοικητικά ο πρώην Νομός Λακωνίας σύμφωνα με το σχέδιο Καλλικράτη, αποτελείται από τους δήμους Σπάρτης με έδρα τη Σπάρτη, Ανατολικής Μάνης με έδρα το Γύθειο, Ευρώτα με έδρα τη Σκάλα, Μονεμβασίας με έδρα τους Μολάους και Ελαφονήσου. Πρωτεύουσα του Νομού είναι η Σπάρτη. Άλλα σημαντικά αστικά κέντρα του νομού είναι το Γύθειο, οι Μολάοι και η Σκάλα. Σε άνθηση βρίσκονται τα τελευταία χρόνια λόγω αυξημένης τουριστικής κίνησης οι κωμοπόλεις Μονεμβασία, Αρεόπολη και Νεάπολη. Οι λιμένες της Λακωνίας Γύθειο και Νεάπολη, που βρίσκονται στις ακτές του Λακωνικού κόλπου συνδέουν ακτοπλοϊκά το νομό με την Κρήτη, τα Κύθηρα και την Ελαφόνησο.

Κύριες καλλιέργειες στο νομό είναι τα εσπεριδοειδή, με κύριο προϊόν τις πορτοκαλιές και τα ελαιοκομικά προϊόντα. Ακόμη, αρκετά ανεπτυγμένος είναι ο κλάδος του τουρισμού με προορισμούς το Μυστρά, τους παραδοσιακούς οικισμούς της Μάνης, τα σπήλαια του Δυρού και τις παράκτιες περιοχές Μονεμβασιά, Γύθειο και Ελαφόνησο.

Ο Δήμος Σπάρτης βρίσκεται στο κέντρο του νομού και απαρτίζεται από τους πρώην καποδιστριακούς δήμους Σπάρτης, Οινούντος, Μυστρά, Πελλάνας, Θεραπνών, Φαρίδος και την κοινότητα Καρυών. Η Σπάρτη υπήρξε στην αρχαιότητα η μεγαλύτερη στρατιωτική δύναμη της Ελλάδος και έπαιξε καταλυτικό ρόλο στην ιστορία της. Η σημερινή πόλη είναι χτισμένη νότια από το κέντρο της αρχαίας ομώνυμης πόλης, κοντά στη δεξιά όχθη του ποταμού Ευρώτα και διαθέτει άριστη ρυμοτομία. Είναι το μεγαλύτερο αστικό κέντρο του νομού και το διοικητικό και οικονομικό κέντρο του. Παρουσιάζει εμπορική κίνηση λόγω των καταστημάτων και επιχειρήσεων που εδρεύουν σε αυτή. Έχει πρόσβαση στην Αθήνα μέσω της Εθνικής οδού Αθηνών – Τριπόλεως – Σπάρτης και είναι η μόνη πόλη της Πελοποννήσου που δεν έχει σύνδεση με το σιδηροδρομικό δίκτυο. Τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Σπαρτής είναι κυρίως γεωργικές περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Το Ξηροκάμπι αποτελεί τον σημαντικότερο οικιστικό πόλο της Δημοτικής Ενότητας Φάριδος του Δήμου Σπάρτης. Είναι κτισμένο σε κομβικό σημείο στους πρόποδες του Ανατολικού Ταϋγέτου, σε υψόμετρο περίπου 250 μέτρων. Απέχει περίπου 15 χλμ. από την πρωτεύουσα του νομού, τη Σπάρτη, και 30-35 χλμ. από τις ακτές του Γυθείου. Εξυπηρετείται από καλά συντηρημένο επαρχιακό δίκτυο που συνδέει τη Σπάρτη με τη Νότια Λακωνία. Ο οικισμός

χαρακτηρίζεται από παραδοσιακή αρχιτεκτονική με έντονο το στοιχείο της πέτρας, διατηρώντας μια αίσθηση ιστορικότητας που ενισχύει την αξία των ακινήτων. Διαθέτει μια ευρύχωρη, πλακόστρωτη πλατεία που αποτελεί το οικονομικό και κοινωνικό επίκεντρο, περιστοιχισμένη από εμπορικά καταστήματα, υπηρεσίες και χώρους εστίασης.

ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗ

Τα υπό εξέταση όμορα ακίνητα βρίσκονται πλησίον του εμπορικού κέντρου του οικισμού, έναντι της κεντρικής πλατείας και διαθέτουν πρόσωπα σε ασφαλτοστρωμένες δημοτικές οδούς. Η περιοχή δεν αντιμετωπίζει σημαντικό κυκλοφοριακό πρόβλημα, ενώ υπάρχει μέτριο πρόβλημα παρόδιας στάθμευσης, κυρίως λόγω των δημοτικών οδών περιορισμένου πλάτους. Η πυκνότητα δόμησης της περιοχής δεν επιτρέπει παρά την περιορισμένη περαιτέρω ανάπτυξη.

Περιγραφή ακινήτων

ΑΚΙΝΗΤΟ 1 (ΔΥΤΙΚΟ)

Οικόπεδο και Έργα Υποδομής

Δυνάμει του τίτλου υπ' αρ. 11114/2024 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη, πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 231,46 τ.μ. που απεικονίζεται στο από 3/2023 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου, είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, και συνορεύει:

Νοτιοδυτικά με δημοτική οδό με πρόσωπο 16,80 μ.

Βορειοδυτικά και ανατολικά με δημοτική οδό με συνολικό πρόσωπο 13,65 μ.

Βορειοανατολικά με ιδιοκτησία Μαρίας και Βαλέριας Βαλκανά με συνολική πλευρά 16,87 μ. και

Νοτιοανατολικά με ιδιοκτησία Νικολακάκου με πλευρά 14,22 μ.

Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο. Φαίνεται ότι έχει προσωρινό ΚΑΕΚ 301090123006 και επιφάνεια 231,15 τ.μ. βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου.

Κτίσμα

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ήτοι τον προαναφερόμενο τίτλο ιδιοκτησίας, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει ανεγερθεί διώροφη οικία που αποτελείται από υπόγεια

αποθήκη επιφάνειας 46,14 τ.μ., ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 89,55 τ.μ. με ανοικτό αδιαμόρφωτο χώρο από 3 πλευρές επιφάνειας 54,77 τ.μ. και από 1ο όροφο κατοικία επιφάνειας 102,21 τ.μ. με ανοικτό αδιαμόρφωτο χώρο από 3 πλευρές επιφάνειας 5,99 τ.μ. και κλιμακοστάσιο ανόδου στον όροφο επιφάνειας 10,77 τ.μ.

Η διώροφη οικοδομή ανεγέρθηκε δυνάμει των οικοδομικών αδειών υπ' αρ. 658/1975 & 338/1976 της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Λακωνίας εκτός από τα τμήμα της κατοικίας του 1ου ορόφου επιφάνειας 0,26 τ.μ. που είναι αυθαίρετη κατασκευή και επίσης τμήματος κλιμακοστασίου επιφάνειας 0,72 τ.μ.

Για το υπό εξέταση μας παρασχέθηκε η υπ' αρ. 13280529/29-3-2024 Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017 και οι συνοδεύουσες αυτής τεχνικές κατόψεις από 3/2024 του πολιτικού μηχανικού Θεόδωρου Κωνσταντάκου.

Στην τεχνική έκθεση της βεβαίωσης περαίωσης του Ν. 4495/2017 μνημονεύονται τα εξής:

*«Ο κ. Δημήτριος Τσιρίκης έχει στην κατοχή του οικόπεδο (εμβαδού: 231,46μ²) που βρίσκεται εντός ορίων οικισμού Ξηροκαμπίου του Δήμου Σπάρτης. Εντός του οικοπέδου βρίσκεται διώροφη οικία με ισόγειο αποθήκη και τμήμα υπογείου η οποία εμφαίνεται στις υπ' αριθμόν 338/1976 και 658/1975 οικοδομικές άδειες εμβαδού:ΥΠΟΓΕΙΟ-Αποθήκη: 46,14μ²ΙΣΟΓΕΙΟ-Αποθήκη: 89,55μ²-Αδιαμόρφωτος χώρος: 54,77μ²Α' ΟΡΟΦΟΣ-Κατοικία: 101,95μ²-Αδιαμόρφωτος χώρος: 5,99μ²-Κλιμακοστάσιο ανόδου στον όροφο: 10,05μ²Εντός του άνω οικοπέδου κατασκευάσπηκαν αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες περατώθηκαν πριν το έτος 1983 και για τις οποίες σήμερα ζητούμε την ρύθμισή τους σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΠΟΥ ΡΥΘΜΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ Ν. 4495/2017(περατώθηκαν το έτος 1982)Α' ΟΡΟΦΟΣ-Τμήμα κατοικίας: 0,26μ²ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΠΟΥ ΡΥΘΜΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ Ν. 4495/2017ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ-ΤΜΗΜΑ ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟΥ: 0,72μ²Οπλισμένο σκυρόδεμα: 1,88μ3Προυπολογισμός: 1,88*146,74=276,41 ευρώ-ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ ΥΨΟΥΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΛΟΓΩ ΞΕΜΠΑΖΩΜΑΤΟΣΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ Γενικές εκσκαφές γαιώδεις Προυπολογισμός: 94μ3*3,22=302,68 ευρώ- ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΥΨΟΥΣ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΤΟΥ Α' ΟΡΟΦΟΥ Αρχικό εσωτερικό ύψος 3,20μ και τελικό ύψος 3,87μΥπέρβαση κατά 0,67μΛιθοδομές με λαξευτούς λίθους: 39,44*0,67=36,42μ²Προυπολογισμός: 26,42*46,96=1240,91 ευρώ Ασβεστοκονιάματα τριπτά Προυπολογισμός: 26,42*5,86=154,82 ευρώ- ΑΛΛΑΓΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΣΤΟΝ Α' ΟΡΟΦΟ(δεν νοείται παράβαση η διαφορετική διαρρύθμιση, δεν απαιτείται προυπολογισμός)-ΔΙΑΝΟΙΞΗ- ΜΕΤΑΤΟΠΙΣΗ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ Υαλοστάσια από σουηδική ξυλεία: 1,17*2,75+1,07*1,95+0,82*2,30+0,62*0,60=7,56μ² Προυπολογισμός: 7,56*88,04=665,76 ευρώ-ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΕΓΗΣ ΜΕ ΣΤΕΓΗ ΣΤΟ ΥΠΑΡΧΟΝ ΠΕΤΡΙΝΟ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Ξύλινη στέγη αυτοφερόμενη με κεραμίδια Προυπολογισμός: 89,55μ²*70,44=6307,90 ευρώ-ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΣΤΕΓΗΣ ΣΕ ΤΜΗΜΑ ΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ Προυπολογισμός: 18,39μ²*41,08=755,46 ευρώ-ΤΜΗΜΑ ΕΞΩΣΤΗ ΣΤΗΝ ΟΡΟΦΗ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ2,65*0,50=1,33μ³Οπλισμένο σκυρόδεμα: 1,33*0,15=0,20μ3Προυπολογισμός: 0,20*146,74=29,35 ευρώ Κιγκλιδώματα σιδερένια Προυπολογισμός: (2,65+2*0,50)*23,48=85,70 ευρώ ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ:9818,99 ευρώ < 15000 ευρώ (1 παράβαση)Τέλος σύμφωνα με τα αναφερόμενα δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας (κατηγορία αυθαιρέτων 2).»*

Περαιτέρω, εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε και τις πληροφορίες που δόθηκαν, διαπιστώθηκε ότι η υπό εξέταση ιδιοκτησία βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Στο ακίνητο έχουν γίνει εργασίες ανακαίνισης/διαμόρφωσης σε τουριστικό κατάλυμα (αποπεράτωση το έτος 2025 κατά δήλωση) και βρίσκεται σε πλήρως λειτουργική κατάσταση.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

Αναλυτικά οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν προκειμένου να υπολογιστεί η αγοραία αξία του παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Χρήση	Όροφος	Επιφάνεια (τ.μ.)	Εμβαδόν ΟΑ (τ.μ.)	Εμβαδό Ν. 4495/2017 (τ.μ.)	Εμβαδόν Σύνολο (τ.μ.)
Αποθήκη	Υπόγειο	46,14	46,14	0,00	46,14
Αποθήκη	Ισόγειο	89,55	89,55	0,00	89,55
Αδιαμόρφωτος χώρος	Ισόγειο	54,77	54,77	0,00	54,77
Κατοικία	1ος όροφος	102,21	101,95	0,26	102,21
Αδιαμόρφωτος χώρος	1ος όροφος	5,99	5,99	0,00	5,99
Κλιμακοστάσιο	1ος όροφος	10,77	10,05	0,72	10,77
Σύνολο					**309,43**

ΑΚΙΝΗΤΟ 2 (ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ)

Οικόπεδο και Έργα Υποδομής

Σύμφωνα με τους διαθέσιμους τίτλους ιδιοκτησίας, πρόκειται για οικόπεδο επιφάνειας 332,755 τ.μ. το οποίο φαίνεται στο από 4/2007 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Πάνου Σαχάμη.

Το εν λόγω οικόπεδο απεικονίζεται επίσης στο πλέον πρόσφατο, εγκεκριμένο από 8/2025 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου, είναι επιφάνειας 332,75 τ.μ., άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο, και συνορεύει:

Βορειοδυτικά με δημοτικό δρόμο με πρόσωπο 21,20 μ.

Βορειοανατολικά με Επαρχιακό Δρόμο Ανώγειας – Άρνας με πρόσωπο 14,39 μ.

Με ιδιοκτησίες τρίτων στις λοιπές πλευρές.

Το οικόπεδο είναι κανονικού σχήματος, ήπιας κλίσης, οριοθετημένο από τις όμορες ιδιοκτησίες και τις οδούς πρόσοψης και αξιοποιημένο.

Φαίνεται ότι έχει προσωρινά ΚΑΕΚ 301090123001 & 301090123001 βάσει Ελληνικού Κτηματολογίου. Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ΚΑΕΚ δεν καλύπτουν το σύνολο της έκτασης που απεικονίζεται στο διαθέσιμο τοπογραφικό διάγραμμα.

Κτίσμα

Σύμφωνα με τους διαθέσιμους τίτλους ιδιοκτησίας, στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο έχει συσταθεί η υπ' αρ. 5526/2007 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμός της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη.

Βάσει της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησίας, στο κτίσμα, που αποτελεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο, έχουν συσταθεί οι εξής οριζόντιες ιδιοκτησίες:

- Αποθήκη υπογείου με στοιχεία ΑΠ-1, αποτελείται από μία ενιαία αίθουσα, έχει επιφάνεια 53,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 50,00‰.
- Αποθήκη υπογείου με στοιχεία ΑΠ-2, αποτελείται από μία ενιαία αίθουσα, έχει επιφάνεια 69,47 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 50,00‰.
- Κατάστημα ισογείου με στοιχεία Κ1, αποτελείται από μία αίθουσα και δύο WC και από ίχνη ερειπωμένου μεσοπατώματος άνευ εμβαδού, έχει επιφάνεια 119,95 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 366,75‰.
- Κατάστημα ισογείου με στοιχεία Κ2, αποτελείται από μία αίθουσα και ένα WC και από ίχνη ερειπωμένου μεσοπατώματος άνευ εμβαδού, έχει επιφάνεια 84,30 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 257,75‰.
- Διαμέρισμα 1ου ορόφου με στοιχεία Δ1, αποτελείται από δύο υπνοδωμάτια, τραπεζαρία, σαλόνι, κουζίνα, χολ, διάδρομο, λουτρό και εξώστες, έχει επιφάνεια 133,875 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 275,50‰.

