ANASTASIA MYGIAKI
26.07.2023 17:05

Υπηρεσία Μιας Στάσης για τη σύσταση εταιρειών
ΜΥΓΙΑΚΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΡΟΥΣΒΕΛΤ 5, ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ, 12134
Α.Φ.Μ.: 112910420
Ταχ.Δ/νση: ΡΟΥΣΒΕΛΤ 5
Ταχ.Κώδικας: 12134
Τηλέφωνο: 2105716712
Ηλ.Ταχ/μείο: anastasiamygiaki@yahoo.gr

ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ, 26/07/2023

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΙΑΣ ΣΤΑΣΗΣ

Την 26/07/2023 συστήθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΕΣΠΕΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, την επωνυμία (ξενόγλωσσα) **«ESPEROS KTIMATIKI KAI ANAPTYXIAKI AKINITON SOCIETE ANONYME»**, το διακριτικό τίτλο **«ΕΣΠΕΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.»**, το διακριτικό τίτλο (ξενόγλωσσα) **«ESPEROS ANAPTYXIAKI S.A.»**, με τα ακόλουθα στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. **171768101000**
Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης της σύστασης **171768101000**
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου **996559910**
Αρμόδια Δ.Ο.Υ. **Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ**
Κ.Α.Δ. : **[55200000] ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΔΙΑΚΟΠΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΣΥΝΤΟΜΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ,[71120000] ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ,[41203000] ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΝΕΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ, ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ, ΜΕΤΑΤΡΟΠΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΙΣ),[41200000] ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΜΗ,[55100000] ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΜΟΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ,[68321000] ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΝΑΝΤΙ ΑΜΟΙΒΗΣ Η ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΒΑΣΗΣ,[68201000] ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,[68100000] ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,[71121100] ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ**

Προσοχή: Υπενθυμίζουμε ότι, σύμφωνα με το νόμο (παρ. 12 άρθρου τρίτου ν. 4156/2013) «Για κάθε πράξη εκπροσώπησης ή διαχείρισης νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου αρκεί η υπογραφή του νομίμου εκπροσώπου του νομικού προσώπου, το όνομα του και η περιγραφή της ιδιότητας του. Διατάξεις που προβλέπουν την υποχρεωτική ύπαρξη / χρήση εταιρικής σφραγίδας για την απόδειξη της εκπροσώπησης ή / και διαχείρισης των νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου καταργούνται».
Συνεπώς, απαίτηση για χρήση εταιρικής σφραγίδας από το νόμιμο εκπρόσωπο ως προϋπόθεση σε συναλλαγές της εταιρείας όπως πχ για παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, παροχή τηλεφωνικών ή διαδικτυακών υπηρεσιών, άνοιγμα τραπεζικού λογαριασμού στο όνομα της εταιρείας είναι παράνομη.

Πρόσβαση στην εγκύκλιο εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4156/2013 σχετικά με την ύπαρξη και χρήση εταιρικής σφραγίδας από τον παρακάτω σύνδεσμο:
https://diavgeia.gov.gr/decision/view/6ΑΩΓ465ΧΙ8-4ΣΘ

Το καταστατικό της εταιρείας καταχωρίστηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. και ακολουθεί την παρούσα, αποτελώντας αναπόσπαστο μέρος αυτής

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Γ. ΜΥΓΙΑΚΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ
ΡΟΥΣΒΕΛΤ 5 - ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ
ΤΗΛ: 2105716712 - 2105754675 - FAX: 2105716712
ΑΦΜ: 112910425 ΔΟΥ: Α ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ

ΑΡΙΘΜΟΣ 5486

ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΕΣΠΕΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».-

ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΕΥΡΩ 700.000.

ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ: 208.647,73 ΕΥΡΩ.-

ΕΚΤΙΜΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ: 645.000 ΕΥΡΩ.-

Στην Αθήνα Αττικής, σήμερα, στις είκοσι μία (21) του μηνός Ιουλίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι τρία (2023), ημέρα Παρασκευή, στα γραφεία της κατωτέρω υπό σύσταση εταιρείας που βρίσκονται εδώ και επί της οδού Τιμολέοντος Φιλήμονος αριθμός 15, όπου με κάλεσαν και ήρθα για την σύνταξη και υπογραφή του παρόντος, παρουσιάστηκαν σε εμένα τη

Συμβολαιογράφο Περιστερίου Αττικής με έδρα μου το Περιστέρι (οδός Ρούσβελτ αριθμός 5), **ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΜΥΓΙΑΚΗ του Γεωργίου**, με έδρα το Περιστέρι Αττικής, με Α.Φ.Μ. 112910420 της Δ.Ο.Υ. Περιστερίου:

1) ο Γεώργιος Ρωμοσιός του Αλεξάνδρου και της Μαρίας, πολιτικός μηχανικός, που γεννήθηκε στο Αρματολικό Τρικάλων στις 12-09-1948, κάτοικος Ψυχικού Αττικής, οδός Εμμανουήλ Τσάκωνα αριθ. 15, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αριθμό ΑΒ 649456/11-12-2006 του Τ.Α. Ψυχικού, με Αριθμό Φορολογικού Μητρώου 009095302 της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών,

2) η Θεοδώρα Αννοπούλου του Γεωργίου και της Ελένης, σύζυγος Γεωργίου Ρωμοσιού, πολιτικός μηχανικός, που γεννήθηκε στην Αλεξανδρούπολη την 01-12-1956, κάτοικος Ψυχικού Αττικής, οδός Εμμανουήλ Τσάκωνα αριθ. 15, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αριθμό ΑΙ 119711/03-03-2011 του Τ.Α. Ψυχικού, με Αριθμό Φορολογικού Μητρώου 030657703 της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών,

3) ο Αλέξανδρος Ρωμοσιός του Γεωργίου και της Θεοδώρας, πολιτικός μηχανικός, που γεννήθηκε στην Αθήνα Αττικής στις 26-08-1991 κάτοικος Ψυχικού, οδός Εμμ. Τσάκωνα αριθ. 15, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αριθμό ΑΒ 649453/09-12-2006 του Τ.Α. Ψυχικού, με Αριθμό Φορολογικού Μητρώου 149020615 της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού και

4) η Άλκηστις Ρωμοσιού του Γεωργίου και της Θεοδώρας, πολιτικός μηχανικός, που γεννήθηκε στην Αθήνα Αττικής στις 29-12-1992 κάτοικος Ψυχικού Αττικής, οδός Εμμ. Τσάκωνα αριθ. 15, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αριθμό ΑΒ 649454/09-12-2006 του Τ.Α. Ψυχικού, με Αριθμό Φορολογικού Μητρώου 149033567 της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού,

οι οποίοι ζήτησαν τη σύνταξη του παρόντος συμβολαίου μου, με το οποίο δήλωσαν ότι προβαίνουν στη σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας διεπομένης από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του δικαίου των ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ» καθώς και τους όρους και συμφωνίες του παρόντος συμβολαίου που αποτελούν το καταστατικό αυτής, το οποίο έχει ως εξής:

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΕΣΠΕΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΣΥΣΤΑΣΗ – ΕΠΩΝΥΜΙΑ – ΕΔΡΑ – ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Άρθρο 1

Σύσταση – Επωνυμία

Συνίσταται με το παρόν καταστατικό ανώνυμη εταιρεία.

Η επωνυμία της εταιρείας είναι **«ΕΣΠΕΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και ο

διακριτικός τίτλος **«ΕΣΠΕΡΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.».** Για τις διεθνείς συναλλαγές της εταιρείας, η επωνυμία της εταιρείας θα αποδίδεται ως **«ESPEROS ΚΤΙΜΑΤΙΚΙ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΧΙΑΚΙ ΑΚΙΝΙΤΟΝ SOCIATE ANONYME» και ο διακριτικός τίτλος ως «ESPEROS ANAPTYXIAKI S.A.»**

Άρθρο 2

Έδρα

1. Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο δήμος Αθηναίων Αττικής και τα γραφεία της εταιρείας θα ορίζονται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου.

2. Η Εταιρεία δύναται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων να μεταβάλει την έδρα της, τροποποιώντας το παρόν άρθρο, σύμφωνα με τον ισχύοντα νόμο. Είναι δυνατή η ίδρυση υποκαταστημάτων, παραρτημάτων, πρακτορείων, γραφείων ή και γραφείων αντιπροσωπείας άλλων εταιριών με τον αυτό, παρεμφερή ή και έτερο από το νόμο επιτρεπόμενο σκοπό είτε στην Ελλάδα, είτε στην αλλοδαπή ή και η κατάργηση τυχόν υπαρχόντων, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου που θα καθορίζει και τους ιδιαίτερους όρους εγκατάστασης και λειτουργίας τους.

Άρθρο 3

Διάρκεια

1. Η διάρκεια της εταιρείας είναι αορίστου χρόνου και αρχίζει από την ημερομηνία της κατά νόμο καταχώρησης του παρόντος καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.Μ.Η).

2. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η διάρκεια της Εταιρείας δύναται να μετατραπεί από αορίστου σε ορισμένου χρόνου και αντίστροφα, σύμφωνα με τις προβλέψεις του νόμου.

Άρθρο 4

Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας είναι:

1. Η αγορά, πώληση, εκμίσθωση, μίσθωση και εκμετάλλευση κάθε είδους ακινήτων ήτοι αστικών, αγροτικών, οικοπέδων, οριζοντίων ιδιοκτησιών, κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, εμπορικών κέντρων, ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, κτιριακών συγκροτημάτων κ.λ.π. στην Ελλάδα και στο Εξωτερικό.

2. Η αναμόρφωση, ανάπλαση και εν γένει εκμετάλλευση περιοχών κάθε είδους κατοικίας αστικής, παραθεριστικής κ.λ.π. και η με οποιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση και διαχείριση κάθε είδους ακινήτων, είτε ιδιόκτητων, είτε τρίτων, στην Ελλάδα και στο Εξωτερικό.

3. Η ανέγερση κτιριακών υποδομών και άλλων εγκαταστάσεων, η λειτουργία και εκμετάλλευση κάθε είδους

ξενοδοχειακών και τουριστικών επιχειρήσεων στην Ελλάδα και στο Εξωτερικό καθώς και η εκμετάλλευση συναφών υποστηρικτικών ή συμπληρωματικών επιχειρήσεων.

4. Η μελέτη και εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών, κατασκευαστικών, οικοδομικών και συναφών έργων σε ιδιόκτητα ακίνητα ή ακίνητα τρίτων, που προορίζονται για ιδία χρήση, για λογαριασμό τρίτων ή και προς μεταπώληση.

5. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και υπηρεσιών επίβλεψης τεχνικής διαχείρισης και διοίκησης (management) για την επισκευή, συντήρηση, ανακαίνιση, διαρρύθμιση, διακόσμηση και λειτουργία των εγκαταστάσεων των κάθε είδους κτιριακών υποδομών και των εγκατεστημένων σε αυτών επιχειρήσεων.

6. Κάθε παράπλευρη ή και συμπληρωματική δραστηριότητα αναγκαία ή χρήσιμη για την επωφελέστερη εκμετάλλευση των εν γένει ακινήτων της εταιρείας και προς εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας αυτών.

7. Η αντιπροσώπευση, πρακτόρευση, συνεργασία, συμμετοχή ή συγχώνευση με ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις όμοιου ή παρεμφερούς αντικειμένου.

8. Οι υπηρεσίες ξενοδοχειακού ύπνου, πολυτελείας, α' ή/ και β' κατηγορίας και κάτω με εστιατόριο ή χωρίς, οι υπηρεσίες εστιατορίου/μπαρ μέσα σε ξενοδοχείο ύπνου, οι υπηρεσίες παροχής δωματίου ή μονάδας καταλύματος για επισκέπτες με καθημερινή καθαριότητα, ή καταλυμάτων διακοπών και λοιπών

καταλυμάτων σύντομης διαμονής, οι υπηρεσίες καταλυμάτων σύντομης διάρκειας, οι υπηρεσίες παροχής δωματίου ή μονάδας καταλύματος για επισκέπτες σε ξενώνες νεότητας και σε αυτόνομες ενότητες διακοπών ή /και σε ιδιοκτησίες χρονομεριστικής μίσθωσης, ή/και σε σπουδαστές σε φοιτητικές εστίες και σχολικούς κοιτώνες, ή/και σε εργαζόμενους σε ξενώνες εργαζομένων ή σε κατασκηνώσεις, οι υπηρεσίες που παρέχονται από μπαρ ξενοδοχείων και οι λοιπές υπηρεσίες καταλύματος.

Για την εκπλήρωση των σκοπών της εταιρείας είναι δυνατή η παροχή εγγυήσεων υπέρ εταιρειών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών στις οποίες συμμετέχει η εταιρεία ή συνεργάζεται μαζί τους με οποιοδήποτε τρόπο, παρέχουσα πάσης φύσεως ασφάλειες ενοχικές ή εμπράγματες.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, είναι δυνατόν να διευρύνεται ο σκοπός της εταιρείας και να τροποποιείται το παρόν άρθρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΜΕΤΟΧΕΣ – ΜΕΤΟΧΟΙ

Άρθρο 5

Μετοχικό Κεφάλαιο

1. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε

επτακόσιες χιλιάδες ευρώ (700.000,00€), και διαιρείται σε επτακόσιες χιλιάδες (700.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1,00 €) ευρώ η κάθε μία.

2. Το μετοχικό κεφάλαιο καλύφθηκε και καταβλήθηκε ολοσχερώς, όπως λεπτομερώς αναφέρεται στο άρθρο 34 του παρόντος καταστατικού.

Άρθρο 6

Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου – Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου – Δικαίωμα Προτιμήσεως

1. Για την αύξηση κεφαλαίου απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης, που αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (τακτική αύξηση), εκτός αν η αύξηση γίνει, σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 4548/2018 (έκτακτη αύξηση). Σε κάθε περίπτωση αύξησης η απόφαση του αρμόδιου οργάνου υποβάλλεται σε δημοσιότητα.

2. α) Για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία από την σύσταση της εταιρείας, το διοικητικό συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του αρχικού κεφαλαίου.

Η ανωτέρω εξουσία μπορεί να χορηγείται στο διοικητικό συμβούλιο και με απόφαση της γενικής συνέλευσης, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία. Στην περίπτωση αυτή, το κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται κατά ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του κεφαλαίου, που υπάρχει κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο διοικητικό συμβούλιο η εξουσία για αύξηση του 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 χορήγηση ή ανανέωση της εξουσίας αύξησης του κεφαλαίου από το διοικητικό συμβούλιο υποβάλλονται σε δημοσιότητα.

β) Για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία από τη σύσταση της εταιρείας, η γενική συνέλευση μπορεί με απόφασή της, που λαμβάνεται με απλή απαρτία και πλειοψηφία, να αυξάνει το κεφάλαιο, μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών, συνολικά μέχρι το οκταπλάσιο του αρχικού κεφαλαίου.

Οι έκτακτες αυξήσεις του κεφαλαίου που αποφασίζονται σύμφωνα με τις άνω περιπτώσεις α) και β) της παρούσας παραγράφου, συνιστούν τροποποίηση του καταστατικού, δεν

υπόκεινται όμως σε διοικητική έγκριση, όπως αυτή απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 3 του Ν.4548/2018.

Η δυνατότητα του διοικητικού συμβουλίου να αυξάνει το κεφάλαιο, σύμφωνα με την άνω περίπτωση α) μπορεί να ασκείται παράλληλα με την αντίστοιχη δυνατότητα της γενικής συνέλευσης, σύμφωνα με την άνω περίπτωση β) της παρούσας παραγράφου.

3. Η προθεσμία καταβολής της αύξησης του κεφαλαίου δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών ούτε μεγαλύτερη των τεσσάρων (4) μηνών από την ημέρα που καταχωρίσθηκε η απόφαση αυτή στο Γ.Ε.ΜΗ.

4. Η καταβολή σε μετρητά του αρχικού κεφαλαίου ή των τυχόν αυξήσεων αυτού, καθώς και οι καταθέσεις μετόχων με προορισμό τη μελλοντική αύξηση του κεφαλαίου, πραγματοποιούνται υποχρεωτικά με κατάθεση σε ειδικό λογαριασμό της εταιρείας, που τηρείται σε πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε χώρα του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ). Με την επιφύλαξη του άρθρου 19 του Ν. 4548/2018, η παράλειψη καταβολής σε λογαριασμό δεν επάγεται ακυρότητα, αν αποδεικνύεται ότι το σχετικό ποσό δαπανήθηκε για τους σκοπούς της εταιρείας, με την προϋπόθεση ότι αυτό έχει ειδικά προβλεφθεί στην απόφαση για την αύξηση του κεφαλαίου.

5. Η καταβολή της εισφοράς μπορεί να λάβει χώρα και με συμψηφισμό χρέους της εταιρείας προς τον καταβάλλοντα την εισφορά, εφόσον τούτο έχει προβλεφθεί στην απόφαση για την αύξηση του κεφαλαίου. Ο συμψηφισμός πρέπει να συνοδεύεται από βεβαίωση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας ότι το χρέος αυτό είναι, όπως προκύπτει από τα βιβλία της εταιρείας, υπαρκτό και ληξιπρόθεσμο και δεν εξαρτάται από αίρεση. Σε περίπτωση μη ληξιπρόθεσμου χρέους, πρέπει να αποτιμάται η παρούσα αξία του, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018. Τα παραπάνω εδάφια δεν εφαρμόζονται όταν γίνεται κεφαλαιοποίηση απαιτήσεων στο πλαίσιο σχεδίου εξυγίανσης ή αναδιοργάνωσης κατά τις διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα. Μονομερής συμψηφισμός απαγορεύεται. Η καταβολή μέσω συμψηφισμού και ο αριθμός των αναληφθεισών μετοχών μέσω αυτού υποβάλλονται σε δημοσιότητα.

6. Η εμπρόθεσμη καταβολή ή η μη καταβολή του κεφαλαίου πρέπει να πιστοποιείται. Πιστοποίηση καταβολής δεν απαιτείται, αν η αύξηση κεφαλαίου δεν γίνεται με νέες εισφορές.

Η πιστοποίηση πρέπει να λάβει χώρα μέσα σε ένα (1) μήνα από τη λήξη της προθεσμίας καταβολής του ποσού της αύξησης. Η πιστοποίηση γίνεται με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας, με μέριμνα του διοικητικού συμβουλίου μέσα στις παραπάνω προθεσμίες. Στην περίπτωση που η

εταιρεία πληροί τα κριτήρια πολύ μικρών ή μικρών εταιρειών, η πιστοποίηση μπορεί να γίνει από το ίδιο το διοικητικό συμβούλιο, που συνέρχεται σε συνεδρίαση μέσα στις παραπάνω προθεσμίες, με θέμα ημερήσιας διάταξης την πιστοποίηση της καταβολής ή μη του κεφαλαίου. Κατά τη σύσταση της εταιρείας η καταβολή πιστοποιείται είτε από ορκωτό ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτική εταιρεία είτε από το διοικητικό συμβούλιο.

Η έκθεση και το πρακτικό υποβάλλονται σε δημοσιότητα.

7. Στην περίπτωση σύστασης ή αύξησης κεφαλαίου με εισφορά σε είδος του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, η πιστοποίηση καταβολής μπορεί να γίνει από το ίδιο το διοικητικό συμβούλιο ανεξαρτήτως του μεγέθους της ανώνυμης εταιρείας αφού ολοκληρωθεί η διαδικασία μεταβίβασης.

8. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του κεφαλαίου εφαρμόζονται αναλογικά οι παράγραφοι 5 και 6 του άρθρου 21 του Ν. 4548/2018.

9. Για την μείωση κεφαλαίου απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης, που αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, εκτός αν η μείωση γίνεται, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 21 ή την παράγραφο 6 του άρθρου 49 του Ν.4548/2018. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται τα οριζόμενα στα άρθρα 29-32 του Ν.4548/2018 ως εκάστοτε ισχύουν.

10. Το δικαίωμα προτίμησης σε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ασκείται με τις διατυπώσεις του άρθρου 26 του Ν.4548/2018 και εν γένει όπως ο Νόμος ορίζει.

Άρθρο 7

Μετοχές

1. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές ονομαστικές και αδιαίρετες, και εκδίδονται σε τίτλους που εμπεριέχουν μία ή και περισσότερες μετοχές.

2. Η εταιρεία οφείλει να τηρεί βιβλίο μετόχων. Η τήρηση του βιβλίου μετόχων μπορεί να γίνεται και ηλεκτρονικά. Στο βιβλίο αυτό καταχωρίζονται οι μέτοχοι, με αναγραφή του ονοματεπωνύμου ή της εταιρικής επωνυμίας και της διεύθυνσης ή της έδρας τους, καθώς και του επαγγέλματος και της εθνικότητας του κάθε μετόχου. Σε κάθε περίπτωση αναγράφεται ο αριθμός και η κατηγορία των μετοχών, που κατέχει κάθε μέτοχος. Ως μέτοχος έναντι της εταιρείας θεωρείται ο εγγεγραμμένος στο βιβλίο αυτό.

3. Η εταιρεία υποχρεούται να εκδώσει και να παραδώσει στους μετόχους μετοχικούς τίτλους, τον ακριβή τύπο των οποίων ορίζει το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι τίτλοι αυτοί μπορεί να είναι απλοί ή πολλαπλοί. Η εταιρεία μέχρι την έκδοση οριστικών τίτλων μπορεί

με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου να εκδώσει προσωρινούς τίτλους μετοχών.

4. Η μεταβίβαση των μετοχών γίνεται, υπό τις άνω προϋποθέσεις, με καταχώριση στο βιβλίο μετόχων. 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 ή πληροφορηθεί την κατάρτισή της με έγγραφη δήλωση των συμβαλλομένων στην μεταβίβαση μερών. Μετά 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.

5. Η κυριότητα κάθε μετοχής δίνει δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση, με την επιφύλαξη τυχόν προνομιούχων μετοχών χωρίς δικαίωμα ψήφου. Σε περίπτωση σύστασης ενέχυρου ή επικαρπίας επί των μετοχών, το δικαίωμα ψήφου στην γενική συνέλευση ασκείται από τον ενεχυραστή ή τον επικαρπωτή , ο οποίος δικαιούται να ασκεί και τα λοιπά μη περιουσιακά δικαιώματα του μετόχου, επιτρεπόμενης αντίθετης συμφωνίας.

6. Κάθε Μέτοχος μπορεί να μεταβιβάσει εν όλω ή εν μέρει

Μετοχές του, ακολουθώντας τη διαδικασία που προβλέπεται στις επόμενες παραγράφους 6.1 έως και 6.10 και με την επιφύλαξη των περιορισμών της παραγράφου 6.10 του παρόντος όρου 6 του άρθρου 7 (εφεξής «**Διαδικασία Μεταβίβασης**»):

6.1. Με την επιφύλαξη των κάτωθι αναφερόμενων, σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης Μετοχών κάθε έτερος Μέτοχος πλην του μεταβιβάζοντος Μετόχου έχει δικαίωμα προτίμησης στις μεταβιβαζόμενες Μετοχές κατ' ελάχιστο κατά τον λόγο συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, αναγόμενου στο 100%, με τους όρους και το τίμημα, βάσει των οποίων οι υπό πώληση μετοχές προσφέρονται από τον Μεταβιβάζοντα Μέτοχο (εφεξής «**Δικαίωμα Προτίμησης**»).

6.2. Μέτοχος (ένας ή περισσότεροι από κοινού) που επιθυμεί να μεταβιβάσει Μετοχές του (εφεξής «**Μεταβιβάζων Μέτοχος**») σε έτερο μέτοχο ή τρίτο μη μέτοχο (εφεξής «**Αγοραστή**»), οφείλει να προσφέρει προηγουμένως τις μεταβιβαζόμενες Μετοχές (εφεξής «**Μεταβιβαζόμενες Μετοχές**») σε όλους τους λοιπούς Μετόχους, μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται στις ακόλουθες παραγράφους του παρόντος όρου 6. Προς τούτο οφείλει να γνωστοποιήσει την πρόθεση μεταβίβασης των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών με συστημένη επιστολή επί αποδείξει παραλαβής (εφεξής «**Αίτηση Μεταβίβασης**») προς το Διοικητικό Συμβούλιο, η οποία θα

συνοδεύεται από επικυρωμένο αντίγραφο της ενυπόγραφης δεσμευτικής προσφοράς του Αγοραστή δηλώνοντας ειδικότερα τα ακόλουθα στοιχεία και όρους της προσφοράς του Αγοραστή (εφεξής «**Προσφορά**»):

i) τον αριθμό Μεταβιβαζόμενων Μετοχών, καθώς και αν η Αίτηση Μεταβίβασης ισχύει μόνο για το σύνολο ή και για συγκεκριμένο μέρος (π.χ. για ελάχιστο αριθμό) των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών,

ii) το τίμημα ανά Μετοχή που του έχει προσφερθεί από τον Αγοραστή,

iii) τους όρους καταβολής του τιμήματος αυτού και όλους τους τυχόν λοιπούς όρους, όπως προβλέπονται στην Προσφορά,

iv) την εκτιμώμενη ημερομηνία κατάρτισης της συναλλαγής μεταβίβασης των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών,

v) σε περίπτωση που ο Αγοραστής είναι φυσικό πρόσωπο, το επώνυμο, το όνομα, το επάγγελμα και τη διεύθυνση του, και σε περίπτωση που είναι νομικό πρόσωπο, την πλήρη επωνυμία, την εθνικότητα, την έδρα, το είδος της δραστηριότητας, τον αριθμό φορολογικού μητρώου και τα στοιχεία νομίμου εκπροσώπου του ενδιαφερόμενου νομικού προσώπου.

6.3. Σε περίπτωση που περισσότεροι του ενός Μέτοχοι επιθυμούν να μεταβιβάσουν Μετοχές τους από κοινού προς τον ίδιο Αγοραστή, μπορούν να προβούν σε κοινή, ενιαία Αίτηση

Μεταβίβασης, νοούμενοι στην περίπτωση αυτή από κοινού ως Μεταβιβάζων Μέτοχος για τους σκοπούς του παρόντος Άρθρου. Ο Μεταβιβάζων Μέτοχος δύναται ν' ανακαλεί την Αίτηση Μεταβίβασης συνολικά ή εν μέρει, μέχρι την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των Μετοχών με έγγραφη δήλωσή του προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

6.4. Εντός πέντε (5) Εργασίμων Ημερών από τη λήψη Αίτησης Μεταβίβασης ή την ανάκλησή της κατά τα ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο οφείλει να γνωστοποιεί εγγράφως σε κάθε Μέτοχο, πλην του Μεταβιβάζοντος Μετόχου και του Αγοραστή, εφόσον ο τελευταίος είναι Μέτοχος, τα στοιχεία της εν λόγω Αίτησης Μεταβίβασης ή την ανάκλησή της

6.5. Έκαστος Μέτοχος πλην του Μεταβιβάζοντος Μετόχου δικαιούται να ασκήσει το Δικαίωμα Προτίμησης (εφεξής ο «**Αποκτών Μέτοχος**») με έγγραφη δήλωσή του κοινοποιούμενη στον Μεταβιβάζοντα Μέτοχο και στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας (εφεξής «**Αίτηση Απόκτησης**») εντός αποκλειστικής προθεσμίας δέκα (10) Εργασίμων Ημερών από την κατά την προηγούμενη παράγραφο γνωστοποίηση σε αυτόν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Αίτησης Μεταβίβασης του Μεταβιβάζοντος Μετόχου (εφεξής «**Περίοδος Αποδοχής**»). Στην Αίτηση Απόκτησης ο Αποκτών Μέτοχος οφείλει να δηλώσει τον τυχόν ελάχιστο και σε κάθε περίπτωση τον μέγιστο αριθμό

(που μπορεί να ανέρχεται ακόμα και στο σύνολο) των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει και για τον οποίο ισχύει η Αίτηση Απόκτησής του, ακόμα και για το μέρος των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών που αναλογούν σε άλλους Μετόχους, οι οποίοι δεν άσκησαν καθόλου ή άσκησαν ή θα ασκήσουν μερικώς το Δικαίωμα Προτίμησης. Εντός της Περιόδου Αποδοχής έκαστος Μέτοχος που δεν έχει προβεί σε Αίτηση Αποδοχής δύναται, χωρίς να υποχρεούται, με έγγραφη δήλωσή του κοινοποιούμενη στον Μεταβιβάζοντα Μέτοχο και στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, να γνωστοποιήσει την απόφασή του να μην ασκήσει το Δικαίωμα Προτίμησης (εφεξής «**Δήλωση Απόρριψης**»).



6.6. Έκαστος Μέτοχος με έγγραφη αίτησή του προς το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται να λάβει γνώση των Αιτήσεων Απόκτησης που έχουν κοινοποιηθεί στο Διοικητικό Συμβούλιο κατά τα ανωτέρω.

6.7. Σε περίπτωση μεταβολής των όρων της Προσφοράς ή/και της Αίτησης Μεταβίβασης, καθώς και αν ο Μεταβιβάζων Μέτοχος λάβει από τρίτο (πλην του αρχικού Αγοραστή) νέα προσφορά για τις Μεταβιβαζόμενες Μετοχές με όρους ευνοϊκότερους από τους ισχύοντες όρους της Προσφοράς, ο Μεταβιβάζων Μέτοχος οφείλει να γνωστοποιήσει άμεσα τούτο προς κάθε άλλο Μέτοχο και το Διοικητικό Συμβούλιο με νέα Αίτηση Μεταβίβασης. Στην

περίπτωση αυτή ισχύουν και εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του παρόντος Άρθρου και ακολουθείται εκ νέου αντίστοιχα η στις διατάξεις αυτές προβλεπόμενη διαδικασία.