Στο συνολικό ακίνητο έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής υπ' αρ. 144/2011 περί αποκατάστασης παραδοσιακού κτιρίου & μετατροπή του σε ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα, όπως αναθεωρήθηκε με την πράξη υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης για αλλαγή επιβλεπόντων μηχανικών, εφαρμογή διατάξεων ΝΟΚ (Ν. 4067/12) & νομιμοποίηση

αυθαιρέτων κατασκευών (άρθρο 29 του Ν. 4495/2017) [παραδοσιακό ξενοδοχείο α' τάξης με πισίνα].

Βάσει των διαθέσιμων από 8/2025 εγκεκριμένων τεχνικών σχεδίων της πράξης αναθεώρησης υπ' αρ. 1590227, το υπό εξέταση ακίνητο πρόκειται να διαμορφωθεί σε τουριστικό κατάλυμα που θα αποτελείται από τα εξής επίπεδα:

- Υπόγειο συνολικής επιφάνειας 332,75 τ.μ. (εν των οποίων 55,64 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από 152,03 τ.μ. κύριων χώρων και 180,72 τ.μ. βοηθητικών χώρων (αίθουσα πολλαπλών χρήσεων – δεξιώσεων, μπαρ, αποθήκες, βιολογικός καθαρισμός κτλ.)
- Ισόγειο συνολικής επιφάνειας 240,84 τ.μ. (εν των οποίων 217,77 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από χώρο υποδοχής, εστιατόριο, χώρο πρωϊνού, κουζίνα, σουίτα 3 ατόμων (με εσωτερική κλίμακα ανόδου στο άνω επίπεδο του μεσοπατώματος) κτλ.
- Μεσοπάτωμα συνολικής επιφάνειας 216,76 τ.μ. (εκ των οποίων 194,43 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από το τμήμα του μεσοπατώματος της σουίτας 3 ατόμων του ισογείου πλέον τεσσάρων τρίκλινων δωματίων και ενός δίκλινου δωματίου.
- 1ο όροφο συνολικής επιφάνειας 132,50 τ.μ. (εκ των οποίων 112,29 τ.μ. εντός ΣΔ) που θα αποτελείται από μία σουίτα 3 ατόμων, ένα δίκλινο και ένα τρίκλινο δωμάτιο.

Στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου προβλέπεται πισίνα επιφάνειας 14,45 τ.μ. με μέγιστο βάθος 1,50 μ.

Επιγραμματικά, οι ανωτέρω επιφάνειες του ακινήτου βάσει της πρόσφατης άδειας οικοδομής παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Όροφος	Επιφάνεια Κύριοι (τ.μ.)	Επιφάνεια Βοηθητικοί (τ.μ.)	Επιφάνεια Σύνολο (τ.μ.)
Υπόγειο	152,03	180,72	332,75
Ισόγειο	240,84	0,00	240,84
Μεσοπάτωμα	216,76	0,00	216,76
1ος όροφος	132,50	0,00	132,50
Σύνολο			**922,85**

Εκ της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι οι εργασίες κατασκευής βρίσκονται σε πολύ πρώιμο στάδιο. Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης θα χρησιμοποιηθούν οι επιφάνειες του κτίσματος όπως προκύπτουν από την

αναφερόμενη ανωτέρω σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας με αρ. πράξης 5526/2007 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη (συνολικά) και όχι αυτές που προκύπτουν από την πρόσφατη άδεια οικοδομής υπ' αρ. 1590227/17-9-2025 της ΥΔΟΜ Σπάρτης (η οποία φαίνεται ότι δεν έχει υλοποιηθεί ακόμα). Το ακίνητο επί του παρόντος δεν είναι λειτουργικό και είναι στο στάδιο της προϋπάρχουσας φέρουσας λιθοδομής.

Σημειώνεται ότι ο πλήρης τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και η παράθεση τυχόν αυθαίρετων επιφανειών ή/και χρήσεων δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του προκύπτουν από τα διαθέσιμα στοιχεία και με πάσα επιφύλαξη. Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της παρούσας έκθεσης εκτίμησης σε περίπτωση που προκύψουν πρόσθετα ή/και διαφοροποιητικά στοιχεία.

Αναλυτικά οι επιφάνειες του ακινήτου οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν προκειμένου να υπολογιστεί η αγοραία αξία του παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα (όπως προκύπτουν από τη ΣΟΙ):

Ιδιοκτησία	Χρήση	Όροφος	Επιφάνεια (τ.μ.)
ΑΠ-1	Αποθήκη	Υπόγειο	53,00
ΑΠ-2	Αποθήκη	Υπόγειο	69,47
Κ1	Κατάστημα	Ισόγειο	119,95
Κ2	Κατάστημα	Ισόγειο	84,30
Δ1	Διαμέρισμα	1ος όροφος	133,88
	Σύνολο		

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία (τίτλοι ιδιοκτησίας, Ε9), τα υπό εξέταση ακίνητα ανήκουν κατά το 100% του δικαιώματος της Πλήρους Κυριότητας στην εταιρεία «Βαλκανά Ομόρρυθμη Εταιρεία», δυνάμει των κάτωθι τίτλων ιδιοκτησίας:

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25762/2010 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου (**Ακίνητο 1 – Κ2**).
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25761/2010 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου (**Ακίνητο 1 – Κ1**).
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25496/2009 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου (**Ακίνητο 1 – ΑΠ-2, Κ2, Δ1**).

- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 25495/2009 «πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών 1. Αποθήκης και 2. Καταστήματος» της συμβολαιογράφου Σπάρτης Γεωργίας Αθανασούλια Δεμπεγιώτου (**Ακίνητο 1 – ΑΠ-1, Κ1**).
- Τίτλος ιδιοκτησίας υπ' αρ. 11114/2024 της συμβολαιογράφου Σπάρτης Δήμητρας Κοτσώνη (**Ακίνητο 2**)

Πολεοδομικό καθεστώς

Τα ακίνητα είναι εντός οικισμού και έκαστο εξ αυτών είναι άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο. Από το πρόσφατο, εγκεκριμένο από 8/2025 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Εμμανουήλ Λάμπρου, προκύπτουν οι σημερινοί όροι δόμησης ως εξής:

Ν.4067 - ΦΕΚ 79 Α / 09.04.2012 (Ν.Ο.Κ.) όπως έχει τροπ. και ισχύει

Π.Δ. της 24.04.1985 (ΦΕΚ 181 Δ΄/03.05.85)

Π.Δ. της 14.02.1987 (ΦΕΚ 133 Δ' /23.02.87)

Π.Δ. της 25.04.1989 (ΦΕΚ 293 Δ' /16.05.89)

Π.Δ. της 04.11.2011 (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ /01.11.11)

Απόφαση Νομάρχη Λακωνίας: Π.1161/23.06.1988

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ: 500 τ.μ.

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ: Όποιο εμβαδόν είχαν στις 03.0.5.1985, ημέρα δημοσίευσης του (ΦΕΚ 289ΑΑΠ)

ΚΑΛΥΨΗ: 60%

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ:

για οικόπεδα Ε<700,00 τ.μ. Σ.Δ. Ε=240,00 τ.μ.

για οικόπεδα Ε>700,00 τ.μ. Σ.Δ. Ε=400,00 τ.μ.

για οικόπεδα Ε<200,00 τ.μ. Σ.Δ. = 1,00

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΟΓΚΟΥ: 5 Χ Σ.Δ. < 2000 κ.μ.

Μέγιστο ύψος κτιρίου 7,50 μ. + 1,50 μ. Στέγη

Γραμμή δόμησης 0 ή 2,50 μ. από τα όρια

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου ενδείκνυται η εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων, σε συνδυασμό με τη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης όπως αυτές αναλύθηκαν στο εισαγωγικό τμήμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μεταξύ των ετών 2008 – 2018 η ελληνική κτηματαγορά βρέθηκε σε έντονα καθοδικό κανάλι λόγω της οικονομικής κρίσης στην οποία είχε υπεισέλθει η ελληνική οικονομία. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ιδιαίτερα σημαντική πτώση, λόγω της ελάχιστης ζήτησης που βρέθηκε σε αναντιστοιχία με τη μεγάλη προσφορά και το σημαντικό αριθμό κενών και αναξιοποίητων ακινήτων τα οποία κατασκευάστηκαν κατά κύριο λόγο μεταξύ 2000 και 2006. Σε πολλές περιπτώσεις, η πτώση στις τιμές των κατοικιών ξεπέρασε το 50% από τα υψηλότερα επίπεδα των ετών 2007 – 2008. Η πτωτική πορεία της κτηματαγοράς κατέστη εμφανής στις πιο υποβαθμισμένες περιοχές, όπως επίσης και στις πλέον προνομιούχες περιοχές, που εκ των πραγμάτων αποτελούσαν μικρότερες αγορές με συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό. Κατά τα τελευταία έτη, μεταξύ του 2ου εξαμήνου του 2018 και του 2ου εξαμήνου του 2025, η πτωτική τάση στις τιμές των ακινήτων έχει ανακοπεί και σε πολλές περιοχές της χώρας, έχουν δημιουργηθεί πυρήνες ιδιαίτερα αυξημένης ζήτησης, με αποτέλεσμα την αξιοσημείωτη ανάκαμψη των αξιών. Μάλιστα, από το τέλος του 1ου εξαμήνου του 2021, η αύξηση των μισθωτικών αξιών, σε συνδυασμό με την αντιμετώπιση των έκτακτων συνθηκών της υγειονομικής κρίσης (Covid - 19), συμπαρασύρει σημαντικά ανοδικά τις αγοραίες αξίες των ακινήτων, οι οποίες έχουν πλέον επιστρέψει στα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα ή και ακόμα πιο ψηλά.

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων εντός οικισμού στην περιοχή εκκινούν κάτω από τα 30 €/τ.μ. και μπορούν να ανέλθουν και άνω των 60 €/τ.μ., ανάλογα την ακριβή θέση, την επιφάνεια (δυνατότητα αξιοποίησης), την εγγύτητα με το κέντρο, την παρεχόμενη θέα, τυχόν παροχές (π.χ. δυνατότητα κατάτμησης) κτλ.

Επισημαίνεται ότι κατά τη συνήθη πρακτική της Ελληνικής Κτηματαγοράς, οι ζητούμενες τιμές είναι διαπραγματεύσιμες σε ποσοστό που κυμαίνεται χαμηλότερα κατά τουλάχιστον 10 – 15% ανάλογα με την περιοχή και τη ζήτηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στη συνέχεια παρατίθενται τα πλέον χαρακτηριστικά συγκριτικά στοιχεία τα οποία χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να προσεγγιστεί η αγοραία αξία του ακινήτου.

1. Ξηροκάμπι, οικόπεδο εντός οικισμού επιφάνειας 1.642 τ.μ. επί της κεντρικής οδού, προσφέρεται προς € 115.000 (70 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο New Deal.*
2. Ξηροκάμπι, οικόπεδο εντός οικισμού επιφάνειας 826 τ.μ. με θέα, προσφέρεται προς € 60.000 (73 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο New Deal.*
3. Δάφνη, οικόπεδο εντός οικισμού επιφάνειας 1.033 τ.μ. διαμπερές επί της κεντρικής οδού, προσφέρεται προς € 32.000 (31 €/τ.μ.) – *Ιδιώτης, τηλ.: 6981089704.*
4. Ξηροκάμπι, οικόπεδο εντός οικισμού επιφάνειας 622 τ.μ. με παλαιό κτίσμα, προσφέρεται προς € 15.000 (24 €/τ.μ.) – *Μεσιτικό γραφείο Omega Real Estate.*

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται τα διαφοροποιητικά χαρακτηριστικά κάθε συγκριτικού στοιχείου και οι αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν για την ομογενοποίησή τους προκειμένου να εξαχθεί το συμπέρασμα για την αγοραία αξία του οικοπεδικού τμήματος του ακινήτου 2 (ανατολικό).

Πίνακας αναγωγής πώλησης συγκριτικών στοιχείων (οικοπέδου ακινήτου 2 [ανατολικό]):

Ακίνητο	Διεύθυνση	Εμβαδόν (τ.μ.)	Προβολή	Πρόσβαση	Λοιπά	Είδος Συγκριτικού	Σύνολο αναγωγών	Τιμή (€)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ανηγμένη τιμή (€/τ.μ.)
Συγκριτικό 1	Ξηροκάμπι, Φάριδας	1.642,00	Άριστη	Άριστη	Δυνατότητα κατάτμησης	Ζητούμενη τιμή		115.000	70,04	63,63
Αναγωγές	0,00%	26,18%	0,00%	0,00%	-20,00%	-10,00%	90,85%			
Συγκριτικό 2	Ξηροκάμπι, Φάριδας	826,00	Καλή	Πολύ καλή	Θέα	Ζητούμενη τιμή		60.000	72,64	58,26
Αναγωγές	0,00%	9,86%	5,00%	3,00%	-25,00%	-10,00%	80,20%			
Συγκριτικό 3	Δάφνη, Φάριδας	1.033,00	Άριστη	Άριστη	-	Ζητούμενη τιμή		32.000	30,98	39,73
Αναγωγές	25,00%	14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	128,26%			
Συγκριτικό 4	Ξηροκάμπι, Φάριδας	622,00	Καλή	Πολύ καλή	Παλαιό κτίσμα	Ζητούμενη τιμή		15.000	24,12	36,42
Αναγωγές	0,00%	5,78%	5,00%	3,00%	46,67%	-10,00%	151,02%			
Εκτιμώμενο 2 (ανατολικό)	**Ξηροκάμπι, Φάριδας**	**332,78**	**Άριστη**	**Άριστη**	**-**			**16.475,50**		**49,51**

Θετικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό μειονεκτεί από το εκτιμώμενο. Η τιμή του αυξάνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Αρνητικός συντελεστής αναγωγής: Το συγκριτικό πλεονεκτεί έναντι του εκτιμώμενου. Η τιμή του μειώνεται κατά το ποσοστό του συντελεστή προκειμένου να καταστεί συγκρίσιμο.

Η στήλη «Εμβαδόν» αναφέρεται στην ανηγμένη επιφάνεια κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου.
Η στήλη «Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στη ζητούμενη τιμή πώλησης κάθε ακινήτου διαιρεμένης με το ανηγμένο εμβαδόν της.
Η στήλη «Ανηγμένη Τιμή (€/τ.μ.)» αναφέρεται στην αξία κάθε ακινήτου που προκύπτει από την «Τιμή (€/τ.μ.)» αφού πολλαπλασιαστεί με το «Σύνολο αναγωγών» προκειμένου να προκύψει η τελική αξία του Συγκριτικού στοιχείου.
Εφαρμόστηκαν συντελεστές αναγωγής: ±1,00%/50 τ.μ., -€ 7.000 λόγω παλαιού κτίσματος.

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Συνοπτικά αναφέρονται παρακάτω τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα που επιδρούν στη διαμόρφωση της Αγοραίας Αξίας των ιδιοκτησιών:

- ✓ Τα (όμορα) ακίνητα χωροθετούνται στο κέντρο του οικισμού.
- ✓ Η κατάσταση συντήρησης (εξωτερικά) του ακινήτου 1 κρίνεται σχετικά ικανοποιητική.
- × Το ακίνητο 2 (ανατολικό) δεν είναι λειτουργικό και κρίνονται απαραίτητες εργασίες επί αυτού προκειμένου να γίνει εκ νέου εκμεταλλεύσιμο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω διαφοροποιητικά στοιχεία του ακινήτου, τις πληροφορίες για τις αξίες γης της περιοχής που συλλέχθηκαν από γνώστες της τοπικής κτηματαγοράς, τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και πραγματοποιώντας τις σταθμίσεις και τις αναγωγές που φαίνονται στον προηγούμενο πίνακα καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι η αγοραία αξία του οικοπέδου του ακινήτου 2 (ανατολικό) επιφάνειας 332,78 τ.μ., διαμορφώνεται σε 49,51 €/τ.μ.

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του οικοπέδου του ακινήτου 1 (δυτικό) επιφάνειας 231,46 τ.μ. επιλέγεται η ανωτέρω μοναδιαία αξία του οικοπέδου του ακινήτου 2 και στη συνέχεια εφαρμόζονται συντελεστής προσαύξησης λόγω επιφάνειας της τάξης του +2% (ήτοι ~ 1,00%/50 τ.μ.) και συντελεστής απομείωσης λόγω προβολής της τάξης του -5%. Συνεπώς, βάσει των ανωτέρω προκύπτει μοναδιαία αξία ίση με: 49,51 €/τ.μ. Χ (1+2%)*(1-5%) = 47,97 €/τ.μ.

ΑΚΙΝΗΤΟ 1 (ΔΥΤΙΚΟ)

Βάσει των ανωτέρω, η αγοραία αξία του οικοπέδου το οποίο αναφέρεται στα παρασχεθέντα στοιχεία, και περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Οικόπεδο 1 231,46 τ.μ. Χ 47,97 €/τ.μ. = **€ 11.104,21**

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Χρήση	Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€)
Αποθήκη	Υπόγειο	46,14	2.000	2.000,00	92.280,00
Αποθήκη	Ισόγειο	89,55	2.500	2.500,00	223.875,00
Αδιαμόρφωτος χώρος	Ισόγειο	54,77	0	0,00	0,00
Κατοικία	1ος όροφος	102,21	2.750	2.750,00	281.077,50
Αδιαμόρφωτος χώρος	1ος όροφος	5,99	0	0,00	0,00
Κλιμακοστάσιο	1ος όροφος	10,77	2.500	2.500,00	26.925,00
Περιβάλλων χώρος (κατ' αποκοπή)					10.000,00
Σύνολο		**309,43**			**634.157,50**

Ως έτος κατασκευής λογίζεται το έτος 2025.

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε **€ 634.157,50.**

Σύμφωνα με όσα παραπάνω εκτέθηκαν, η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, η οποία στην ουσία είναι η αξία του επενδεδυμένου κεφαλαίου ή του κεφαλαίου που χρειάζεται να επενδυθεί προκειμένου να ανεγερθεί σε όμοιο γήπεδο, κτίσμα ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου (χωρίς τη μεσολάβηση κατασκευαστή), εξάγεται από το άθροισμα των επιμέρους αξιών, οικοπέδου, κτίσματος και έργων υποδομής όπως υπολογίσθηκαν παραπάνω (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις).

Αξία ιδιοκτησίας = Αξία Γηπέδου + Α.Κ.Α. Κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής

Αξία ιδιοκτησίας = € 11.104,11 + € 634.157,50 = € 645.261,71

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 645.000**.

ΑΚΙΝΗΤΟ 2 (ΑΝΑΤΟΛΙΚΟ)

Βάσει των ανωτέρω, η αγοραία αξία του οικοπέδου το οποίο αναφέρεται στα παρασχεθέντα στοιχεία, και περιγράφηκε παραπάνω, υπολογίζεται ως εξής (τυχόν μικροδιαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις):

Οικόπεδο 2 332,78 τ.μ. Χ 49,51 €/τ.μ. = **€ 16.475,50**

Το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του κτίσματος υπολογίζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Χρήση	Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)	Κόστος Κατασκευής (€/τ.μ.)	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος (€/τ.μ.)	Αποσβεσμένο Κόστος (€)
Αποθήκη	Υπόγειο	122,47	1.000	0,98756	987,56	120.946,76
Κατάστημα	Υπόγειο	204,25	1.000	0,98756	987,56	201.709,61
Διαμέρισμα	Ισόγειο	133,88	1.000	0,98756	987,56	132.214,85
Σύνολο		**460,60**				**454.871,22**

Λόγω πολύ παλαιότερης αρχικής κατασκευής (19ος αιώνας βάσει διαθέσιμου Ε9), λαμβάνοντας υπόψη και τις προβλεπόμενες εργασίες επί αυτού, ως έτος κατασκευής λογίζεται συμβατικά το έτος 2020. Ο συντελεστής απαξίωσης θεωρήθηκε ίσος με 0,25%.

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης των κτιριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε **€ 454.871,22.**

Σύμφωνα με όσα παραπάνω εκτέθηκαν, η αξία του ακινήτου που υπολογίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης, η οποία στην ουσία είναι η αξία του επενδεδυμένου κεφαλαίου ή του κεφαλαίου που χρειάζεται να επενδυθεί προκειμένου να ανεγερθεί σε όμοιο γήπεδο, κτίσμα ίδιων κατασκευαστικών προδιαγραφών με πρωτοβουλία του ενδιαφερόμενου (χωρίς τη μεσολάβηση κατασκευαστή), εξάγεται από το άθροισμα των επιμέρους αξιών, οικοπέδου, κτίσματος και έργων υποδομής όπως υπολογίσθηκαν παραπάνω (τυχόν διαφορές οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις).

Αξία ιδιοκτησίας = Αξία Γηπέδου + Α.Κ.Α. Κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής

Αξία ιδιοκτησίας = € 16.475,50 + € 454.871,22 = € 471.346,72

Η ανωτέρω αξία στρογγυλοποιείται στις **€ 471.000**.

Με βάση τους παραπάνω υπολογισμούς και τις θεωρήσεις και παραδοχές που εκτέθηκαν, η **Αγοραία Αξία του 100% του δικαιώματος της πλήρους κυριότητας** των δύο όμορων ακινήτων εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, όπως αυτά περιγράφηκαν παραπάνω, υπολογίζεται στρογγυλοποιημένη σε **€ 645.000 (Εξακόσιες Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ) για το ακίνητο 1 (δυτικό)** και σε **€ 471.000 (Τετρακόσιες Εβδομήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ) για το ακίνητο 2 (δυτικό)** κατά την κρίσιμη ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

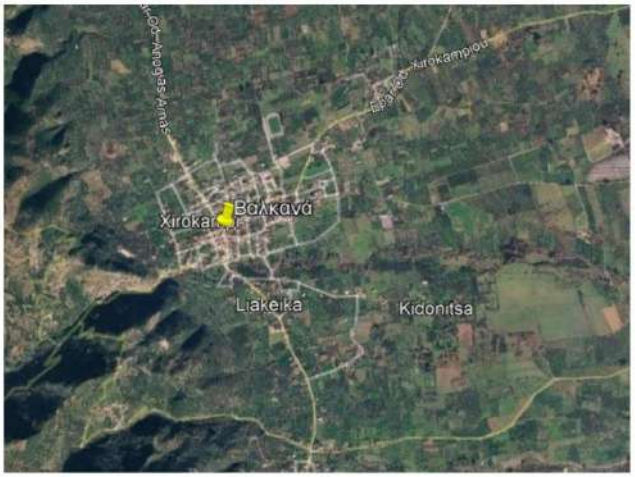
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Χάρτες της περιοχής και φωτογραφίες ακινήτων

OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.



Συντεταγμένες (WGS '84): 36.958607° 22.450757°





OPTIMUM
PROPERTY & DEVELOPMENT CONSULTING S.A.

Ακίνητο 1 (δυτικό)



Οριοθέτηση οικοπέδου βάσει συντεταγμένων τοπογραφικού διαγράμματος σε υπόβαθρο Ελλ. Κτηματολογίου



Ακίνητο 2 (ανατολικό)



Οριοθέτηση οικοπέδου βάσει συντεταγμένων τοπογραφικού διαγράμματος σε υπόβαθρο Ελλ. Κτηματολογίου



Επισυναπτόμενα:

Παράρτημα Ι: Εκτίμηση εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης Ακίνητο 1 (δυτικό)

Παράρτημα ΙΙ: Εκτίμηση εντός οικισμού Ξηροκαμπίου στη Δημοτική Ενότητα Φάριδος του Δήμου Σπάρτης Ακίνητο 1 (ανατολικό)

Παράρτημα ΙΙΙ: Εκτίμηση μονοκατοικίας επί των οδών Αγησιλάου 45 & Μενελάου στο ΟΤ 28 της πόλης της Σπάρτης στη Δημοτική Ενότητα Σπαρτιατών του Δήμου Σπάρτης Παράρτημα

΄ΗΔΗ ΣΗΜΕΡΑ ΜΕ ΤΟ ΠΑΡΟΝ, οι εμφανισθείσες Μαρία Βαλκανά του Κωνσταντίνου και Βαλέρια Βαλκανά του Κωνσταντίνου, ως κατά τα ανωτέρω μόνοι εταίροι της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία "ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και με διακριτικό τίτλο "ΕΥΟΡΑΣ – ΕΥΡΟΓΡΑΜΜΗ / EVORAS – EUROLINEA", παριστάμενοι και εκπροσωπούντες ποσοστό εκατό τοις εκατό (100 %) των εταιρικών συμμετοχών και του εταιρικού κεφαλαίου της ίδιας Ομόρρυθμης Εταιρείας **από κοινού και εκ συμφώνου** επαναλαμβάνουν την ως άνω από 6-4-2026 απόφαση της συνέλευσης των εταίρων και δηλώνουν ότι:

α) ομόφωνα **<u>εγκρίνουν</u> την προαναφερόμενη και προσαρτώμενη στο παρόν από 02-04-2026 Έκθεση Εξακρίβωσης της πραγματικής αξίας της ως άνω εταιρείας** βάσει των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας την 31η-12-2025, προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, του Ν.4601/2019 και του Νόμου 5162/2024, του ορκωτού ελεγκτή

Γεωργίου Ν. Νίκου, περί αποτίμησης της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικού και Παθητικού) της προαναφερόμενης Εταιρείας,

β) ομόφωνα **καθορίζουν τη σχέση συμμετοχής τους στο κεφάλαιο της νέας εταιρείας**, το οποίο με βάση την λογιστική αξία του κεφαλαίου της μετατρεπόμενης εταιρείας θα ανέρχεται συνολικά σε εννιακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες (962.000) ευρώ και

γ) ομόφωνα **αποφασίζουν την μετατροπή** της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία "ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" και με διακριτικό τίτλο της εταιρείας "ΕΥΟΡΑΣ – ΕΥΡΟΓΡΑΜΜΗ / EVORAS – EUROLINEA", **σε Ανώνυμη Εταιρεία** σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Νόμου 5162/2024, η οποία θα διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και τους κατωτέρω ειδικότερους όρους και συμφωνίες, που αποτελούν το καταστατικό της, το οποίο έχει ως εξής:

«ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΕΥΟΡΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 018577739000
ΑΦΜ 998652987 ΔΟΥ ΣΠΑΡΤΗΣ
*****

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΣΥΣΤΑΣΗ – ΕΠΩΝΥΜΙΑ – ΣΚΟΠΟΣ – ΕΔΡΑ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Άρθρο 1
Σύσταση - Επωνυμία

Συνιστάται με το παρόν ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΕΥΟΡΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο

«EVORAS». Στις κάθε είδους συναλλαγές της εταιρείας οι λέξεις «ανώνυμη εταιρεία» μπορούν να αναφέρονται και με τα αρχικά τους [Α.Ε.]. Στις διεθνείς συναλλαγές της η επωνυμία της εταιρείας εκφράζεται ως «EVORAS S.A.» και ο διακριτικός τίτλος ως «EVORAS».

Άρθρο 2

Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας είναι:

1. Η αγορά, αποκατάσταση και μετατροπή κτιρίων (με τα αναλογούντα οικόπεδα) και άλλων οικοπέδων, παραδοσιακών ή μη, σε ξενοδοχείο Α΄ τάξης
2. Η ίδρυση, ανέγερση, εξοπλισμός, και εκμετάλλευση παντός είδους ξενοδοχειακών μονάδων, και εν γένει τουριστικών συγκροτημάτων και εγκαταστάσεων, η δημιουργία κέντρων και καταλυμάτων αγροτικού τουρισμού καθώς και η άσκηση πάσης φύσεως τουριστικών επιχειρήσεων σε ιδιόκτητα ή μη ακίνητα.
3. Η κάθε άλλη συναφή ή παρεμφερή δραστηριότητα, η παροχή υπηρεσίας κέντρων, χώρων σωματικής άσκησης, εστιατορίων, μπαρ και βοηθητικών καταστημάτων που κατά τα συναλλακτικά ήθη λειτουργούν στα πλαίσια οργανωμένων ξενοδοχειακών και τουριστικών συγκροτημάτων (κυλικεία, καταστήματα λαϊκής τέχνης και τύπου, επιχειρηματικά κέντρα, ανθοπωλεία κλπ).
4. Η διοργάνωση συνεδρίων, εμπορικών εκθέσεων και γενικότερα κάθε είδους κοινωνικών ή καλλιτεχνικών εκδηλώσεων.
5. Οι υπηρεσίες οργάνωσης και τροφοδοσίας συνεστιάσεων και εκδηλώσεων (Catering), οι υπηρεσίες τροφοδοσίας με έτοιμα φαγητά άλλων επιχειρήσεων και οργανισμών, οι υπηρεσίες εκμίσθωσης εκθεσιακών χώρων και χώρων εκδηλώσεων (συνεδριακών, ψυχαγωγικών,κ.λ.π.), οι

υπηρεσίες εγκατάστασης εξοπλισμού εκθέσεων και εκδηλώσεων, καθώς και η εκμετάλλευση χώρων αναψυχής, και κέντρων διασκεδάσεως.