6.8. Οι Αιτήσεις Απόκτησης και οι Δηλώσεις Απόρριψης ανακαλούνται ελεύθερα εντός της αντίστοιχης Περιόδου Αποδοχής. Μεταγενέστερη Αίτηση Απόκτησης εντός της Περιόδου Αποδοχής θεωρείται ότι ανακαλεί τυχόν προηγούμενη Αίτηση Απόκτησης ή Δήλωση Απόρριψης του ίδιου μετόχου. Μεταγενέστερη Δήλωση Απόρριψης εντός της Περιόδου Αποδοχής θεωρείται ότι ανακαλεί τυχόν προηγούμενη Αίτηση Απόκτησης του ίδιου Μετόχου. Μέτοχος που δεν έχει γνωστοποιήσει Αίτηση Απόκτησης ούτε Δήλωση Απόρριψης εντός της Περιόδου Αποδοχής, σύμφωνα με τους όρους του παρόντος άρθρου, θεωρείται ότι δεν έχει ασκήσει το Δικαίωμα Προτίμησης.

6.9. Σε περίπτωση που αθροιστικά τα Δικαιώματα Προτίμησης που θα ασκηθούν, υπερκαλύπτουν τις Μεταβιβαζόμενες Μετοχές, αυτά περιορίζονται στο λόγο συμμετοχής του κάθε Αποκτώντος Μετόχου στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, ώστε το σύνολο των ασκηθέντων Δικαιωμάτων Προτίμησης να καλύπτουν τις Μεταβιβαζόμενες Μετοχές. Σε περίπτωση που τα Δικαιώματα Προτίμησης που ασκούνται υπολείπονται του αριθμού των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών, η μεταβίβαση στον

Αγοραστή περιορίζεται στον αριθμό των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών που δεν καλύπτονται από τα ασκηθέντα Δικαιώματα Προτίμησης, μόνο εφόσον η Αίτηση Μεταβίβασης προέβλεπε ότι αυτή ισχύει και για αντίστοιχο μέρος (και όχι μόνο για το σύνολο ή για μεγαλύτερο αριθμό) Μεταβιβαζόμενων Μετοχών

6.10. Σε περίπτωση που

(α) η Αίτηση Μεταβίβασης απορριφθεί στο σύνολό της, ή

(β) παρέλθει άπρακτη η Περίοδος Αποδοχής, ή

(γ) η Αίτηση Μεταβίβασης ορίζει ότι ισχύει μόνο για το σύνολο ή και για συγκεκριμένο μέρος (π.χ. για ελάχιστο αριθμό) των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών και τα Δικαιώματα Προτίμησης που ασκήθηκαν κατά τρόπο σύμφωνο με τις διατάξεις της παρούσας, υπολείπονται του συνόλου ή του εν λόγω ελάχιστου αριθμού των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών, αντίστοιχα, θεωρείται ότι η Αίτηση Μεταβίβασης απορρίφθηκε στο σύνολό της και ο Μεταβιβάζων Μέτοχος μπορεί να μεταβιβάσει τις Μεταβιβαζόμενες Μετοχές στον Αγοραστή στο τίμημα και υπό τους όρους της αντίστοιχης Αίτησης Μεταβίβασης, κατόπιν της άδειας και σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος Άρθρου.

Άρθρο 8

Μέτοχοι

1. Οι μετοχές είναι αδιαίρετες, μπορούν όμως να αποτελέσουν αντικείμενο κοινωνίας.

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.

2. Οι μέτοχοι ευθύνονται έναντι τρίτων μέχρι την ονομαστική αξία των μετοχών τους.

3. Η κυριότητα της μετοχής ή του προσωρινού τίτλου συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή των διατάξεων του καταστατικού της Εταιρείας και των νόμιμων αποφάσεων των οργάνων της.

4. Για όλες τις σχέσεις τους με την Εταιρεία οι μέτοχοι υπόκεινται στους ελληνικούς νόμους και θεωρείται ότι έχουν τη νόμιμη κατοικία τους στην έδρα της Εταιρείας, οπουδήποτε και αν κατοικούν ή διαμένουν.

5. Κάθε διαφορά μεταξύ της Εταιρείας και των μετόχων υπάγεται στην αποκλειστική αρμοδιότητα των Δικαστηρίων της έδρας της

εταιρείας, ενώπιον των οποίων και μόνον ενάγεται η Εταιρεία ακόμα και στις περιπτώσεις οποιασδήποτε ειδικής δωσιδικίας, εκτός εάν άλλως ορίζει ο νόμος ή εάν έχει συμφωνηθεί διαιτησία.

Άρθρο 9

Δικαίωμα προτιμήσεως

1. 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.

Το αυτό δικαίωμα προτίμησης υπάρχει και σε περιπτώσεις αύξησης με εισφορές σε είδος. Αν η εταιρεία έχει ήδη εκδώσει μετοχές περισσότερων κατηγοριών, στις οποίες τα δικαιώματα ψήφου ή συμμετοχής στα κέρδη ή στη διανομή του προϊόντος της εκκαθάρισης είναι διαφορετικά μεταξύ τους, είναι δυνατή η αύξηση του κεφαλαίου με μετοχές μιας μόνο από τις κατηγορίες αυτές. Στην περίπτωση αυτή, το δικαίωμα προτίμησης παρέχεται στους μετόχους των άλλων κατηγοριών μόνο μετά τη μη άσκηση του δικαιώματος από τους μετόχους της κατηγορίας, στην οποία ανήκουν οι νέες μετοχές.

2. 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, 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. Στην περίπτωση του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, η προθεσμία άσκησης του δικαιώματος από τους λοιπούς μετόχους ορίζεται, ομοίως, από το όργανο της εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα (10) ημερών και αρχίζει από την επομένη της ημέρας, κατά την οποία λήγει η προθεσμία για τους μετόχους της κατηγορίας στην οποία ανήκουν οι νέες μετοχές.

3. 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.

4. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας κατά την κρίση του σε τιμή όχι

κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Το καταστατικό ή το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και πάντως το διοικητικό συμβούλιο που διαθέτει τις μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, μπορεί να δίνουν προτεραιότητα στους μετόχους, που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε μετοχές.

5. 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 στο ΓΕΜΗ. 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».

6. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, μπορεί να περιοριστεί ή να καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης του προηγούμενου άρθρου.

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.

7. Το κεφάλαιο μπορεί να αυξηθεί εν μέρει με εισφορές σε μετρητά και εν μέρει με εισφορές σε είδος. Στην περίπτωση αυτή, πρόβλεψη του οργάνου που αποφασίζει την αύξηση, κατά την οποία οι μέτοχοι που εισφέρουν είδος δεν συμμετέχουν και στην αύξηση με εισφορές σε μετρητά, δεν συνιστά αποκλεισμό του δικαιώματος προτίμησης, αν η αναλογία της αξίας των εισφορών σε είδος, σε σχέση με τη συνολική αύξηση, είναι ίδια, τουλάχιστον, με την αναλογία της συμμετοχής στο κεφάλαιο των μετόχων που προβαίνουν στις εισφορές αυτές. Σε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου με εισφορές εν μέρει σε μετρητά και εν μέρει σε είδος, η αξία των εισφορών σε είδος πρέπει να έχει αποτιμηθεί, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 18 του ν. 4548/2018 πριν από τη λήψη της σχετικής απόφασης.

8. Η απόφαση της γενικής συνέλευσης που παρέχει εξουσία έκτακτης αύξησης του κεφαλαίου, μπορεί να παράσχει στο διοικητικό συμβούλιο ή τη γενική συνέλευση, που αποφασίζουν,

το μεν διοικητικό συμβούλιο με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, η δε γενική συνέλευση με απλή απαρτία και πλειοψηφία, και την εξουσία περιορισμού ή αποκλεισμού του δικαιώματος προτίμησης. Στην περίπτωση όπου το διοικητικό συμβούλιο αποφασίζει αυτό για τον περιορισμό ή τον αποκλεισμό του δικαιώματος προτίμησης, η έκθεση της παραγράφου 6 του παρόντος άρθρου πρέπει να εξηγεί γιατί επιλέγεται η κατάργηση του δικαιώματος να γίνει με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, και να υποβληθεί σε δημοσιότητα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΟΡΓΑΝΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ

Άρθρο 10

Όργανα της εταιρείας

Όργανα της εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων και το Διοικητικό Συμβούλιο.

Άρθρο 11

Αρμοδιότητες Γενικής Συνέλευσης

1. 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. Στις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν υπάγονται:

α) Αυξήσεις κεφαλαίου ή πράξεις αναπροσαρμογής του κεφαλαίου που ρητά ανατίθενται από το νόμο ή το καταστατικό στο διοικητικό συμβούλιο, καθώς και αυξήσεις που επιβάλλονται από διατάξεις άλλων νόμων.

β) Η τροποποίηση ή η προσαρμογή διατάξεων του καταστατικού από το διοικητικό συμβούλιο στις περιπτώσεις που ορίζει τούτο ρητά ο νόμος.

γ) Ο διορισμός με το καταστατικό του πρώτου διοικητικού συμβουλίου.

δ) Η εκλογή συμβούλων σε αντικατάσταση παραιτηθέντων, αποθανόντων ή απωλεσάντων την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο.

ε) Η συγχώνευση με απορρόφηση ανώνυμης εταιρείας από άλλη ανώνυμη εταιρεία που κατέχει το εκατό τοις εκατό (100%) των μετοχών της, η απόφαση της απορροφώσας ανώνυμης εταιρείας για τη συγχώνευση με απορρόφηση άλλης κεφαλαιουχικής εταιρίας της οποίας κατέχει το ενενήντα τοις εκατό (90%) ή περισσότερο των μετοχών ή μεριδίων της, καθώς και η απόφαση διασπώμενης ανώνυμης εταιρείας για τη διάσπασή της όταν οι επωφελούμενες εταιρείες κατέχουν τις μετοχές της στο σύνολό τους, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις.

στ) Η δυνατότητα διανομής προσωρινών μερισμάτων κατά τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 162 του ν. 4548/2018.

ζ) Η δυνατότητα διανομής κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 162 του ν. 4548/2018 κερδών ή προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσίευση.

Άρθρο 12

Σύγκληση Γενικής Συνελεύσεως

1. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης λαμβάνονται είτε κατόπιν σύγκλησης και συνεδρίασης της γενικής συνέλευσης, είτε με ψηφοφορία αλλά χωρίς συνεδρίαση, σύμφωνα με τα

οριζόμενα στο νόμο. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης ισοδυναμούν και οι αποφάσεις των μετόχων που λαμβάνονται με κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο νόμο.

2. 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.

3. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 7 του παρόντος άρθρου, η γενική συνέλευση συνέρχεται εκτάκτως οποτεδήποτε άλλοτε το διοικητικό συμβούλιο κρίνει τούτο σκόπιμο ή αναγκαίο (έκτακτη γενική συνέλευση).

4. 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.

5. 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.

6. 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. Τη γενική συνέλευση εταιρειών που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής διαχείρισης ή ειδικής εκκαθάρισης μπορεί να συγκαλέσει και ο ειδικός διαχειριστής ή ο ειδικός εκκαθαριστής, αντίστοιχα.

7. Η γενική συνέλευση μπορεί να συγκληθεί και κατόπιν αιτήματος της μειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο παρόν καταστατικό και το άρθρο 141 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.

Άρθρο 13

Πρόσκληση - Ημερήσια Διάταξη Γενικής Συνελεύσεως

1. Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης περιλαμβάνει τη χρονολογία, την ημέρα, την ώρα, τον τόπο και το οίκημα με ακριβή διεύθυνση της συνεδρίασης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης διατυπωμένα με σαφήνεια, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι θα μπορέσουν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ασκήσουν τα δικαιώματά τους σε αυτήν αυτοπροσώπως ή δι' αντιπροσώπου ή και εξ αποστάσεως.

Με την πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης ορίζεται και ο τόπος και χρόνος των εκ του νόμου προβλεπόμενων επαναληπτικών συνεδριάσεων, για την περίπτωση μη επίτευξης απαρτίας.

Η χρονική διάρκεια που παρεμβάλλεται μεταξύ των με την αρχική πρόσκληση οριζόμενων επαναληπτικών συνεδριάσεων δεν δύναται να υπερβαίνει τις είκοσι (20) ημερολογιακές μέρες, ούτε να είναι μικρότερη των δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από την κάθε ματαιωθείσα συνεδρίαση.

Η πρόσκληση των μετόχων σε τακτική ή έκτακτη Γενική Συνέλευση τοιχοκολλάται σε εμφανή θέση του καταστήματος της

Εταιρείας και δημοσιεύεται τουλάχιστον είκοσι (20) πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα που έχει ορισθεί για τη συνεδρίαση, στην μερίδα της εταιρίας στο ΓΕΜΗ.

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

3. Κάθε μέτοχος δικαιούται, δέκα (10) ημέρες πριν από την τακτική Γενική Συνέλευση, να λάβει από την Εταιρεία τον ισολογισμό και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών.

4. 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 και, εφόσον προβλέπονται, για την ψήφο με αλληλογραφία και για την ψήφο με ηλεκτρονικά μέσα, εκτός αν τα εν λόγω έντυπα αποστέλλονται απευθείας σε κάθε μέτοχο.

5. 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.

6. Όταν πρόκειται για επαναληπτικές Γενικές Συνελεύσεις, οι παραπάνω προθεσμίες συντέμνονται στο μισό.

7. 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. Τη γενική συνέλευση εταιρειών που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής διαχείρισης ή ειδικής εκκαθάρισης μπορεί να συγκαλέσει και ο ειδικός διαχειριστής ή ο ειδικός εκκαθαριστής αντίστοιχα.

8. Η γενική συνέλευση μπορεί να συγκληθεί και κατόπιν

αιτήματος της μειοψηφίας σύμφωνα με το άρθρο 141 ν.4548/2018.

Άρθρο 14

Συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση – Αντιπροσώπευση

1. Στη γενική συνέλευση δικαιούται να συμμετάσχει κάθε μέτοχος ο οποίος έχει και αποδεικνύει την ιδιότητα αυτή κατά την ημέρα διεξαγωγής τους 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.

2. Οποιοσδήποτε μέτοχος έχει το δικαίωμα συμμετοχής στην Γενική Συνέλευση δια αντιπροσώπου, υπό την προϋπόθεση ότι τα έγγραφα νομιμοποιήσεως των αντιπροσώπων των μετόχων έχουν κατατεθεί στην εταιρεία τουλάχιστον είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνελεύσεως.

3. Μέτοχοι, που δεν συμμορφώνονται με τις διατάξεις του καταστατικού σε σχέση με την συμμετοχή και αντιπροσώπευση στην γενική συνέλευση, μετέχουν σε αυτήν, εκτός αν η γενική συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή τους για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της.

Άρθρο 15

Διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης με τηλεδιάσκεψη

και εξ αποστάσεως συμμετοχή στην ψηφοφορία

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

διεξαγόμενης πριν από τη συνέλευση. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωσή τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου ή σε έντυπη μορφή στην έδρα της εταιρείας.

4. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν με τον τρόπο αυτό υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον τα σχετικά ψηφοδέλτια έχουν παραληφθεί από την Εταιρεία είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνελεύσεως.

Προς το σκοπό αυτό τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας υποχρεούνται να επιβεβαιώσουν την παραλαβή των ψηφοδελτίων εντός της ανωτέρω προθεσμίας με την αποστολή προς τους μετόχους σχετικού ηλεκτρονικού μηνύματος ή και με τηλεομοιοτυπία.

5. Μέτοχοι, των οποίων τα ψηφοδέλτια δεν παρελήφθησαν εντός της ως άνω προθεσμίας έχουν δικαίωμα να παρασταθούν αυτοπροσώπως ή δια αντιπροσώπου στην Γενική Συνέλευση.

6. Σε περίπτωση ματαίωσης ή αναβολής της Γενικής Συνέλευσης, τα ψηφοδέλτια που έχουν αποσταλεί θα συνυπολογίζονται για εκάστη εκ του νόμου επαναληπτική συνεδρίαση, εκτός αν ο μέτοχος που έχει κάνει χρήση του ως άνω μέσου κοινοποιήσει στο αρμόδιο όργανο της Εταιρείας εγγράφως την βούλησή του όπως ανακαλέσει την ψήφο του και η

έγγραφη αυτή δήλωση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο εντός προθεσμίας είκοσι τεσσάρων (24) ωρών πριν την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνελεύσεως.

Σε κάθε περίπτωση ο μέτοχος έχει δικαίωμα να παρασταθεί αυτοπροσώπως ή και δια αντιπροσώπου στην επαναληπτική συνεδρίαση και πριν από την έναρξη των εργασιών αυτής να παραιτηθεί του εν λόγω ψηφοδελτίου λαμβάνοντας μέρος κατά τον τρόπο αυτό στη Γενική Συνέλευση.

Άρθρο 16

Πίνακας μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου

Πριν την έναρξη κάθε Γενικής Συνέλευσης τίθεται σε εμφανή θέση του καταστήματος της Εταιρείας πίνακας των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου σ' αυτή, με μνεία των τυχόν αντιπροσώπων τους, του αριθμού των μετοχών και ψήφων καθενός και των διευθύνσεων των μετόχων και των αντιπροσώπων τους. Εάν κάποιος μέτοχος έχει αντιρρήσεις για τον κατάλογο του πίνακα μπορεί να τις υποβάλει, με ποινή απαραδέκτου, μόνο κατά την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης και πριν από την είσοδο αυτής στην ημερήσια διάταξη. Μέτοχοι που έχουν ασκήσει το δικαίωμα συμμετοχής εξ αποστάσεως στη συνεδρίαση με την αποστολή του συμπληρωμένου ψηφοδελτίου εντός της κατά τα άνω προθεσμίας, προσμετρώνται στο συνολικό αριθμό των

δικαιούμενων ψήφου με ειδικότερη μνεία του γεγονότος αυτού.

Άρθρο 17

Απλή απαρτία και πλειοψηφία Γενικής Συνελεύσεως

1. Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της ημερησίας διατάξεως όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

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

3. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνελεύσεως λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται στη

συνέλευση. Στη γενική συνέλευση, και με την επιφύλαξη των δικαιωμάτων της μειοψηφίας, 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.

4. Σε περίπτωση συμμετοχής στην Γενική Συνέλευση εξ αποστάσεως, η απαρτία υπολογίζεται συμπεριλαμβανομένων και (των ψήφων) των μετόχων που συμμετέχουν εξ αποστάσεως. Συνεπώς η πλειοψηφία μετράται λαμβάνοντας υπόψη τις ψήφους που περιλαμβάνονται στα ψηφοδέλτια που ελήφθησαν από την Εταιρεία τουλάχιστον είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνελεύσεως.

Άρθρο 18

Εξαιρετική απαρτία και πλειοψηφία Γενικής Συνελεύσεως

1. 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 τα οριζόμενα στο παρόν καταστατικό, 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.

2. Στην περίπτωση της προηγούμενης παραγράφου, αν δεν επιτευχθεί η απαρτία του τελευταίου εδαφίου, η γενική συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται εκ νέου, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του προηγούμενου άρθρου, βρίσκεται δε σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου.

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.

3. Όλες οι αποφάσεις της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των ψήφων που εκπροσωπούνται στη συνέλευση.

Άρθρο 19

Πρόεδρος - Γραμματέας Γενικής Συνελεύσεως

1. Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή εάν αυτός κωλύεται, ένα από τα μέλη του που ορίζεται ειδικά. Χρέη Γραμματέως εκτελεί προσωρινά ο υπό του Προέδρου οριζόμενος.

2. Μετά την επικύρωση του καταλόγου των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η συνέλευση προχωρεί στην εκλογή του Προέδρου της, Γραμματέως ή Γραμματέων και ψηφολεκτών.

3. Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνελεύσεως διευθύνει τις συζητήσεις της.

Άρθρο 20

Θέματα συζητήσεως-Πρακτικά Γενικής Συνελεύσεως

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. 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. 3419/2005, 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.

3. Τα αντίγραφα και τα αποσπάσματα των πρακτικών επικυρώνονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του ή από πρόσωπο που ήθελε ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο.

4. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης είναι δυνατόν να λαμβάνονται από τους μετόχους χωρίς συνεδρίαση, σύμφωνα με τη διαδικασία και τους όρους του παρόντος, αν συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις:

α) Οι αποφάσεις δεν αφορούν θέματα αρμοδιότητας της τακτικής γενικής συνέλευσης

β) Όλοι οι μέτοχοι έχουν γνωστοποιήσει στην εταιρεία τα στοιχεία ηλεκτρονικής επικοινωνίας τους.

γ) Μειοψηφία του ενός πέμπτου (1/5) του κεφαλαίου δεν αντιτίθεται στη λήψη απόφασης με τη διαδικασία της παρούσης παραγράφου. Σχετική δήλωση πρέπει να σταλεί στο διοικητικό συμβούλιο μέσα σε σαράντα οκτώ (48) ώρες από τη λήψη της πρότασης του διοικητικού συμβουλίου, σύμφωνα με την επόμενη παράγραφο.

Αποφάσεις των μετόχων χωρίς συνεδρίαση λαμβάνονται ύστερα από πρόταση του διοικητικού συμβουλίου προς τους μετόχους για λήψη συγκεκριμένης απόφασης χωρίς συνεδρίαση και αποδοχή της πρότασης από την πλειοψηφία των μετόχων, όπως αυτή προβλέπεται κατά περίπτωση από το νόμο και το καταστατικό. Οι διατάξεις περί απαρτίας δεν εφαρμόζονται και η πλειοψηφία υπολογίζεται επί του συνόλου των μετοχών που έχουν δικαίωμα ψήφου. Δικαίωμα συμμετοχής στη λήψη απόφασης χωρίς συνεδρίαση έχουν όσα πρόσωπα διαθέτουν τη μετοχική ιδιότητα κατά το χρόνο αποστολής της πρότασης από το διοικητικό συμβούλιο με το σύνολο των δικαιωμάτων ψήφου που διαθέτουν κατά το χρόνο αυτό.

Η κατά τα άνω πρόταση του διοικητικού συμβουλίου κοινοποιείται σε όλους τους μετόχους στην ηλεκτρονική διεύθυνση που έχουν γνωστοποιήσει στην εταιρεία. Η αποστολή της πρότασης πρέπει να γίνει την ίδια ημέρα για όλους τους μετόχους. Η πρόταση περιλαμβάνει το πλήρες σχέδιο της

απόφασης, τις αναγκαίες επεξηγήσεις του διοικητικού συμβουλίου, τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι δικαιούνται να δηλώσουν στην εταιρεία αν δέχονται ή όχι την πρόταση και τη σχετική προθεσμία απάντησης των μετόχων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των επτά (7) ημερών ούτε μεγαλύτερη των τριάντα (30) ημερών από την ημέρα αποστολής της πρότασης. Η προθεσμία ισχύει για όλους τους μετόχους. Η πρόταση συνοδεύεται από κάθε άλλο έγγραφο ή στοιχείο που απαιτείται να υποβληθεί στους μετόχους κατά το νόμο.

Απόφαση χωρίς συνεδρίαση δε θεωρείται ότι ελήφθη πριν παρέλθει η άνω προθεσμία των σαράντα οκτώ (48) ωρών, εκτός αν οι δηλώσεις όλων των μετόχων περιήλθαν στην εταιρεία νωρίτερα. Δήλωση μετόχου που περιέρχεται στην εταιρεία μετά τον προβλεπόμενο χρόνο απάντησης δεν λαμβάνεται υπόψη. Οι δηλώσεις των μετόχων είναι μη ανακλητές. Το βάρος της απόδειξης της υιοθέτησης ή μη της πρότασης και του χρόνου αυτής φέρει η εταιρεία. Το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται χωρίς υπαίτια βραδύτητα να γνωστοποιήσει σε όλους τους μετόχους το αποτέλεσμα της διαδικασίας, και να βεβαιώσει ότι τηρήθηκε πλήρως η διαδικασία αυτή.

Οι αποφάσεις που λαμβάνονται κατά τα άνω καταχωρίζονται στο βιβλίο πρακτικών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο παρόν άρθρο.

Εντός τριών (3) ημερών από την κατά τα άνω πρόταση του διοικητικού συμβουλίου, οι μέτοχοι μπορούν να ζητούν από το διοικητικό συμβούλιο διευκρινίσεις ή πληροφορίες για τις υποθέσεις της εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση του σχεδίου απόφασης χωρίς συνεδρίαση. Οι πληροφορίες παρέχονται στην ηλεκτρονική διεύθυνση όλων των μετόχων μέσα σε δύο (2) ημέρες από τη λήψη της αίτησης.

Άρθρο 21

Έγκριση 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 τη δίκη για αποζημίωση της εταιρείας λόγω ευθύνης των μελών του διοικητικού συμβουλίου κατά τα άρθρα 102 και επ. 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.

Άρθρο 22

Σύνθεση και θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου

1.Το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από τρία (3) έως εννέα (9) μέλη και ασκεί τη διοίκηση της Εταιρείας.

2. Εκείνος που εκλέγει ή διορίζει το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να εκλέξει ή να διορίσει και αναπληρωματικά μέλη για την περίπτωση παραίτησης ή θανάτου των προσώπων που εκλέχτηκαν ή διορίστηκαν από αυτόν ή για οποιονδήποτε άλλο λόγο έχασαν την ιδιότητα του μέλους διοικητικού συμβουλίου. Σε περίπτωση εκλογής του διοικητικού συμβουλίου βάσει καταλόγων, σύμφωνα με το άρθρο 80 του ν. 4548/2018, ως αναπληρωματικά μέλη λογίζονται οι επιλαχόντες. Τα αναπληρωματικά μέλη θα αναπληρώνουν οποιοδήποτε ή συγκεκριμένο μέλος από τα εκλεγέντα ή διορισθέντα, ανάλογα με την πράξη εκλογής ή διορισμού των αναπληρωματικών μελών. Ο διορισμός των αναπληρωματικών μελών υποβάλλεται σε δημοσιότητα.

3. Η αναπλήρωση μπορεί να γίνει και στην περίπτωση σύγκρουσης συμφερόντων του μέλους του διοικητικού συμβουλίου με εκείνα της εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν. 4548/2018, αν αυτό προβλέπεται στην πράξη εκλογής ή διορισμού του αναπληρωματικού. Στην περίπτωση αυτή η αναπλήρωση είναι προσωρινή και αφορά τις πράξεις για τις οποίες υφίσταται η σύγκρουση.

4. Τα αναπληρωματικά μέλη μπορούν να παρίστανται στις συνεδριάσεις του διοικητικού συμβουλίου χωρίς ψήφο. Μπορούν να λάβουν το λόγο κατά την κρίση του προέδρου.

5. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων για θητεία πέντε (5) ετών, η οποία παρατείνεται αυτομάτως μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους. Η θητεία ωστόσο των μελών του Δ.Σ. ουδέποτε δύναται να υπερβεί τα έξι (6) έτη.

6. Μέλος του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να είναι και νομικό πρόσωπο. Στην περίπτωση αυτή το νομικό πρόσωπο υποχρεούται να ορίσει ένα φυσικό πρόσωπο για την άσκηση των εξουσιών του νομικού προσώπου ως μέλους του διοικητικού συμβουλίου. Ο ορισμός αυτός υποβάλλεται σε δημοσιότητα. Το φυσικό πρόσωπο είναι εις ολόκληρο συνυπεύθυνο με το νομικό πρόσωπο για την εταιρική διαχείριση. Παράλειψη του νομικού προσώπου να προβεί στον ορισμό φυσικού προσώπου για την

άσκηση των αντιστοίχων εξουσιών, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από το διορισμό του νομικού προσώπου ως μέλους του διοικητικού συμβουλίου, λογίζεται ως παραίτηση του νομικού προσώπου από τη θέση του μέλους.

7. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι επανεκλέξιμα και ελευθέρως ανακλητά.

Άρθρο 23

Εξουσία-Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο ενεργεί συλλογικά, διοικεί την Εταιρεία, διαχειρίζεται την περιουσία της, ενεργεί οποιαδήποτε πράξη και αποφασίζει για όλα εν γένει τα ζητήματα που την αφορούν, με εξαίρεση εκείνα για τα οποία αποκλειστικά αρμόδια, κατά το νόμο ή το καταστατικό να αποφασίσει, είναι η Γενική Συνέλευση.

Εκπροσωπεί την Εταιρεία δικαστικά και εξώδικα ενώπιον οιουδήποτε ημεδαπού ή αλλοδαπού δικαστηρίου κάθε βαθμού και δικαιοδοσίας, ενώπιον πάσης φύσεως επιτροπής ή οποιασδήποτε αρχής. Για κάθε πράξη εκπροσώπησης της εταιρείας αρκεί η υπογραφή του νομίμου εκπροσώπου της υπό την εταιρική επωνυμία, το όνομά του και η αναφορά της ιδιότητας του. Χρήση εταιρικής σφραγίδας δεν απαιτείται.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να αναθέτει την άσκηση εξουσιών και αρμοδιοτήτων του σε ένα ή περισσότερα από τα

μέλη του, ή στον Γενικό Διευθυντή της εταιρείας, ή σε Διευθυντές της Εταιρείας ή σε τρίτα πρόσωπα (υπαλλήλους ή μη), καθώς και την ενάσκηση συγκεκριμένων πράξεων, πλην εκείνων οι οποίες από το νόμο και το καταστατικό απαιτούν συλλογική ενέργεια.