6. Η εισαγωγή, εξαγωγή και εμπορία κάθε είδους τροφίμων και ποτών, αναψυκτικών σε κάθε μορφή. Η εκμετάλλευση, παρασκευή, η προμήθεια και η διακίνηση κάθε είδους που σχετίζεται με εστίαση, την εκμετάλλευση παντός είδους επισιτιστικών καταστημάτων, εστιατορίων, κυλικείων, περιπτέρων, αναψυκτήριων και καφετεριών, κ.λ.π., όπως και η λιανική ή χονδρική πώληση ειδών, όπως ψιλικά, είδη τροφίμων, τσιγάρα, αυτόματοι πωλητές συναφών προϊόντων, η εκμετάλλευση και διάθεση αυτών δι' ιδίων καταστημάτων, μέσα ή έξω των εγκαταστάσεων γενικά της εταιρείας.
7. Η αγορά, πώληση, κατασκευή, ανάληψη και εκπόνηση μελετών καθώς και η πάσης φύσεως εκμετάλλευση, Δημοσίων και Ιδιωτικών Έργων στην ημεδαπή και στην αλλοδαπή, ιδιόκτητων και μη, για ίδιο λογαριασμό ή και για λογαριασμό τρίτων.
8. Η ανάπτυξη εμπορικής δραστηριότητας με υλικά που έχουν σχέση με τις παραπάνω κατασκευές.
9. Η έκθεση και εμπορία, πάσης φύσεως οικοδομικών υλικών, ειδών επίπλωσης σπιτιού ή/και επαγγελματικού χώρου, ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών ειδών και ειδών οικιακού εξοπλισμού και αξεσουάρ.
10. Η παραγωγή παντός είδους αγροτικών προϊόντων, το εμπόριο, η εξαγωγή και η εισαγωγή αυτών
11. Η ενοικίαση χωραφιών με σκοπό την παραγωγή παντός είδους αγροτικών προϊόντων

12. Η επεξεργασία, τυποποίηση, συσκευασία και εμπορία βρώσιμων ελαιών και ελαιόλαδού και κάθε είδους αγροτικών προϊόντων, φυσικών προϊόντων, αρωματικών φυτών.
13. Η λειτουργία και η εκμετάλλευση εργοστασίου επεξεργασίας ελαιόκαρπου, η τυποποίηση βρωσίμων ελαιών και ελαιόλαδου, η λειτουργία και εκμετάλλευση πρατηρίων και καταστημάτων λιανικής πώλησης βρώσιμων ελαιών και ελαιολάδου, προϊόντων και υποπροϊόντων ελαιολάδου και κάθε είδους αγροτικών προϊόντων.
14. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για τον ποιοτικό έλεγχο ελαιόκαρπου, βρώσιμων ελαιών, ελαιόλαδου και κάθε είδους αγροτικών προϊόντων.
15. Οι υπηρεσίες τυποποίησης-συσκευασίας για λογαριασμό τρίτων. Η εμπορία υλικών συσκευασίας, μέσων αποθήκευσης.
16. Το εμπόριο παντός είδους αγροτικών μηχανημάτων.
17. Η εισαγωγή, εξαγωγή και εμπορία αυτοκινήτων, και πάσης φύσεως οχημάτων, εξαρτημάτων και ανταλλακτικών καθώς και η εκτέλεση γενικά κάθε εργασίας και υπηρεσίας που σχετίζεται άμεσα ή έμμεσα με το εμπόριο και την εκμετάλλευση παντός είδους οχημάτων, υπό οποιαδήποτε μορφή.
18. Οι υπηρεσίες ενοικίασης και χρηματοδοτικής μίσθωσης επιβατηγών, επαγγελματικών και αγροτικών οχημάτων, με ή χωρίς οδηγό.
19. Οι υπηρεσίες ενοικίασης και χρηματοδοτικής μίσθωσης οχημάτων μεταφοράς εμπορευμάτων, αγροτικών οχημάτων, χωρίς οδηγό.
20. Υπηρεσίες ενοικίασης πάσης φύσεως τουριστικών σκαφών.
21. Η ίδρυση σε οποιαδήποτε περιοχή της ημεδαπής, εκμετάλλευσης σταθμού αυτοκινήτων μαζί με τα συναφή παραρτήματα συντήρησης και επισκευής αυτών. Ειδικότερα στις επιδιώξεις της εταιρείας υπάγονται η φύλαξη αυτοκινήτων, ο καθαρισμός και γενικά η συντήρηση αυτών,

οι κάθε φύσης επισκευές αυτών στα συναφή τμήματα που θα ιδρυθούν μέσα στο χώρο των αυτοκινητοστασίων ή σε οποιοδήποτε άλλο χώρο εκτός αυτών.

22. Η εμπορία και εκμετάλλευση πάσης φύσεως Μηχανημάτων.
23. Η κατασκευή, εμπορία, λειτουργία και πάσης φύσεως εκμετάλλευση μονάδων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (αιολικών, φωτοβολταϊκών και άλλων), η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας και κάθε μορφή ενέργειας, καθώς και η εμπορία αυτής της ενέργειας προς τρίτους, δημόσιο, νομικά ή φυσικά πρόσωπα, καθώς και οι συναφείς υπηρεσίες εκμετάλλευσης, παραγωγής και διάθεσης πάσης φύσεως ενέργειας.
24. Η επεξεργασία και διαχείριση ανακυκλώσιμων υλικών.

Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί:

Να ενοικιάζει ιδιόκτητα ή ενοικιαζόμενα κτίρια, δημόσιους – δημοτικούς χώρους επί της κεντρικής πλατείας του Δήμου Φάριδος του Διαμερίσματος Ξηροκαμπίου, του Νομού Λακωνίας και άλλων δημοσίων – δημοτικών – ιδιωτικών χώρων στάθμευσης και αποθήκευσης στο ίδιο ανωτέρω διαμέρισμα.

Να ιδρύει άλλες επιχειρήσεις και εταιρείες, ημεδαπές ή αλλοδαπές ή να συμμετέχει σε κοινοπραξίες που έχουν τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό εξυπηρετούνται τους σκοπούς της εταιρείας, ή να συμμετέχει και συνεργάζεται με οποιονδήποτε πρόσφορο τρόπο με παρεμφερείς εταιρείες ή επιχειρήσεις.

Να αντιπροσωπεύει οποιεσδήποτε ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις που έχουν τους ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς ή προϊόντα αυτών.

Να υλοποιεί με κατάλληλες επενδύσεις όλους τους προαναφερμένους σκοπούς και δραστηριότητες.

Να εμπορεύεται και να παρέχει υπηρεσίες μέσω των ηλεκτρονικών μέσων και ηλεκτρονικών πλατφόρμων. (sites),

Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων εφόσον είναι προς το συμφέρον της εταιρείας.

Άρθρο 3

Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Καταστήματα, υποκαταστήματα, αποθήκες, πρακτορεία, γραφεία, εργοστάσια, εργαστήρια και συνεργεία της Εταιρείας και εν γένει κάθε μορφής δευτερεύουσα εγκατάσταση μπορεί να ιδρυθούν οπουδήποτε στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Μεταφορά των γραφείων της εταιρείας μέσα στα διοικητικά όρια του Δήμου Σπάρτης δεν αποτελεί τροποποίηση του παρόντος.

Άρθρο 4

Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας είναι αορίστου χρόνου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΜΕΤΟΧΕΣ – ΜΕΤΟΧΟΙ

Άρθρο 5

Μετοχικό κεφάλαιο

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 962.000,00 € (εννιακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες ευρώ) και διαιρείται σε 19.240 (δέκα εννέα χιλιάδες διακόσιες σαράντα) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 50,00 € (πενήντα ευρώ) εκάστη μετοχή.
2. Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφαση

αυτού η οποία λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών να αυξάνει εν όλω ή εν μέρει το μετοχικό κεφάλαιο με την έκδοση νέων μετοχών μέχρι το τριπλασιο του αρχικού κεφαλαίου. Η εξουσία αυτή του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται με απόφαση της γενικής συνέλευσης για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να υπερβαίνει την πενταετία για κάθε χορηγούμενη ανανέωση. Η ισχύς κάθε ανανέωσης αρχίζει από την παρέλευση της διάρκειας ισχύος της προηγούμενης. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης για ανανέωση της εξουσίας αύξησης του κεφαλαίου από το διοικητικό συμβούλιο υποβάλλονται σε δημοσιότητα.

3. Ο τρόπος της καταβολής των κατά τ' ανωτέρω αυξήσεων του κεφαλαίου, ως και ο τρόπος και ο χρόνος της έκδοσης των νέων μετοχών ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

4. Η έκτακτη αύξηση του κεφαλαίου που αποφασίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου συνιστά τροποποίηση του καταστατικού, δεν υπόκεινται όμως σε διοικητική έγκριση, όπου αυτή απαιτείται κατά τον Ν 4548/2018.

5. Μέσα στο πρώτο δίμηνο από τη σύσταση της εταιρείας και σε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου μέσα σε ένα (1) μήνα από τη λήξη της προθεσμίας καταβολής του ποσού της αύξησης, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συνέλθει σε ειδική συνεδρίαση και πιστοποιήσει εάν καταβλήθηκε ή όχι το μετοχικό κεφάλαιο, συμφώνως προς το άρθρο 20 του Ν 4548/2018. Μέσα στις προθεσμίες αυτές ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου υποχρεούται να υποβάλει στο Γ.Ε.ΜΗ. αντίγραφο του σχετικού πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο υπόκειται στη δημοσιότητα που προβλέπεται από το άρθρο 12 παρ. 1 περ. ε) του Ν 4548/2018. Σε περίπτωση που η εταιρεία δεν εμπίπτει στον ορισμό των πολύ μικρών ή μικρών εταιρειών του άρθρου 2 περ. ια) του Ν 4548/2018, η ως άνω πιστοποίηση γίνεται μέσα στις

παραπάνω προθεσμίες με έκθεση ορκωτού ελεγκτή ή ελεγκτικής εταιρείας και μέριμνα του διοικητικού συμβουλίου.

6. Αν η κάλυψη του ποσού της αύξησης του κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, το κεφάλαιο αυξάνεται μέχρι το ποσό της κάλυψης, μόνο εφόσον στην απόφαση για αύξηση προβλέπεται ρητά αυτή η δυνατότητα.

7. Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του κεφαλαίου, το διοικητικό συμβούλιο οφείλει να προσαρμόσει, με την απόφασή του για την πιστοποίηση της καταβολής, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν 4548/2018, το παρόν άρθρο του παρόντος καταστατικού περί του κεφαλαίου, έτσι ώστε να προσδιορίζεται το ποσό του κεφαλαίου, όπως προέκυψε μετά τη μερική κάλυψη.

Άρθρο 6
Μετοχές

Οι τίτλοι των μετοχών, που μπορεί να ενσωματώνουν μια ή περισσότερες μετοχές, είναι αριθμημένοι κατά αύξοντα αριθμό και φέρουν τη χρονολογία εκδόσεως τους, την σφραγίδα της εταιρείας και τις υπογραφές του προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και του διευθύνοντος συμβούλου. Οι λεπτομέρειες σχετικά με την έκδοση των μετοχών κανονίζονται από το διοικητικό συμβούλιο. Μέχρι το Διοικητικό Συμβούλιο να αποφασίσει να εκδοθούν μετοχικοί τίτλοι, η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας γίνεται με βάση τα στοιχεία του βιβλίου μετόχων του άρθρου 40 παρ. 2 του Ν 4548/2018 και, αν παρίσταται ανάγκη, με τα έγγραφα που κατέχει ο μέτοχος.

Άρθρο 7
Μεταβίβαση μετοχών

1. Μεταβίβαση των μετοχών με ειδική διαδοχή

Η μεταβίβαση των μετοχών γίνεται με καταχώριση στο βιβλίο μετόχων, που τηρείται, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 40 του Ν 4548/2018. Η καταχώριση χρονολογείται και υπογράφεται από τον μεταβιβάζοντα μέτοχο και τον αποκτώντα ή τους

πληρεξουσίους τους. Δεν απαιτείται υπογραφή της καταχώρισης, αν η εταιρεία λάβει αντίγραφο της σύμβασης μεταβίβασης μετοχών με τις υπογραφές των μερών. Ύστερα από κάθε μεταβίβαση εκδίδεται νέος τίτλος ή επισημειώνονται από την εταιρεία επί του υπάρχοντος τίτλου, εφόσον έχει εκδοθεί, η μεταβίβαση που έγινε και τα στοιχεία του αποκτώντος που αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο.

2. Μεταβίβαση των μετοχών λόγω καθολικής διαδοχής

Σε περίπτωση καθολικής ή οιονεί καθολικής διαδοχής επί μετοχών, ο διάδοχος εγγράφεται στο βιβλίο μετόχων, μόλις προσκομιστούν με την επιμέλεια όποιου έχει έννομο συμφέρον στην εταιρεία στο πρόσωπο που τηρεί το βιβλίο, τα έγγραφα που αποδεικνύουν την διαδοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄
ΜΕΤΟΧΟΙ – ΜΕΤΟΧΙΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Άρθρο 8
Μέτοχοι και Δικαιώματα μετόχων

1. Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση.
2. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση.
3. Κάθε μετοχή παρέχει το δικαίωμα αναλόγου συμμετοχής στα διανεμόμενα κέρδη και, σε περίπτωση εκκαθάρισης, στην περιουσία της εταιρείας.
4. Τα δικαιώματα και υποχρεώσεις από κάθε μετοχή παρακολουθούν τον εκάστοτε νόμιμο κύριο και κάτοχο αυτής.
5. Αν μετοχή ανήκει ή περιέλθει σε περισσότερους, οι κοινωνοί οφείλουν να υποδείξουν στην εταιρεία κοινό εκπρόσωπο. Για όσο

διάστημα δεν τον υποδεικνύουν, τα δικαιώματα που απορρέουν από τις μετοχές αναστέλλονται, δηλώσεις δε που έχουν σχέση με την μετοχική ιδιότητα των κοινωνών μπορεί να γίνουν εγκύρως προς οποιονδήποτε από αυτούς. Αντί να υποδείξουν κοινό εκπρόσωπο, οι κοινωνοί μπορούν να ζητήσουν από το δικαστήριο το διορισμό διαχειριστή κατά το άρθρο 790 του ΑΚ.

6. Α. 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.

6. Β. 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 του Ν 4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του 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.

6. Γ. 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 του Ν 4548/2018.

6. Δ. 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.

6. Ε. 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 του 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».

7. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, μπορεί να περιοριστεί ή να καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης του άρθρου 26 του Ν 4548/2018. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να υποβάλει στη γενική συνέλευση γραπτή έκθεση στην οποία αναφέρονται οι λόγοι που επιβάλλουν τον περιορισμό ή την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης και στην οποία δικαιολογείται η τιμή ή η κατώτατη τιμή που προτείνεται για την έκδοση των νέων μετοχών. Η σχετική έκθεση του διοικητικού συμβουλίου και η απόφαση της γενικής συνέλευσης υποβάλλονται σε δημοσιότητα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 27 του Ν 4548/2018.

Άρθρο 9
Δικαιώματα μειοψηφίας

1. Σύγκληση έκτακτης γενικής συνέλευσης

Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής, η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία

επίδοσης της αίτησης στον πρόεδρο του διοικητικού συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Αν δεν συγκληθεί γενική συνέλευση από το διοικητικό συμβούλιο μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες μετόχους με δαπάνες της εταιρείας, με απόφαση του δικαστηρίου, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα. Το διοικητικό συμβούλιο συγκαλεί τη γενική συνέλευση, σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις ή κάνει χρήση της διαδικασίας του άρθρου 135 του Ν 4548/2018, εκτός αν οι αιτούντες μέτοχοι απέκλεισαν την τελευταία αυτή δυνατότητα.

2.Εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη γενικής συνέλευσης

Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη γενικής συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, αν η σχετική αίτηση περιέλθει στο διοικητικό συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη γενική συνέλευση. Τα πρόσθετα θέματα πρέπει να δημοσιεύονται ή να γνωστοποιούνται, με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου, κατά το άρθρο 122 του Ν 4548/2018, επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη γενική συνέλευση. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της γενικής συνέλευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 141 του Ν 4548/2018 και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 141 παρ. 2 εδ. β΄ του Ν 4548/2018, με δαπάνη της εταιρείας.

Το διοικητικό συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται προφανώς σε αντίθεση με το νόμο ή τα χρηστά ήθη.

3.Αναβολή λήψης αποφάσεων από τη γενική συνέλευση

Με αίτηση μετόχου ή μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, ο πρόεδρος της συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μία μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη γενική συνέλευση, τακτική ή έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτήν που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η ύστερα από αναβολή γενική συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων. Στη συνέλευση αυτή μπορούν να μετέχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των σχετικών διατυπώσεων συμμετοχής.

4.Παροχή πληροφοριών στη γενική συνέλευση

΄Υστερα από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη γενική συνέλευση, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη γενική συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι σχετικές με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται, όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στο διαδικτυακό τόπο της εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη γενική συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του διοικητικού συμβουλίου ή τους διευθυντές της εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των

πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο.

Ύστερα από αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου κεφαλαίου η οποία υποβάλλεται στην εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη γενική συνέλευση, το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη γενική συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της εταιρείας. Το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά.

Τυχόν αμφισβήτηση ως προς το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης εκ μέρους του διοικητικού συμβουλίου παροχής των πληροφοριών, επιλύεται από το δικαστήριο με απόφασή του, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει και την εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.

5.Φανερή ψηφοφορία στη γενική συνέλευση

Ύστερα από αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή θέματα της ημερήσιας διάταξης ενεργείται με φανερή ψηφοφορία.

6.Παροχή πληροφοριών για μετοχικό κεφάλαιο και μετοχές

Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, υποβαλλόμενη κατά πάντα χρόνο, το διοικητικό συμβούλιο οφείλει μέσα σε είκοσι (20) ημέρες να πληροφορήσει το μέτοχο για το ύψος του κεφαλαίου της εταιρείας, τις κατηγορίες των μετοχών που έχουν εκδοθεί και τον αριθμό των μετοχών κάθε κατηγορίας, ιδίως προνομιούχων, με τα δικαιώματα που κάθε κατηγορία παρέχει, καθώς και τις τυχόν δεσμευμένες μετοχές, τόσο κατά τον αριθμό τους όσο και τους

περιορισμούς που προβλέπονται. Ο μέτοχος θα δικαιούται επίσης να πληροφορηθεί πόσες και τι είδους μετοχές διαθέτει ο ίδιος, όπως αυτές προκύπτουν από το βιβλίο μετόχων. Αν οι παραπάνω πληροφορίες είναι ήδη αναρτημένες στο διαδικτυακό τόπο της εταιρείας, δεν απαιτείται να παρασχεθούν, θα πρέπει όμως να υποδειχθεί στο μέτοχο σε ποιο διαδικτυακό τόπο μπορεί να τις αναζητήσει.

7.Αίτηση έκτακτου ελέγχου

7.1. Μέτοχοι της εταιρείας που αντιπροσωπεύουν το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου έχουν δικαίωμα να ζητήσουν έκτακτο έλεγχο της εταιρείας από το δικαστήριο, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας.

7.2. Ο έλεγχος κατά την παράγραφο 7.1 διατάσσεται, αν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού της εταιρείας ή αποφάσεις της γενικής συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται μέσα σε τρία (3) έτη από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.

7.3. Μέτοχοι της εταιρείας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, δικαιούνται να ζητήσουν από το δικαστήριο τον έλεγχο της εταιρείας, εφόσον από την όλη πορεία αυτής, αλλά και με βάση συγκεκριμένες ενδείξεις, καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.

8.Απόδειξη μετοχικής ιδιότητας και αριθμού μετοχών για την άσκηση των υπ’ αριθμ. 1 έως 7 δικαιωμάτων

Σε όλες τις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα και, εκτός από

τις υπ' αριθμ. 4 και 6, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος. Εφόσον έχουν εκδοθεί μετοχικοί τίτλοι, τέτοια απόδειξη αποτελεί και η κατάθεση των μετοχών τους, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 124 του Ν 4548/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄
ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Άρθρο 10
Αρμοδιότητα γενικής συνέλευσης & Τρόποι λήψης αποφάσεων από τη γενική συνέλευση

1. Αρμοδιότητα γενικής συνέλευσης

Η γενική συνέλευση είναι μόνη αρμόδια να αποφασίζει για: α) Τροποποιήσεις του καταστατικού. Ως τροποποιήσεις θεωρούνται και οι αυξήσεις, τακτικές ή έκτακτες, και οι μειώσεις του κεφαλαίου. β) Εκλογή μελών του διοικητικού συμβουλίου και ελεγκτών. γ) Την έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το άρθρο 108 του Ν 4548/2018 και την απαλλαγή των ελεγκτών. δ) Έγκριση των ετήσιων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. ε) Διάθεση των ετήσιων κερδών. στ) Την έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το άρθρο 109 του Ν 4548/2018. ζ) Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της εταιρείας και η) Διορισμό εκκαθαριστών.

2. Τρόποι λήψης αποφάσεων από τη γενική συνέλευση

Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται κατόπιν σύγκλησης και συνεδρίασης της γενικής συνέλευσης, σύμφωνα με τα άρθρα 119 επ. του Ν 4548/2018. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης ισοδυναμούν αποφάσεις των μετόχων που λαμβάνονται με κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού, σύμφωνα με το άρθρο 136 του Ν 4548/2018.

Άρθρο 11

Σύγκληση γενικής συνέλευσης

1. Η γενική συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση το αργότερο έως τη δεκάτη (10η) 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 τακτική γενική συνέλευση μπορεί να αποφασίσει και για οποιοδήποτε άλλο θέμα αρμοδιότητάς της.

2. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 121 του 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. 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 οι ελεγκτές της εταιρείας, αν το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβαίνει στη σύγκληση εντός της παραπάνω προθεσμίας.

5. 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.

6. 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.

Άρθρο 12

Πρόσκληση της γενικής συνέλευσης

1. Τη γενική συνέλευση συγκαλεί το διοικητικό συμβούλιο. Αν η εταιρεία έχει κηρυχθεί σε πτώχευση, τη γενική συνέλευση μπορεί να συγκαλέσει και ο σύνδικος, αν δεν έχει υπαχθεί σε διαδικασία εξυγίανσης, τη γενική συνέλευση μπορεί να συγκαλέσει και το πρόσωπο που ορίζεται βάσει του στοιχείου θ της παραγράφου 1 του άρθρου 103 του Πτωχευτικού Κώδικα, ακόμη και αν ο τελευταίος δεν έχει εξουσιοδοτηθεί ρητά προς τούτο. Αν η εταιρεία υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής διαχείρισης ή ειδικής εκκαθάρισης μπορεί να συγκαλέσει και ο ειδικός διαχειριστής ή ο ειδικός εκκαθαριστής, αντίστοιχα.

2. Η γενική συνέλευση μπορεί να συγκληθεί και κατόπιν αιτήματος της μειοψηφίας, σύμφωνα με το άρθρο 141 παρ. 1 του Ν 4548/2018. Δικαίωμα να ζητήσει τη σύγκληση γενικής συνέλευσης έχει και ο ελεγκτής της εταιρείας με αίτησή του προς τον πρόεδρο του διοικητικού συμβουλίου. Η συνέλευση αυτή συγκαλείται υποχρεωτικά από το διοικητικό συμβούλιο εντός δέκα (10) ημερών από την επίδοση της αίτησης, έχει δε ως αντικείμενο ημερήσιας διάταξης τα θέματα που περιέχονται στην αίτηση. Αν η γενική συνέλευση δεν συγκληθεί εντός της προθεσμίας αυτής, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 141 του Ν 4548/2018.

3. 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 δικαιώματά τους αυτοπροσώπως ή διά αντιπροσώπου.

4. 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).

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

6. Η πρόσκληση της γενικής συνέλευσης δημοσιεύεται με την καταχώρισή της στη Μερίδα της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ.

7. Ανεξάρτητα από τους παραπάνω τρόπους δημοσίευσης της πρόσκλησης, κάθε μέτοχος έχει το δικαίωμα να ζητήσει από την εταιρεία να του αποστέλλει με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ατομική πληροφόρηση για επικείμενες γενικές συνελεύσεις τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης.

Άρθρο 13
Δικαιώματα μετόχων πριν από τη γενική συνέλευση και συμμετοχή στη γενική συνέλευση

1. Δέκα (10) ημέρες πριν από την τακτική γενική συνέλευση, η εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου και των ελεγκτών.

2. Εφόσον η εταιρεία διατηρεί διαδικτυακό τόπο, εκπληρώνει την υποχρέωσή της βάσει της παραγράφου 1 αναρτώντας τα σχετικά στοιχεία στο διαδικτυακό της τόπο. Αν η εταιρεία δεν διατηρεί διαδικτυακό τόπο, τα στοιχεία της παραγράφου 1 αποστέλλονται στους μετόχους, εφόσον οι μέτοχοι έχουν γνωστοποιήσει εγκαίρως στην εταιρεία τα στοιχεία επικοινωνίας τους. Σε περίπτωση που τα στοιχεία αποστέλλονται με επιστολή, η αποστολή θα πρέπει, αποδεδειγμένα, να προηγείται κατά πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες της προβλεπόμενης ελάχιστης προθεσμίας της παραγράφου 1. Για

την αποστολή των στοιχείων αρκεί και η χρήση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) προς εκείνους τους μετόχους που έχουν γνωστοποιήσει εγκαίρως στην εταιρεία τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που διαθέτουν. Αν οι μέτοχοι δεν έχουν γνωστοποιήσει τα στοιχεία επικοινωνίας τους εγκαίρως στην εταιρεία, η ενημέρωση της παραγράφου 1 αναζητείται από τους ίδιους τους μετόχους κατόπιν σχετικού τους αιτήματος προς την εταιρεία.

3. Από την ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης για τη σύγκληση της γενικής συνέλευσης μέχρι και την ημέρα της γενικής συνέλευσης, η εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της στην έδρα της, τουλάχιστον τις εξής πληροφορίες: α) την πρόσκληση για τη σύγκληση της γενικής συνέλευσης, β) το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου που οι μετοχές ενσωματώνουν κατά την ημερομηνία της πρόσκλησης, αναφέροντας και χωριστά σύνολα ανά κατηγορία μετοχών, και γ) τα έντυπα που πρέπει να χρησιμοποιηθούν για την ψήφο μέσω εκπροσώπου ή αντιπροσώπου, εκτός αν τα εν λόγω έντυπα αποστέλλονται απευθείας σε κάθε μέτοχο.

4. 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. Δικαιούνται να μετάσχουν στη γενική συνέλευση, δεν υπολογίζονται όμως για το σχηματισμό της απαρτίας οι μέτοχοι με μετοχές χωρίς δικαίωμα ψήφου.

5. Αν η εταιρεία εκδώσει μετοχικούς τίτλους, η συμμετοχή στη γενική συνέλευση θα εξαρτάται από την προηγούμενη κατάθεση των μετοχών 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. 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.

6. Στη γενική συνέλευση δικαιούνται να παρίστανται και τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, καθώς και οι ελεγκτές της εταιρείας.

7. Ο πρόεδρος της γενικής συνέλευσης μπορεί με ευθύνη του να επιτρέψει την παρουσία στη συνέλευση και άλλων προσώπων, που δεν έχουν μετοχική ιδιότητα ή δεν είναι εκπρόσωποι μετόχων, στο μέτρο που τούτο δεν αντιτίθεται στο εταιρικό συμφέρον. Τα πρόσωπα αυτά δεν θεωρείται ότι μετέχουν στη συνέλευση για μόνο το λόγο ότι έλαβαν το λόγο για λογαριασμό παριστάμενου μετόχου ή ύστερα από πρόσκληση του προέδρου.

8. Ο μέτοχος μπορεί να συμμετέχει στη γενική συνέλευση αυτοπροσώπως ή μέσω αντιπροσώπου. Η συμμετοχή δια αντιπροσώπου, όπως και η συμμετοχή δι' εκπροσώπου, τελεί υπό την προϋπόθεση της υποβολής στην εταιρεία των εγγράφων της αντιπροσώπευσης ή εκπροσώπησης του μετόχου πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες προ της ορισθείσας για τη συνεδρίαση της συνέλευσης ημερομηνίας. Η υποχρέωση κατάθεσης των ως άνω εγγράφων δεν υφίσταται στην περίπτωση που στα γραφεία της εταιρείας έχουν ήδη υποβληθεί τα ως άνω έγγραφα και αυτά έχουν ισχύ για περισσότερες από μια γενικές συνελεύσεις ή για ορισμένο χρόνο, συμφώνως προς το άρθρο 128 παρ. 3 Ν 4548/2018. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους μετόχους, μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε μέτοχο.

9. 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.

10. Ο διορισμός και η ανάκληση ή αντικατάσταση του εκπροσώπου ή αντιπροσώπου του μετόχου γίνονται εγγράφως και υποβάλλονται στην εταιρεία το αργότερο πριν από τη γενική συνέλευση.

11. Μέτοχοι, που δεν συμμορφώνονται με τις διατάξεις της παραγράφου 5 και 8 του παρόντος καταστατικού, μετέχουν στη γενική συνέλευση, εκτός αν η γενική συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή αυτή για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της.

Άρθρο 14

Συμμετοχή στη γενική συνέλευση από απόσταση σε πραγματικό χρόνο

1. Η πρόσκληση της γενικής συνέλευσης μπορεί να προβλέπει τη δυνατότητα συμμετοχής στη γενική συνέλευση από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, χωρίς τη φυσική παρουσία του μετόχου στον τόπο διεξαγωγής της. Με τον ίδιο τρόπο μπορεί να διεξαχθεί η γενική συνέλευση, εάν συναινούν όλοι οι μέτοχοι. 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 και την ασφάλεια την ηλεκτρονικής σύνδεσης,

β) να παρέχεται η δυνατότητα στον 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 του συμμετέχοντος 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.

Άρθρο 15
Απαρτία και πλειοψηφία στη γενική συνέλευση

1. Απαρτία

1.1. 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.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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 1.2 του παρόντος άρθρου του παρόντος καταστατικού, 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. 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.

2. Πλειοψηφία

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

2.2. 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.

Άρθρο 16

Πρόεδρος της γενικής συνέλευσης

1. Μέχρι την εκλογή του προέδρου της, που γίνεται από την ίδια με απλή πλειοψηφία, στη γενική συνέλευση προεδρεύει ο πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου ή ο αναπληρωτής του.

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.

Άρθρο 17

Τρόπος ψηφοφορίας στη γενική συνέλευση & Αναγγελία αποτελέσματος ψηφοφορίας – Πρακτικά συνεδριάσεων και αποφάσεων της γενικής συνέλευσης – Προσυπογραφή πρακτικού χωρίς συνεδρίαση

1. Τρόπος ψηφοφορίας στη γενική συνέλευση και αναγγελία αποτελέσματος ψηφοφορίας

1.1. Η ψηφοφορία είναι φανερή. Η γενική συνέλευση με φανερή ψηφοφορία μπορεί να αποφασίσει ότι η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή και σε όλα τα θέματα της ημερήσιας διάταξης θα είναι μυστική. Και στην περίπτωση αυτή μέτοχος μπορεί να δηλώσει ότι αντιτάσσεται στην απόφαση που λαμβάνεται για τους σκοπούς της παραγράφου 3 του άρθρου 137 του Ν 4548/2018.

1.2. Δεν επιτρέπεται μυστική ψηφοφορία σε περιπτώσεις παροχής αμοιβών στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, καθώς και όπου ο νόμος απαιτεί φανερή ψηφοφορία.

1.3. Το αποτέλεσμα της ψηφοφορίας αναγγέλλεται από τον πρόεδρο της γενικής συνέλευσης μόλις διαπιστωθεί.

2. Πρακτικά συνεδριάσεων και αποφάσεων της γενικής συνέλευσης

2.1. Οι συζητήσεις και αποφάσεις που λαμβάνονται κατά τη γενική συνέλευση καταχωρίζονται σε περίληψη σε ειδικό βιβλίο πρακτικών. Στο ίδιο βιβλίο καταχωρίζεται και κατάλογος των μετόχων που παραστάθηκαν ή αντιπροσωπεύθηκαν στη γενική συνέλευση. Με αίτηση μετόχου ο πρόεδρος της γενικής συνέλευσης υποχρεούται να καταχωρίσει στα πρακτικά περίληψη της γνώμης του. Ο πρόεδρος της γενικής συνέλευσης δικαιούται να αρνηθεί την καταχώριση γνώμης, αν αυτή αναφέρεται σε ζητήματα προφανώς εκτός ημερήσιας διάταξης ή το περιεχόμενό της αντίκειται καταφανώς στα χρηστά ήθη ή το νόμο. Αντίγραφα πρακτικών συνεδριάσεων της γενικής συνέλευσης υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 93 του Ν 4548/2018.