3. Πράξεις του Διοικητικού Συμβουλίου και εκτός του εταιρικού σκοπού ακόμη κείμενες, δεσμεύουν την Εταιρεία έναντι των τρίτων, εκτός αν αποδειχθεί ότι ο τρίτος γνώριζε την υπέρβαση του εταιρικού σκοπού ή όφειλε να τη γνωρίζει.

4. Περιορισμοί της εξουσίας του Διοικητικού Συμβουλίου από το καταστατικό ή από απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως δεν αντιτάσσονται στους τρίτους, ακόμη και αν έχουν υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας σύμφωνα με το νόμο.



Άρθρο 24

Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει μεταξύ των μελών του τον Πρόεδρο και τον Αντιπρόεδρο που τον αναπληρώνει, αν δεν τους έχει ήδη ορίσει το καταστατικό ή η γενική συνέλευση. Εφόσον δεν υπάρχει Πρόεδρος ούτε Αντιπρόεδρος, καθήκοντα Προέδρου μπορεί να ασκήσει προσωρινά ο μέτοχος με τον μεγαλύτερο αριθμό μετοχών με δικαίωμα ψήφου.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αντικαταστήσει τον Πρόεδρο και τον Αντιπρόεδρο του οποτεδήποτε. Αν τα πρόσωπα αυτά έχουν ορισθεί από το καταστατικό ή τη Γενική Συνέλευση, η

αντικατάστασή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών.

3. Ο Πρόεδρος ασκεί τις αρμοδιότητες που προβλέπει ο νόμος και το καταστατικό.

Τον Πρόεδρο αναπληρώνουν κατά σειρά, ο Αντιπρόεδρος, το οριζόμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο μέλος και τέλος το αρχαιότερο μέλος Διοικητικού Συμβουλίου.

Άρθρο 25

Αναπλήρωση μέλους Διοικητικού Συμβουλίου

Σε περίπτωση παραίτησης ή θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας μέλους ή μελών του διοικητικού συμβουλίου, το διοικητικό συμβούλιο μπορεί να εκλέγει μέλη αυτού σε αντικατάσταση των μελών που εξέλιπαν. Η εκλογή αυτή επιτρέπεται εφόσον η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν εκλεγεί από τη γενική συνέλευση ή διοριστεί από μέτοχο ή μετόχους, σύμφωνα με τα ανωτέρω. Η εκλογή από το διοικητικό συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, αν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Η απόφαση της εκλογής υποβάλλεται σε δημοσιότητα και ανακοινώνεται από το διοικητικό συμβούλιο στην αμέσως προσεχή γενική συνέλευση, η οποία

μπορεί να αντικαταστήσει τους εκλεγέντες, ακόμη και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερήσια διάταξη.

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).

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.

Άρθρο 26

Σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου

1.Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται κάθε φορά που ο νόμος ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν μετά από πρόσκληση του Προέδρου ή του αναπληρωτή του, που αποστέλλεται εγγράφως ή/και με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) στον προσωπικό ηλεκτρονικό λογαριασμό εκάστου μέλους, δύο (2) τουλάχιστον ημέρες πριν τη συνεδρίαση, στην πόλη που έχει την

έδρα της η Εταιρεία ή σε οποιοδήποτε άλλο τόπο που υποδεικνύεται από τον Πρόεδρο εντός της Περιφερειακής Ενότητας, όπου είναι η έδρα της εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται εκτάκτως με πρωτοβουλία του Προέδρου ή του αναπληρωτή του ή εάν ζητηθεί εγγράφως από δύο (2) μέλη του με αίτησή τους προς τον πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν το Διοικητικό Συμβούλιο εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αιτήσεως. Στην αίτηση πρέπει να αναγράφονται με σαφήνεια και πληρότητα τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Αν δεν συγκληθεί το διοικητικό συμβούλιο από τον πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της ανωτέρω προθεσμίας, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το Διοικητικό Συμβούλιο εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Εξαιρετικά στην πρώτη συνεδρίαση μετά την εκλογή του, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει με πρόσκληση του αρχαιότερου των μελών του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο εγκύρως συνεδριάζει και με τηλεδιάσκεψη, η διεξαγωγή της οποίας θα γίνεται υπό τους όρους της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας και σύμφωνα με τις

προδιαγραφές ασφαλείας για την εγκυρότητα της συνεδρίασης που ορίζει το Διοικητικό Συμβούλιο με απόφασή του.

2. Στην πρόσκληση του Διοικητικού Συμβουλίου πρέπει να αναγράφονται με σαφήνεια και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Σε κάθε περίπτωση, η λήψη αποφάσεων επί θεμάτων εκτός ημερήσιας διάταξης είναι έγκυρη, εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

Άρθρο 27

Απαρτία - Αντιπροσώπευση μελών – Πλειοψηφία

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως, όταν παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτό το ήμισυ (1/2) πλέον ενός (1) των συμβούλων.

Τουλάχιστον τρεις (3) Σύμβουλοι θα πρέπει να παρίστανται για να ληφθούν έγκυρες αποφάσεις, και σε αυτήν την περίπτωση οι αποφάσεις λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία. Στον υπολογισμό της απαρτίας τυχόν κλάσμα ακέραιας μονάδας παραλείπεται.

2. Σύμβουλος που απουσιάζει μπορεί να αντιπροσωπεύεται στο Συμβούλιο μόνο από άλλο σύμβουλο ή από τυχόν αναπληρωματικό μέλος και σε καμία περίπτωση από πρόσωπο

που δεν είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τον αντιπρόσωπό του διορίζει ο απών Σύμβουλος με επιστολή του ή με τηλεγράφημα ή με τηλεομοιοτυπία ή με ηλεκτρονικό μήνυμα (e-mail), που κοινοποιείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

Σε ουδεμία περίπτωση μπορεί ένα μέλος του Συμβουλίου να αντιπροσωπεύει περισσότερους από ένα σύμβουλο.

3. Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων και αντιπροσωπευόμενων συμβούλων.

Άρθρο 28

Πρακτικά 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.

4. Το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου των εταιρειών μπορεί να τηρείται ενιαία με το βιβλίο πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης.

5. 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.

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

7. Το πρακτικό που καταρτίζεται, σύμφωνα με το παρόν καταχωρίζεται στο βιβλίο πρακτικών.

Άρθρο 29

Αποζημίωση μελών διοικητικού συμβουλίου

1. Στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να χορηγηθεί αμοιβή ή αποζημίωση που το ποσό της ορίζεται από την τακτική γενική συνέλευση με ειδική απόφαση.

2. Αμοιβές που οφείλονται στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου για υπηρεσίες που παρέχουν στην εταιρεία με βάση ειδική σχέση, όπως ενδεικτικώς από σύμβαση εργασίας, έργου ή εντολής, καταβάλλονται με τις προϋποθέσεις των άρθρων 99 έως 101 του Ν. 4548/2018.

3. Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δικαιούνται να λάβουν αμοιβή (δυνάμενη να συνίσταται και σε συμμετοχή στα κέρδη της χρήσεως) ή άλλες παροχές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 109 του ν. 4548/2018.

4. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να εγκρίνει προτεινόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πολιτική αποδοχών της εταιρείας. Στην περίπτωση αυτή, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 110 έως και 112 του ν. 4548/2018.

Άρθρο 30

Απαγόρευση ανταγωνισμού – Ευθύνη μελών Διοικητικού Συμβουλίου

1. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου επιτρέπεται να λειτουργούν για δικό τους λογαριασμό, να μετέχουν ως εταίροι ή να συμμετέχουν στο Διοικητικό Συμβούλιο των εταιρειών που συμμετέχει η εταιρεία ή άλλων εταιρειών, των οποίων ο σκοπός εμπίπτει σε έναν από τους επιδιωκόμενους σκοπούς της εταιρείας κατόπιν άδειας από τη Γενική Συνέλευση. Κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί αρμοδιότητες και συμμετέχει στη διοίκηση της εταιρείας, απαγορεύεται να ενεργεί χωρίς άδεια της Γενικής Συνέλευσης για δικό του λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων, πράξεις που εμπίπτουν σε έναν από τους επιδιωκόμενους από την εταιρεία σκοπούς και να μετέχει ως εταίρος σε εταιρείες που επιδιώκουν τους ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς.

Τα πρόσωπα του προηγούμενου εδαφίου υποχρεούνται να γνωστοποιούν έγκαιρα στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα ίδια συμφέροντά τους που ευρίσκονται ή ενδέχεται να έλθουν σε

σύγκρουση με τα συμφέροντα της εταιρείας.

2. Σε περίπτωση παραβάσεως της ως άνω διατάξεως η εταιρεία έχει δικαίωμα αποζημιώσεως σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 98 παράγραφοι 2 και 3 του ν. 4548/2018

3. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ευθύνονται έναντι της εταιρείας για τη διοίκηση των υποθέσεων της σύμφωνα με τα οριζόμενα στον νόμο.

Οι αξιώσεις της εταιρείας κατά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου από τη διοίκηση της εταιρείας ασκούνται υποχρεωτικά ως ο νόμος ορίζει.

4. Με την επιφύλαξη των διατάξεων που εκάστοτε διέπουν τις συναλλαγές πιστωτικών και χρηματοδοτικών ιδρυμάτων με πρόσωπα τα οποία έχουν ειδική σχέση με αυτά, καθώς και της παραγράφου 3 του άρθρου 51 του Ν. 4548/2018, απαγορεύεται και είναι άκυρη η σύναψη οποιωνδήποτε συμβάσεων της εταιρείας με πρόσωπα της παραγράφου 2 του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018 καθώς και η παροχή ασφαλειών και εγγυήσεων προς τρίτους υπέρ των προσώπων αυτών, χωρίς ειδική άδεια παρεχόμενη με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου ή, με τους όρους του άρθρου 100 του Ν. 4548/2018, της γενικής συνέλευσης των μετόχων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΕΛΕΓΧΟΣ-ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ-ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ – ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΟΨΗΦΙΑΣ

Άρθρο 31

Ελεγκτές – Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

1. Οι ετήσιες και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας καταρτίζονται, ελέγχονται και εγκρίνονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4308/2014, όπως ισχύει μετά την εφαρμογή του ν. 4336/2015 και του ν.4548/2018, και σύμφωνα με κάθε άλλη ειδική διάταξη που ρυθμίζει τα ζητήματα αυτά.

2. Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων, έστω και αν η εταιρεία δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής της ανωτέρω παραγράφου, μπορεί να αποφασίσει την προαιρετική υποβολή των ετήσιων οικονομικών της καταστάσεων σε έλεγχο από έναν ή περισσότερους νόμιμους ελεγκτές ή ελεγκτικά γραφεία.

3. Ο διορισμός των κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου ελεγκτών γνωστοποιείται σε αυτούς από την εταιρεία. Οι ελεγκτές θεωρούνται ότι αποδέχθηκαν το διορισμό τους, εφόσον δεν τον αποποιηθούν εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών.

4. Η αμοιβή των ορκωτών ελεγκτών – λογιστών, που διορίζονται για την διενέργεια του τακτικού ελέγχου, καθορίζεται με βάση τις εκάστοτε ισχύουσες σχετικές διατάξεις περί ορκωτών ελεγκτών – λογιστών.

5. Οι ελεγκτές έχουν όλες τις ευθύνες και υποχρεώσεις που ορίζει

ο νόμος.

Άρθρο 32

Δικαιώματα μειοψηφίας

1. 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, εκτός αν οι αιτούντες μέτοχοι απέκλεισαν την τελευταία αυτή δυνατότητα.

2. 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. Τόσο σε εταιρείες με μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά όσο και σε εταιρείες χωρίς μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της γενικής συνέλευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση, κατά τα οριζόμενα στο δεύτερο εδάφιο της παρούσας παραγράφου, με δαπάνη της εταιρείας.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και με σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους μετόχους, σύμφωνα με τις παραγράφους 2 και 3, αντίστοιχα, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται προφανώς σε αντίθεση με το νόμο ή τα χρηστά ήθη.

4. 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.

5. Ύστερα 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. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του ν. 4548/2018. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο.

6. Ύστερα από αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στην εταιρεία μέσα στην προθεσμία της παραγράφου 5 του παρόντος, 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. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή

80 του ν. 4548/2018, εφόσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.

7. Στις περιπτώσεις των παραγράφων 5 και 6 του παρόντος, 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.

8. 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.

9. 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.

10. Με την επιφύλαξη των διατάξεων για την προστασία των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και με την προϋπόθεση ότι το προβλέπει το καταστατικό, κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει να του χορηγηθεί πίνακας των μετόχων της εταιρείας, με ένδειξη του ονοματεπωνύμου, της διεύθυνσης και του αριθμού μετοχών κάθε μετόχου. Η εταιρεία δεν υποχρεούται να περιλάβει στον πίνακα μετόχους που κατέχουν μέχρι ένα εκατοστό (1%) του κεφαλαίου.

11. Σε όλες τις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα και, εκτός από τις περιπτώσεις του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 6 και της παραγράφου 10, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος. Τέτοια απόδειξη αποτελεί και η κατάθεση των μετοχών τους, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 124 του ν. 4548/2018.

Άρθρο 33

Εταιρική Χρήση

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας. Αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου, εκάστου έτους.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΛΥΣΗ - ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Άρθρο 34

Λόγοι λύσεως της Εταιρείας

1. Η εταιρεία λύεται:

α) με την πάροδο του κατά το καταστατικό χρόνου διάρκειάς της,

β) με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία,

γ) με την κήρυξη της εταιρείας σε πτώχευση, και

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

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

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

Άρθρο 35

Εκκαθάριση

1. Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάριση. Στην περίπτωση της πτώχευσης, οι διατάξεις του παρόντος άρθρου 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 ως άνω άρθρου, η Γενική Συνέλευση με την ίδια απόφαση ορίζει τον εκκαθαριστή, άλλως εφαρμόζεται το προηγούμενο εδάφιο. Στις περιπτώσεις των άρθρων 165 και 166 του ν. 4548/2018 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, εφόσον το καταστατικό δεν ορίζει διαφορετικά.

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 36

Γενική Διάταξη

Το παρόν καταστατικό περιορίζεται στη ρύθμιση των αντικειμένων που αξιώνει το άρθρο 5 του ν. 4548/2018. Για όλα τα υπόλοιπα θέματα ισχύουν οι ρυθμίσεις του ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

Κάθε τροποποίηση, αντικατάσταση ή συμπλήρωση αναγκαστικών διατάξεων του ν. 4548/2018 ή άρθρων του εν λόγω Νόμου στα οποία παραπέμπουν άρθρα του παρόντος καταστατικού ή άλλων εφαρμοστέων νόμων, θα τυγχάνει εφαρμογής χωρίς να απαιτείται αντίστοιχη τροποποίηση του παρόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 37

Κάλυψη και καταβολή του Μετοχικού Κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο, όπως αναφέρεται στο άρθρο 5 του παρόντος καταστατικού, ανέρχεται σε ΕΥΡΩ επτακόσιες χιλιάδες (700.000,00 €) και διαιρείται σε επτακόσιες χιλιάδες (700.000)

ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1,00 €) ευρώ η καθεμία, αναλήφθηκε από τους συμβαλλόμενος στο παρόν ιδρυτές της εταιρίας και καλύπτεται εξ ολοκλήρου από αυτούς ως εξής:

Α) **Χρηματικές εισφορές**

Α1. Ο Αλέξανδρος Ρωμοσιός του Γεωργίου και της Θεοδώρας, πολιτικός μηχανικός κάτοικος Αθηνών Αττικής, οδός Εμμ. Τσάκωνα αρ. 15, κάτοχος του με αριθμό ΑΒ649453/9-12-2006 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Ψυχικού με Α.Φ.Μ. 149020615 της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, ελληνικής υπηκοότητας, εισφέρει μετρητά συνολικού ποσού επτά χιλιάδων ευρώ (7.000,00€) και θα λάβει επτά χιλιάδες μετοχές (7.000) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) η κάθε μία,

Α2. Η Άλκηστις Ρωμοσιού του Γεωργίου και της Θεοδώρας, πολιτικός μηχανικός, κάτοικος Αθηνών Αττικής, οδός Εμμ. Τσάκωνα αρ. 15, κάτοχος του με αριθμό ΑΒ649454/9-12-2006 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Ψυχικού με Α.Φ.Μ. 149033567 της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, ελληνικής υπηκοότητας, εισφέρει μετρητά συνολικού ποσού επτά χιλιάδων ευρώ (7.000,00€) και θα λάβει επτά χιλιάδες μετοχές (7.000) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) η κάθε μία,

Α3. η Θεοδώρα Αννοπούλου του Γεωργίου και της Ελένης, σύζυγος Γεωργίου Ρωμοσιού, πολιτικός μηχανικός, που

γεννήθηκε στην Αλεξανδρούπολη στις 02-12-1956, κάτοικος Ψυχικού Αττικής, οδός Εμμανουήλ Τσάκωνα αριθ. 15, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αριθμό ΑΙ 119711/03-03-2011 του Τ.Α. Ψυχικού, με Αριθμό Φορολογικού Μητρώου 030657703 της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών, ελληνικής υπηκοότητας, εισφέρει μετρητά συνολικού ποσού τριάντα τεσσάρων χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (34.500,00€) και θα λάβει τριάντα τέσσερις χιλιάδες πεντακόσιες μετοχές (34.500) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) η κάθε μία,

Α4. ο Γεώργιος Ρωμοσιός του Αλεξάνδρου και της Μαρίας, πολιτικός μηχανικός, που γεννήθηκε στο Αρματολικό Τρικάλων στις 12-09-1948, κάτοικος Ψυχικού Αττικής, οδός Εμμανουήλ Τσάκωνα αριθ. 15, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας με αριθμό ΑΒ 649456/11-12-2006 του Τ.Α. Ψυχικού, με Αριθμό Φορολογικού Μητρώου 009095302 της Δ.Ο.Υ. Δ' Αθηνών, ελληνικής υπηκοότητας, εισφέρει μετρητά συνολικού ποσού έξι χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (6.500,00€) και θα λάβει έξι χιλιάδες πεντακόσιες μετοχές (6.500) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) η κάθε μία,

Β) **Εισφορές σε Είδος (Εισφορά Ακινήτων)**

Οι εισφορές των εταίρων σε είδος, η συνολική αξία των οποίων αποτιμήθηκε σε **εξακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες (645.000,00€) ευρώ**, αντιστοιχεί σε **εξακόσιες σαράντα πέντε**

χιλιάδες (645.000) μετοχές, ονομαστικής αξίας **ενός (€1,00) ευρώ** έκαστη, οι οποίες καλύφθηκαν ως κατωτέρω:

Β1. Η Θεοδώρα Αννοπούλου του Γεωργίου και της Ελένης, κάτοικος Παλαιού Ψυχικού Αττικής οδός Εμμανουήλ Τσάκωνα αρ. 15 κάτοχος του υπ. αριθμ. ΑΙ119711/3-3-2011 Τ.Α. Ψυχικού Αστυνομικού Δελτίου ταυτότητας με ΑΦΜ 030657702 ΔΟΥ Δ' Αθηνών εισέφερε στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας:

α) το δικαίωμα κυριότητάς της ποσοστού 50% εξ αδιαιρέτου του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι αγροτεμαχίου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (497,50) μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας μεθ' υπογείου, συνολικών επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (306,01), που αποτελείται από υπόγειο μέτρων τετραγωνικών (67,61), ισόγειο μέτρων τετραγωνικών (119,20) και Α' όροφο μέτρων τετραγωνικών (119,20), οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα, με ισόγειο αποθηκευτικό χώρο μέτρων τετραγωνικών (11,66), και βρίσκεται, εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας και επί δημοτικής οδού, αποτιμηθείσας αξίας εκατόν δεκαοκτώ χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (118.500,00€), που αντιστοιχεί σε εκατόν δεκαοκτώ

χιλιάδες πεντακόσιες μετοχές (118.500) ονομαστικής αξίας ενός (€1,00) ευρώ η κάθε μία και

β) το δικαίωμα κυριότητας ποσοστού 1/3 του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι αγροτεμαχίου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών 428,79 μετά των επ' αυτού παλαιών ισογείων οικοδομών, ερειπωμένων άνευ στέγης, εκτός τμήματος αποθήκης επιφανείας μέτρων τετραγωνικών 24,37, η οποία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017, και βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού, αποτιμηθείσας αξίας δεκαπέντε χιλιάδων ευρώ (15.000,00€), που αντιστοιχεί σε δεκαπέντε χιλιάδες μετοχές (15.000) ονομαστικής αξίας ενός (€1,00) ευρώ η κάθε μία.

Η συνολική αξία των εισφερομένων ποσοστών επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της Θεοδώρας Αννοπούλου του Γεωργίου αποτιμήθηκε στο ποσό των εκατόν τριάντα τριών χιλιάδων πεντακοσίων (133.500,00) ευρώ από την ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «Solum Property Solutions» με την από Δεκεμβρίου 2022 έκθεση εκτίμησής τους, που προσαρτάται στο παρόν και θα λάβει εκατόν τριάντα τρείς χιλιάδες πεντακόσιες

μετοχές (133.500) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) η κάθε μία.

Β2. Ο Γεώργιος Ρωμοσιός του Αλεξάνδρου και της Μαρίας, κάτοικος Παλαιού Ψυχικού Αττικής οδός Εμμανουήλ Τσάκωνα αρ. 15 , κάτοχος του υπ. αριθμ. ΑΒ 649456/11-12-2006 Αστυνομικού Δελτίου ταυτότητας Τ.Α. Ψυχικού με ΑΦΜ 009095302 ΔΟΥ Δ' Αθηνών εισέφερε στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας:

α) το δικαίωμα κυριότητάς του ποσοστού 50% εξ αδιαιρέτου του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι αγροτεμαχίου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (497,50) μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας μεθ' υπογείου, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (306,01), που αποτελείται από υπόγειο μέτρων τετραγωνικών (67,61), ισόγειο μέτρων τετραγωνικών (119,20) και Α' όροφο μέτρων τετραγωνικών (119,20), οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα, με ισόγειο αποθηκευτικό χώρο μέτρων τετραγωνικών (11,66), και βρίσκεται, εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας και επί δημοτικής οδού, αποτιμηθείσας αξίας εκατόν δεκαοκτώ χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ

(118.500,00€), που αντιστοιχεί σε εκατόν δεκαοκτώ χιλιάδες πεντακόσιες μετοχές (118.500) ονομαστικής αξίας ενός (€1,00) ευρώ η κάθε μία,

β) το δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας ποσοστού 100% που διαθέτει επί του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι αγροτεμαχίου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (347,69) μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας, που αποτελείται από ισόγειο μέτρων τετραγωνικών (83,77) με στεγασμένη βεράντα (Η/Χ) μέτρων τετραγωνικών (8,80) και Α' όροφο μέτρων τετραγωνικών (58,69), οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα και βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας και επί δημοτικής οδού, αποτιμηθείσας αξίας εκατόν πενήντα χιλιάδων ευρώ (150.000,00€), που αντιστοιχεί σε εκατόν πενήντα χιλιάδες μετοχές (150.000) ονομαστικής αξίας ενός (€1,00) ευρώ η κάθε μία,

γ) το δικαίωμα κυριότητας του ποσοστού 2/3 επί του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι αγροτεμαχίου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (428,79) μετά των επ' αυτού παλαιών ισογείων οικοδομών, ερειπωμένων άνευ στέγης, εκτός τμήματος

αποθήκης επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (24,37), η οποία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017, και βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού, αποτιμηθείσας αξίας τριάντα χιλιάδων ευρώ (30.000,00€), που αντιστοιχεί σε τριάντα χιλιάδες μετοχές (30.000) ονομαστικής αξίας ενός (€1,00) ευρώ η κάθε μία,

δ) το δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας ποσοστού 100% που διαθέτει επί του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι αγροτεμαχίου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (460,08) μετά των επ' αυτού παλαιών οικοδομών, ήτοι διώροφης κατοικίας και ισογείου κτίσματος, τα οποία σήμερα είναι ερειπωμένα ασκεπή, και βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού, αποτιμηθείσας αξίας είκοσι επτά χιλιάδων ευρώ (27.000,00€), που αντιστοιχεί σε είκοσι επτά χιλιάδες μετοχές (27.000) ονομαστικής αξίας ενός (€1,00) ευρώ η κάθε μία,

ε) το δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας ποσοστού 100% που

διαθέτει επί του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι αγροτεμαχίου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (343,36) μετά της επ' αυτού παλαιάς διωρόφου, ημιτελούς οικοδομής στο στάδιο των επιχρισμάτων, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (149,27), και αποτελείται από ισόγειο μέτρων τετραγωνικών (72,52) και Α' όροφο μέτρων τετραγωνικών (76,75), οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα, και βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου του Δήμου Βόλου και επί δημοτικής οδού, αποτιμηθείσας αξίας εξήντα τεσσάρων χιλιάδων ευρώ (64.000,00€), που αντιστοιχεί σε εξήντα τέσσερις χιλιάδες μετοχές (64.000) ονομαστικής αξίας ενός (€1,00) ευρώ η κάθε μία,

στ) το δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας ποσοστού 100% που διαθέτει επί του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι αυτοτελούς και ανεξάρτητης οριζόντιας κατ' έκταση ιδιοκτησίας, [τμήματος οικοπέδου] επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (338,00) και με ποσοστό εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο 50%, μετά της επ' αυτής υφιστάμενης διώροφης παλαιάς οικίας (η οποία διώροφη οικία έχει χαρακτηριστεί διατηρητέα σύμφωνα με το ΦΕΚ 553Δ'/22-9-1983), αποτελούμενης από ισόγειο μέτρων τετραγωνικών (83,41), μεσοπάτωμα μέτρων τετραγωνικών (22,50) και Α' όροφο μέτρων τετραγωνικών (94,50), που βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού Αγίου

Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικών οδών, εκτάσεως του όλου οικοπέδου μέτρων τετραγωνικών 676,00 αποτιμηθείσας αξίας εκατό χιλιάδων ευρώ (100.000,00€), που αντιστοιχεί σε εκατό χιλιάδες μετοχές (100.000) ονομαστικής αξίας ενός (€1,00) ευρώ η κάθε μία και

ζ) το δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας ποσοστού 100% που διαθέτει επί του κατωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου, ήτοι αγροτεμαχίου, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (990,33) μετά της επ' αυτού ισόγειας επαγγελματικής αποθήκης επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (70,89) και βρίσκεται στη θέση Κρεβάτια της περιφερείας Αγ. Λαυρεντίου, τέως Δήμου Αρτέμιδος και ήδη Δήμου Βόλου, εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου και επί της επαρχιακής οδού Κάτω Λεχωνίων - Αγίου Λαυρεντίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, αποτιμηθείσας αξίας είκοσι δύο χιλιάδων ευρώ (22.000,00€), που αντιστοιχεί σε είκοσι δύο χιλιάδες μετοχές (22.000) ονομαστικής αξίας ενός (€1,00) ευρώ η κάθε μία.

Η συνολική αξία των εισφερομένων δικαιωμάτων και ποσοστών επί των ακινήτων ιδιοκτησίας του Γεωργίου Ρωμοσιού του

Αλεξάνδρου αποτιμήθηκε στο ποσό των πεντακοσίων έντεκα χιλιάδων πεντακοσίων (511.500,00) ευρώ από την ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «Solum Property Solutions» με την από Δεκεμβρίου 2022 έκθεση εκτίμησής τους, που προσαρτάται στο παρόν θα λάβει πεντακόσιες έντεκα χιλιάδες πεντακόσιες μετοχές (511.500) ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) η κάθε μία.

Άρθρο 38

Πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο που θα διοικήσει την εταιρεία μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μέτοχων που θα συγκληθεί έως την 10/09/2023, το αποτελούν οι κάτωθι που συγκροτούνται με το παρόν σε σώμα και κατανέμουν τις αρμοδιότητες και εξουσίες ενός εκάστου ως ακολούθως:

1. Γεώργιος Ρωμοσιός του Αλεξάνδρου και της Μαρίας, κάτοικος Παλαιού Ψυχικού Αττικής οδός Εμμανουήλ Τσάκωνα αρ. 15 , κάτοχος του υπ' αριθμ. ΑΒ 649456/11-12-2006 Αστυνομικού Δελτίου ταυτότητας Τ.Α. Ψυχικού με ΑΦΜ 009095302 ΔΟΥ Δ' Αθηνών, Πρόεδρος και Δ/νων Σύμβουλος,

2. Θεοδώρα Αννοπούλου του Γεωργίου και της Ελένης, κάτοικος Παλαιού Ψυχικού Αττικής οδός Εμμανουήλ Τσάκωνα αρ. 15 κάτοχος του υπ' αριθμ. ΑΙ119711/3-3-2011 Τ.Α. Ψυχικού

Αστυνομικού Δελτίου ταυτότητας με ΑΦΜ 030657702 ΔΟΥ Δ' Αθηνών, Αντιπρόεδρος και Αναπληρωτής Δ/νουσα Σύμβουλος,

3. Αλέξανδρος Ρωμοσιός του Γεωργίου και της Θεοδώρας, πολιτικός μηχανικός, κάτοικος Ψυχικού Αττικής, οδός Εμμ. Τσάκωνα αρ. 15, κάτοχος του με αριθμό ΑΒ649453/9-12-2006 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Ψυχικού με Α.Φ.Μ. 149020615 της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, Μέλος ΔΣ και

4. Άλκηστις Ρωμοσιού του Γεωργίου και της Θεοδώρας, πολιτικός μηχανικός, κάτοικος Ψυχικού Αττικής, οδός Εμμ. Τσάκωνα αρ. 15, κάτοχος του με αριθμό ΑΒ649454/9-12-2006 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α. Ψυχικού με Α.Φ.Μ. 149033567 της Δ.Ο.Υ. Ψυχικού, Μέλος ΔΣ.