2.2. Η εταιρεία υποχρεούται να χορηγεί στους μετόχους της αντίγραφα πρακτικών γενικών συνελεύσεων ύστερα από αίτησή τους. Οι μέτοχοι στους οποίους η εταιρεία αρνείται να χορηγήσει αντίγραφα των πρακτικών γενικής συνέλευσης, στην οποία παρέστησαν αυτοπροσώπως ή με νόμιμα εξουσιοδοτημένο αντιπρόσωπο, μπορούν να απευθυνθούν στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ., όπου τηρείται ο φάκελος της εταιρείας, η οποία υποχρεούται να τους χορηγήσει τα αντίγραφα αυτά, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4635/2019, εφόσον πρόκειται για πράξεις που καταχωρούνται στο Γ.Ε.ΜΗ. Οι τρίτοι που έχουν έννομο συμφέρον και οι μη παραστάντες στη γενική συνέλευση μέτοχοι μπορούν να λάβουν αντίγραφα των πρακτικών της γενικής συνέλευσης από το Γ.Ε.ΜΗ., σε περίπτωση δε άρνησης αυτού, να χορηγήσει το πρακτικό ύστερα από σχετική εισαγγελική παραγγελία. Η

αποσβεστική προθεσμία των άρθρων 137 παράγραφος 8 και 138 παράγραφοι 4 και 5 του Ν 4548/2018 δεν συμπληρώνεται πριν από την πάροδο μηνός από τη χορήγηση στο μέτοχο του πρακτικού όπου έχει καταχωρισθεί η ακυρώσιμη ή η άκυρη (αντίστοιχα) απόφαση, με την προϋπόθεση ότι ο μέτοχος ζήτησε το πρακτικό μέσα στην προθεσμία.

2.3. Η εταιρεία φέρει το βάρος απόδειξης ότι οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης έλαβαν χώρα την ημερομηνία και ώρα που αναγράφονται στο βιβλίο πρακτικών.

3. Προσυπογραφή πρακτικού χωρίς συνεδρίαση

3.1. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλους τους μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους ισχύει ως απόφαση της γενικής συνέλευσης. 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.

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

3.3. Το πρακτικό της παραγράφου 1 καταχωρίζεται στο βιβλίο πρακτικών, σύμφωνα με το άρθρο 134 του Ν 4548/2018.

3. 4. Το βάρος της απόδειξης της συνδρομής των προϋποθέσεων λήψης απόφασης, σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο 3 υποπαραγράφους 3.1, 3.2 και 3.3 του παρόντος άρθρου του καταστατικού και του χρόνου της απόφασης φέρει η εταιρεία.

Άρθρο 18
Έγκριση της συνολικής διαχείρισης

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 μόνο με τις προϋποθέσεις της παραγράφου 7 του άρθρου 102 του Ν 4548/2018. Κατά την δίκη για αποζημίωση της εταιρείας λόγω ευθύνης των μελών του διοικητικού συμβουλίου κατά τα άρθρα 102 και επ. του Ν 4548/2018 συνεκτιμάται η παραπάνω έγκριση.

2. Στην ψηφοφορία περί έγκρισης της συνολικής διαχείρισης, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου δικαιούνται να μετέχουν τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου μόνο με μετοχές, των οποίων είναι κύριοι, ή ως αντιπρόσωποι άλλων μετόχων, εφόσον όμως έχουν λάβει σχετική εξουσιοδότηση με ρητές και συγκεκριμένες οδηγίες ψήφου. Το ίδιο ισχύει και για τους υπαλλήλους της εταιρείας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Άρθρο 19
Εκλογή, σύνθεση και θητεία του διοικητικού συμβουλίου - Μονομελές διοικητικό όργανο

1. Με την επιφύλαξη της παρ. 5 του παρόντος άρθρου την εταιρεία διοικεί διοικητικό συμβούλιο, απαρτιζόμενο από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη γενική συνέλευση. Η διοίκηση της εταιρείας περιλαμβάνει την διαχείριση και την δικαστική και εξώδικη εκπροσώπησή της. Με την επιφύλαξη του άρθρου 87 του Ν 4548/2018, το διοικητικό συμβούλιο ενεργεί συλλογικά.

2. Η θητεία των μελών του διοικητικού συμβουλίου είναι έξι (6) έτη. Η θητεία των μελών του διοικητικού συμβουλίου παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η

αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης.

3. 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, 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). Πάντως, το διοικητικό συμβούλιο διατηρεί παράλληλα την ευχέρεια να εκλέγει μέλη αυτού σε αντικατάσταση των μελών που εξέλιπαν, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 82 παρ. 1 του Ν 4548/2018.

4. 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.

5.Α. Αντί διοικητικού συμβουλίου είναι δυνατός ο διορισμός μονομελούς διοικητικού οργάνου (συμβούλου-διαχειριστή), εκλεγόμενου από τη γενική συνέλευση. Ο σύμβουλος-διαχειριστής 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 του Ν 4548/2018 και του παρόντος καταστατικού, οι οποίοι ισχύουν για το διοικητικό συμβούλιο, στο βαθμό που είναι συμβατές με το χαρακτήρα του συμβούλου-διαχειριστή, ως μονομελούς οργάνου.

5.Β. Όπου υπάρχει υποχρέωση μέλους του διοικητικού συμβουλίου για ενημέρωση των άλλων μελών τούτου, ο σύμβουλος-διαχειριστής οφείλει να ενημερώνει τους μετόχους είτε σε γενική

συνέλευση είτε και ατομικά, με τήρηση της αρχής της ισότιμης μεταχείρισης. Η αρμοδιότητα παροχής άδειας σύναψης συμβάσεων του συμβούλου-διαχειριστή με την εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 99 του Ν 4548/2018, ανήκει στη γενική συνέλευση. Στο βιβλίο πρακτικών καταχωρίζονται οι αποφάσεις του συμβούλου-διαχειριστή που δεν αφορούν θέματα τρέχουσας διαχείρισης ή συνιστούν πράξεις καταχωριστέες στο Γ.Ε.ΜΗ. Ως προς τις αποφάσεις αυτές ισχύει αναλογικά και το άρθρο 95 του Ν 4548/2018.

5.Γ. Κατά τα λοιπά όπου γίνεται αναφορά στο παρόν καταστατικό, στον Ν 4548/2018 ή σε άλλους νόμους στο διοικητικό συμβούλιο, νοείται και ο σύμβουλος-διαχειριστής της εταιρείας. Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου δεν εφαρμόζονται αν η εταιρεία καταστεί «μεγάλη» ή «μεσαία» επιχείρηση κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. ια) του Ν. 4548/2018 ή εταιρεία με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. β) του Ν 4548/2018.

6. Το πρώτο διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας ορίζει **μονομελές σύμβουλο-διαχειριστή και συγκεκριμένα ορίζει τον:**

Κωνσταντίνο Βαλκανά του Σταύρου, με Α.Φ.Μ. 023029468 και Α.Δ.Τ.- Α00040879/16-10-2023 εκδόσεως του Τ.Α. Σπάρτης/ΗΡ , που γεννήθηκε στις 23 Φεβρουαρίου 1960 στην Αθήνα Αττικής και κατοικεί στην Δημοτική Κοινότητα Τραπεζοντής της Δημοτικής Ενότητας Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, **ο οποίος ορίζεται ως σύμβουλος-διαχειριστής.**

Άρθρο 20
Αρμοδιότητες και έκταση εξουσιών του διοικητικού συμβουλίου

1. Το διοικητικό συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της.

2. Πράξεις του διοικητικού συμβουλίου, ακόμη και αν είναι εκτός του εταιρικού σκοπού, δεσμεύουν την εταιρεία απέναντι στους

τρίτους, εκτός αν ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή, λαμβανομένων υπόψη των περιστάσεων, δεν μπορούσε να την αγνοεί. Το βάρος απόδειξης των περιστατικών που αίρουν τη δέσμευση της εταιρείας, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια, φέρει η ίδια η εταιρεία. Δε συνιστά απόδειξη μόνη η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας ως προς το καταστατικό της εταιρείας ή τις τροποποιήσεις του.

3. Περιορισμοί της εξουσίας του διοικητικού συμβουλίου από το καταστατικό ή από απόφαση της γενικής συνέλευσης δεν αντιτάσσονται στους τρίτους ακόμα και αν έχουν υποβληθεί σε δημοσιότητα.

4. Η εταιρεία, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, αντιπροσωπεύεται δικαστικά και εξώδικα και από μόνο τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, οι οποίοι μπορούν ενεργώντας και ο καθένας μόνος του και χωρίς την ανάγκη σύμπραξης του άλλου να διορίζουν πληρεξουσίους δικηγόρους της εταιρείας. Επίσης, η εταιρεία αναλαμβάνει υποχρεώσεις και δεσμεύεται με την υπογραφή είτε του Προέδρου είτε του Διευθύνοντος Συμβούλου.

5. Ανεξάρτητα από την προηγούμενη παράγραφο, η οποία αφορά την εκπροσώπηση της εταιρείας, το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να αναθέτει τις εξουσίες της διαχείρισης και εκπροσώπησης της εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του ή μη. Τα πρόσωπα αυτά μπορούν, εφόσον προβλέπεται από τις αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου, να αναθέτουν περαιτέρω την άσκηση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν ή μέρους τούτων σε άλλα μέλη του διοικητικού συμβουλίου ή τρίτους.

Άρθρο 21
Συγκρότηση διοικητικού συμβουλίου

1. Το διοικητικό συμβούλιο κατά τη πρώτη συνεδρίαση αυτού, μετά από κάθε συνέλευση κατά την οποία έλαβε χώρα η εκλογή του, συγκροτείται σε σώμα και εκλέγει με απόλυτη πλειοψηφία μεταξύ των μελών του τον Πρόεδρο και τον αναπληρωτή του Προέδρου, καθώς και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Τον Διευθύνοντα Σύμβουλο αναπληρώνει έτερος σύμβουλος οριζόμενος από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι αρμοδιότητες του Διευθύνοντος Συμβούλου καθορίζονται από το διοικητικό συμβούλιο.
2. Ο Πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου προΐσταται των συνεδριάσεων, διευθύνει τις εργασίες αυτού και ενημερώνει το διοικητικό συμβούλιο περί της εν γένει λειτουργίας της εταιρείας.

Άρθρο 22
Τόπος συνεδρίασης, συχνότητα συνεδριάσεων και σύγκληση του διοικητικού συμβουλίου

1. Το διοικητικό συμβούλιο οφείλει να συνεδριάζει στην έδρα της εταιρείας.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. Το διοικητικό συμβούλιο συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της εταιρείας το απαιτούν.

6. Το διοικητικό συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον Αναπληρωτή του, με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη, του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση και πέντε (5) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες αν η συνεδρίαση πρόκειται να διεξαχθεί εκτός της 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.

7. Τη σύγκληση του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) τουλάχιστον από τα μέλη του με αίτησή τους προς τον πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν εγκαίρως το διοικητικό συμβούλιο, ώστε 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 παραπάνω προθεσμίας, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το διοικητικό συμβούλιο εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του διοικητικού συμβουλίου.

Άρθρο 23

Λήψη αποφάσεων από το διοικητικό συμβούλιο

1. Το διοικητικό συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτό το ήμισυ

πλέον ενός των συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός των παρόντων ή αντιπροσωπευόμενων συμβούλων μπορεί να είναι μικρότερος των τριών (3). Για την εξεύρεση του αριθμού απαρτίας παραλείπεται τυχόν προκύπτον κλάσμα.

2. Οι αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου λαμβάνονται έγκυρα με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων και αντιπροσωπευόμενων μελών. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του προέδρου του διοικητικού συμβουλίου.

3. Κάθε σύμβουλος μπορεί να αντιπροσωπεύει εγκύρως μόνον έναν άλλο σύμβουλο.

4. Η αντιπροσώπευση στο διοικητικό συμβούλιο δεν μπορεί ν ανατεθεί σε πρόσωπα που δεν αποτελούν μέλη του διοικητικού συμβουλίου, εκτός αν η αντιπροσώπευση ανατεθεί σε τυχόν αναπληρωματικό μέλος του διοικητικού συμβουλίου.

Άρθρο 24

Πρακτικά συνεδριάσεων και αποφάσεων του διοικητικού συμβουλίου

1. Οι συζητήσεις και αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου καταχωρίζονται 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. 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 καταστατικό ή 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.

3. 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 ή άλλες διατάξεις, υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από τη συνεδρίαση του διοικητικού συμβουλίου.

Άρθρο 25
Προσυπογραφή πρακτικού χωρίς συνεδρίαση

1. 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.

2. Οι υπογραφές των συμβούλων ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

3. Το πρακτικό που καταρτίζεται, σύμφωνα με το παρόν καταχωρίζεται στο βιβλίο πρακτικών, σύμφωνα με το άρθρο 93 του Ν 4548/2018.

Άρθρο 26
Αμοιβή μελών διοικητικού συμβουλίου

1. Τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου δικαιούνται να λάβουν αμοιβή ή άλλες παροχές, σύμφωνα με το νόμο και τα οριζόμενα στο καταστατικό. Αμοιβή ή παροχή που χορηγείται σε μέλος του

διοικητικού συμβουλίου και δεν ρυθμίζεται στον νόμο ή το καταστατικό βαρύνει την εταιρεία μόνο αν εγκριθεί με ειδική απόφαση της γενικής συνέλευσης.

2. Αμοιβή σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου για υπηρεσίες προς την εταιρεία βάσει ειδικής σχέσης, όπως ενδεικτικώς, από σύμβαση εργασίας, έργου ή εντολής καταβάλλεται με τις προϋποθέσεις των άρθρων 99 έως 101 του Ν 4548/2018.

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.

4. Με την εξαίρεση των αμοιβών της παραγράφου 2, αμοιβή ή παροχή που καταβλήθηκε ή αποφασίστηκε να καταβληθεί σε συγκεκριμένο μέλος του διοικητικού συμβουλίου κατά τα ανωτέρω, μπορεί να μειωθεί από το δικαστήριο αν, με τις υφιστάμενες συνθήκες, είναι κατά εύλογη κρίση υπέρογκη και αντιτάχθηκαν στην απόφαση αυτή μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του κεφαλαίου. Η αίτηση προς το δικαστήριο υποβάλλεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας δύο (2) μηνών από την έγκριση της γενικής συνέλευσης από μετόχους που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του μετοχικού κεφαλαίου και αντιτάχθηκαν στην απόφαση αυτή. Το δικαστήριο εκδικάζει την ανωτέρω αίτηση κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας και αποφαίνεται λαμβάνοντας υπόψη, ιδίως, τις αρμοδιότητες και τις ευθύνες του συμβούλου, τις προσπάθειες που έχει καταβάλει, το επίπεδο αντίστοιχων αμοιβών των συμβούλων σε άλλες παρόμοιες εταιρείες, και την κατάσταση, την απόδοση και τις προοπτικές της εταιρείας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ – ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ & ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΚΘΕΣΕΙΣ –ΕΛΕΓΧΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Άρθρο 27

Εταιρική χρήση

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνη και αρχίζει την 1 Ιανουαρίου και λήγει την 31 Δεκεμβρίου του κάθε έτους.

Άρθρο 28

Εφαρμοζόμενες διατάξεις

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας καταρτίζονται, ελέγχονται και εγκρίνονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4308/2014 και σύμφωνα με κάθε άλλη ειδική διάταξη που ρυθμίζει τα ζητήματα αυτά.

Άρθρο 29

Υπογραφή ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ετήσιας έκθεσης διαχείρισης του διοικητικού συμβουλίου

1. Για να ληφθεί από τη γενική συνέλευση έγκυρη απόφαση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που έχουν καταρτιστεί από το διοικητικό συμβούλιο, πρέπει να έχουν υπογραφεί από τρία διαφορετικά πρόσωπα, και συγκεκριμένα από: α) τον πρόεδρο του διοικητικού συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του, β) τον διευθύνοντα ή εντεταλμένο σύμβουλο και, σε περίπτωση που δεν υπάρχει τέτοιος σύμβουλος ή η ιδιότητά του συμπίπτει με εκείνη των παραπάνω 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,

2. Τα παραπάνω πρόσωπα, σε περίπτωση διαφωνίας από πλευράς νομιμότητας του τρόπου κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οφείλουν να εκθέτουν εγγράφως τις αντιρρήσεις τους στη γενική συνέλευση.

3. Η ετήσια έκθεση διαχείρισης, αν δεν συντρέχει περίπτωση εξαίρεσης από την υποχρέωση κατάρτισής της, εγκρίνεται από το διοικητικό συμβούλιο και υπογράφεται από τα πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις α΄ και β΄ της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 30

Ετήσια έκθεση διαχείρισης του διοικητικού συμβουλίου

1. Με την επιφύλαξη της διάταξης του άρθρου 150 παρ. 4 του Ν 4548/2018, το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας υποχρεούται κάθε χρόνο να συντάσσει και να υποβάλλει στη γενική συνέλευση έκθεση διαχείρισης.

2. α) Η έκθεση διαχείρισης περιλαμβάνει πραγματική απεικόνιση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της εταιρείας και της θέσης της, καθώς και περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει. β) Η απεικόνιση παρουσιάζει ισορροπημένη και ολοκληρωμένη ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της εταιρείας και της θέσης της, κατάλληλη για την κλίμακα και την πολυπλοκότητα της εταιρείας. γ) Στο βαθμό που απαιτείται για την κατανόηση της εξέλιξης της εταιρείας, των επιδόσεων ή της θέσης της, η ανάλυση αυτή περιλαμβάνει τόσο χρηματοοικονομικούς όσο και, όπου ενδείκνυται, μη χρηματοοικονομικούς βασικούς δείκτες επιδόσεων που έχουν σχέση με το συγκεκριμένο τομέα δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένων πληροφοριών σχετικά με περιβαλλοντικά και εργασιακά θέματα. Στο πλαίσιο της ανάλυσης αυτής, η έκθεση διαχείρισης περιλαμβάνει, όπου ενδείκνυται, αναφορές και πρόσθετες εξηγήσεις για τα ποσά που αναγράφονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

3. Η έκθεση διαχείρισης αναφέρει επίσης: α) την προβλεπόμενη εξέλιξη της εταιρείας, β) τις δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης, γ) τις πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 50 του Ν 4548/2018, δ) την ύπαρξη υποκαταστημάτων της εταιρείας και ε) σε σχέση με τη χρήση χρηματοπιστωτικών

μέσων από την εταιρεία και εφόσον είναι ουσιαστικής σημασίας για την εκτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του λογαριασμού αποτελεσμάτων χρήσης: αα) τους στόχους και τις πολιτικές της εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου, συμπεριλαμβανομένης της πολιτικής της για την αντιστάθμιση κάθε σημαντικού τύπου προβλεπόμενης συναλλαγής για την οποία εφαρμόζεται λογιστική αντιστάθμισης και ββ) την έκθεση της εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής των τιμών, στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο ρευστότητας και στον κίνδυνο ταμειακών ροών.

Άρθρο 31

Δημοσίευση χρηματοοικονομικών καταστάσεων και έκθεσης διαχείρισης του διοικητικού συμβουλίου

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.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ΄
ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ

Άρθρο 32

Κράτηση αποθεματικού –

Προϋποθέσεις και περιορισμός διανομής ποσών

1. Κάθε έτος αφαιρείται το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον των καθαρών κερδών για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις τούτο φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

2. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του Ν 4548/2018 για τη μείωση του κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη. Το ποσό του κεφαλαίου που προβλέπεται στο προηγούμενο εδάφιο μειώνεται κατά το ποσό του κεφαλαίου που έχει καλυφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού.

3. Το ποσό που διανέμεται στους μετόχους δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη γενική συνέλευση η διανομή τους, και μειωμένο: (α) κατά το ποσό των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και (γ) κατά τα ποσά που

επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

4. Η έννοια της διανομής των παραγράφων 2 και 3 περιλαμβάνει ιδίως την καταβολή μερισμάτων και τόκων από μετοχές.

Άρθρο 33
Καθαρά κέρδη – Διανομή κερδών

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 διατεθούν, σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν 4548/2018, 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 η κατά τον παρόντα νόμο και το καταστατικό κράτηση για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. γ) Κρατείται το απαιτούμενο ποσό για την καταβολή του ελάχιστου μερίσματος, όπως τούτο ορίζεται στο άρθρο 161 του Ν 4548/2018. δ) Το υπόλοιπο των καθαρών κερδών, όπως και τα τυχόν λοιπά κέρδη, που μπορεί να προκύψουν και να διατεθούν, σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν 4548/2018, διατίθεται κατά τους ορισμούς του καταστατικού και 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.

Άρθρο 34
Ελάχιστο μέρισμα

1. Το ελάχιστο μέρισμα υπολογίζεται επί των καθαρών κερδών, ύστερα από αφαίρεση της κράτησης για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν προέρχονται από πραγματοποιημένα κέρδη.

2. Το ελάχιστο μέρισμα ορίζεται σε ποσοστό τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των καθαρών κερδών μετά τις μειώσεις της παραγράφου 1 και καταβάλλεται σε μετρητά. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό, όχι όμως κάτω του δέκα τοις εκατό (10%). Μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 130 του Ν 4548/2018 και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκπροσωπουμένου στη συνέλευση κεφαλαίου.

3. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία είναι δυνατόν τα κέρδη που είναι διανεμητέα ως ελάχιστο μέρισμα να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν σε όλους τους μετόχους με μορφή μετοχών, υπολογιζόμενων στην ονομαστική τους αξία.

4. Η παράγραφος 3 εφαρμόζεται αναλόγως και στη διανομή των περαιτέρω κερδών. Στην περίπτωση αυτή η γενική συνέλευση αποφασίζει επί όλων των σχετικών θεμάτων με απλή απαρτία και πλειοψηφία.

Άρθρο 35
Προσωρινό μέρισμα και μεταγενέστερη διανομή κερδών και προαιρετικών αποθεματικών

1. 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.

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

3. 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 Η΄
ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Άρθρο 36
Λόγοι λύσεως της εταιρείας

1. Η εταιρεία λύεται: α) με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, β) με την κήρυξη της εταιρείας σε πτώχευση, και γ) 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 με τα άρθρα 165 και 166 του Ν 4548/2018.

3. Η λύση της εταιρείας στην περίπτωση β΄ της παραγράφου 1 επέρχεται με την υποβολή της απόφασης της γενικής συνέλευσης σε δημοσιότητα.

Άρθρο 37
Εκκαθαριστές

1. Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάριση. Στην περίπτωση της πτώχευσης, οι διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου εφαρμόζονται μόνο ύστερα από την περάτωση της πτωχευτικής διαδικασίας και με την επιφύλαξη της παραγράφου 6 του παρόντος άρθρου.

2. Στις περιπτώσεις α΄ και δ΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 164 του Ν 4548/2018, το διοικητικό συμβούλιο εκτελεί χρέη εκκαθαριστή, εφόσον το καταστατικό δεν ορίζει διαφορετικά, μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη γενική συνέλευση. Στην περίπτωση β΄ της παραγράφου 1 του ίδιου άρθρου, η γενική συνέλευση με την ίδια απόφαση ορίζει τον εκκαθαριστή, άλλως εφαρμόζεται το προηγούμενο εδάφιο. Στις περιπτώσεις των άρθρων 165 και 166 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 ένα 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. Το δικαστήριο ύστερα από αίτηση μετόχου που εκπροσωπεί το δέκα τοις εκατό (10%) του κεφαλαίου ή του εκκαθαριστή, μπορεί να διατάξει με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας την παράλειψη ή τη διακοπή του σταδίου της εκκαθάρισης και την άμεση διαγραφή της εταιρείας από το Γ.Ε.ΜΗ., αν η περιουσία της εταιρείας δεν αναμένεται να επαρκέσει για την κάλυψη των εξόδων της εκκαθάρισης. Η περίπτωση αυτή θεωρείται ότι συντρέχει αν απορρίφθηκε αίτηση πτώχευσης της εταιρείας λόγω ανεπάρκειας της περιουσίας του οφειλέτη για την κάλυψη των εξόδων της διαδικασίας. Στην περίπτωση αυτή το δικαστήριο ορίζει τον τρόπο διάθεσης των τυχόν υπαρχόντων περιουσιακών στοιχείων, κατά προτίμηση προς πληρωμή εργατικών απαιτήσεων, και απαιτήσεων δικηγόρων, ασφαλιστικών ταμείων και φόρων.

7. 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.

Άρθρο 38

Τρόπος διενέργειας της εκκαθάρισης - Σχέδιο επιτάχυνσης καιπεράτωσης της εκκαθάρισης – Διαγραφή της εταιρείας

1. Τρόπος διενέργειας της εκκαθάρισης

1.1. Οι εκκαθαριστές οφείλουν, μόλις αναλάβουν τα καθήκοντά τους, να διενεργήσουν απογραφή της εταιρικής περιουσίας και να δημοσιεύσουν ισολογισμό έναρξης εκκαθάρισης, μη υποκείμενο σε έγκριση της γενικής συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η απογραφή θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί μέσα σε τρεις (3) μήνες από την ανάληψη των καθηκόντων τους.

1.2. Η γενική συνέλευση των μετόχων διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης.

1.3. Οι εκκαθαριστές οφείλουν να περατώσουν χωρίς καθυστέρηση τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρείας, να μετατρέψουν σε χρήμα την εταιρική περιουσία, με την επιφύλαξη της παραγράφου 8 του άρθρου 168 του Ν 4548/2018, να εξοφλήσουν τα χρέη της και να εισπράξουν τις απαιτήσεις της. Μπορούν να ενεργήσουν και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της εταιρείας.

1.4. Οι εκκαθαριστές μπορούν επίσης να εκποιήσουν τα ακίνητα της εταιρείας, την εταιρική επιχείρηση στο σύνολό της ή κλάδους αυτής ή μεμονωμένα πάγια στοιχεία της, αλλά μετά την πάροδο τριών (3) μηνών από τη λύση της. Εντός της προθεσμίας αυτής κάθε μέτοχος ή και δανειστής της μπορούν να ζητήσουν από το δικαστήριο, το

οποίο δικάζει κατά τα άρθρα 739 επ. του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, να καθορίσει την κατώτατη τιμή πώλησης των ακινήτων, κλάδων ή τμημάτων ή του συνόλου της επιχείρησης, η απόφαση δε αυτού δεσμεύει τους εκκαθαριστές και δεν υπόκειται σε τακτικά ή έκτακτα ένδικα μέσα, υπόκειται όμως σε αναθεώρηση κατά το άρθρο 758 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, αν η εκποίηση δεν καθίσταται δυνατή.

1.5. Οι εκκαθαριστές μπορούν με αίτησή τους, που υποβάλλεται στο δικαστήριο και εκδικάζεται με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, να ζητήσουν τη διενέργεια της εκκαθάρισης, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη δικαστική εκκαθάριση κληρονομίας (άρθρα 1913 επ. ΑΚ), αναλόγως εφαρμοζόμενες. Στην περίπτωση αυτή είναι δυνατή η αναγκαστική εκτέλεση κατά της εταιρείας στο στάδιο της εκκαθάρισης.

1.6. Οι μέτοχοι της λυθείσας εταιρείας υποχρεούνται να καταβάλουν το κεφάλαιο που ανέλαβαν και δεν έχουν ακόμη καταβάλει, στην έκταση που αυτό είναι αναγκαίο για την εκπλήρωση των σκοπών της εκκαθάρισης.

1.7. Κάθε έτος οι εκκαθαριστές συντάσσουν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες υποβάλλονται στη γενική συνέλευση των μετόχων με έκθεση των αιτίων, τα οποία παρεμπόδισαν το τέλος της εκκαθάρισης. Οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις υποβάλλονται σε δημοσιότητα. Επίσης, συντάσσονται χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης, οι οποίες εγκρίνονται από τη γενική συνέλευση και υποβάλλονται σε δημοσιότητα. Η γενική συνέλευση αποφασίζει και περί της έγκρισης του συνολικού έργου των εκκαθαριστών και περί της απαλλαγής των ελεγκτών.

1.8. Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Αν συμφωνούν όλοι οι μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σ αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.

2. Σχέδιο επιτάχυνσης και περάτωσης της εκκαθάρισης

2.1. Αν το στάδιο της εκκαθάρισης υπερβεί την τριετία, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να συγκαλέσει γενική συνέλευση, στην οποία υποβάλλει σχέδιο επιτάχυνσης και περάτωσης της εκκαθάρισης. Το σχέδιο αυτό περιλαμβάνει έκθεση για τις μέχρι τότε εργασίες της εκκαθάρισης, τους λόγους της καθυστέρησης και τα μέτρα που προτείνονται για την ταχεία περάτωσή της. Τα μέτρα αυτά μπορούν να περιλαμβάνουν παραίτηση της εταιρείας από δικαιώματα, προσφυγές, ένδικα μέσα, δικόγραφα και αιτήσεις, αν η επιδίωξη τούτων είναι ασύμφορη σε σχέση με τα προσδοκώμενα οφέλη ή αβέβαιη ή απαιτεί μεγάλο χρονικό διάστημα. Τα παραπάνω μέτρα μπορούν να περιλαμβάνουν και συμβιβασμούς, αναδιαπραγματεύσεις ή καταγγελία συμβάσεων ή και σύναψη νέων, εφόσον τούτο είναι αναγκαίο. Η γενική συνέλευση εγκρίνει το σχέδιο με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

2.2. Αν το σχέδιο εγκριθεί, ο εκκαθαριστής ολοκληρώνει τη διαχείριση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο σχέδιο. Αν το σχέδιο δεν εγκριθεί, ο εκκαθαριστής ή μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου μπορούν να ζητήσουν την έγκριση του σχεδίου ή τον ορισμό άλλων κατάλληλων μέτρων από το δικαστήριο, με αίτησή τους που δικάζεται με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Το δικαστήριο μπορεί να τροποποιήσει τα μέτρα που προβλέπει το σχέδιο ή η αίτηση των μετόχων. Ο εκκαθαριστής δεν ευθύνεται για την εφαρμογή σχεδίου που εγκρίθηκε, σύμφωνα με τα παραπάνω.

3. Διαγραφή της εταιρείας

3.1. Με το πέρας της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής μεριμνά για τη διαγραφή της εταιρείας από το Γ.Ε.ΜΗ. Τη διαγραφή μπορούν να ζητήσουν και άλλα πρόσωπα που έχουν έννομο συμφέρον, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 107 του Ν. 4635/2019.

3.2. Η εκκαθάριση τεκμαίρεται ότι περατώθηκε, αν παρέλθουν πέντε (5) έτη από την έναρξή της.

3.3. Τα βιβλία και τα έγγραφα της εταιρείας φυλάσσονται για δέκα (10) έτη από τον τελευταίο διατελέσαντα εκκαθαριστή ή πρόσωπο που θα ορίσει το δικαστήριο δικάζοντας με τη διαδικασία της εκούσιας διαδικασίας, με την επιφύλαξη ειδικών φορολογικών ή λογιστικών διατάξεων.