Όλες οι εξουσίες που έχει σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο θα ασκούνται από το Γεώργιο Ρωμοσιό του Αλεξάνδρου, Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο, ο οποίος θα εκπροσωπεί δικαστικώς και εξωδίκως και θα δεσμεύει την εταιρεία με την υπογραφή του κάτω από ην εταιρική επωνυμία, ενώ δύναται να αναθέτει περαιτέρω την άσκηση εξουσιών του σε άλλα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή και σε τρίτους. Σε περίπτωση κωλύματος του Γεωργίου Ρωμοσιού αντικαθιστά αυτόν σε κάθε ενέργεια εκπροσώπησης η αναπληρώτρια Δ/σα Σύμβουλος και

Αντιπρόεδρος της εταιρείας Θεοδώρα Αννοπούλου του Γεωργίου.

Περαιτέρω και με σκοπό τη διευκόλυνση των καθημερινών τραπεζικών συναλλαγών της εταιρείας και παράλληλα με την ανωτέρω υφιστάμενη απεριόριστη εξουσία του Προέδρου και Διευθύνοντος Συμβούλου, Γεωργίου Ρωμοσιού, εξουσιοδοτούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, Ρωμοσιός Αλέξανδρος και Ρωμοσιού Άλκηστις, όπως από κοινού ή ο καθένας ξεχωριστά να εκπροσωπούν, να αντιπροσωπεύουν την εταιρεία και να τη δεσμεύουν με την υπογραφή τους, σε κάθε σύμβαση, συμφωνία, συναλλαγή και δικαιοπραξία, καθώς και σε όλες τις τράπεζες για κάθε είδους τραπεζικές συναλλαγές. Να μπορούν να προβαίνουν σε καταθέσεις και αναλήψεις χρημάτων, σε καταθέσεις συναλλαγματικών και επιταγών, προεξοφλήσεις αξιόγραφων και υπογραφές συμβάσεων και γενικά σε οποιαδήποτε συναλλαγή απαιτείται με οποιαδήποτε τράπεζα. Να εκδίδουν και οπισθογραφούν για λογαριασμό της εταιρείας επιταγές, να εκδίδουν, αποδέχονται, οπισθογραφούν και τριτεγγυούνται συναλλαγματικές και γραμμάτια υπέρ τρίτων, φυσικών ή νομικών προσώπων. Να μισθώνουν για λογαριασμό της εταιρείας χρηματοθυρίδες σε οποιαδήποτε Τράπεζα, δικαιούμενοι να κάνουν χρήση αυτών για λογαριασμό, της εταιρείας. Να εκδίδουν εγγυητικές επιστολές για λογαριασμό της εταιρείας και να υποβάλουν αιτήσεις για την έκδοση

οποιουδήποτε είδους πιστοποιητικών που αφορούν την εταιρεία, όπως π.χ. πιστοποιητικών φορολογικής ενημερότητας, πιστοποιητικών καταβολής των ασφαλιστικών εισφορών προς το Ι.Κ.Α. και των λοιπών Ασφαλιστικών Ταμείων Κύριας και Επικουρικής Ασφάλισης και παραλαμβάνουν τα πιστοποιητικά αυτά.

Η συνολική αξία των εισφερόμενων ακινήτων ιδιοκτησίας των ιδρυτών Γεώργιου Ρωμοσιού και Θεοδώρας Αννοπούλου αποτιμήθηκε στο ποσό των 645.000 ευρώ από την ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «SOLUM PROPERTY SOLUTIONS» και τους πιστοποιημένους εκτιμητές Πάνο Χαραλαμπόπουλο (Α.Μ. 254), Γλυκερία Καμίση (Α.Μ. 30), με την από Δεκεμβρίου 2022 έκθεση εκτίμησης που προσαρτάται στο παρόν και έχει κατά λέξη ως εξής:

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ακινήτων στον Άγιο Λαυρέντιο της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας

Πελάτης ***Γεώργιος Ρωμοσιός***

Εκπόνηση ***SOLUM PROPERTY SOLUTIONS***

Αθήνα, Δεκέμβριος 2022

Περιεχόμενα

1 Εισαγωγή 88
1.1 Περίληψη 88
1.2 Στοιχεία Φακέλου 91
2 Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης 92
3 Αρχές Εκτίμησης 94
4 Εκτιμητικές μέθοδοι 94
5 Ειδικοί Όροι και Εμπιστευτικότητα 95
6 Τοποθεσία 97
7 Περιγραφή ακινήτου 98
7.1 Γηπεδικό σκέλος 98
7.1.1 Οικόπεδα εντός οικισμού 98
7.1.2 Γήπεδο εκτός οικισμού 99
7.2 Πολεοδομικά στοιχεία 100
7.3 Κτιριακό σκέλος 100
7.3.1 Ακίνητα εντός οικισμού 100
7.3.2 Ακίνητο εκτός οικισμού 102
8 Τεχνικός έλεγχος 102
9 Νομικός έλεγχος 103
10 Χρήση 103
11 Εκτίμηση Αξίας 103
11.1 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία 103
11.2 Ανάλυση SWOT 104
11.3 Έρευνα κτηματαγοράς 105
12 Γενικά Στοιχεία Κτηματαγοράς 108
12.1 Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων 110
12.2 Αγορά Βιομηχανικών-Βιοτεχνικών Ακινήτων 112
12.3 Αγορά Κατοικιών 112
12.4 Αγορά Γης 114
12.5 Συγκριτική Μέθοδος 116
12.5.1 Ακίνητα εντός οικισμού 116
12.6 Υπολειμματική Μέθοδος – Διατηρητέο αρχοντικό 117
12.6.1 Ακίνητο εκτός οικισμού 118
13 Τελική εκτίμηση 119
14 Σχόλιο 120
15 Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης 121
16 Παράρτημα 121
16.1 Φωτογραφίες .....
16.1.1 Ακίνητο με α/α 1 .....
16.1.2 Ακίνητο με α/α 2 .....
16.1.3 Ακίνητο με α/α 3 .....
16.1.4 Ακίνητο με α/α 4 .....
16.1.5 Ακίνητο με α/α 5 .....
16.1.6 Ακίνητο με α/α 6 .....
16.1.7 Ακίνητο με α/α 7 .....
16.2 Πίνακες υπολογισμών .....

Αρ.Πρωτ: ΣΔ/ΣΔ/ΠΧ/C_14215

Γεώργιος Ρωμοσιός
Εμμανουήλ Τσάκωνα 15, Παλαιό Ψυχικό
Τ.Κ:15452
Τηλ.: +30 2108705800

ΘΕΜΑ: Εκτίμηση ακινήτων στον Άγιο Λαυρέντιο της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας

Σεπτέμβριος 2022

Αξιότιμοι κύριοι/κυρίες,

Κατόπιν εντολής σας, προβήκαμε στην εκπόνηση έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας ακινήτων στον Άγιο Λαυρέντιο της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας

Η παρούσα γραπτή έκθεση παρουσιάζει τη στοιχειοθετημένη άποψη του εκτιμητή όσον άφορα στην 'Αγοραία Αξία' των υπό εκτίμηση ακινήτων.

Η 'Αγοραία Αξία' ορίζεται σύμφωνα με τα Εκτιμητικά πρότυπα του RICS του 2022 ως «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης περιλαμβάνει τους όρους, τις παραδοχές και τους περιορισμούς καθώς και τα διαθέσιμα στον εκτιμητή δεδομένα για τον καθορισμό των συμπερασμάτων του. Βασιζόμενος στην έρευνα, στη μελέτη, στην επιθεώρηση, στη διερεύνηση και στην ανάλυση όπως αυτή διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης, ο εκτιμητής έχει την γνώμη ότι η Αγοραία Αξία των υπό εκτίμηση ακινήτων την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης **02/12/2022** *έχει ως εξής:*

Συνολικά				
α/α	**ΚΑΕΚ**	**Τμήμα**	**Αγοραία Αξία (€)**	**Αγοραία Αξία (ολογράφως)**
1	350070108009	διώροφη οικία με υπόγειο	237.000,00 €	**Διακόσιες Τριάντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά**
2	350070108007	διώροφη οικία	150.000,00 €	**Εκατόν Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά**
3	350070108001	ισόγεια οικία (ξενώνας) με βοηθητικούς χώρους	45.000,00 €	**Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν λεπτά**
4	350070108008	οικόπεδο μετά των επ' αυτού ερειπωμένων κτισμάτων	27.000,00 €	**Είκοσι Επτά Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά**
5	350070108005	ημιτελής διώροφη κατοικία	64.000,00 €	**Εξήντα Τέσσερις Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά**
6	350070108003	διώροφη διατηρητέα κατοικία με μεσόροφο	100.000,00 €	**Εκατό Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά**
7	350070903004	αγρός μετά της επ' αυτού επαγγελματικής αποθήκης ανεγερθείσα δυνάμει της υπ' αριθμόν 993/80 Ο.Α.	22.000,00 €	**Είκοσι Δύο Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά**
Συνολικά			**645.000,00 €**	**Εξακόσιες Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά**

Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης εκπονήθηκε σύμφωνα με:

- *Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα του 2022 του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC)*
- *Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2020 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)*
- *Τα Εκτιμητικά Πρότυπα του 2022 (Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)*

Οι συνοδευτικές δηλώσεις της εκτίμησης, οι παραδοχές και οι περιοριστικοί όροι, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης.

Με εκτίμηση,
Π. Χαραλαμπόπουλος, MRICS REV – Πιστοποιημένος Εκτιμητής ΑΜ 254

1 Εισαγωγή

1.1 Περίληψη

Στοιχεία Παραλήπτη	***Γεώργιος Ρωμοσιός*** *Εμμανουήλ Τσάκωνα 15, Παλαιό Ψυχικό* *Τ.Κ:15452* *Τηλ.: +30 2108705800*
Ανάθεση	*Η ανάθεση της εκτίμησης έγινε με βάση την από 16/11/2022 σύμβαση*
Αντικείμενο Εκτίμησης	*Η αγοραία αξία ακινήτων στον Άγιο Λαυρέντιο της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας*
Σκοπός Εκτίμησης	*Εισφορά ακινήτων σε υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία*
Βάση Εκτίμησης	*Αγοραία Αξία* *Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την TEGoVA σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.*
Μη εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών	*Δεν υπάρχει εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών με τον εντολέα. Η αμοιβή μας για την τρέχουσα εργασία, είναι χαμηλότερη του 5% των συνολικών εσόδων μας κατά το προηγούμενο έτος.*
Γνωστοποίηση	*Ο υπογράφων την παρούσα έκθεση εκτίμησης δεν έχει υπογράψει εκτιμήσεις για τον ίδιο εντολέα και για σκοπό παρόμοιο με αυτόν για τον οποίο εκπονείται η παρούσα*
Σχόλια	*Η παρούσα οικονομική κατάσταση, η δύσκολη πρόσβαση σε δανεισμό, η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, οι πλειστηριασμοί ακινήτων, οι εκποιήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων σε εταιρείες διαχείρισης, η στασιμότητα στους μακροοικονομικούς δείκτες, η υψηλή φορολογία και η αβεβαιότητα που υπάρχει έχουν παγώσει τμήματα της κτηματαγοράς με αποτέλεσμα οποιαδήποτε εκτίμηση αξίας την κρίσιμη ημερομηνία σε περιοχές χωρίς κινητικότητα να βασίζεται περισσότερο στην υποκειμενική κρίση του εκτιμητή, μιας και δεν υπάρχουν επαρκή συγκριτικά στοιχεία.*
Περιβαλλοντικές	*Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας*

Παραδοχές	*κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.* *Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις των υπό μελέτη ακινήτων ή των παρακείμενων εκτάσεων προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.*
Ημερομηνία Αυτοψίας	*Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων βασίστηκε στην αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στις 02/12/2022 από τον εκτιμητή Δανιηλίδη Στυλιανό*
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης	*20/12/2022*
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	*02/12/2022*
Εκτιμητές	*Πάνος Χαραλαμπόπουλος – Πιστοποιημένος Εκτιμητής - MRICS – REV AM 254* *Γλυκερία Καμίση – Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια REV AM 30* *Στυλιανός Δανιηλίδης – Εκτιμητής*
Δήλωση	*Οι εκτιμητές δηλώνουν ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό και εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο και ότι δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφέροντος για την εκτίμηση του ακινήτου.*
Γνώση αγοράς	*Οι εκτιμητές διαθέτουν την απαιτούμενη γνώση της κτηματαγοράς και τα προσόντα για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.*
Τηλέφωνο / Fax *Email:*	*T: +30-210-6801786* *F: +30-210-6801788* *info@solum.gr*
Συνημμένα	*- Προσδιορισμός αξίας (πίνακες υπολογισμών)* *- Βασικοί όροι έκθεσης εκτίμησης* *- Αρχές εκτίμησης* *- Ειδικοί όροι και εμπιστευτικότητα* *- Φωτογραφίες*

Περιορισμοί χρήσης	*Την παρούσα έκθεση μπορούν να χρησιμοποιήσουν αποκλειστικά και μόνο:* • *Οι εντολείς της Solum Property Solutions* • *Τρίτα μέρη (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) που έχουν προηγουμένως λάβει γραπτή έγκριση από τους εντολείς και την Solum Property Solutions.* *Η παρούσα έκθεση ερμηνεύεται ως σύνολο και όχι αποσπασματικά.*

1.2 Στοιχεία Φακέλου

1. *Ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108009*
- *Κτηματολογικά έγγραφά*
- *Υπ' αριθμόν 13.910 / 06.10.1993 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου ΣΤΥΛΙΑΝΗΣ ΣΙΑΒΑΡΑ.*
- *Σχέδια κάτοψης υπογείου, ισογείου και ορόφου υπό κλίμακα 1/50.*
- *Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Βασιλείου Χρ. Νάκου υπό κλίμακα 1/200*

2. *Ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108007*
- *Υπ' αριθμόν 5.788 / 09.06.2009 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του συμβολαιογράφου Σταματίου Α. Δημητριάδη.*
- *Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Απόστολου Γ. Τσιρώνη με ημερομηνία Φεβρουάριος 2011, αριθμό σχεδίου Τ0 και υπό κλίμακα 1/200*
- *Τοπογραφικό διάγραμμα με ημερομηνία Νοέμβριος 2008 υπό κλίμακα 1/100*
- *Σχέδια κάτοψης ισογείου και ορόφου*
- *Υπ' αριθμόν 194/2011 οικοδομική άδεια που αφορά σε αντικατάσταση στέγης και σε εσωτερικές διαρρυθμίσεις*
- *Κτηματολογικά έγγραφα*

3. *Ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108001*
- *Υπ' αριθμόν 7.436/03.12.2012 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου του συμβολαιογράφου Σταματίου Α. Δημητριάδη*
- *Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Νικολάου Αθ. Κατσή με ημερομηνία 26/11/2012 και υπό κλίμακα 1/200.*
- *Κτηματολογικά έγγραφα*
- *Σχέδιο κάτοψης.*

4. *Ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108008*
- *Υπ' αριθμόν 22.690 / 26.02.2016 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της συμβολαιογράφου ΚΕΡΑΣΙΑΣ ΚΑΛΟΓΕΡΟΠΟΥΛΟΥ – ΚΑΛΤΣΟΓΙΑΝΝΗ.*
- *Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Μαυρουδάκη Δ. Κωνσταντίνου, με ημερομηνία Δεκέμβριος 2015 και υπό κλίμακα 1/200.*
- *Κτηματολογικά έγγραφα*

5. *Ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108005*
- *Υπ' αριθμόν 3794 / 22.06.2018 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της συμβολαιογράφου ΑΓΓΕΛΙΚΗΣ Β. ΣΙΑΒΑΡΑ.*
- *Κτηματολογικά έγγραφα*
- *Υπ' αριθμόν 617/91 οικοδομική άδεια που αφορά σε επισκευή κατοικίας*
- *Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού ΦΟΙΒΟΥ Δ. ΣΙΑΓΚΟΥ με ημερομηνία Απρίλιος 2018 και υπό κλίμακα 1/200*

6. *Ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108003*
- *Υπ' αριθμόν 1342 / 05.09.1990 πράξη σύστασης οριζοντίων κατ' έκτασιν ιδιοκτησιών της συμβολαιογράφου ΠΑΝΑΙΓΩΤΑΣ Ι. ΔΑΒΙΛΛΑ.*
- *Από 24/08/2020 δήλωση διόρθωσης τ.μ. ακινήτου*

- *Σχέδιο κάτοψης ισογείου του μηχανικού ΓΙΑΝΝΗ ΚΙΖΗ με αριθμό R – 101 και υπό κλίμακα 1/50*
- *Σχέδιο κάτοψης μεσορόφου του μηχανικού ΓΙΑΝΝΗ ΚΙΖΗ με αριθμό R – 102 και υπό κλίμακα 1/50*
- *Σχέδιο κάτοψης ισογείου του μηχανικού ΓΙΑΝΝΗ ΚΙΖΗ με αριθμό R – 103 και υπό κλίμακα 1/50*
- *Ιδιωτικό συμφωνητικό πώλησης ακινήτου με ημερομηνία 08.06.2022*
- *Κτηματολογικά έγγραφα*
- *Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού ΜΑΡΙΤΣΟΥΔΗ Β. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ με ημερομηνία Μάρτιος 2019, αριθμό σχεδίου 01 και υπό κλίμακα 1/200.*
- *Απόφαση χαρακτηρισμού του Τμήματος Νεωτέρων Μνημείων της Διεύθυνσης Λαϊκού Πολιτισμού του Υπουργείου Πολιτισμού και Επιστημών με ημερομηνία Αύγουστος 1983 και αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2405/46474.*
- *ΦΕΚ 553 Β' / 22.09.1983*

7. *Ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070903004*

- *Υπ' αριθμόν 1.581 / 15.07.2021 προσύμφωνο πώλησης αστικού ακινήτου της συμβολαιογράφου ΓΑΡΥΦΑΛΛΙΑΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝΟΣ ΣΤΑΥΡΗ.*
- *Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού ΙΩΑΝΝΗ ΠΑΝ. ΤΑΜΙΑ με ημερομηνία Απρίλιος 2021, αριθμό σχεδίου 4456 και υπό κλίμακα 1/200.*

8. *Ανυπόγραφο τοπογραφικό διάγραμμα που περιλαμβάνει τη συνολική έκταση που προκύπτει από το επί μέρους οικόπεδα εντός του οικισμού.*

2 Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

- *Θεωρούμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας, ότι υφίσταται νομίμως και ότι δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με το αρ 83. Ν.4495/2017 και το Ν. 4546/2018*
- *Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την πλευρά του εντολέα είναι ακριβή και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση ή μελλοντική εν δυνάμει αξιοποίηση του ακινήτου.*
- *Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.*
- *Εμβαδομέτρηση του ακινήτου, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.*

- *Όσον αφορά σε Δασικούς Χαρακτηρισμούς, καθώς μπορεί να υποβληθεί αντίρρηση κατά των δασικών χαρτών και χαρακτηρισμών, προσεγγίζουμε την αξία των δασικών τμημάτων ως εξής:*
  - *Για εκτάσεις με χαρακτηρισμό Α.Δ : Άλλης μορφής – κάλυψης στις αεροφωτογραφίες παλαιότερης λήψης / Δάση και δασικές εκτάσεις στις αεροφωτογραφίες πρόσφατης λήψης και στις αυτοψίες ή στους κτηματικούς χάρτες του Ν.248/1976, υιοθετείται μειωτικός συντελεστής υιοθετείται μειωτικός συντελεστής 40% στην αξία.*
  - *Για εκτάσεις με χαρακτηρισμό Δ.Δ: Δάση και δασικές εκτάσεις στις αεροφωτογραφίες παλαιότερης λήψης ή προϋφιστάμενα στοιχεία / Δάση και δασικές εκτάσεις στις αεροφωτογραφίες πρόσφατης λήψης και στις αυτοψίες ή στους κτηματικούς χάρτες του Ν.248/1976, υιοθετείται μειωτικός συντελεστής 70% στην αξία.*
  - *Για εκτάσεις με χαρακτηρισμό Δ.Α: Δάση και δασικές εκτάσεις στις αεροφωτογραφίες παλαιότερης λήψης ή προϋφιστάμενα στοιχεία / Άλλης μορφής – κάλυψης στις αεροφωτογραφίες και στις αυτοψίες ή στους κτηματικούς χάρτες του Ν.248/1976 υιοθετείται μειωτικός συντελεστής 40% στην αξία.*
  - *Για εκτάσεις τελεσίδικα χαρακτηρισμένα ως δασικές πραγματοποιείται έρευνα αγοράς για δασικές εκτάσεις.*
- *Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν έξοδα πώλησης ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.*
- *Υποθέτουμε ότι το εν λόγω ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.*
- *Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης. Δεν έχουμε διεξάγει κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του υπό μελέτη ακινήτου ή των παρακείμενων εκτάσεων προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης. Συνεπώς και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρούμε ότι δεν υφίσταται θέμα εδαφικών ή/και περιβαλλοντικών μολύνσεων.*
- *Η περιγραφή των ακινήτων έγινε με βάση:*
  - *την εσωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε σε αυτά,*
  - *τα στοιχεία που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, οι οποίοι ευθύνονται για την πληρότητα και ακρίβεια αυτών.*

3 Αρχές Εκτίμησης

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- *Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν το αντικείμενο της παρούσας εργασίας.*
- *Πραγματοποίηση αυτοψίας στην ευρύτερη των ακινήτων περιοχή με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.*
- *Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς – ζήτησης, τάσεις κλπ.).*
- *Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων.*

4 Εκτιμητικές μέθοδοι

Για την εκτίμηση των ακινήτων χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω μέθοδοι:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method): Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να εκτιμηθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί ακόμη παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Cost Method-Depreciated Replacement Cost Method): Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή εκτιμάται η Αγοραία αξία του γηπέδου του ακινήτου βάσει συγκριτικών στοιχείων και σε αυτήν προστίθεται το κόστος κατασκευής των επ' αυτού κτιρίων και λοιπών επικείμενων (μόνιμα προσαρτημένων) εγκαταστάσεων και έγγειων βελτιώσεων στην παρούσα φάση και κατάστασή τους ήτοι το λεγόμενο «κόστος αντικατάστασης» των κτιρίων του ακινήτου. Η λογική πίσω από τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης είναι ότι ο εκάστοτε επενδυτής είναι διατεθειμένος να πληρώσει για ένα ακίνητο, το πολύ όσο θα του κόστιζε να κατασκευάσει μόνος του ένα άλλο με τα ίδια χαρακτηριστικά.

Μέθοδος της υπολειμματικής αξίας (Residual Method): Η συγκεκριμένη μεθοδολογία προσδιορισμού της αξίας εφαρμόζεται μεταξύ άλλων σε περιπτώσεις όπου ένα προς αξιολόγηση ακίνητο παρουσιάζει προοπτικές αξιοποίησης. Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα ακίνητο στην υπάρχουσα κατάστασή του, προκειμένου να το αξιοποιήσει πλήρως και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα αξία του εν δυνάμει νεόδμητου κτιρίου, τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, ήτοι: κόστος κατασκευής νέων κτιρίων, αμοιβές μηχανικών, δικηγόρων και μεσιτών, κόστος χρηματοδότησης ή/και εξυπηρέτησης δανείου, εργολαβικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα κ.λπ. Κατά συνέπεια, μια αναλυτική προσέγγιση ολόκληρου του φάσματος της διαδικασίας αξιοποίησης αναμένεται ότι θα δώσει σαφείς ενδείξεις ως προς το εύλογο τίμημα του ακινήτου, που είναι δυνατόν να καταβάλλει ένας εν δυνάμει αγοραστής. Προκειμένου να προσδιορίσουμε την αναμενόμενη τρέχουσα αξία του νεόδμητου κτίσματος, χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων αλλά και κεφαλαιοποιημένα μισθώματα.

5 Ειδικοί Όροι και Εμπιστευτικότητα

Σύμφωνα με την πάγια τακτική της εταιρείας μας, βεβαιώνουμε ότι η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική, απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη και προορίζεται αποκλειστικά για τον συμφωνημένο σκοπό της εκτίμησης. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων.

Η παρούσα έκθεση εκτιμήσεως ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν, απαγορεύεται να δημοσιευθεί μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε

οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την προηγούμενη ενημέρωση και έγγραφη έγκριση του εντολέα και της Solum Property Solutions.

6 Τοποθεσία

[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται στον Άγιο Λαυρέντιο της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας. Συγκεκριμένα τα εντός οικισμού ακίνητα εντοπίζονται στις γενικές συντεταγμένες (39.362747, 23.057858) Google Maps και το εκτός οικισμού ακίνητο στις γενικές συντεταγμένες (39.35629063370252, 23.06129314785937) Google Maps.

Ο Άγιος Λαυρέντιος είναι χωριό της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας. Βρίσκεται κτισμένος στις νότιες πλαγιές του Πηλίου σε υψόμετρο 600 μ. και σε απόσταση 19 χλμ. ανατολικά από τον Βόλο, ανάμεσα στα χωριά Δράκεια και Άγιος Γεώργιος. Κοντά στο χωριό ρέει ο χείμαρρος Βρύχωνας. Ο μόνιμος πληθυσμός του χωριού, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, ανέρχεται σε 273 κατοίκους. Στην ομώνυμη Τοπική Κοινότητα, η οποία υπάγεται απο το 2011 στο Δήμο Βόλου, υπάγονται ακόμη οι οικισμοί. Η τοπική κοινότητα Αγίου Λαυρεντίου είναι χαρακτηρισμένη ως αγροτικός ορεινός οικισμός, με έκταση 15,848 τ.χλμ.

Σήμερα, ο Άγιος Λαυρέντιος παραμένει ένα από τα κεφαλοχώρια του Πηλίου, αλλά, όπως και όλα τα χωριά της περιοχής, έχει αρχίσει να φθίνει τόσο οικονομικά όσο και πληθυσμιακά. Οι κάτοικοι του χωριού ζουν από την γεωργία, ενώ σημαντική πηγή εσόδων αποτελεί και ο τουρισμός. Το χωριό διατηρεί πλούσια την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του με πολλές εκκλησίες, αρχοντικά, πλατείες, βρύσες και λιθόστρωτους δρόμους (καλντερίμια). Εκτός από την Μονή του Αγίου Λαυρεντίου, ο επισκέπτης μπορεί να θαυμάσει το ξωκλήσι της Παναγίας Σουραβλού (αφιερωμένο στην Ζωοδόχο Πηγή), τον Άγιο Αθανάσιο (1777) και τον Άγιο Δημήτριο (1730) στην κεντρική πλατεία. Κάθε χρόνο στην χωριό, διοργανώνονται πολλά θρησκευτικά πανηγύρια. Τον Ιούνιο, οι γυναίκες του χωριού διοργανώνουν την Γιορτή του Κερασιού. Επίσης από το 2006, προς τα τέλη Αυγούστου και τις αρχές Σεπτεμβρίου, στον Άγιο Λαυρέντιο διοργανώνεται και ο κύκλος μουσικών εκδηλώσεων «Μουσικό Χωριό» που προσελκύει πλήθος κόσμου τόσο από την ευρύτερη περιοχή του Βόλου όσο και ξένους τουρίστες.

Ο οικισμός αναπτύσσεται αμφιθεατρικά προς τον Παγασητικό Κόλπο. Εντός του οικισμού ο ρυμοτομικός σχεδιασμός είναι κακός και τυπικός της περιοχής. Περιλαμβάνει επικλινή οικόπεδα και πλακόστρωτες κοινοτικές οδούς (καλντερίμια) που απαγορεύουν την διέλευση οχημάτων στα περισσότερα σημεία του οικισμού. Η δόμηση αφορά κυρίως σε παλαιά κτήρια κατοικιών, πηλιορείτικης αρχιτεκτονικής, η κατασκευή των οποίων χρονολογείται από τα μέσα του 17^{ου} αιώνος. Πολλές κατοικίες έχουν ανακαινιστεί ή πλήρως ανακατασκευαστεί και

χρησιμοποιούνται είτε για ιδιοκατοίκηση είτε ως τουριστικά καταλύματα. Επαγγελματικές χρήσεις πέραν των ξενοδοχειακών καταλυμάτων αφορούν κυρίως σε καταστήματα εστίασης που λειτουργούν κυρίως κατά τους θερινούς μήνες ενώ υπάρχουν και δύο (2) minimarkets. Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω της ασφαλτοστρωμένης επαρχιακής οδού που συνδέει την Αγριά με τον Άγιο Λαυρέντιο. Λόγω αδυναμίας κυκλοφορίας οχημάτων εντός του οικισμού υπάρχουν δύο δημοτικά parking.

Τα ακίνητα εντός του οικισμού απέχουν:

- *350 μ. από το σταθμό Κ.Τ.Ε.Λ. Μαγνησίας*
- *Περί τα 700 μ. από τα δημοτικά parking*
- *14 χλμ από την Αγριά*
- *20 χλμ από το Βόλο*

7 Περιγραφή ακινήτου

7.1 Γηπεδικό σκέλος

7.1.1 Οικόπεδα εντός οικισμού

[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία και την διενεργηθείσα αυτοψία πρόκειται για έξι (6) όμορα οικόπεδα που βρίσκονται εντός του οικισμού του αγίου Λαυρεντίου.

Τα οικόπεδα που εμφαίνονται στο ως άνω σχεδιάγραμμα με την αρίθμηση 1 – 2 – 3 – 4 – 5 βρίσκονται σε φυσική συνέχεια και οριοθετούνται με ενιαία περίφραξη. Είναι κατά παρέκκλιση άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Η συνιστώσα έκταση συνορεύει κατά τεθλασμένη πλευρά δυτικά, εν μέρει βόρεια, εν μέρει νότια και εν μέρει ανατολικά με κοινοτική οδό (καλντερίμι) και κατά τις λοιπές πλευρές με όμορα οικόπεδα.

Το οικόπεδο με α/α 6 οριοθετείται με εμφανή περίφραξη έναντι της υπόλοιπης υπό μελέτη ιδιοκτησίας. Αποτελεί δε ανεξάρτητη ιδιοκτησία με κάθετη σύσταση επί μείζωνος οικοπέδου επιφανείας 671,38 τ.μ. με ποσοστό 50 %. Είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Συνορεύει βορειοανατολικά με κοινοτική οδό (καλντερίμι) και κατά τις λοιπές πλευρές του με όμορα οικόπεδα.

[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]

7.1.2 Γήπεδο εκτός οικισμού

[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]

Πρόκειται για ένα αγροτεμάχιο 990,30 τ.μ. στη θέση «Κρεβάτια» της κτηματικής περιφέρειας της τοπικής κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου. Συνορεύει δυτικά κατά πρόσωπο συνολικού μήκους 34,48 μ. με αγροτική οδό. Παρουσιάζει μεγάλες υψομετρικές διαφορές επί της επιφανείας του. Η διαμόρφωση του εδάφους είναι γαιώδεις.

Σύμφωνα με υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ΙΩΑΝΝΗ Π. ΤΑΜΙΑ που συνοδεύει το από Απριλίου 2021 τοπογραφικό διάγραμμα:

- *Τμήμα επιφανείας 276,66 τ.μ. χαρακτηρίζεται ως ΑΑ (αγρός κατά το παρελθόν, αγρός και σήμερα)*
- *Τμήμα επιφανείας 713,67 τ.μ. χαρακτηρίζεται ως ΔΑ (δάσος κατά το παρελθόν, αγρός σήμερα)*
  Έχει χορηγηθεί η υπ' αριθμόν 368/26.01.1980 βεβαίωση του Δασαρχείου Βόλου για μείζονα έκταση μέσα στην οποία περιλαμβάνεται και το υπό εκτίμηση σύμφωνα με την οποία η ιδιοκτησία δεν είναι δασική αλλά γεωργική – δενδροκομική και ως εκ τούτου δεν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.Δ. 86/69 περί Δασικού Κώδικος». Ως εκ τούτου, τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις της Υπουργικής Απόφασης με αριθμό ΥΠΕΝ/ΔΠΔ/64663/2956/2020 (ΦΕΚ 2773 Β' / 08.07.2020).

Σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]

7.2 Πολεοδομικά στοιχεία

Εντός οικισμού «Άγιος Λαυρέντιος».

- *ΦΕΚ 374 Δ' / 04.07.1980 – ΦΕΚ 383 Δ' / 16.05.1997*
- *Ελάχιστο εμβαδό: 1.000 τ.μ. – Ελάχιστο πρόσωπο: 20 μ.*
- *Κατά παρέκκλιση:*

i. *Ε = 300 τ.μ. – Π = 12 μ. για προ της 04.07.80*
ii. *Ε = 150 τ.μ. – Π = 8 μ. για προ της 25.07.79*
iii. *Οποιεσδήποτε διαστάσεις για προς της 02.07.68*

- *Κάλυψη:*
- *60 % για τα πρώτα 300 τ.μ.*
- *50 % για το υπόλοιπο τμήμα*
- *Σ.Δ.:*
- *0,80 για τα πρώτα 300 τ.μ.*
- *0,40 για το τμήμα από 300 τ.μ. έως 1.000 τ.μ.*
- *0,15 για τμήμα άνω των 1.000 τ.μ.*

- *Ύψος: 10,00 μ.*
- *Απόσταση από τα όρια του οικοπέδου 0,90 μ.*
- *Απόσταση μεταξύ κτηρίων 2,50 μ.*

7.3 Κτιριακό σκέλος

7.3.1 Ακίνητα εντός οικισμού

Πρόκειται για έξι (6) οικιστικά ακίνητα που χωροθετούνται εντός του οικισμού του Αγίου Λαυρεντίου και επί των με α/α 1 έως 6 οικοπέδων. Τα επιμετρικά στοιχεία των ακινήτων παρουσιάζονται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα:

Ακίνητα εντός των ορίων του οικισμού Άγιος Λαυρέντιος						
α/α	**ΚΑΕΚ**	**Επιφάνεια οικοπέδου (τ.μ.)**	**Κτίρια**			
			Επίπεδο	**Επιφάνεια (τ.μ.)**	**Χρήση**	**Ποσοστό κτηριακής ετοιμότητας (%)**
1	350070108009	468,98	υπόγειο (μέτρηση κατά προσέγγιση)	65	κατοικία	100%
			ισόγειο	120,13	κατοικία	
			όροφος	120,13	κατοικία	
2	350070108007	372,88	όροφος	55,125	κατοικία	100%
			ισόγειο	68,325	κατοικία (13,20 τ.μ. στο κτηματολόγιο βοηθητικός χώρος)	
3	350070108001	428,29	ισόγειο	20,00	κατοικία	100%
4	350070108008	460,08	ισόγειο - όροφος	148,63	ερειπομένα κτίσματα κατοικιών σε κακή κατάσταση	0%
5	350070108005	343,41	ισόγειο	70,62	ημιτελής κατοικία από το 1991 (στάδιο επιχρισμάτων)	65%
			όροφος	75,09		
6	50 % επί οικοπέδου επιφανείας 671,38 τ.μ. και με ΚΑΕΚ 350070108003	335,69	ισόγειο	83,41	3 αποθήκες	100%
			μεσόροφος - ξύλινο πατάρι	15	πατάρι & αποθήκη	
			όροφος	103,68	κατοικία	
Συνολικά		**2409,33**		**796,51**		

1	*Πρόκειται για πλήρως ανακαινισμένη πετρόκτιστη κατοικία αποτελούμενη από υπόγειο, ισόγειο και όροφο.* *Το ισόγειο είναι υπερυψωμένο κατά 1,10 μ. από τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Περιλαμβάνει χώρο εισόδου, χωλλ, καθιστικό με τζάκι, κουζίνα, ένα (1) δωμάτιο, λουτρό – w.c. και εσωτερική κλίμακα ανόδου προς τον όροφο.* *Ο όροφος περιλαμβάνει έναν ενιαίο καθιστικού – τραπεζαρίας με εξώστη προς τον περιβάλλοντα χώρο και επί της κυρίας όψεως του κτηρίου, δύο (2) υπνοδωμάτια, χωλλ και εσωτερική κλίμακα καθόδου προς το ισόγειο.* *Το υπόγειο περιλαμβάνει αποθηκευτικό χώρο, χώρο ανάπαυσης και σάουνα. Είναι*

	προσβάσιμο από τον περιβάλλοντα χώρο ενώ υπάρχει και καταπακτή από τον χώρο καθιστικού του ισογείου. *Το ακίνητο διαθέτει σύστημα αυτόνομης θέρμανσης τροφοδοτούμενο από ηλεκτρικό λέβητα.* *Πρόκειται για παραδοσιακή πηλιορείτικη κατοικία που βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης και χαίρει ιδιαίτερης θέας προς Παγασητικό Κόλπο.*	
	[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]	***[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]***

2	*Πρόκειται για παραδοσιακή πηλιορείτικη κατοικία αποτελούμενη από ισόγειο και όροφο η οποία βρίσκεται σε επαφή με την με α / α 1 κατοικία. Έχει ανακαινιστεί πλήρως δυνάμει της υπ' αριθμόν 194 / 11 οικοδομικής αδείας που αφορά σε αντικατάσταση στέγης και διαμόρφωση εσωτερικών χώρων.* *Το ισόγειο περιλαμβάνει δύο (2) ευρύχωρα υπνοδωμάτια με το ένα εξ αυτών να διαθέτει ιδιωτικό λουτρό, έτερα δύο (2) λουτροαποχωρητήρια, βοηθητικό χώρο λεβητοστασίου, χωλλ και εσωτερική κλίμακα ανόδου προς τον όροφο. Η πρόσβαση στο ισόγειο είναι δυνατή και από τον περιβάλλοντα χώρο μέσω θύρας που βρίσκεται επί της κυρίας όψεως του κτηρίου.* *Ο όροφος βρίσκεται σε εσοχή του ισογείου και περιλαμβάνει χώρο εισόδου, ενιαίο χώρο καθιστικού - κουζίνας και κλίμακα καθόδου προς το ισόγειο. Διαθέτει ανεξάρτητη είσοδο με πρόσβαση από τον περιβάλλοντα χώρου του κτηρίου.* *Το ακίνητο διαθέτει σύστημα αυτόνομης θέρμανσης τροφοδοτούμενο από ηλεκτρικό λέβητα. Πρόκειται για παραδοσιακή πηλιορείτικη κατοικία που βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης και χαίρει ιδιαίτερης θέας προς Παγασητικό Κόλπο*	
	[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]	***[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]***

3	*Πρόκειται για αυτοτελή ισόγεια πετρόκτιστη κατοικία (ξενώνας), πλήρως ανακαινισμένη, που περιλαμβάνει ένα υπνοδωμάτιο, λουτρόαποχωρητήριο. Βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Διαθέτει σύστημα αυτόνομη θέρμανσης τροφοδοτούμενο από ηλεκτρικό λέβητα.*	
	[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]	***[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]***

4	*Πρόκειται για δύο (2) ερειπωμένες εφαπτόμενες μεταξύ τους διώροφες οικοδομές, κατασκευής προς του έτους 1955, με κατεστραμμένα μεσοπατώματα και καθηρημένες στέγες. Κατά την αυτοψία δεν κατέστη δυνατή η είσοδός μας στα ακίνητα. Βρίσκονται σε κακή κατάσταση συντήρησης και φαίνεται να υστερούν στατικής επάρκειας.*	
	[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]	***[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]***

5	*Πρόκειται για αυτοτελή παραδοσιακή πηλιορείτικη οικοδομή από τελούμενη από ισόγειο και όροφο. Έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν 617 / 91 οικοδομική άδεια επισκευής του κτηρίου η οποία δεν έχει υλοποιηθεί πλήρως. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο βρίσκεται σε ημιτελή κατάσταση. Έχουν υλοποιηθεί μερικώς εργασίες διαμόρφωσης εσωτερικών και εξωτερικών επιχρισμάτων και εγκατάστασης ηλεκτρολογικών στοιχείων. Καθώς πρόκειται για ημιτελές ακίνητο που εκτίθεται σε κατά περιόδους σε ακραίες καιρικές συνθήκες για σειρά ετών κρίνουμε απαραίτητη την πλήρη ανακατασκευή του. Εκτιμούμε ότι βρίσκεται σε ποσοστό κατασκευαστικής ετοιμότητας περί το 50 %.*

	[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]	*[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]*

6	*Πρόκειται για αυτοτελή παραδοσιακή πηλιορείτικη οικοδομή αποτελούμενη από ισόγειο, μεσόροφο και όροφο. Έχει κατασκευαστεί το έτος 1720 ενώ είναι χαρακτηρισμένη ως διατηρητέο αρχοντικό δυνάμει απόφασης χαρακτηρισμού του Τμήματος Νεωτέρων Μνημείων της Διεύθυνσης Λαϊκού Πολιτισμού του Υπουργείου Πολιτισμού και Επιστημών με ημερομηνία Αύγουστος 1983 και αριθμό πρωτοκόλλου ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/2405/46474 δημοσιευμένης το ΦΕΚ 553 Β' / 22.09.1983.* *Κατά την ημέρα της αυτοψίας δεν κατέστη δυνατή η είσοδός μας στο ακίνητο.* *Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα αρχιτεκτονικά σχέδια το ισόγειο και ο μεσόροφος έχουν χρήση οικιακών αποθηκών και ο όροφος έχει χρήση κατοικίας.* *Βάσει της εξωτερικής αυτοψίας το ακίνητο φαίνεται να έχει υποστεί εργασίες συντήρησης – ανακατασκευής διαχρονικά από το έτος κατασκευής του.*	
	[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]	*[ΑΚΟΛΟΥΘΕΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ]*

Έλεγχος υπολοίπου δόμησης - κάλυψης

α/α	Επιφάνεια οικοπέδου (τ.μ.)	Υλοποιηθείσα δόμηση (τ.μ.)	Υλοποιηθείσα κάλυψη (τ.μ.)	Μέγιστη δόμηση (τ.μ.)	Μέγιστη κάλυψη (τ.μ.)	Συντελεστή δόμησης	Συντελεστής κάλυψης	Υπόλοιπο δόμησης (τ.μ.)	Υπόλοιπο κάλυψης (τ.μ.)	Αντιστοιχούν οικόπεδο στο υπόλοιπο δόμησης (τ.μ.)
1	468,98	305,26	120,13	307,592	264,49	0,66	56,40%	2,33	144,36	3,56
2	372,88	123,45	68,325	269,152	216,44	0,72	58,05%	145,70	148,115	201,85
3	428,29	20	20	291,316	244,145	0,68	57,00%	271,32	224,145	398,89
4	460,08	0 (ερείπια)	0 (ερείπια)	304,032	260,04	0,66	56,52%	304,03	260,04	460,08
5	343,41	145,71	75,09	257,364	201,705	0,75	58,74%	111,65	126,615	148,98
6	335,69	187,09	103,68	254,276	197,845	0,76	58,94%	67,19	94,1651	88,70

7.3.2 Ακίνητο εκτός οικισμού

[ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ]

Πρόκειται για ισόγεια αποθήκη ανεγερθείσα δυνάμει της υπ' αριθμόν 993/80 οικοδομικής αδείας. Περιλαμβάνει έναν ενιαίο χώρο. Ο φέρον οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση από τσιμεντόλιθους. Το ακίνητο είναι ηλεκτροδοτούμενο και βρίσκεται σε πλημμελή κατάσταση συντήρησης καθώς παρουσιάζει υγρασία σε αρκετά σημεία τη πλήρωσης του.

8 Τεχνικός έλεγχος

Η τεχνική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και αφετέρου δεν μας έχουν προσκομισθεί τα απαραίτητα έγγραφα ώστε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

9 Νομικός έλεγχος

Η νομική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης και αφετέρου δεν μας έχουν προσκομισθεί τα απαραίτητα έγγραφα ώστε να γνωματεύσουμε επ' αυτής.

10 Χρήση

Η χρήση των ακινήτων εντός του οικισμού είναι οικιστική ενώ το ακίνητο εκτός οικισμού έχει χρήση αποθήκης.

11 Εκτίμηση Αξίας

11.1 Μελέτη Εκτίμησης / Μεθοδολογία

Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων με α /α 1, 2 και 3 εφαρμόστηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων. Ως έτος κατασκευής υιοθετήθηκε το έτος ανακαίνισης βάσει των φωτογραφιών που παρατίθενται στις αγγελίες των συγκριτικών στοιχείων. Κατά του υπολογισμού έγινε αποδόμηση των ζητούμενων τιμών των κατοικιών από τυχών υπόλοιπο δόμησης.

Λόγω κακής κατάσταση του κτιριακού σκέλους του ακινήτου με α / α 4 η αγοραία αξία αφορά αποκλειστικά στην αξία γης. Για την εκτίμησή του εφαρμόστηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων με χρήση συγκριτικών στοιχείων οικοπέδων.

Το ακίνητο με α / α 5 εκτιμήθηκε μέσω της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων ως πλήρως αποπερατωμένο με απομείωση της αξίας συναρτήσει του κόστους αποπεράτωσης στο στάδιο κατασκευαστικής προόδου στο οποίο βρίσκεται κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.

Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου με α / α 6 έγινε χρήση της Υπολειμματικής Μεθόδου καθώς πρόκειται για διατηρητέο κτήριο.

Για τον προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου που βρίσκεται εκτός οικισμού έγινε στάθμιση της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων με τη

Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Κατασκευής. Η εφαρμογή της Α.Κ.Κ. οφείλεται στην έλλειψη συγκριτικών στοιχείων αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακινήτων στην τοπική κτηματαγορά.

Αναλυτικοί υπολογισμοί για τις εκτιμητικές μεθόδους παρατίθενται στο παράρτημα.

11.2Ανάλυση SWOT

*Τα **βασικά πλεονεκτήματα** των εντός οικισμού ακινήτων είναι τα εξής:*

- *Ποιότητα κατασκευής αποπερατωμένων κατοικιών*
- *Διατηρητέο αρχοντικό*
- *Θέα*
- *Όμορες ιδιοκτησίες*
- *Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου*
- *Φυσικό κάλλος τοποθεσίας*

*Τα **βασικά μειονεκτήματα** του ακινήτου είναι τα εξής :*

- *Πρόσβαση*
- *Απόσταση από αστικά κέντρα και υπηρεσίες υγείας*
- *Κόστος ανακαίνισης ημιτελών κτισμάτων*
- *Απομονωμένος οικισμός*
- *Δευτερεύουσας επιλογής τουριστικός προορισμός*

*Οι **βασικές ευκαιρίες** του ακινήτου είναι οι εξής:*

- *Αλλαγή χρήσης*
- *Ανακαίνιση*
- *Συνέχιση χρήσης*

*Οι **βασικές απειλές του ακινήτου** είναι οι εξής :*

- *Υψηλή φορολογία στα ακίνητα*
- *Συνεχής οικονομική ύφεση και μακροχρόνια αβεβαιότητα*

11.3 Έρευνα κτηματαγοράς

Σύμφωνα με την έρευνα κτηματαγοράς μας σε ηλεκτρονικές σελίδες αγγελιών ακινήτων, συλλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία:

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΟΙΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ / τ.μ. (μ2)
1	Άγιος Λαυρέντιος	0	125	150,00	275,00	150,00	2,00	1970	Κυκλάδικο αρχοντικό στο Άγιο Λαυρέντιο, συνολικής επιφάνειας 400 τ.μ., που κατασκευάστηκε το 1970. Διαθέτει 5 υπνοδωμάτια, 3 μπάνια, ένα μεγάλο σαλόνι με τζάκι, μια πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα και ένα ιδιωτικό γραφείο. Το σπίτι έχει συνολικά 400 τ.μ. χωρισμένα σε δύο ορόφους και βρίσκεται σε μια ήσυχη γειτονιά κοντά στη θάλασσα. Η ιδιοκτησία περιλαμβάνει επίσης μια μεγάλη αυλή με πέτρινο φράχτη, ιδανική για καλοκαιρινά γεύματα και χαλάρωση. Η περιοχή είναι γνωστή για τα καθαρά νερά της και τα γραφικά της σοκάκια, καθιστώντας το ιδανικό για όσους αναζητούν ηρεμία και ομορφιά. Η τιμή πώλησης είναι 300.000,00 ευρώ, κάτι που θεωρείται ανταγωνιστικό για την περιοχή, δεδομένης της μεγάλης έκτασης και της καλής κατάστασης του ακινήτου.	300.000,00 €	750,00 €
2	Άγιος Λαυρέντιος	0	100	0	104,00	204,00	0,00	1990	Αρχοντικό Άγιου Λαυρεντίου Πηλίου ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: 204 τ.μ. κτίριο. Αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο και WC. Ένα καταπληκτικό σπίτι 104 τ.μ. και διαθέτει απίστευτη θέα. Η κουζίνα είναι πλήρως εξοπλισμένη με όλα τα απαραίτητα, μπάνιο, τζάκι, σπιτάκι, αποθηκευτικό σκαλί κ.λπ. Τιμή 210.000 € Στο γραφείο στο Άγιο Λαυρέντιο, κάνει απίστευτη, ταιριαστή ησυχία και απόλυτη ηρεμία. Σε μια μεγάλη 2 σκάλα υπνοδωμάτια το ένα από τα οποία διαθέτει και ιδιωτικό μπάνιο με ντους, ενώ το άλλο είναι κοινόχρηστο. Το σπίτι διαθέτει επίσης μια μεγάλη αυλή με τζάκι, εξαιρετική κουζίνα, εσωτερική τηλεόραση, γήπεδο τένις και WC. Το σύνολο διαθέτει επιπλέον και μια ηλιόλουστη ανοιχτή αυλή με πέτρινους φράχτες. Το ακίνητο διαθέτει και ένα παραδοσιακό ξύλινο φούρνο ΤΙΜΗ	210.000,00 €	1.049,13
3	Άγιος Γεώργιος	30,56	100,00	120,00	150,14	150,00	0,00	1970	Κλασικό Πηλιορείτικη αρχοντικό στον Άγιο Λαυρέντιο Πηλίου, εμβαδού 150,14 τ.μ. σε οικόπεδο 1.000 τ.μ. με θέα το Αιγαίο. Διαθέτει 3 υπνοδωμάτια και 2 μπάνια. Η κουζίνα είναι πλήρως εξοπλισμένη και η βεράντα προσφέρει υπέροχη θέα στη θάλασσα. Η τιμή πώλησης είναι 160.000 €. Το ακίνητο βρίσκεται σε ήσυχη τοποθεσία, κοντά στην παραλία και στο κέντρο του χωριού. Διαθέτει επίσης μια μεγάλη αυλή με πέτρινους φράχτες και μια μικρή αποθηκευτική κατασκευή. Η περιοχή είναι γνωστή για τα καθαρά νερά της και τα γραφικά της σοκάκια, καθιστώντας το ιδανικό για όσους αναζητούν ηρεμία και ομορφιά. Η τιμή πώλησης είναι 160.000 €. Το ακίνητο βρίσκεται σε ήσυχη τοποθεσία, κοντά στην παραλία και στο κέντρο του χωριού. Διαθέτει επίσης μια μεγάλη αυλή με πέτρινους φράχτες και μια μικρή αποθηκευτική κατασκευή. Η περιοχή είναι γνωστή για τα καθαρά νερά της και τα γραφικά της σοκάκια, καθιστώντας το ιδανικό για όσους αναζητούν ηρεμία και ομορφιά. Η τιμή πώλησης είναι 160.000 €.	160.000,00 €	1.066,67
4	Άγιος Λαυρέντιος	0	70	70	140,00	140,00	1,00	1980	Συμβολαιογράφος Θεόδωρος Νικολάου (Μπάκας) Πλατεία Νικολάου Λουκά Καπετανάκη Επιστροφή του Αγ. Λαυρεντίου, Σαββάτου σκοπός Τιμή από πρόσφατα μας: ΘΝΤΙ τετ. πετρώνει με αποβάθρη σε ακίνητο 640 τ.μ. Ένα υπόγειο σκάφος με μοναδική θέα στη Πλατεία και τον Κόλπο. Το ακίνητο βρίσκεται στην πλατεία Άγιος Λαυρέντιος και διαθέτει 3 υπνοδωμάτια, 2 μπάνια, μια μεγάλη σύγχρονη κουζίνα και ένα μεγάλο σαλόνι με τζάκι. Επιπλέον, το ακίνητο διαθέτει και μια μικρή αποθήκη για τα εργαλεία του κήπου. Η προσβαση στο ακινητο μεσω μιας μικρης ασφαλτοστρωμενης διαδρομης που οδηγει απο τον κεντρικο δρομο. Η τιμη πωλησης ειναι 144.000 €. Το ακινητο βρισκεται σε ησυχη τοποθεσια, κοντα στην παραλια και στο κεντρο του χωριου. Διαθετει επισης μια μεγαλη αυλη με πετρινους φρακτες και μια μικρη αποθηκευτικη κατασκευη. Η περιοχη ειναι γνωστη για τα καθαρα νερα της και τα γραφικα της σοκακια, καθιστωντας το ιδανικο για οσους αναζητουν ηρεμια και ομορφια. Η τιμη πωλησης ειναι 144.000 €.	144.000,00 €	1.028,57
5	Άγιος Λαυρέντιος	0	100	100	210,00	210,00	1,00	1990	Μεταπωλείται ένα πετρόχτιστο μεταξύ κατοικοεπαγγελματικό ακίνητο με την παραδοσιακή πηλιορείτικη αρχιτεκτονική. Το ακίνητο είναι κτισμένο μόνο σε ισόγειο και 100 τ.μ. και αποτελείται από δύο επιπέδα. Στο πρώτο επίπεδο υπάρχουν δύο αίθουσες (η μία με τζάκι), τουαλέτα και κουζίνα και μπαίνει από εσωτερικό σοφά βρίσκεται μια τσιμεντένια σκάλα που οδηγεί στο δεύτερο επίπεδο. Το επιπέδο αυτό έχει μεγάλο εύρος και στο πρώτο σκέλος με 4 πλάγιους βάθη. Επιπλέον υπάρχει αποθήκη στην πίσω αυλή. Το ακίνητο βρίσκεται σε ένα ήσυχο και γραφικό σημείο του χωριού, κοντά στην παραλία και στο κέντρο του χωριού. Η τιμή πώλησης είναι 180.000 €. Το ακίνητο βρίσκεται σε ένα ήσυχο και γραφικό σημείο του χωριού, κοντά στην παραλία και στο κέντρο του χωριού. Η τιμή πώλησης είναι 180.000 €.	180.000,00 €	1.000,00 €
6	Άγιος Λαυρέντιος	0	50	50	100,00	80,00	1,00	2010	ΤΡΙΩΡΟ ΑΓΙΟΣ ΛΑΥΡΕΝΤΙΟΣ Παραδοσιακή πετρινη μεζονετα 100 τ.μ., με ενεργειακο κλιμ, κουζινα, ξυλινα μπανιο, ξυλινα σκαλα και τζακι, ηλιολουστα σε δυο επιπεδα, σε οικοπεδο 400 τ.μ	310.000,00 €	3.100,00 €
7	Αρτεμισια	0	110	110	110,00	110,00	1,00	1980	Πωλείται μεζονέτα εξαιρετη κατασκευη 110 τμ και 110 τμ στο χωριό Αρτεμισια, στην καρδια του Πηλιου. Η μεζονετα μενει στο δρομο εχει καταπληκτικη θεα προς το καταπρασινο βουνο Η βιλα διαθετει 3 υπνοδωματια, 3 μπανια, μεγαλο σαλονι με τζακι, κουζινα, επιπλωμενα σε τοπικο στυλ κ.α. Η εκανε τιμη και δυνατοτητα για ενοικιαση εμπρος αποτελει ενα ιδανικο ακινητο για χρηματοδοτηση αφου τα εσοδα απο ενοικια θα καλυπτουν μεγαλο μερος της δοσης. Ενας ομορφος κηπος με αυτοματο ποτισμο 1500τ.μ. χωρα οπαθεμενης βοσκης. Το ακινητο εναι 1.100μ2 και το οικοπεδο 1.100μ2. Υπαρχει δυνατοτητα αγορας και επιπλεον οικοπεδου για περισσοτερα δωματια.	170.000,00 €	1.545,45 €
8	Πανσιόνες	0	70	70	140,00	560,00	1,00	2000	140 τ.μ. κατασκευης εκτασης σε δυο επιπεδα και 4 δωματια, 4 μπανιερα. Διαθετει κεντρικο θερμανση, κουζινα ανοιχτου χωρου, υπνοδωμ. μπαλκονι με εκπληκτικη θεα προς τη θαλασσα. Υπαρχει ακομη και ενα ξεχωριστο δωματιο στο κατω μερος. Διαθετει επισης και ενα ανοιχτο δωμ. Υπαρχει και το ενοικιο 1.100μ2 και το οικοπεδο 1.100μ2. Υπαρχει δυνατοτητα αγορας και επιπλεον οικοπεδου για περισσοτερα δωματια.	170.000,00 €	1.214,29 €

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης παραδοσιακών κατοικιών στον Άγιο Λαυρέντιο κυμαίνονται από 780 € / τ.μ. έως και 1.050 € / τ.μ. με τις τιμές του άνω εύρους να αφορούν σε ανακαινισμένες κατοικίες, εμπορικής επιφάνειας, με θέα στον Παγασητικό Κόλπο και καλύτερων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επίσης σε αγγελίες από το διαδίκτυο εντοπίστηκαν κατοικίες κατασκευής ύστερης του 2000 να πωλούνται από 2.000 € / τ.μ. έως και 3.000 € / τ.μ.. Μετά από επικοινωνίες με επαγγελματίες της αγοράς διαπιστώθηκε ότι ζητούμενες τιμές κατοικιών άνω των 2000 € / τ.μ. στον Άγιο Λαυρέντιο δεν έχουν απόκριση στην αγορά καθώς σε αυτά τα επίπεδα τιμών προτιμώνται ακίνητα σε πιο δημοφιλείς και εύκολα προσβάσιμους προορισμούς του Πηλίου.

Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι τον Νοέμβριο του 2022 αγοράστηκε παλαιά κατοικία επιφανείας περί τα 280τ.μ. προς 200.000,00 €, ήτοι προς 700 € / τ.μ. σε σημείο εύκολα προσβάσιμο με ιδιωτικό μέσο.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ								
Α/Α	**ΘΕΣΗ**	**ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (μ2)**	**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**	**ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ**	**ΕΜΒΑΔΟΝ ΔΟΜΗΣΗΣ (μ2)**	**ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ**	**ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2**	**ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ / μ2 ΔΟΜΗΣΗΣ**
1	*Άγιος Λαυρέντιος*	*556,00*	*Διατίθεται προς πώληση οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο στο γραφικό χωριό του Αγίου Λαυρεντίου. Το μέγεθος του οικοπέδου είναι 556τ.μ. και*	*0,6*	*342,40*	*48.000,00 €*	*86,33 €*	*140,19 €*

			έχει την δυνατότητα οικοδόμησης κατοικίας. Το οικόπεδο έχει μαγευτική θέα στον Παγασητικό κόλπο αλλά και στο βουνό του Πηλίου συνδυάζοντας το μπλε της θάλασσας και το πράσινο της φύσης. Η πρόσβαση πραγματοποιείται από πλακόστρωτο καλντερίμι που βρίσκεται σε απόσταση περίπου 150 μέτρων από κεντρικό δρόμο που οδηγεί στο χωριό προς αρχοντκό Ζαρίφη 1716.					
2	Άγιος Λαυρέντιος	750,00	ΠΩΛΕΙΤΑΙ οικόπεδο άρτιο και οικοδομίσιμο στον Αγιο Λαυρέντιο Πηλίου με απεριόριστη θέα	0,6	420,00	50.000,00 €	66,67 €	119,05 €
3	Άγιος Λαυρέντιος	870,00	Διατίθεται προς πώληση οικόπεδο άρτιο καιοικοδομήσιμο στο γραφικό χωριό του Αγίου Λαυρεντίου. Το μέγεθος του οικοπέδουείναι 870 τ.μ. και έχει την δυνατότητα οικοδόμησης κατοικία ή επαγγελματικόχώρο 440 τετραγωνικών μέτρων σε έναν ενιαίο όγκο και έως δύο ορόφους. Τη δεδομένη στιγμή το οικόπεδο διαθέτει επίσης και ένα κτίσμα 40 τ.μ. το οποίομπορεί να διαμορφωθεί σε οικία με πλήρη ανακαίνιση καθώς στατικά είναι γερό. Το οικόπεδο έχει μαγευτική θέα στον Παγασητικό κόλπο αλλά και στο βουνό του Πηλίουσυνδυάζοντας το μπλε της θάλασσας και το πράσινο της φύσης. Η πρόσβασηπραγματοποιείται από πλακόστρωτο καλντερίμι που βρίσκεται όμως σε απόστασηπερίπου 150 μέτρων από δημόσιο πάρκινγκ. Τόσο η τοποθεσία του με τη μαγευτικήτου θέα όσο και η οικονομική του τιμή το καθιστούν πολύ καλή επιλογή για τηνοικοδόμηση της μόνιμης ή της εξοχικής σας κατοικίας!	0,5	468,00	65.000,00 €	74,71 €	138,89 €
4	Άγιος Βλάσιος	790,00	Σύμβουλος επένδυσης ακινήτων : Παπαγεωργίου Κυριάκος μέλος της ομάδας Σιάνος - Παπαγεωργίου. Διατίθεται αποκλειστικά από την ομάδα μας οικόπεδο στην περιοχή του Αγίου Βλάσιου συνολικής έκτασης 790 τ.μ. Βρίσκεται εντός ορίου του οικισμού και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο . Το οικόπεδο βρίσκεται σε απόσταση 300 μ. από τη θάλασσα. Ο Άγιος Βλάσιος	0,6	436,00	49.000,00 €	62,03 €	112,39 €

			Πηλίου βρίσκεται 16 χλμ. από τη πόλη του Βόλου σε υψόμετρο 300 μέτρων.Το χωριό απέχει 5 χιλιόμετρα από τις παραλίες του Παγασητικού και 20 χιλιόμετρα από τις παραλίες του Αιγαίου.					
5	Δράκεια	934,00	Αγριά Δράκεια ΠΩΛΕΙΤΑΙ οικοδομήσιμο επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 934 τ.μ. Διαθέτει κτίσμα, νερό, ρεύμα απόσταση από θάλασσα 10000 μέτρα Τιμή: 70.000 € Στον παραδοσιακό οικισμό της Δράκειας πωλείται, ένα εξαιρετικά όμορφο οικόπεδο σε μια προνομιακή θέση, με δύο παλιά κτίσματα (μία οικία τύπου Παρασκευόπουλου και ένα μισογκρεμισμένο παλαιό αρχοντικό). Μπορούν άμεσα να αξιοποιηθούν για κάθε χρήση. Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 9334 τετραγωνικών μέτρων, ενώ οι οικίες κατα αντιστοιχία έχουν εμβαδόν 65,41 και 115,76 ετραγωνικά μέτρα .	0,5	493,60	70.000,00 €	74,95 €	141,82 €
6	Άγιος Γεώργιος Νηλείας	528,00	Διατίθεται προς πώληση από την Bee Iolkos οικόπεδο 528τ.μ. στην περιοχή Άγιο Γεώργιο Νηλείας. Βρίσκεται σε εξαιρετική θέση εντός οικισμού και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.	0,6	331,20	40.000,00 €	75,76 €	120,77 €
7	Χάνια	548,40	Διατίθεται προς πώληση οικόπεδο στην περιοχή Χάνια Πηλίου. Πρόκειται για οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 755 τ.μ., εκ των οποίων 424 τ.μ. βρίσκονται εντός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο και τα 331 τ.μ. εκτός σχεδίου, με ελαφριά κλίση, υπέροχη θέα σε βουνό και θάλασσα με άμεση πρόσβαση σε άσφαλτο, και πολύ κοντά στο 'Χάνι του Ζήση.	0,5	289,60	50.000,00 €	91,17 €	172,65 €
8	Παλαιόκαστρο	289,50	Οικόπεδο 348,93τμ με θέα . Είναι δυο οικόπεδα 289,50 και 59,43τμ τα όποια τα χωρίζει ο δρόμος στο σύνολο τους 348,93τμ .Τιμή 17,000€ .	0,8	231,60	17.000,00 €	58,72 €	73,40 €
		658,24			**376,55**	**48 625.00**	**73,79**	**127,39**

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης οικοπέδων επιφανείας από 290μ2 έως 934μ2, κυμαίνονται από 73€/μ2 δόμησης έως 173€/μ2 δόμησης, ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και την θέση, ενώ σαφώς υπάρχουν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το παραπάνω εύρος ανάλογα με τις συνθήκες υπό τις οποίες ενεργεί ο πωλητής καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΗΠΕΔΩΝ					
Α/Α	ΘΕΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /μ2
1	Αρτέμιδα, Κάτω Λεχώμα	1.478,00	Είναι αγροτεμάχιο 1478,46ΤΜ μη άρτιο και οικοδομήσιμο .	20.000,00 €	13,53 €
2	Αρτέμιδα, Σερβανάτες	1.439,00	Ελαιοπερίβολο 1439,86τμ επί του κεντρικού δρόμου προς Άγιο Λαυρέντιο βρίσκεται διπλά από τον οικισμό Σερβάνατες και είναι 7χλμ από θάλασσα με θέα .	15.000,00 €	10,42 €
3	Αρτέμιδα, Κάτω Λεχώμα	2.116,00	Κάτω Λεχώμα: Διατίθεται προς πώληση αγροτεμάχιο εκτός οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο κατα παρέκκλιση και συνολικού εμβαδού, 2115,7 τ.μ. Το ακίνητο διαθέτει μεγάλη πρόσοψη στο δρόμο (περίπου 100 μέτρα) είναι επικλινές και με απεριόριστη θέα στη θάλασσα και το Πήλιο. Η πρόσβαση είναι ιδανική και ιδιαίτερα εύκολη, καθώς γίνεται μέσω ασφαλτοστρωμένου δρόμου ενώ οι αποστάσεις από τους γύρω οικισμούς είναι μικρές, προσφέροντας την ανάλογη ιδιωτικότητα και ψώμα και μετακινήσεις.	30.000,00 €	14,18 €
4	Αρτέμιδα, Μαλάκι	1.380,00	Αγροτεμάχιο 1380τμ πρόσοψη στον δρόμο Βόλου - Καλών Νέρων μη άρτιο και οικοδομήσιμο .	35.000,00 €	25,36 €
5	Αρτέμιδα, Άγιος Βλάσιος	2.680,00	Στον Αγιο Βλασιο Πηλιου,αγροτεμαχιο 2679,80τμ με απεριοριστη θεα.	55.000,00 €	20,52 €
Μέσος όρος		1.818,60		31.000,00	16,[illegible]

Οι ζητούμενες τιμές αγροτεμαχίων επιφανείας από 1380μ2 έως 2680μ2, κυμαίνονται από 10€/μ2 έως 25€/μ2, ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά και την θέση, ενώ σαφώς υπάρχουν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το παραπάνω εύρος ανάλογα με τις συνθήκες υπό τις οποίες ενεργεί ο πωλητής καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ													
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΓΕΙΟ Γ (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Β (μ2)	ΥΠΟΓΕΙΟ Α (μ2)	ΙΣΟΓΕΙΟ (μ2)	ΠΑΤΑΡΙ (μ2)	Α' ΟΡΟΦΟΣ (μ2)	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ /αν. μ2
1	Νέα Αγχίαλος	0,00	0,00	0,00	62,00	0,00	0,00	62,00	Διατίθεται προς πώληση από την Bee Iolkos Real Estate αποθήκη 62τ.μ. σε οικόπεδο 308τ.μ. στην περιοχή της Νέας Αγχιάλου. Το οικόπεδο είναι ενός οικισμού, γωνιακό, περιφραγμένο, με ρεύμα και νερό. Η αποθήκη χρήζει επισκευή στέγης.	1956	45.000 €	725,8 €
2	Αλμυρός	0,00	0,00	0,00	80,00	0,00	0,00	80,00	Διατίθεται προς πώληση αποθήκη εμβαδού 80 τ.μ. σε οικόπεδο 185 τ.μ. στην περιοχή του Αλμυρού. Διαθέτει κεραμοσκεπή και είναι σοβατισμένη.	1982	37.000 €	462,5 €
3	Μαγνησία, Μηλιές	0,00	0,00	95,80	0,00	0,00	0,00	57,49	Διατίθεται μέσω ηλεκτρονικού πλειστηριασμού Αποθήκη υπογείου 95,80 τ.μ., σε τριώροφη οικοδομή, σε οικόπεδο έκτασης 1.033,65 στην Κ. Γατζέα Πηλίου.	1988	19.200 €	334,0 €
4	ΣΟΥΡΠΗ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	0,00	0,00	0,00	200,00	0,00	0,00	200,00	Ισόγεια γωνιακή αποθήκη πρόσοψης τριών χώρων εμβαδού 200τ.μ., μη ηλεκτροδοτούμενη, ανοιχτή, με μεγάλες σιδερένιες πόρτες και πολύ βαθύ πάτωμα από τσιμέντο, ΜΕ ΣΙΓΟΥΡΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΔΙΟΤΙ Ο ΕΝΑΣ ΧΩΡΟΣ ΤΗΣ ΑΠΟΘΗΚΗΣ ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ για επαγγελματική ή άλλη χρήση , τιμή 35.000€ ΣΥΖΗΤΗΣΙΜΗ.	1974	35.000 €	175,0 €
5	Δράκεια	0,00	0,00	0,00	221,85	0,00	0,00	221,85	Διατίθεται μέσω ηλεκτρονικού πλειστηριασμού επαγγελματικό κτήριο ισογείου 221,85 τ.μ., σε αγροτεμάχιο 1.484 τ.μ. στη θέση Παληάμπελα ή Αλώνα, Δράκεια, Αγριά, Βόλος. Η ημερομηνία ηλεκτρονικού πλειστηριασμού έχει οριστεί 13/04/2022	1969	26.600 €	128,9 €
Μέσος όρος		0,00	0,00	[illegible]	112,77	0,00	0,00	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]

Οι ζητούμενες τιμές πώλησης αποθηκών επιφανείας από 57μ2 έως 222μ2, κυμαίνονται από 129€/μ2 έως 726€/μ2, ανάλογα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά την θέση και την προβολή, ενώ σαφώς υπάρχουν τιμές που υπολείπονται ή υπερβαίνουν το παραπάνω εύρος ανάλογα με τις συνθήκες υπό τις οποίες ενεργεί ο πωλητής καθώς και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου.

Κύριο χαρακτηριστικό της κτηματαγοράς αποτελεί η επαναφορά στην κινητικότητα μετά από το μούδιασμα λόγω της πανδημίας του Covid 19 καθώς ο όγκος αγοραπωλησιών ο οποίος έχει μειωθεί, πλέον έχει αυξηθεί σημαντικά σε ορισμένες κατηγορίας ακινήτων. Τα χαρακτηριστικά ζήτησης έχουν επίσης τροποποιηθεί λόγω της έλλειψης αγοραστικού ενδιαφέροντος από συγκεκριμένες μερίδες αγοραστών του εξωτερικού καθώς και για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, ενώ σημαντική είναι η κινητικότητα σε νεόδμητα ακίνητα, ακίνητα με χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα καθώς και στα λεγόμενα Prime ακίνητα.

Προ της πανδημίας χαρακτηριστικό της αγοράς ήταν η διαμόρφωση δύο διακριτών αγορών με διαφορετικά χαρακτηριστικά προσφοράς και ζήτησης αλλά και διαφορετική δυναμική κάτι το οποίο έχει επανέλθει και σήμερα. Οι αγορές αυτές είναι: η αγορά που απευθύνεται στην διεθνή ζήτηση και περιλαμβάνει μεταξύ άλλων ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος καλών ποιοτικών χαρακτηριστικών, ξενοδοχεία, κατοικίες σε τουριστικούς προορισμούς ή κατοικίες για βραχυπρόθεσμη μίσθωση και η αγορά που απευθύνεται στην εγχώρια ζήτηση μόνο.

Η πολιτική αστάθεια που επικράτησε κατά το έτος 2015, όπου πραγματοποιήθηκαν δύο εκλογικές αναμετρήσεις, δημοψήφισμα με τον φόβο ενός grexit, επιβολή κεφαλαιακών ελέγχων (capital controls) και συνεχείς διαπραγματεύσεις με τους εταίρους, επηρέασε τα μέγιστα το κλάδο της κτηματαγοράς, με τις όποιες ενδείξεις για ανάκαμψη του έτους 2014 να εξανεμίζονται. Η πτώση των τιμών συνεχίστηκε μέχρι και το έτος 2017 σε όλες τις κατηγορίες των ακινήτων, με περισσότερο χαμένους τα καταστήματα, τα γραφεία, τις μεγάλες κατοικίες και τους χώρους αποθηκών. Επιπρόσθετα, μείωση παρατηρήθηκε και στα ενοίκια με τις ίδιες κατηγορίες χαμένων.

Από το 2019 και μετά παρατηρήθηκε ότι σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων και περιοχές άρχισε να υπάρχει σημαντική ζήτηση με επακόλουθο την αύξηση των τιμών.
Παρατηρείται κινητικότητα στις ενοικιάσεις καταστημάτων σε πολύ εμπορικούς δρόμους κυρίως ενώ υπάρχει αυξημένη ζήτηση για γραφεία υψηλών προδιαγραφών, ενώ λόγω και της μετακίνησης σημαντικού όγκου του εμπορίου μέσω ιντερνέτ (ηλεκτρονικό εμπόριο) αυξάνει σημαντικά η ζήτηση χώρων logistics. Νεόδμητες κατοικίες έχουν πολύ υψηλή ζήτηση ενώ η ψυχολογία στην αγορά είναι καλή.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι παράγοντες προσδιορισμού αγοράς ακινήτου είναι οι εξής:

- *Πανδημία Covid 19*
  - *Πολιτικές Εξελίξεις*
  - *Πορεία Οικονομίας*
  - *Εισόδημα/Συνθήκες Διαβίωσης*
  - *Δημογραφικά Χαρακτηριστικά*
  - *Θεσμικό & Φορολογικό Πλαίσιο*
  - *Ευχέρεια Δανεισμού & Επιτόκια*
  - *Οικοδομική Δραστηριότητα*
  - *Ποιότητα Υποδομών & Δομημένου Περιβάλλοντος*
  - *Επενδύσεις*
  - *Ζήτηση & Προσφορά*

12.1 Αγορά Επαγγελματικών Ακινήτων

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μοναδικής υγειονομικής και οικονομικής κρίσης για την Ελλάδα, της οποίας οι επιπτώσεις έρχονται να συμπληρώσουν αυτές της 10 ετούς σχεδόν οικονομικής κρίσης αν και ακόμα δεν είναι μετρήσιμες στο σύνολό τους. Ήδη η χώρα έχει διανύσει 10 έτη βαθιάς ύφεσης αλλά το 2017 και το 2018 άρχισαν να είναι ορατά σημεία αλλαγής στον ορίζοντα τα οποία για κάποιες κατηγορίες ακινήτων σταμάτησαν λόγω της πανδημίας αλλά πλέον έχουν επανέλθει με αποτέλεσμα σε πολλές περιπτώσεις οι αξίες να έχουν επανέλθει σε προ κρίσης επίπεδα.

Η αγορά διαχωρίζεται σε ακίνητα επενδυτικού ενδιαφέροντος με καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά, σύγχρονης κατασκευής, σε κεντρικούς οδικούς άξονες , μικρή απόσταση από σταθμούς μέσων σταθερής τροχιάς και μεγάλης επιφανείας και σε ακίνητα σε δευτερεύοντες οδικούς άξονες και σε άξονες χωρίς προβολή, χωρίς καλά ποιοτικά χαρακτηριστικά, μικρής επιφανείας, με κατακερματισμό ιδιοκτησιών. Ακίνητα στην 1η κατηγορία παρουσιάζουν αυξημένη ζήτηση και περιορισμένη προσφορά, ενώ ακίνητα στην 2η κατηγορία παρουσιάζουν πολύ περιορισμένη ζήτηση με την προσφορά να κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα.

Η κρίση αποτυπώνεται ιδιαίτερα στα μισθώματα ακινήτων της 2ης κατηγορίας, κυρίως τα προηγούμενα χρόνια, με την ολοένα αυξανόμενη πρόθεση επαναδιαπραγμάτευσής τους ή και με την εκκένωση των χώρων. Επίσης, λόγω και της δυσκολίας με την οποία οι ελληνικές τράπεζες χορηγούν δάνεια, οι πράξεις που πραγματοποιούνται είναι ελάχιστες. Παράλληλα, οι τιμές υποχωρούν, ενώ τα μισθώματα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης, με στόχο τη μείωση των λειτουργικών εξόδων των επιχειρήσεων. Ταυτόχρονα, καταγράφεται ανυπαρξία χρηματοδότησης και σχετική επιφυλακτικότητα για την

ανάπτυξη νέων επενδυτικών σχεδίων, ιδίως από τη στιγμή που αυξάνονται οι κενοί γραφειακοί χώροι, ακόμα και εντός αμιγώς επαγγελματικών κτιρίων γραφείων σύγχρονων υποδομών, τα οποία ούτως ή άλλως είναι περιορισμένα στον αριθμό.

Όλα τα παραπάνω, είχαν ως συνέπεια τη μείωση των ζητούμενων τιμών (asking prices), τόσο στις πωλήσεις, όσο και στις μισθώσεις επαγγελματικών ακινήτων, ειδικότερα εκείνων των ακινήτων που δε βρίσκονται σε προνομιούχες θέσεις στην περιοχή τους. Για τα επενδυτικά ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε κεντρικές θέσεις και αποτελούν τοπικά σημεία αναφοράς, τόσο οι τιμές πώλησης, όσο και τα μισθώματα, σημείωσαν κατά το παρελθόν επίσης ικανή μείωση, ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου (όπως π.χ. το είδος του ακινήτου (καταστήματα – γραφεία κλπ.), την ακριβή θέση του, τη μοναδικότητά του ή μη), αλλά και τα οικονομικά στοιχεία (όπως π.χ., ποιότητα του μισθωτή, διάρκεια συμβολαίου κλπ.).
Κατά το έτος 2018, όμως, ιδιαίτερα στο πρώτο εξάμηνο διαφάνηκε μια σταθεροποιητική τάση στην αγορά και τώρα με την εκπνοή του δεύτερου εξαμήνου φαίνεται και μια μικρή ανοδική, αλλά καθοριστική ως θετική τάση της αγοράς. Η τάση αυτή είναι πιο έντονη σε ακίνητα με στοιχεία μοναδικότητας.

Το έτος 2019, ξεκίνησε με θετικό πρόσημο και διαφάνηκε με σταθερά ανοδική τάση στην αγορά η οποία επιβεβαιώθηκε και με το κλείσιμο του έτους και τις αναφορές που δημοσιεύθηκαν στην Τράπεζα της Ελλάδος. Το 2020 ξεκίνησε με την ίδια ανοδική πορεία που έκλεισε το 2019 αλλά το ξέσπασμα του νέου κορονοϊού (COVID-19), το οποίο χαρακτηρίστηκε από την Παγκόσμια Οργάνωση Υγείας ως «Παγκόσμια Πανδημία» στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές αγορές και σταμάτησε απότομα αυτή την διαφαινόμενη ανάκαμψη. Η πανδημία φαίνεται ότι επηρεάζει πιο έντονα ακίνητα της 2^{ης} κατηγορίας με αποτέλεσμα να αυξάνει περισσότερο η ψαλίδα μεταξύ αυτών και των ακινήτων της 1^{ης} κατηγορίας στα οποία η πορεία είναι σταθερή ή ακόμα και ανοδική λόγω ανυπαρξίας προσφοράς.

Στο 2021 η παραπάνω πορεία συνεχίστηκε με ιδιαίτερη έμφαση σε αειφόρα κτήρια καθώς πλέον η περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση αποτελεί όλο και πιο σημαντική παράμετρο στην αγορά ακινήτων.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι αξίες των επαγγελματικών χώρων στην εγγύς περιοχή των υπό εκτίμηση ακινήτων επηρεάζονται από τους εξής βασικούς παράγοντες:

- *Θέση*

- *Πρόσοψη*
- *Προβολή*
- *Προσβασιμότητα σε ΜΜΜ*
- *Κατασκευαστικά υλικά, δευτερεύουσες παροχές και εγκαταστάσεις*
- *Διαστάσεις*
- *Αρχιτεκτονική και λειτουργικότητα*

12.2 Αγορά Βιομηχανικών-Βιοτεχνικών Ακινήτων

Τα βιομηχανικά - βιοτεχνικά ακίνητα (δηλαδή τα ακίνητα που φιλοξενούν διαδικασίες παραγωγής), ως ειδικά ακίνητα, σε αντιδιαστολή με άλλες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων (όπως λόγου χάρη τα κτίρια αποθηκών ή τα κτίρια γραφείων), κατασκευάζονται με γνώμονα την εξυπηρέτηση συγκεκριμένης λειτουργίας και τις ανάγκες συγκεκριμένων χρηστών, λαμβάνοντας χαρακτήρα και μορφή πολύ διαφορετικό ανά περίπτωση, όπως κτίρια εκτατικά ή καθ' ύψος αναπτυγμένα, συμβατικής κατασκευής, ελαφριάς κατασκευής, σύμμεικτης ή άλλης ειδικής κατασκευής, με μεγάλο ή όχι εσωτερικό ύψος, με ειδικές ή όχι εγκαταστάσεις (ασφάλειας, φύλαξης, υγιεινής κλπ), με εξαντλημένους ή όχι τους συντελεστές εκμετάλλευσης, αναπτυγμένα σε ένα κύριο όγκο σε περισσότερα επί μέρους μικρότερα κτίρια κ.α.. Για το λόγο αυτό, το αντικείμενο των βιομηχανικών ακινήτων δεν έχει αναχθεί σε τελικό προϊόν παραγωγής από πλευράς εργοληπτικών επιχειρήσεων, δηλαδή δεν υπάρχουν ακόμη κατασκευαστικές εταιρείες πρόθυμες να αγοράσουν γήπεδα και να ανεγείρουν βιομηχανικά κτίρια προς πώληση χωρίς να είναι γνωστός ο τελικός αγοραστής, κάτι που έχει κάνει την εμφάνισή του μόνο στο χώρο των εγκαταστάσεων αποθηκευτικών χώρων (logistics).

Σύγχρονοι αποθηκευτικοί-βιομηχανικοί χώροι καλής ποιότητας κατασκευής, με μεγάλα ύψη και βοηθητικούς χώρους γραφείων, συνεχίζουν να έλκουν το επενδυτικό ενδιαφέρον παρόλο την παρούσα οικονομική κατάσταση. Ωστόσο υπάρχει απροθυμία των κατασκευαστών για νέες αναπτύξεις αν δεν αποτελεί απαίτηση κάποιου μελλοντικού μισθωτή ή αγοραστή, γεγονός το οποίο διατηρεί τα επίπεδα προσφοράς νέων χώρων παρεμφερούς χρήσης σε χαμηλά επίπεδα. Τα εν λόγω καινούργια κτίρια απορροφούνται ευκολότερα στην αγορά ενώ κενά παραμένουν ακίνητα μεγάλης παλαιότητας που δεν φέρουν σύγχρονες προδιαγραφές. Η πανδημία του Covid-19 έχει δημιουργήσει ζήτηση για ορισμένες κατηγορίες προϊόντων με αποτέλεσμα την τόνωση κάποιων βιομηχανιών.

12.3 Αγορά Κατοικιών

Ανθεκτικότητα επέδειξε η αγορά κατοικιών στην Ελλάδα το 2020, παρά το οικονομικό σοκ που προκάλεσε η πανδημική κρίση του κορωνοϊού. Μετά από τη σωρευτική αύξηση 9,2% την περίοδο 2018-2019, η αύξηση των τιμών των κατοικιών επιβραδύνθηκε το 2020 εξαιτίας των περιορισμών των ταξιδιών και άλλων μέτρων για τον κορονοϊό, αλλά οι επιδόσεις των τιμών παρέμειναν θετικές, στο 4,6%.

Παρά την επιβολή περιοριστικών μέτρων στο πρώτο τρίμηνο του 2021, τα προκαταρκτικά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος δείχνουν ότι οι τιμές κατοικιών συνέχισαν να αυξάνονται με ρυθμό 3,3% ετησίως, ενώ στο τέλος του 2021 οι τιμές έτρεξαν με ακόμα μεγαλύτερους ρυθμούς που προσέγγισαν το 8% ενώ στοιχεία από portal ακινήτων δείχνουν ότι οι ζητούμενες τιμές έχουν αυξηθεί κατά μέσο όρο ακόμα και σε ποσοστά άνω του 20% σε κάποιες περιοχές.

Η ελληνική αγορά ακινήτων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ξένες επενδύσεις, με αποτέλεσμα να υπάρχουν μεγάλες αυξήσεις τιμών στην Αθήνα και σε άλλους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς.

Αντίθετα, οι τιμές και οι συναλλαγές σε άλλες περιοχές της Ελλάδας που παρουσιάζουν περιορισμένο επενδυτικό ενδιαφέρον, αν και πιθανόν επωφελούνται από τις επιπτώσεις «υπερχειλισης», εξακολουθούν να βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα.

Η DBRS εκτιμά μακροπρόθεσμα ότι η εξέλιξη της αγοράς ακινήτων συνολικά, θα εξαρτηθεί από την ικανότητα της Ελλάδας να δημιουργήσει θέσεις εργασίας και να προωθήσει πολιτικές για την στήριξη της αύξησης των πραγματικών εισοδημάτων, διατηρώντας παράλληλα ένα σταθερό μακροοικονομικό περιβάλλον για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων.

Συγκεκριμένα, οι τιμές στην αγορά κατοικίας αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 4,6% το 2020 και κατά 3,3% σε ετήσια βάση το πρώτο τρίμηνο του 2021.

Η αύξηση των τιμών στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη ήταν πιο έντονη, φτάνοντας το 7,6% και 4,8% το 2020 και 5,4% και 3,7% το πρώτο τρίμηνο του 2021, αντίστοιχα, ενώ οι τιμές σε άλλες πόλεις παρέμειναν αμετάβλητες, όπως προκύπτει από τα προκαταρκτικά στοιχεία που δημοσίευσε η Τράπεζα της Ελλάδος.

Παρά τους περιορισμούς στις μετακινήσεις το 2020, η αυξημένη ζήτηση από ξένους αγοραστές πριν από την πανδημία και η προσδοκία ότι οι περιορισμοί της πανδημίας COVID-19 θα ήταν παροδικοί απέτρεψαν περαιτέρω πτώση. Η οικοδομική δραστηριότητα, όπως μετράται από τον αριθμό των οικοδομικών αδειών, συνεχίστηκε με ανοδική τάση, αυξανόμενος κατά 8% το 2020 και κατά 13,7% το πρώτο τρίμηνο του 2021.

Οι τιμές σε περιοχές της χώρας με χαμηλό επενδυτικό ενδιαφέρον παραμένουν σε ύφεση. Η σαφής και ισχυρή κυβερνητική στήριξη αποδεικνύεται από τις πρόσφατες νομοθετικές παρεμβάσεις, που περιλαμβάνουν μειωμένους φόρους για έξοδα ανακαίνισης, τριετή αναστολή ΦΠΑ για νέες οικοδομικές άδειες, αναπροσαρμογή αντικειμενικών αξιών ακινήτων που θα μπορούσαν να εξορθολογίσουν τον φόρο ακινήτων και να ενθαρρύνουν τις συναλλαγές κατοικιών και τις συνεχιζόμενες προσπάθειες για μείωση της γραφειοκρατίας και τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας στη δημόσια διοίκηση, που θα μπορούσε να βελτιώσει τον προγραμματισμό και να επιταχύνει τις πωλήσεις.

Άλλες πολιτικές περιλαμβάνουν το καθεστώς Non-Dom, το οποίο θεσπίστηκε πέρυσι και παρέχει φορολογικά κίνητρα σε όσους είναι πρόθυμοι να μεταφέρουν τη φορολογική τους κατοικία στην Ελλάδα. Επιπλέον, οι προσπάθειες των τραπεζών να καθαρίσουν τους ισολογισμούς τους θα ενισχύσει την πιστωτική επέκταση και, άρα, τη ζήτηση. Ωστόσο, τα στεγαστικά δάνεια παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα και, πιθανότατα, θα παραμείνουν έτσι.

Η DBRS εκτιμά ότι οι μακροπρόθεσμες προοπτικές για την αγορά ως σύνολο θα εξαρτηθούν από την ικανότητα της Ελλάδας να ανακάμψει από την κρίση COVID-19 και να διατηρήσει ένα σταθερό μακροοικονομικό και πολιτικό περιβάλλον

12.4 Αγορά Γης

Η οικονομική κρίση η οποία έχει πλήξει τη χώρα έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την αξία της γης, είτε αυτή είναι εντός σχεδίου πόλεως είτε είναι εκτός σχεδίου πόλεως, σε όλη τη χώρα, ενώ και η ζήτηση είναι σαφώς μειωμένη σε περιοχές όπου η οικονομία δεν έχει ακόμα αρχίσει να κινείται. Όπου όμως υπάρχει κινητικότητα η ζήτηση και κατ επέκταση και οι τιμές προσεγγίζουν ή ακόμα και υπερβαίνουν επίπεδα προ κρίσης.

Οι πωλήσεις οικοπέδων είναι λιγότερες σε αριθμό σε σχέση με τα προ κρίσης έτη αλλά σημαντικά περισσότερες απ ότι τα προηγούμενα χρόνια, ενώ υπάρχει κινητικότητα τόσο από ιδιώτες οι οποίοι θέλουν να κτίσουν το δικό τους σπίτι, επομένως το ενδιαφέρον στρέφεται σε μικρής εκτάσεως οικόπεδα αλλά και από κατασκευαστές σε εριοχές όπου υπάρχει ζήτηση. Υπάρχει πληθώρα διάθεσης οικοπεδικών εκτάσεων όλων των επιφανειών, ενώ σε περιοχές όπως το κέντρο που δεν υπάρχουν αδόμητες εκτάσεις επικρατεί η τάση κατεδάφισης των ήδη υπαρχουσών παλαιών κατοικιών προς ανέγερση νέων.

Οικόπεδα, τα οποία προορίζονται για επαγγελματική ανάπτυξη συναντώνται σπανιότερα λόγω της υψηλής πυκνότητας δόμησης και έλλειψης κενών εκτάσεων. Επίσης, εντοπίζεται ικανοποιητικό επαγγελματικό κτιριακό απόθεμα, το οποίο δεδομένου της υπάρχουσας οικονομικής συγκυρίας παραμένει σε

μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτο. Από την άλλη πλευρά το γραφειακό απόθεμα εντοπίζεται σε χώρους χαμηλότερων ποιοτικών προδιαγραφών ενώ υπάρχει έλλειψη και πολύ χαμηλά ποσοστά κενών χώρων σε γραφεία Class A. Μεγάλες εκτάσεις, ικανές για τη στέγαση γραφειακών αναπτύξεων κρίσιμου μεγέθους υπάρχουν ελάχιστες, ως εκ τούτου αν και η ζήτηση είναι γενικά ελάχιστη, εντούτοις παρουσιάζουν χαρακτηριστικά μοναδικότητας. Το ενδιαφέρον για τέτοιες εκτάσεις προέρχεται κυρίως από εταιρείες που αποσκοπούν στην ιδιόχρηση, ενώ υπάρχει και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον το οποίο ήταν περιορισμένο τα τελευταία έτη.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι αξίες των οικοπέδων επηρεάζονται από τους εξής βασικούς παράγοντες:

–Δυνατότητα οικοδόμησης (συντελεστής δόμησης)
–Προβολή/Θέση
–Γειτνίαση με κεντρικούς οδικούς άξονες
–Ρυμοτομία της περιοχής
–Σχήμα
–Πόλος έλξης
–Διαστάσεις και δυνατότητα παραμετροποίησης
–Απόσταση από ΜΜΜ

12.5Συγκριτική Μέθοδος

Σύμφωνα με τη μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων η εύλογη αξία του 100% της πλήρους κυριότητας των ακινήτων υπολογίζεται όπως παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες:

12.5.1 Ακίνητα εντός οικισμού

Αξία γης – υπόλοιπο δόμησης

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων					
	Επιφάνεια (μ2)	**Δομήσιμη Επιφάνεια (μ2)**	**Αγοραία Αξία/δομ. μ2**	**Αγοραία Αξία**	**Αγοραία Αξία/μ2**
Οικόπεδο α/α 1	468,98	307,59	104,46 €	32.129,87 €	68,51 €
Συνολικά				**32.000,00 €**	

ΑΝΑΓΩΓΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΒΑΣΕΙ ΤΥΠΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						
α/α	**Σ.Δ.**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)**	**Επιτρεπόμενη Δόμηση:**	**ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ /ΔΟΜ μ2**	**ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ**	**ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ / τ.μ.**
1	0,66	468,98	307,592	104,46 €	32.129,87 €	68,51 €
2	0,72	372,88	269,152	109,97 €	29.599,76 €	79,38 €
3	0,68	428,29	291,316	106,59 €	31.050,26 €	72,50 €
4	0,66	460,08	304,032	89,17 €	27.109,26 €	58,92 €
5	0,75	343,41	257,364	112,09 €	28.847,61 €	84,00 €
6	0,76	335,69	254,276	116,07 €	29.513,59 €	87,92 €
		2.409,33		**106,59 €**	**178.250,38 €**	**78,21 €**

Αγοραία Αξία Υπολοίπων Δομησης					
α/α	**Υπόλοιπο δόμησης**	**Αντιστοιχούν οικόπεδο επιφάνεια (μ2)**	**Συντελεστής δυσκολίας υλοποίησης υπολοίπου δόμησης**	**Αγοραία Αξία/μ2**	**Αγοραία Αξία**
1	2,33	3,56	100%	0,00 €	0,00 €
2	145,70	201,85	50%	39,69 €	8.011,73 €
3	271,32	398,89	30%	50,75 €	20.242,97 €
4	304,03	460,08	0%	58,92 €	27.109,28 €
5	111,65	148,98	50%	42,00 €	6.257,58 €
6	67,19	88,70	100%	0,00 €	0,00 €
Συνολικά	**902,22**	**1.302,06**			**61.621,56 €**

Κτηριακή αξία

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων - Αποπερατωμένα ακίνητα					
α/α	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία κτιρίου/αν.μ2	Αγοραία Αξία Κτιρίου	Αξία υπολοίπου δόμησης	Αγοραία αξία
1	259,76	912,20 €	236.950 €	0 €	236.950 €
2	123,45	1.149,76 €	141.940 €	8.012 €	149.952 €
3	20,00	1.225,86 €	24.520 €	20.243 €	44.763 €
Συνολικά	**403,21**		**403.410,00 €**	**28.250,00 €**	**431.664,70 €**

Ημιτελής κατοικία α / α 5									
Επίπεδα	Επιφάνειες (μ2)	Ποσοστό Κατασκευαστικής Προόδου	Αγοραία Αξία ως αποπερατωμένο	Κόστος Κατασκευής €/μ2	Κόστος κατασκευής ως νέο	Κόστος αποπεράτωσης στο στάδιο που βρίσκεται	Αυξητικός συντελεστής κόστους κατασκευής	Αγοραία Αξία ως έχει	Ποσοστό Υλοποιημένης Αξίας Ως Έχει
ισόγειο	70,62	65%	87.840,02 €	2.200,00 €	155.364,00 €	54.377,40 €	10%	28.024,88 €	32%
όροφος	75,09	65%	93.399,98 €	2.200,00 €	165.198,00 €	57.819,30 €	10%	29.798,75 €	32%
Σύνολο	**145,71**		**181.240,00 €**		**320.562,00 €**	**112.196,70 €**		**57.820,00 €**	

Αγροαία Αξία ημιτελούς κατοικίας	
Αξία κτηρίου	57.820,00 €
Υπόλοιπο δόμησης	6.257,58 €
Σύνολο	**64.077,58 €**

12.6Υπολειμματική Μέθοδος – Διατηρητέο αρχοντικό

Σύμφωνα με τη υπολειμματική μέθοδο η αγοραία αξία του 100% της πλήρους κυριότητας του με α / α 6 ακινήτου υπολογίζεται όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Υπολειμματική Μέθοδος			
	Επιφάνεια (μ2)	Αγοραία Αξία/μ2	Αγοραία Αξία
διώροφη διατηρητέα κατοικία με μεσόροφο	193,09	520,26	100.456,17 €
Συνολικά	**193,09**		**100.456,00 €**

Παραδοχές υπολειμματικής μεθόδου:

Σενάριο Ανάπτυξης: Θεωρούμε θα ανακαινιστεί διατηρητέα κατοικία επιφανείας 202,09 μ2 (ανηγμένη επιφάνεια 193,09 μ2 η οποία θα πωληθεί προς 1.459,16 €/μ2 (ανηγμένης επιφάνειας).

Κόστος Κατασκευής: Το αμιγές κόστος κατασκευής για την ανάπτυξη επιφανείας 202,09 μ2 θα ανέλθει σε 692 €/μ2.

Επαγγελματικές αμοιβές: Οι αμοιβές των μηχανικών και λοιπών μελετητών εκτιμώνται περίπου στο 4,50% του εκτιμώμενου κόστους κατασκευής των κτιρίων.
Το κόστος αυτό περιλαμβάνει τις αμοιβές αρχιτεκτόνων, πολιτικών μηχανικών, ηλεκτρολόγων, μηχανολόγων κλπ.

Απρόβλεπτα: Τα απρόβλεπτα υπολογίζονται ως ποσοστό περίπου 2,00% του εκτιμώμενου κόστους ανακατασκευής των κτιρίων

Δανεισμός: Υποθέτουμε ότι ο επενδυτής πραγματοποιεί την αγορά με ίδια κεφάλαια 40,00% και δανεισμό 60,00%, με διάρκεια δανεισμού 2 έτη.
Το επιτόκιο δανεισμού υπολογίζεται στο 3,42% και έχει προκύψει ως άθροισμα του euribor 12M -0,50% και 3,92% περιθώριο βραχυπρόθεσμου δανεισμού.

Επιχειρηματικό όφελος: Υποθέτουμε επιχειρηματικό όφελος 10,00% επί της αναμενόμενης τρέχουσα αξία ανάπτυξης.

Χρονικός προγραμματισμός ανάπτυξης & διάθεσης: Θεωρούμε ότι η ανάπτυξη θα διαρκέσει 2 έτη και θα διατεθεί τμηματικά σε 2 έτη.

Υιοθετείται Επιτόκιο προεξόφλησης 9,70% το οποίο περιλαμβάνει τόσο το κόστος χρήματος όσο και το ρίσκο της επένδυσης

12.6.1 Ακίνητο εκτός οικισμού

Μέθοδος Α.Κ.Κ.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων - Αξία αγρού				
Τμήμα	**Επιφάνεια (μ2)**	**Μειωτικός συντελεστής**	**Αγοραία Αξία/μ2**	**Αγοραία Αξία**
ΑΑ	276,66	0%	12,24 €	3.387,55 €
ΔΑ	713,67	40%	7,35 €	5.243,10 €
Συνολικά	**990,33**			**8.630,64 €**

Μέθοδος Α.Κ.Κ	
Γήπεδο	8.630,64 €
Α.Κ.Κ	18.977,12 €
Αγοραία Αξία / Σύνολο	**27.607,76 €**
Λειτουργική Απαξίωση	15%
Οικονομική Απαξίωση	10%
Αγοραία Αξία	**20.705,82 €**

Συγκριτική Μέθοδος

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων			
	Ανηγμένη επιφάνεια (μ2)	**Αγοραία Αξία/αν.μ2**	**Αγοραία Αξία**
αποθήκη	70,89	324,41 €	23.000 €

Στάθμιση Μεθόδων			
Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων	23.000,00 €	0,5	11.500,00 €
Α.Κ.Α	20.705,82 €	0,5	10.352,91 €
Συνολικά			**21.852,91 €**

13 Τελική εκτίμηση

Η Αγοραία Αξία των υπό εκτίμηση ακινήτων την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ***02/12/2022*** *έχει ως εξής:*

Συνολικά				
/α	ΚΑΕΚ	Τμήμα	Αγοραία Αξία (€)	Αγοραία Αξία (ολογράφως)
1	350070108009	διώροφη οικία με υπόγειο	237.000,00 €	Διακόσιες Τριάντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
2	350070108007	διώροφη οικία	150.000,00 €	Εκατόν Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
3	350070108001	ισόγεια οικία (ξενώνας) με βοηθητικούς χώρους	45.000,00 €	Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν λεπτά
4	350070108008	οικόπεδο μετά των επ' αυτού ερειπωμένων κτισμάτων	27.000,00 €	Είκοσι Επτά Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
5	350070108005	ημιτελής διώροφη κατοικία	64.000,00 €	Εξήντα Τέσσερις Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
6	350070108003	διώροφη διατηρητέα κατοικία με μεσόροφο	100.000,00 €	Εκατό Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
7	350070903004	αγρός μετά της επ' αυτού επαγγελματικής αποθήκης ανεγερθείσα δυνάμει της υπ' αριθμόν 993/80 Ο.Α.	22.000,00 €	Είκοσι ΔύοΧιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά
Συνολικά			645.000,00 €	Εξακόσιες Σαράντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ και Μηδέν Λεπτά

Για τη Solum Property Solutions

Πάνος Χαραλαμπόπουλος, MRICS
VRS REV AM 254
Διευθύνων Σύμβουλος / Εκτιμητής

14 Σχόλιο

Σύμφωνα με το Valuation Practice Guidance – Application 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση) , θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο παρακάτω σχόλιο, αναφορικά με τις τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

Η παρούσα κρίση του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος, συμπεριλαμβανομένης της πτώχευσης ή της διάσωσης σημαντικών τραπεζικών και χρηματοοικονομικών οργανισμών, δημιούργησε μεγάλο βαθμό αβεβαιότητας στην κτηματαγορά σε παγκόσμιο επίπεδο. Σ' αυτό το περιβάλλον οι τιμές και οι αξίες έχουν εισέλθει σε μία περίοδο αυξανόμενης μεταβλητότητας, ενώ παράλληλα η αγορά είναι ουσιαστικά παγωμένη και αντιδρά ανάλογα και σύμφωνα με τα ερεθίσματα που δέχεται. Η έλλειψη ρευστότητας στις κεφαλαιαγορές σημαίνει ότι μπορεί να είναι πολύ δύσκολο να επιτευχθεί επιτυχημένη πώληση περιουσιακών στοιχείων βραχυπρόθεσμα.

Συνεπώς, θα συνιστούσαμε τακτική ανασκόπηση της κατάστασης και των εκτιμήσεων καθώς και την αναζήτηση εξειδικευμένου επαγγελματία για την προώθηση και πώληση του ακινήτου.

15 Δήλωση Περιορισμένης Ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης έχει συνταχθεί από την Solum Property Solutions – Παναγιώτης Χαραλαμπόπουλος Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε. με αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 133332803000 αποκλειστικά για τον Γεώργιο Ρωμοσιό βάσει της από 16/11/2022 σύμβασης. Η έκθεση είναι εμπιστευτική και δεν επιτρέπεται η χρήση της από τρίτους χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε οποιαδήποτε περίπτωση έχουμε σαφώς συναινέσει στη χρήση της έκθεσης εκτίμησης από τρίτα μέρη, εκτός του πελάτη, η μέγιστη ευθύνη που αναλαμβάνουμε απέναντι σε αυτά τα τρίτα μέρη είναι αυτή που θα είχαμε αν αυτά ήταν οι πελάτες μας στη σχετική σύμβαση.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν θα ξεπερνάει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

- *Το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής όπως αυτό αναγράφεται στη σύμβαση ανάθεσης.*
- *Το 10% της αξίας των ακινήτων στα οποία αναφέρεται η σύμβαση ανάθεσης κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης.*

Δε φέρουμε καμιά ευθύνη για οποιαδήποτε έμμεση ή αποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη, ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιονδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία. Κανένα σημείο της έκθεσης εκτίμησης δεν μας απαλλάσσει από οποιαδήποτε ευθύνη για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

16 Παράρτημα

[Ακολουθεί παράρτημα με φωτογραφίες των ακινήτων και πίνακες συγκριτικών στοιχείων]

Ειδικότερα στην Ανώνυμη Εταιρεία που συστήνεται με το παρόν εισφέρεται παραχωρείται και μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή από τους συμβαλλόμενους στο παρόν ιδρυτές της, τα παρακάτω ακίνητα:

1) ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ, το οποίο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στους εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό του Αλεξάνδρου και της Μαρίας και Θεοδώρα

Αννοπούλου του Γεωργίου και της Ελένης, σύζυγο Γεωργίου Ρωμοσιού κατά το ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου στον καθένα, μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας μεθ' υπογείου, **που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου**, εκτός ΖΟΕ και εκτός ΓΠΣ, εντός της κτηματικής περιφέρειας και **της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού.**

Το αγροτεμάχιο **σύμφωνα με το από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη,** το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση και το οποίο, αφού χαρτοσημάνθηκε και υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους, όπως εκπροσωπούνται και παρίστανται, κι εμένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια ενενήντα επτά και πενήντα εκατοστά (497,50),** και εμφαίνεται με τα στοιχεία 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-1 στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα του ανωτέρω μηχανικού. Το διάγραμμα φέρει την

υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι: το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού «Αγίου Λαυρεντίου», εκτός ΖΟΕ, εκτός ΓΠΣ, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα, εντός αυτού δεν διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προ του έτους 1923 ή ρέμα, εντός των όμορων ιδιοκτησιών δεν υφίστανται διατηρητέα κτήρια ή καλντερίμια, εντός αυτών και κατά μήκος του προσώπου του γεωτεμαχίου δεν υπάρχουν δέντρα και απέχει από τη θάλασσα πάνω από 1.000 μέτρα, ενώ σύμφωνα με τη μερική κύρωση δασικών χαρτών Ν. Μαγνησίας (ΦΕΚ 893Δ'/2022) βρίσκεται σε περιοχή εκτός ανάρτησης.

Σύμφωνα με το άνω τοπογραφικό διάγραμμα το αγροτεμάχιο συνορεύει: **Ανατολικά - Νοτιοανατολικά** εν μέρει επί πλευράς 21-22-23-24-1-2-3-4, συνολικού μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων και 0,89 (34,89) εν μέρει με ιδιοκτησία αγνώστου και εν μέρει με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108008 και συγκεκριμένα επί πλευρών 21-22 μήκους εβδομήντα πέντε εκατοστών (0,75), 22-23 μήκους μέτρων δύο και 0,59 (2,59), 23-24 μήκους μέτρων τριών και 0,70 (3,70), 24-1 μήκους σαράντα πέντε εκατοστών (0,45), 1-2 μήκους μέτρων οκτώ και 0,77 (8,77), 2-3 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,15 (4,15) και 3-4 μήκους μέτρων δεκατεσσάρων και 0,48 (14,48) με ιδιοκτησία αγνώστου και εν μέρει επί πλευράς 17-18 μήκους ενός μέτρου και

0,65 (1,65) με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108008, **Δυτικά-Νοτιοδυτικά** επί πλευράς 4-5-6-7, συνολικού μήκους μέτρων δώδεκα και 0,62 (12,62) με δημοτική οδό και συγκεκριμένα επί πλευρών 4-5 μήκους μέτρων έξι και 0,17 (6,17), 5-6 μήκους μέτρων δύο και 0,78 (2,78) και 6-7 μήκους μέτρων τριών και 0,67 (3,67), **Νότια** επί πλευράς 7-8 μήκους μέτρων δύο και 0,50 (2,50) με δημοτική οδό, **Δυτικά** εν μέρει επί πλευράς 8-9-10 συνολικού μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,67 (4,67) με ιδιοκτησία των εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108001 και συγκεκριμένα επί πλευράς 8-9 μήκους τριάντα οκτώ εκατοστών (0,38) και 9-10 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,29 (4,29), εν μέρει επί πλευράς 11-12 μήκους πενήντα δύο εκατοστών (0,52) με ιδιοκτησία των εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108001 και εν μέρει επί πλευράς 19-20 μήκους μέτρων δύο και 0,37 (2,37) με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108008, **Βόρεια – Βορειοδυτικά** εν μέρει επί πλευράς 10-11 μήκους μέτρων οκτώ και 0,41 (8,41) με ιδιοκτησία των εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108001 και εν μέρει επί πλευράς 13-14-15-16, συνολικού μήκους μέτρων είκοσι και 0,02 (20,02) με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108007 και συγκεκριμένα επί πλευρών 13-14 μήκους

μέτρων τριών και 0,40 (3,40), 14-15 μήκους μέτρων τριών και 0,96 (3,96) και 15-16 μήκους μέτρων δώδεκα και 0,66 (12,66), **Νότια – Νοτιοδυτικά** επί πλευράς 12-13 μήκους ενός μέτρου και σαράντα 0,42 (1,42) με ιδιοκτησία των εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108001, **Βόρεια – Βορειοανατολικά** εν μέρει επί πλευράς 16-17 μήκους μέτρων επτά και 0,86 (7,86) με ιδιοκτησία αγνώστου και ιδιοκτησία με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108008, εν μέρει επί πλευράς 18-19 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,51 (4,51) με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108008 και εν μέρει επί πλευράς 20-21 μήκους ενός μέτρου και 0,98 (1,98) με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108008.

Γίνεται μνεία ότι στις 14-07-2023 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Μαριτσούδη στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτόν στις 13-3-2023και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος **(ΚΗΔ) 1953308**, όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου.

Εντός του αγροτεμαχίου υφίσταται διώροφη κατοικία μεθ' υπογείου, η οποία αποτελείται από α) υπόγειο, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξήντα επτά και 0,61 (67,61), β) ισόγειο, επιφανείας

μέτρων τετραγωνικών εκατόν δεκαεννέα και 0,20 (119,20), που αποτελείται από κουζίνα, καθιστικό, αποθήκη, ένα (1) υπνοδωμάτιο, W.C., λουτρό και χωλ και γ) πρώτο (Α') όροφο, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν δεκαεννέα και 0,20 (119,20), που αποτελείται από δύο (2) υπνοδωμάτια και τραπεζαρία/καθιστικό, οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα, όπως εμφαίνεται στην από Μαρτίου 2023 κάτοψη ισογείου και ορόφου του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη, η οποία κάτοψη προσαρτάται επίσης στην παρούσα καθώς και από ισόγειο αποθηκευτικό χώρο, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών έντεκα και 0,66 (11,66), όπως εμφαίνεται στην από Μαρτίου 2023 κάτοψη ισόγειας αποθήκης του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη, η οποία κάτοψη προσαρτάται στην παρούσα. Το κτίσμα έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4495/2017, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με Α/Α Δήλωσης: 11976587, Α/Α Πρωτοκόλλου 2582699, ηλεκτρονικό κωδικό 97E55D4B466F4C72, ημερομηνία αρχικής υποβολής 21-10-2020 και ημερομηνία υπαγωγής 18-04-2023 βεβαίωση περαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017, που συνέταξε ο ανωτέρω μηχανικός Δημήτριος Μαριτσούδης.

Σύμφωνα με παλαιότερη καταμέτρηση και κατά τον τίτλο κτήσης, το αγροτεμάχιο, -το οποίο ήταν χαρακτηρισμένο οικόπεδο δυνάμει της

υπ' αριθ. 8211/1986 απόφασης του Νομάρχη Μαγνησίας, πλην όμως, με την υπ' αριθ. 1268/2019 απόφαση του ΣΤΕ είναι πλέον χαρακτηρισμένο ως αγροτεμάχιο εκτός ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου Δήμου Βόλου, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια εξήντα οκτώ και 0,98 (468,98), φαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α Β Γ Δ Ε Ζ Η Θ Ι Κ Λ Μ Ν Ξ Ο Π Ρ Τ Υ Φ Χ Ψ Α στο από Σεπτεμβρίου 1993 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Βασίλη Χρ. Νάκου, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμό 13.910/1993 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Σιαράβα - Γρίβα και συνορεύει σύμφωνα με αυτό βόρεια εν μέρει με πλευρά Μ Λ μέτρων τριών και 46% (3,46) με ιδιοκτησία Κων. Στέλλου και εν μέρει με πλευρά Λ Κ μέτρων τεσσάρων και 44% (4,44) Ι Θ μέτρων τεσσάρων και 56% (4,56) και Η Ζ μέτρων τριών και 57% (3,57) με ιδιοκτησία πρώην κληρονόμων Ιωαν. Σακκούλη, νότια με πλευρά Ο Π μέτρων δυο και 05% (2,05) Ρ Σ μέτρων δύο και 19% (2,19) με δίοδο προς Κοινοτική οδό και με πλευρά Ψ Α μέτρων έξι και 97% (6,97) με Κοινοτική οδό, ανατολικά με πλευρά Ζ Ε μέτρων πέντε και 35% (5,35) εν μέρει με Κοινοτική οδό και εν μέρει με ιδιοκτησία πρώην κληρονόμων Ιωάν. Σακκούλη εν μέρει με πλευρά Ε Δ μέτρων εννιά και 90% (90,90) και Δ Γ μέτρων τριών και 69% (3,69) με ιδιοκτησία πρώην κληρονόμων Ιωάννη Σακκούλη και εν μέρει με πλευρά Γ Β μέτρων οκτώ και 58% (8,58) και με πλευρά Β Α μέτρων έξι και 22% (6,22) με ιδιοκτησία Νικ. Αρβανιτάκη Κ Ι μέτρων ένα και 58% (1,58) και Θ Η μέτρων δυο και 12% (2,12) με ιδιοκτησία Σακούλη και δυτικά εν μέρει με πλευρά

Μ Ν μέτρων 0,28, Ν Ξ μέτρων δέκα και 47% (10,47), Ξ Ο μέτρων επτά (7) με ιδιοκτησία Ελένης Ζιώγα με πλευρά Σ Τ μέτρων εννιά και 45% και Π Ρ μέτρων 0,26 με δίοδο προς Κοινοτική οδό και νοτιοδυτικά εν μέρει με πλευρά Τ Υ δύο και 26% (2,26) και Υ Φ μέτρων δύο και 63% (2,63) με δίοδο προς Κοινοτική οδό , εν μέρει με πλευρά Φ Χ μέτρων δύο και 60% (2,60) και Χ Ψ μέτρων δύο και 37% (2,37) με Κοινοτική οδό. Η είσοδος του ακινήτου, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης βρίσκεται επί της πλευράς Ρ Σ.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω ακίνητο περιήλθε στους εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό και Θεοδώρα Αννοπούλου κατά το ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου στον καθένα δυνάμει του υπ' αριθμό 13.910/06-10-1993 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Σιαράβα – Γρίβα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 252 και με αριθμό 32 με αγορά από την Αντιγόνη Βαλάκου του Πυθαγόρα και της Χρυσούλας, σε συνδυασμό με την με αριθμό 14.542/4-10-1994 πράξη εξόφλησης και άρσης διαλυτικής αίρεσης της ιδίας ως άνω Συμβολαιογράφου που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 260 και με αριθμό 47. Η δικαιοπάροχος αυτών Αντιγόνη Βαλάκου του Πυθαγόρα είχε αποκτήσει το άνω ακίνητο από την Φρόσω Αργυρή του Αποστόλου και της Μαρίας, σύζυγο Δημητρίου Καρανίκα με το

υπ' αριθμό 8358/17-7-1974 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Βόλου Ηλία Γεωργίου Φιλιππίδη που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 4 με αριθμό 2305.

2) ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ, το οποίο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό του Αλεξάνδρου και της Μαρίας, μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας, **που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου**, εντός της κτηματικής περιφέρειας και **της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού.**

Το αγροτεμάχιο **σύμφωνα με το από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη,** το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση και το οποίο, αφού χαρτοσημάνθηκε και υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους, όπως εκπροσωπούνται και παρίστανται, κι εμένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια σαράντα επτά και εξήντα εννέα εκατοστά (347,69),** και εμφαίνεται με τα στοιχεία 25-192-26-27-28-

29-201-218-219-220-221-222-223-16-15-13-143-30-25 στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα του ανωτέρω μηχανικού. Το διάγραμμα φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι: το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού «Αγίου Λαυρεντίου», εκτός ΖΟΕ, εκτός ΓΠΣ, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα, δεν εμπίπτει σε περιοχή του δικτύου Natura 2000, εντός αυτού δεν διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προ του έτους 1923 ή ρέμα και εντός των όμορων ιδιοκτησιών δεν υφίστανται διατηρητέα κτήρια ή καλντερίμια, εντός αυτού και κατά μήκος του προσώπου του γεωτεμαχίου δεν υπάρχουν δέντρα και απέχει από τη θάλασσα πάνω από 1.000 μέτρα, ενώ σύμφωνα με τη μερική κύρωση δασικών χαρτών Ν. Μαγνησίας (ΦΕΚ 893Δ'/2022) βρίσκεται σε περιοχή εκτός ανάρτησης.

Σύμφωνα με το άνω τοπογραφικό διάγραμμα το αγροτεμάχιο συνορεύει: **Νότια - Νοτιοδυτικά** επί πλευράς 13-143-30-25-192-26-27, συνολικού μήκους μέτρων είκοσι τριών και 0,72 (23,72) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108001 και συγκεκριμένα επί πλευρών 13-143 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,09 (4,09), 143-30 μήκους τριάντα τεσσάρων εκατοστών (0,34), 30-25 μήκους μέτρων

τεσσάρων και 0,80 (4,80), 25-192 μήκους μέτρων τριών και 0,71 (3,71), 192-26 μήκους μέτρων εννέα και 0,43 (9,43) και 26-27 μήκους ενός μέτρου και 0,35 (1,35), **Δυτικά-Βορειοδυτικά** επί πλευράς 27-28, μήκους μέτρων δέκα και 0,67 (10,67) με δημοτική οδό, **Βόρεια-Βορειοδυτικά** επί πλευράς 28-29 μήκους μέτρων δύο και 0,02 (2,02) με δημοτική οδό, **Βόρεια** επί πλευράς 29-201-218-219-220-221-222 συνολικού μήκους μέτρων δεκαοκτώ και 0,85 (18,85) με δημοτική οδό και συγκεκριμένα επί πλευράς 29-201 μήκους πενήντα εκατοστών (0,50), 201-218 μήκους μέτρων τριών και 0,66 (3,66), 218-219 μήκους ενός μέτρου και 0,65 (1,65), 219-220 μήκους μέτρων οκτώ και 0,84 (8,84), 220-221 μήκους μέτρων τριών και 0,75 (3,75) και 221-222 μήκους σαράντα πέντε εκατοστών (0,45), **Βόρεια-Βορειοανατολικά** επί πλευράς 222-223-16 συνολικού μήκους μέτρων έξι και 0,90 (6,90) με ιδιοκτησία αγνώστου και συγκεκριμένα επί πλευρών 222-223 μήκους μέτρων πέντε και 0,18 (5,18) και 223-16 μήκους ενός μέτρου και 0,72 (1,72) και **Δυτικά-Νοτιοδυτικά** επί πλευράς 16-15-13-143 συνολικού μήκους μέτρων είκοσι και 0,02 (20,02) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009 και συγκεκριμένα επί πλευρών 16-15 μήκους μέτρων δώδεκα και 0,66 (12,66), 15-13 μήκους μέτρων επτά και 0,36 (7,36).

Γίνεται μνεία ότι στις 14-07-2023 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Μαριτσούδη στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και

Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτόν στις 13-3-2023και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος **(ΚΗΔ) 1953336**, όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου.

Εντός του αγροτεμαχίου υφίσταται διώροφη κατοικία, η οποία αποτελείται από α) ισόγειο, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών ογδόντα τριών και 0,77 (83,77) μετά στεγασμένης βεράντας – ημιυπαίθριου χώρου, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών οκτώ και 0,80 (8,80), που αποτελείται από δύο (2) υπνοδωμάτια, τρία (3) W.C. και χωλ και β) πρώτο (Α') όροφο, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών πενήντα οκτώ και 0,69 (58,69), που αποτελείται από κουζίνα-τραπεζαρία, καθιστικό και χωλ, οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα, όπως εμφαίνεται στην από Μαρτίου 2023 κάτοψη ισογείου και ορόφου του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη, η οποία κάτοψη προσαρτάται στην παρούσα. Το κτίσμα έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4495/2017, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με Α/Α Δήλωσης: 11680713, Α/Α Πρωτοκόλλου 2582700, ηλεκτρονικό κωδικό 223CD6F9EDEC7F4F, ημερομηνία αρχικής υποβολής 04-08-2020 και ημερομηνία υπαγωγής 18-04-2023 βεβαίωση περαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της

διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017, που συνέταξε ο ανωτέρω μηχανικός Δημήτριος Μαριτσούδης.

Σύμφωνα με παλαιότερη καταμέτρηση και κατά τον τίτλο κτήσης, το αγροτεμάχιο, -το οποίο ήταν χαρακτηρισμένο οικόπεδο δυνάμει της υπ' αριθ. 8211/1986 απόφασης του Νομάρχη Μαγνησίας, πλην όμως, με την υπ' αριθ. 1268/2019 απόφαση του ΣΤΕ είναι πλέον χαρακτηρισμένο ως αγροτεμάχιο εκτός ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου Δήμου Βόλου, -έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια εβδομήντα δύο και 0,88 (372,88), φαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α. Β. Γ. Δ. Ε. Ζ. Η. Θ. Ι. Κ. Λ. Μ. Ν. Α στο από Νοεμβρίου 2008 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Γεωργέ Παπαλεξάνδρου, επί του οποίου ο μηχανικός δηλώνει ότι το οικόπεδο αυτό (ήδη αγροτεμάχιο) ευρίσκεται μέσα στα όρια του οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, έχει εμβαδόν 372,88 τετραγωνικά μέτρα, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, τα όρια του οικισμού καθορίσθηκαν με απόφαση του Νομάρχη Μαγνησίας που δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 286/30-3-1987, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/1983 και δεν οφείλεται γι' αυτό εισφορά σε γη και χρήμα και το οποίο τοπογραφικό προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 5.687/6-4-2009 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Βόλου Σταματίου Δημητριάδη και συνορεύει βόρεια εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς με τα στοιχεία Α. Ν. Μ. Λ μέτρων 2,20 + 4,15 + 10,50 ήτοι συνολικά μέτρων δεκαέξι και ογδόντα πέντε εκατοστών (16,85) με δημοτικό δρόμο, εν μέρει επί πλευράς με τα στοιχεία Λ. Κ. Ι μέτρων

3,30 + 6,60 ήτοι συνολικά μέτρων εννέα και ενενήντα εκατοστών (9,90) με ιδιοκτησία Ελευθερίας Αναγνωστοπούλου-Γούσιου και εν μέρει επί πλευράς με τα στοιχεία Ζ. Ε μέτρων δύο και ογδόντα εκατοστών (2,80) με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού άλλοτε Αποστόλου Αργύρη, ανατολικά εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς με τα στοιχεία Ι. Θ. Η. Ζ. μέτρων 9,15 + 0,35 + 8,95 ήτοι συνολικά μέτρων δεκαοκτώ και σαράντα πέντε εκατοστών (18,45) με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού άλλοτε Αποστόλου Αργύρη και εν μέρει επί πλευράς με τα στοιχεία Ε. Δ μέτρων δύο και τριάντα εκατοστών (2,30) με δημοτικό δρόμο, νότια επί πλευράς με τα στοιχεία Δ. Γ. Β μέτρων 7,15 + 18,00 ήτοι συνολικά μέτρων είκοσι πέντε και δεκαπέντε εκατοστών (25,15) με ιδιοκτησία Γεωργίου Κοντογιάννη άλλοτε Αθανασίου Μαχαιρά, δυτικά επί πλευράς με τα στοιχεία Β. Α μέτρων δέκα και εξήντα εκατοστών (10,60) με δημοτικό δρόμο.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω ακίνητο περιήλθε στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό δυνάμει υπ' αριθμό 5.788/09-06-2009 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Βόλου Σταματίου Δημητριάδη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 371 και με αριθμό 60 με αγορά από την Αθανασία χήρα Παύλου Παπαδόπουλου, το γένος Γρηγορίου και Ελένης Ζιώγα, η οποία απέκτησε το αγροτεμάχιο ως εξής: Α) κατά

μεν το ήμισυ (1/2) εξ αδιαιρέτου από κληρονομία με τον θάνατο της μητέρας της Ελένης χήρας Γρηγορίου Ζιώγα το γένος Νικολάου και Αικατερίνης Τζαμτζή, αποβιωσάσης κατά την 26η Μαΐου 1986 άνευ διαθήκης, την οποία κληρονομία αποδέχθηκε σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 5.687/6-4-2009 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Βόλου Σταματίου Δημητριάδη, μεταγραμμένο νόμιμα στον τόμο 370 και αριθμό 42 των βιβλίων μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Νηλείας, Β) κατά δε το έτερο ήμισυ (1/2) εξ αδιαιρέτου από κληρονομία με τον θάνατο του αδελφού της Κωνσταντίνου Ζιώγα του Γρηγορίου και της Ελένης, αποβιώσαντος κατά την 8η Ιουλίου 2007 άνευ διαθήκης, την οποία κληρονομιά αποδέχθηκε σύμφωνα με το προαναφερόμενο υπ' αριθμόν 5.687/6-4-2009 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Βόλου Σταματίου Δημητριάδη, μεταγραμμένο νόμιμα στον τόμο 370 και αριθμό 42 των βιβλίων μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Νηλείας.

3) ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ, το οποίο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στους συμβαλλόμενους Γεώργιο Ρωμοσιό του Αλεξάνδρου και της Μαρίας κατά τα δύο τρίτα (2/3) εξ αδιαιρέτου και Θεοδώρα Αννοπούλου του Γεωργίου και της Ελένης, σύζυγο Γεωργίου Ρωμοσιού κατά το ένα τρίτο (1/3) εξ αδιαιρέτου, μετά των επ' αυτού παλαιών ισογείων οικοδομών, ερειπωμένων άνευ στέγης, εκτός τμήματος αποθήκης, η οποία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017, **που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου**, εκτός ΖΟΕ και εκτός ΓΠΣ, εντός της κτηματικής περιφέρειας και **της Τοπικής**

Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού.

Το αγροτεμάχιο **σύμφωνα με το από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη,** το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση και το οποίο, αφού χαρτοσημάνθηκε και υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους, όπως εκπροσωπούνται και παρίστανται, κι εμένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια είκοσι οκτώ και 0,79 (428,79),** και εμφαίνεται με τα στοιχεία 31-32-33-27-26-192-25-30-143-13-12-11-10-9-8-34-35-36-37-38-39-40-41-42-31 στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα του ανωτέρω μηχανικού. Το διάγραμμα φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι: το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού «Αγίου Λαυρεντίου», εκτός ΖΟΕ, εκτός ΓΠΣ, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 περί εισφοράς σε γη και

χρήμα, δεν εμπίπτει σε περιοχή του δικτύου Natura 2000, εντός αυτού δεν διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προ του έτους 1923 ή ρέμα, εντός αυτού και κατά μήκος του προσώπου του γεωτεμαχίου δεν υπάρχουν δέντρα και απέχει από τη θάλασσα πάνω από 1.000 μέτρα, ενώ σύμφωνα με τη μερική κύρωση δασικών χαρτών Ν. Μαγνησίας (ΦΕΚ 893Δ'/2022) βρίσκεται σε περιοχή εκτός ανάρτησης.

Σύμφωνα με το άνω τοπογραφικό διάγραμμα το αγροτεμάχιο συνορεύει: **Βόρεια-Βορειοανατολικά** επί πλευράς 27-26-192-25-30-143-13-12, συνολικού μήκους μέτρων είκοσι πέντε και 0,18 (25,18) εν μέρει με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108007 και εν μέρει με ιδιοκτησία των εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009 και συγκεκριμένα επί πλευρών 27-26 μήκους ενός μέτρου και 0,35 (1,35), 26-192 μήκους μέτρων εννέα και 0,43 (9,43), 192-25 μήκους μέτρων τριών και 0,71 (3,71), 25-30 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,80 (4,80), 30-143 μήκους τριάντα τεσσάρων εκατοστών (0,34), 143-13 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,09 (4,09) και 13-12 μήκους ενός μέτρου και 0,42 (1,42), **Ανατολικά** εν μέρει επί πλευράς 12-11, μήκους μέτρων πενήντα δύο εκατοστών (0,52) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009 και εν μέρει επί πλευράς 10-9-8 συνολικού μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,67 (4,67) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και

Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009 και συγκεκριμένα επί πλευρών 10-9 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,29 (4,29) και επί πλευράς 9-8 μήκους τριάντα οκτώ εκατοστών (0,38), **Νοτιοανατολικά** εν μέρει επί πλευράς 11-10 μήκους μέτρων οκτώ και 0,41 (8,41) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009, εν μέρει επί πλευράς 8-34 μήκους μέτρων τριών και 0,70 (3,70) με δημοτική οδό και εν μέρει επί πλευράς 35-36-37-38 συνολικού μήκους μέτρων έξι και 0,87 (6,87) με δημοτική οδό και συγκεκριμένα επί πλευρών 35-36 μήκους μέτρων 35-36 μήκους ενός μέτρου και 0,41 (1,41), 36-37 μήκους τριών μέτρων και 0,60 (3,60), 37-38 μήκους ενός μέτρου και 0,86 (1,86), **Νοτιοδυτικά** εν μέρει επί πλευράς 34-35 μήκους μέτρων δυο και 0,41 (2,41) με δημοτική οδό και εν μέρει επί πλευράς 38-39-40-41 συνολικού μήκους μέτρων οκτώ και 0,15 (8,15) με δημοτική οδό και συγκεκριμένα επί πλευρών 38-39 μήκους ενός μέτρου και 0,62 (1,62), 39-40 μήκους μέτρων τριών και 0,58 (3,58) και 40-41 μήκους δύο μέτρων και 0,95 (2,95) και **Δυτικά** επί πλευράς 41-42-31-32-33-27 συνολικού μήκους μέτρων είκοσι πέντε και 0,96 (23,01) με δημοτική οδό και συγκεκριμένα επί πλευρών 40-41 μήκους δύο και 0,95 (2,95), 42-31 μήκους μέτρων έξι και 0,76 (6,76), 31-32 μήκους μέτρων επτά και 0,05 (7,05), 32-33 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,58 (4,58) και 33-27 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,62 (4,62).

Γίνεται μνεία ότι στις 14-07-2023 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Μαριτσούδη στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτόν στις 13-3-2023 και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος **(ΚΗΔ) 1953490**, όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου.

Εντός του αγροτεμαχίου υφίστανται παλαιές ισόγειες οικοδομές, ερειπωμένες άνευ στέγης, και **τμήμα αποθήκης** επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι τεσσάρων και 0,37 (24,37), όπως εμφαίνεται στην από Μαρτίου 2023 κάτοψη ισόγειας αποθήκης του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Παπαϊωάννου, η οποία κάτοψη προσαρτάται επίσης στην παρούσα. Το κτίσμα έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4495/2017, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με Α/Α Δήλωσης: 13152348, Α/Α Πρωτοκόλλου 2601972, ηλεκτρονικό κωδικό D5C5BE1BA1CA1E99, ημερομηνία αρχικής υποβολής 11-05-2023 και ημερομηνία υπαγωγής 12-06-2023 βεβαίωση περαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017, που συνέταξαν οι μηχανικοί Νικόλαος Μέλλιος, Νικόλαος Κατσής και Ιωάννης Παπαϊωάννου.

Σύμφωνα με παλαιότερη καταμέτρηση και κατά τον τίτλο κτήσης, το αγροτεμάχιο, -το οποίο ήταν χαρακτηρισμένο οικόπεδο δυνάμει της

υπ' αριθ. 8211/1986 απόφασης του Νομάρχη Μαγνησίας, πλην όμως, με την υπ' αριθ. 1268/2019 απόφαση του ΣΤΕ είναι πλέον χαρακτηρισμένο ως αγροτεμάχιο εκτός ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου Δήμου Βόλου,- έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια είκοσι οκτώ και 0,29 (428,29), φαίνεται με τα στοιχεία Α1.Α2.Α3.Α4.Α5.Α6.Α7.Α8.Α9.Α10.Α.11.Α12.Α13.Α14.Α15.Α16.Α17 .Α18.Α19.Α20.Α21.Α22.Α23.Α24.Α25.Α1 στο από 26-11-2012 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Νικολάου Κατσή, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και του επί του οποίου ο μηχανικός δηλώνει ότι το οικόπεδο αυτό εμβαδού 428,29 τετραγωνικών μέτρων βρίσκεται εντός ορίων οικισμού Αγίου λαυρεντίου δήμου Βόλου και είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 και ως εκ τούτου δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα και δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 2308/1995 περί Εθνικού κτηματολογίου και το οποίο τοπογραφικό προσαρτάται στο με αριθμό 7.436/2012 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Βόλου Σταματίου Δημητριάδη και συνορεύει σύμφωνα με αυτό βορειοανατολικά επί πλευράς με τα στοιχεία Α1. Α2. Α3. Α4. Α5. Α6. Α7. Α8 μέτρων 14,54+0,33+4,28+1,12+5,18+0,28+0,28 ήτοι συνολικά μέτρων είκοσι πέντε και ενενήντα εννέα εκατοστών (25,99) με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού άλλοτε Αθανασίας χείρας

Παύλου Παπαδοπούλου και παλαιότερα Κωνσταντίνου Ζιώγα και εν μέρει με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού και Θεοδώρας Αννοπούλου άλλοτε Αποστόλου Αργύρη, νοτιοανατολικά εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς με τα στοιχεία Α8. Α9. Α10. Α11. Α12 μέτρων 0,27+8,14+4,77+0,26 ήτοι συνολικά μέτρων δεκατριών και σαράντα τεσσάρων εκατοστών (13,44) με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού και Θεοδώρας Αννοπούλου άλλοτε Αποστόλου Αργύρη και εεν μέρει επί πλευράς με τα στοιχεία Α12. Α13 μέτρων τριών και σαράντα δύο εκατοστών (3,42) με κοινόχρηστο χώρο, νότια επί τεθλασμένης πλευράς με τα στοιχεία Α13. Α14. Α15. Α16. Α17. Α18. Α19 μέτρων 2,48+1,82+4,16+1,07+1,85+2,66 ήτοι συνολικά μέτρων δεκατεσσάρων και τεσσάρων εκατοστών (14,04) με δημοτική οδό (πλακόστρωτη) και νοτιοδυτικά επί πλευράς με τα στοιχεία Α19. Α20. Α21. Α22. Α23. Α24. Α25. Α1 μέτρων 3,58+4,37+3,61+8,29+3,60+1.18+4,64 ήτοι συνολικά μέτρων είκοσι εννέα και είκοσι επτά εκατοστών (29,27) με δημοτική οδό (πλακόστρωτη).

Σημειώνεται στο σημείο αυτό ότι σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης επί του ως άνω ακινήτου υπήρχαν πεπαλαιωμένα κτίσματα τακτοποιημένα με τις διατάξεις του Ν. 4014/2011 και συγκεκριμένα ισόγεια αποθήκη τριάντα τεσσάρων και 0,25 (34,25) τετραγωνικών μέτρων, ισόγεια αποθήκη δεκατριών και 0,70 (13,70), ισόγεια αποθήκη σαράντα ένα και 0,27 (41,27) τετραγωνικών μέτρων και ερειπωμένη άνευ στέγης οικία, τα οποία σύμφωνα με την τεχνική έκθεση που συνοδεύει την προσαρτώμενη στο παρόν με Α/Α

Δήλωσης 13152348 βεβαίωση περαίωσης του ΥΠΕΚΑ της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017 διαπιστώνεται κατόπιν αυτοψίας ότι έχουν καταρρεύσει και είναι ασκεπή, πλην των είκοσι τεσσάρων και 0,37 (24,37) τετραγωνικών μέτρων εκ των οποίων τριάντα τέσσερα και 0,25 (34,25) τετραγωνικά μέτρα της μίας αποθήκης.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω ακίνητο περιήλθε στους συμβαλλόμενους Γεώργιο Ρωμοσιό κατά τα δύο τρίτα (2/3) εξ αδιαιρέτου και Θεοδώρα Αννοπούλου κατά το ένα τρίτο (1/3) εξ αδιαιρέτου δυνάμει του υπ' αριθμό 7.436/03-12-2012 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Βόλου Σταματίου Δημητριάδη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 394 και με αριθμό 52 με αγορά από τον Γεώργιο Κοντογιάννη του Αλεξίου και της Κατίνας, στον οποίο είχε περιέλθει το ακίνητο με αγορά από την Αθηνά χήρα Αθανασίου Μαχαιρά δυνάμει του υπ' αριθ. 20.113/1-3-1995 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Φερών Σταύρου Παπαγεωργίου, μεταγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 262 με αριθμό 60.

4) ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ, το οποίο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό του Αλεξάνδρου και της Μαρίας, μετά των επ' αυτού παλαιών οικοδομών, ήτοι διώροφης κατοικίας και ισογείου

κτίσματος και σήμερα είναι ερειπωμένα ασκεπή, **που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου,** σύμφωνα με την υπ' αριθ. 1268/2019 απόφαση του ΣΤΕ, εκτός ΖΟΕ και εκτός ΓΠΣ, εντός της κτηματικής περιφέρειας και **της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού.**

Το αγροτεμάχιο **σύμφωνα με το από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη,** το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση και το οποίο, αφού χαρτοσημάνθηκε και υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους, όπως εκπροσωπούνται και παρίστανται, κι εμένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια εξήντα και 0,08 (460,08),** και εμφαίνεται με τα στοιχεία 43-44-93-92-45-46-47-48-105-49-50-51-52-23-21-20-19-18-17-53-54-55-56-57-58-59-60-55-80-43 στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα του ανωτέρω μηχανικού. Το διάγραμμα φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι: το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού «Αγίου Λαυρεντίου», εκτός ΖΟΕ, εκτός ΓΠΣ, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για την εκτός σχεδίου

δόμηση, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 περί εισφορών σε γη και χρήμα, εντός αυτού δεν διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ ή αγωγός φυσικού αερίου, οδός προ του έτους 1923 ή ρέμα και εντός των όμορων ιδιοκτησιών δεν υφίστανται διατηρητέα κτήρια ή καλντερίμια, εντός αυτού και κατά μήκος του προσώπου του γεωτεμαχίου δεν υπάρχουν δέντρα και απέχει από τη θάλασσα πάνω από 1.000 μέτρα, ενώ σύμφωνα με τη μερική κύρωση δασικών χαρτών Ν. Μαγνησίας (ΦΕΚ 893Δ'/2022) βρίσκεται σε περιοχή εκτός ανάρτησης.

Σύμφωνα με το άνω τοπογραφικό διάγραμμα το αγροτεμάχιο συνορεύει: **Βόρεια** επί πλευράς 56-57-58-59-60, συνολικού μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,53 (17,53) εν μέρει με ιδιοκτησία του συμβαλλόμενου Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108003 και εν μέρει με ιδιοκτησία αγνώστου και συγκεκριμένα επί πλευρών 56-57 μήκους μέτρων οκτώ και 0,44 (8,44), 57-58 μήκους μέτρων τριών και 0,33 (3,33), 58-59 μήκους μέτρων τριών και 0,43 (3,43) με ιδιοκτησία του συμβαλλόμενου Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108003 και επί πλευράς 59-60 μήκους μέτρων δύο και 0,33 (2,33) με ιδιοκτησία αγνώστου, **Ανατολικά** επί πλευράς 60-55-80-43-44-93, συνολικού μήκους μέτρων είκοσι πέντε και 0,50 (25,50) εν μέρει με δημοτική οδό και εν μέρει με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108005 και συγκεκριμένα επί πλευρών 60-55 μήκους ενός μέτρου και 0,11

(1,11) με δημοτική οδό και επί πλευρών, 55-80 μήκους μέτρων έντεκα και 0,50 (11,50), 80-43 μήκους τριάντα οκτώ εκατοστών (0,38), 43-44 μήκους μέτρων εννέα και 0,40 (9,40) και 44-93 μήκους μέτρων τριών και 0,11 (3,11), **Νοτιοανατολικά** επί πλευράς 93-92-45 συνολικού μήκους μέτρων πέντε και 0,48 (5,48) με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108005 και συγκεκριμένα επί πλευρών 93-92 μήκους τριών και 0,90 (3,90) και 92-45 μήκους ενός μέτρου και 0,58 (1,58), **Νοτιοανατολικά** επί πλευράς 45-46-47-48-105 συνολικού μήκους μέτρων δεκατεσσάρων και 0,73 (14,73) με δημοτική οδό και συγκεκριμένα επί πλευρών 45-46 μήκους ενός μέτρου και 0,60 (1,60), 46-47 μήκους μέτρων δύο και 0,13 (2,13), 47-48 μήκους μέτρων τριών και 0,93 (3,93) και 48-105 μήκους μέτρων επτά και 0,07 (7,07), **Νότια – Νοτιοδυτικά** εν μέρει επί πλευράς 105-49 μήκους ενός μέτρου και 0,65 (1,65) με ιδιοκτησία αγνώστου, εν μέρει επί πλευράς 52-23 μήκους μέτρων πέντε και 0,66 (5,66), εν μέρει επί πλευράς 21-20 μήκους ενός μέτρου και 0,98 (1,98) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009, εν μέρει επί πλευράς 19-18 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,51 (4,51) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009, και εν μέρει επί πλευράς 17-53 μήκους μέτρων τριών και 0,95 (3,95) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009 **Νοτιοδυτικά** επί πλευράς 49-51-52 συνολικού μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,85 (17,85) με

ιδιοκτησία αγνώστου και συγκεκριμένα επί πλευρών 49-51 μήκους μέτρων δέκα και 0,70 (10,70) και 51-52 μήκους μέτρων επτά και 0,15 (7,15), **Δυτικά – Βορειοδυτικά** επί πλευράς 23-21 μήκους μέτρων τριών και 0,35 (3,35) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009, εν μέρει επί πλευράς 18-17 μήκους ενός μέτρου και 0,65 (1,65) και εν μέρει επί πλευράς 53-54-55-56 συνολικού μήκους μέτρων έντεκα και 0,65 (11,65) εν μέρει με ιδιοκτησία αγνώστου και εν μέρει με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009 και συγκεκριμένα επί πλευρών 53-54 μήκους μέτρων έξι και 0,88 (6,88) συν 54-55 μήκους ενός μέτρου και 0,58 (1,58) με ιδιοκτησία αγνώστου και εν μέρει 55-56 μήκους μέτρων τριών και 0,19 (3,19) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009 και **Δυτικά – Νοτιοδυτικά** επί πλευράς 20-19 μήκους μέτρων δύο και 0,37 (2,37) με ιδιοκτησία των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού και Θεοδ. Αννοπούλου με ΚΑΕΚ 350070108009.

Γίνεται μνεία ότι στις 14-07-2023 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Μαριτσούδη στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό

διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτόν στις 13-3-2023 και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος **(ΚΗΔ) 1953496**, όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου.

Σύμφωνα με παλαιότερη καταμέτρηση και κατά τον τίτλο κτήσης, το αγροτεμάχιο, -το οποίο ήταν χαρακτηρισμένο οικόπεδο δυνάμει της υπ' αριθ. 8211/1986 απόφασης του Νομάρχη Μαγνησίας, πλην όμως, με την υπ' αριθ. 1268/2019 απόφαση του ΣΤΕ είναι πλέον χαρακτηρισμένο ως αγροτεμάχιο εκτός ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου Δήμου Βόλου, -έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια εξήντα και 0,08 (460,08) σύμφωνα με το από μηνός Δεκεμβρίου 2015 τοπογραφικό διάγραμμα του διπλωματούχου αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Κωνσταντίνου Μαυρουδάκη, το οποίο είναι ενταγμένο στο κρατικό σύστημα συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α. '87, σύμφωνα με τη δήλωση του μηχανικού σ' αυτό και προσαρτάται στο υπ' αριθ. 22.690/2016 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Βόλου Κερασίας Καλογεροπούλου – Καλτσογιάννη, και βρίσκεται σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα αυτό εντός ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου της πρώην ομώνυμης Κοινότητας Νομού Μαγνησίας και ήδη Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας του Δήμου Βόλου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας της Περιφέρειας Θεσσαλίας και Υποθηκοφυλακείου Νηλείας, στην ενορία Άγιος Δημήτριος, με πρόσωπο σε δημοτικό καλντερίμι. Το άνω οικόπεδο (ήδη αγροτεμάχιο) εμφαίνεται στο παραπάνω

τοπογραφικό διάγραμμα με τα αριθμητικά στοιχεία 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25. 26.27.28.29.30.1., επί του οποίου ο συντάξας μηχανικός δηλώνει υπεύθυνα κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 651/1977 ότι «βρίσκεται εντός ορίων του παραδοσιακού οικισμού "Άγιος Λαυρέντιος", στην Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας του Δήμου Βόλου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ως προϋφιστάμενο του 1979, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 περί εισφοράς σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα, η περιοχή δεν έχει κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση για τη σύνταξη Εθνικού Κτηματολογίου και συνεπώς οι ιδιοκτησίες δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας, σύμφωνα με το Ν. 2308/95, η απόσταση από τη θάλασσα είναι περίπου 4.800 μέτρα» και συνορεύει γύρω ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε τεθλασμένη πλευρά 23.24.25.26.27.28.29.30.1. εν μέρει σε πλευρά 23.24. μέτρων ενός και 41% (1,41) με δημοτικό μονοπάτι και εν μέρει σε τεθλασμένη πλευρά 24.25.26.27.28.29.30.1. μέτρων τεσσάρων και 88% (4,88), συν πέντε και 88% (5,88), συν πενήντα ενός εκατοστών (0,51) του μέτρου, συν δέκα και 26% (10,26), συν τριών και 17% (3,17), συν τριών και 53% (3,53), συν δύο και 21% (2,21) με ιδιοκτησία Ιωάννη Θεοδωροπούλου, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε ελαφρά τεθλασμένη πλευρά 1.2.3.4.5. μέτρων ενός και 39% (1,39), συν δύο και 1%

(2,01), συν τεσσάρων και 6% (4,06), συν επτά και 6% (7,06) με δημοτικό καλντερίμι, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ εν μέρει σε πλευρά 5.6. μέτρων ενός και 67% (1,67) με ιδιοκτησία Αρβανιτάκη, εν μέρει σε πλευρά 8.9. μέτρων πέντε και 66% (5,66) με ιδιοκτησία Αρβανιτάκη και εν μέρει σε τεθλασμένη πλευρά 9.10.11.