Άρθρο 39

Αναβίωση της λυθείσας εταιρείας

1. Αν η εταιρεία λύθηκε λόγω παρόδου του χρόνου διάρκειάς της ή με απόφαση της γενικής συνέλευσης, η εταιρεία αναβιώνει με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία. Με την απόφαση αυτή η εταιρεία μπορεί να αναβιώσει και ως εταιρεία άλλης μορφής, εφόσον τηρηθούν οι σχετικές προϋποθέσεις για τη σύσταση της τελευταίας. Η αναβίωση αποφασίζεται όταν τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας δεν είναι κατώτερα του ελάχιστου κεφαλαίου που προβλέπεται για τις ανώνυμες εταιρείες ή τις εταιρείες άλλης μορφής.

2. Αν η εταιρεία λύθηκε λόγω κήρυξής της σε πτώχευση και επήλθε περάτωση των εργασιών της πτώχευσης λόγω τελεσίδικης επικύρωσης του σχεδίου αναδιοργάνωσης ή εξόφλησης όλων των πτωχευτικών πιστωτών, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 164 του Πτωχευτικού Κώδικα, είναι δυνατή η αναβίωση της εταιρείας με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία. Το δεύτερο και το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 1 εφαρμόζονται και στην περίπτωση της παρούσας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ

Άρθρο 40

Γενική Διάταξη

Σε όσα θέματα δεν ρυθμίζονται από το παρόν καταστατικό, εφαρμόζονται οι κατά θέμα εφαρμοστέες διατάξεις του Ν 4308/2014, του Ν 4336/2015, του Ν 4449/2017, του Ν 4548/2018, του Ν 4601/2019 και του Ν 4635/2019 ως εκάστοτε ισχύουν, καθώς και εν γένει κάθε κατά θέμα εφαρμοστέα διάταξη της κείμενης νομοθεσίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι΄
ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
Άρθρο 41
Κάλυψη – καταβολή μετοχικού κεφαλαίου

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που καθορίζεται στο άρθρο 5 του καταστατικού σε 962.000,00 € (εννιακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες ευρώ) καλύπτεται ολόκληρο και καταβάλλεται ολοσχερώς από τους στο παρόν συμβαλλόμενους ιδρυτές της εταιρείας με εισφορά της καθαρής θέσης της μετατρεπόμενης ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «ΒΑΛΚΑΝΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», που ανέρχεται σε 962.000,00 € (εννιακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες), σύμφωνα με την από 02-04-2026 έκθεση εκτίμησης του ορκωτού ελεγκτού λογιστή, Γεωργίου Ν.Νίκου (ΑΜ ΣΟΕΛ 21841), ορισθέντος για την εξακρίβωση της αξίας της εταιρικής περιουσίας της παραπάνω μετατρεπόμενης ομόρρυθμης εταιρείας σε εκτέλεση της από 06 Απριλίου 2026 απόφασης της συνέλευσης των εταίρων της ίδιας ομόρρυθμης εταιρείας, της οποίας εταίροι είναι οι:

α) η Μαρία Βαλκανα του Κωνσταντίνου, ομόρρυθμος εταίρος με εταιρική συμμετοχή ποσοστού 1/2 και αξίας 481.000, 00 €,

β) η Βαλέρια Βαλκανα του Κωνσταντίνου, ομόρρυθμος εταίρος με εταιρική συμμετοχή ποσοστού 1/2 και αξίας 481.000, 00 €, με την συμμετοχή εκάστης στην μετατρεπόμενη εταιρεία ως παρακάτω αναλυτικά περιγράφεται.

2. Συνολικά δηλαδή καλύπτεται το ποσό των 962.000,00 € του μετοχικού κεφαλαίου, διαιρούμενου σε 19.240 (δέκα εννέα χιλιάδες διακόσιες σαράντα) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 50,00 € (πενήντα ευρώ) εκάστη μετοχή και ειδικότερα εκάστη των ιδρυτών καλύπτει το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ως ακολούθως: α) η Μαρία Βαλκανα του Κωνσταντίνου καλύπτει και εισφέρει το ποσό των 481.000,00 € (τετρακοσίων ογδόντα μία χιλιάδων ευρώ) με την σε είδος εισφορά της που συνίσταται στην συμμετοχή της στην μετατρεπόμενη εταιρεία και αναλαμβάνει 9.620 (εννέα χιλιάδες εξακόσιες είκοσι) μετοχές ονομαστικής αξίας 50, 00 € εκάστη μετοχή, β) η Βαλέρια Βαλκανά του Κωνσταντίνου καλύπτει και εισφέρει το ποσό των 481.000,00 € (τετρακοσίων ογδόντα μία χιλιάδων ευρώ) με την σε είδος εισφορά της που συνίσταται στην συμμετοχή της στην μετατρεπόμενη εταιρεία και αναλαμβάνει 9.620 (εννέα χιλιάδες εξακόσιες είκοσι) μετοχές ονομαστικής αξίας 50, 00 € εκάστη μετοχή.

.

Άρθρο 42

Σύνθεση και θητεία πρώτου διοικητικού συμβουλίου, Συγκρότηση σε σώμα και Κατανομή Αξιωμάτων και Αρμοδιοτήτων των μελών του

1. Το πρώτο διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας ορίζει μονομελές σύμβουλο-διαχειριστή και συγκεκριμένα ορίζει τον:

Κωνσταντίνο Βαλκανά του Σταύρου, με Α.Φ.Μ. 023029468 και Α.Δ.Τ.- Α00040879/16-10-2023 εκδόσεως του Τ.Α. Σπάρτης/ΗΡ , που γεννήθηκε στις 23 Φεβρουαρίου 1960 στην Αθήνα Αττικής και κατοικεί στην Δημοτική Κοινότητα Τραπεζοντής της Δημοτικής Ενότητας Φάριδος του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, ο οποίος ορίζεται ως σύμβουλος-διαχειριστή, ο οποίος ορίζεται ως **Σύμβουλος- Διαχειριστής**.

Ο Σύμβουλος – Διαχειριστής είναι ελληνικής υπηκοότητας.

2. Η θητεία του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου αρχίζει από την ολοκλήρωση της νομότυπης σύστασης της εκ μετατροπής

προερχόμενης ανώνυμης εταιρείας, δηλαδή από την ημέρα καταχώρησης του παρόντος στο Γ.Ε.ΜΗ. και διαρκεί έξι (6) έτη, παρατεινόμενη επιπλέον έως την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι την λήψη της σχετικής απόφασης.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναθέτει ομόφωνα και παμψηφεί, στον Σύμβουλο – Διαχειριστή Κωνσταντίνο Βαλκανά την ενάσκηση των δικαιωμάτων και εξουσιών αυτού στο σύνολό τους και ειδικότερα τον εξουσιοδοτεί, υπογράφοντας (και) μόνος του κάτωθι της εταιρικής επωνυμίας, να εκπροσωπεί το Διοικητικό Συμβούλιο σε θέματα τα οποία έχουν ανατεθεί σε αυτό από το καταστατικό και την Γενική Συνέλευση, εντελώς ενδεικτικά δε και ειδικότερα να εκπροσωπεί την εταιρεία στην Ελλάδα και στο εξωτερικό ενώπιον Δημοσίων, Δικαστικών, Δημοτικών, Κοινοτικών, Εκκλησιαστικών και λοιπών αρχών, φυσικών ή νομικών προσώπων, Διεθνών Οργανισμών πάσης φύσεως, να εκπροσωπεί την εταιρεία και αναλαμβάνει χρήματα, εκδίδει και οπισθογραφεί επιταγές, εκδίδει, αποδέχεται συναλλαγματικές, να συνάπτει πάσης φύσεως δανειστικές και άλλες συμβάσεις με τις Τράπεζες μέχρι και πιστώσεις με ανοικτό ή αλληλόχρεο λογαριασμό με όποιους όρους εγκρίνει, να αγοράζει, να πωλεί και να βάζει ενέχυρο κινητά πράγματα και χρηματόγραφα, να αγοράζει απαραίτητο εξοπλισμό σε μηχανήματα, επιστημονικά μέσα και όργανα, να παρέχει και λαμβάνει δάνεια για λογαριασμό της Εταιρείας, με επιφύλαξη των διατάξεων των άρθρων 99 έως 101 Ν 4548/2018, ομοίως να συνομολογεί δάνεια ενυπόθηκα ή μη, απλά ή τοκοχρεωλυτικά, βάζοντας σε υποθήκη οποιοδήποτε ακίνητο της εταιρείας ή άλλες εγγυήσεις ή εξασφαλίσεις των δανειστών, να παρέχει εντολές πληρωμής και αναγνωρίζει υποχρεώσεις, να εκχωρεί και βάζει ενέχυρο, απαιτήσεις, συναλλαγματικές, γραμμάτια, χρεωστικές κατά τρίτων αποδείξεις, απαιτήσεις κατά τρίτων με οποιουσδήποτε

όρους εγκρίνει, να παρέχει εγγυήσεις υπέρ τρίτων εφόσον αυτό απαιτεί η επιδίωξη των εταιρικών σκοπών, να συνάπτει κάθε είδους συμβάσεις και συμφωνίες μετά τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων, με την επιφύλαξη των διατάξεων των άρθρων 99 έως 101 Ν 4548/2018, να διορίζει δικηγόρους και άλλους πληρεξουσίους προς εκπροσώπηση της εταιρείας ενώπιον των δικαστικών και λοιπών Αρχών και για οποιαδήποτε ενέργεια των παραπάνω πράξεων, να προσλαμβάνει και απολύει το υπαλληλικό, εργατικό προσωπικό της εταιρείας και γενικά να διοικεί και διαχειρίζεται την εταιρική περιουσία και συνάπτει συμβόλαια για λογαριασμό της εταιρείας σχετικά με τις παραπάνω διατάξεις και οποιεσδήποτε άλλες, να εκπροσωπεί την εταιρεία ενώπιον όλων των Δικαστηρίων, Ελληνικών και αλλοδαπών, παντός βαθμού και δικαιοδοσίας, ενώπιον του Αρείου Πάγου, του Συμβουλίου της Επικρατείας και του Ελεγκτικού Συνεδρίου, όπως και κάθε άλλου Δικαστηρίου στην Ελλάδα και την αλλοδαπή, Πολιτικού ή Διοικητικού και ενώπιον κάθε άλλης κρατικής αρχής, να εγείρει αγωγές και να υποβάλλει μηνύσεις, να ασκεί ένδικα μέσα, τακτικά ή έκτακτα όπως και αναιρέσεις, προσφυγές και αναψηλαφήσεις, να αποφασίζει για την παράσταση της εταιρείας προς υποστήριξη της κατηγορίας, ορίζοντας τον προς τούτο πληρεξούσιο για την παράσταση, να επάγει και αντεπάγει όρκους, να παραιτείται από τέτοιες αγωγές, μηνύσεις και ένδικα μέσα και από τα σχετικά δικαιώματα, να προσβάλλει έγγραφα ως πλαστά, να ασκεί αγωγές, καταργεί δίκες, συνομολογεί συμβιβασμούς, δικαστικούς και εξωδίκους, με οποιουσδήποτε οφειλέτες ή πιστωτές της εταιρείας και με οποιουσδήποτε όρους, να συνομολογεί διαιτησίες για όλες τις πιο πάνω πράξεις. Η πιο πάνω απαρίθμηση των δικαιωμάτων δεν είναι περιοριστική αλλά απλώς ενδεικτική. Ο Σύμβουλος – Διαχειριστής της εταιρείας μπορεί να αναθέτει περαιτέρω την άσκηση των εξουσιών αυτών εν όλω ή εν μέρει σε τρίτους ή υπαλλήλους της εταιρείας.

Άρθρο 43

Πρώτη εταιρική χρήση

Εξαιρετικά και ειδικά η πρώτη εταιρική χρήση, κατ' απόκλιση από το άρθρο 29 του παρόντος καταστατικού, αρχίζει από την ολοκλήρωση της νομότυπης σύστασης της εκ μετατροπής προερχόμενης ανώνυμης εταιρείας και λήγει την 31 Δεκεμβρίου 2026.

Άρθρο 44

Ελεγκτές πρώτης εταιρικής χρήσης

Ελεγκτές της πρώτης εταιρικής χρήσης ορίζονται ως τακτικός ελεγκτής ο Γεώργιος Νίκου του Νικολάου με Α.Μ. ΣΟΕΛ 21841 και ως αναπληρωματικός ελεγκτής ο Μουστάκης Κωνσταντίνος του Ηλία με Α.Μ. ΣΟΕΛ 71011 της ελεγκτικής εταιρείας «KSi Greece Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών & Συμβούλων Επιχειρήσεων» με Α.Μ. ΣΟΕΛ 171. Οι ελεγκτές θα υποβάλουν σε έλεγχο τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας για την πρώτη εταιρική χρήση, μόνον αν και εφόσον η εταιρεία πληροί για την εν λόγω χρήση τα νομοθετικά κριτήρια που καθιστούν υποχρεωτικό τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων.

Άρθρο 45

Όροι και συμφωνίες μετατροπής – Τελικές Διατάξεις

Η από 02 Απριλίου 2026 έκθεση εξακρίβωσης της πραγματικής αξίας της εταιρείας του ορκωτού ελεγκτή λογιστή Γεώργιου Ν. Νίκου (ΑΜ ΣΟΕΛ 21841) ορισθέντος για την εξακρίβωση της αξίας της εταιρικής περιουσίας της παραπάνω μετατρεπόμενης ομόρρυθμης εταιρείας σε εκτέλεση της από 06 Απριλίου 2026 απόφασης της συνέλευσης των εταίρων της ίδιας ομόρρυθμης εταιρείας καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) την 16η Απριλίου 2026 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 6023909 μέσω της υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου Λακωνίας, οπότε

συντελέστηκε η προβλεπόμενη στο άρθρο 123 παρ. 2 Ν 4548/2018 δημοσιότητα.»

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ:

1) Μόνιμη κατοικία των συμβαλλομένων είναι αυτή που δηλώθηκε και αναφέρεται στην αρχή του παρόντος και τη δήλωση αυτή κάνουν σύμφωνα με τον Ν. 1599/1986.

2) Εγώ η Συμβολαιογράφος υπέμνησα στους εμφανισθέντες ότι το παρόν καταστατικό υπόκειται στη διαδικασία δημοσίευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3853/2010.

Αυτά δήλωσαν οι συμβαλλόμενοι με το συμβόλαιο αυτό που γράφτηκε σε ογδόντα δύο (82) φύλλα.

Εισπράχθηκαν εισφορές ΤΑΧΔΙΚ για πρωτότυπο και αντίγραφα δέκα (10) ευρώ τα οποία θ΄ αποδοθούν νόμιμα σύμφωνα με το άρθρο 89 του Ν.5043/2023 (ΦΕΚ 91Α/13-4-2023)

Εισπράχθηκαν για δικαιώματά μου για την σύνταξη του παρόντος καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως δύο (2) αντιγράφων 1806 ευρώ. Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φ.Π.Α ποσού ευρώ 433,44 (1806 Χ 24%). Επί της Συμβολαιογραφικής αμοιβής έγινε παρακράτηση φόρου 20% ήτοι 361,20 ευρώ. Τελικά διάβασα στους συμβαλλόμενους ολόκληρο το συμβόλαιο αυτό καθαρά και δυνατά, οι οποίοι το άκουσαν, το βεβαίωσαν, συμφώνησαν στο περιεχόμενο του και το υπόγραψαν νομίμως και προσηκόντως αυτοί καθώς και εγώ η Συμβολαιογράφος όπως ακολουθεί.

ΟΙ ΕΜΦΑΝΙΣΘΕΙΣΕΣ

ΜΑΡΙΑ ΒΑΛΚΑΝΑ του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

ΒΑΛΕΡΙΑ ΒΑΛΚΑΝΑ του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ

(ΤΣ).Δ.Θ.ΚΟΤΣΩΝΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΞΗΡΟΚΑΜΠΙ ΑΥΘΗΜΕΡΟΝ

Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΣΠΑΡΤΗΣ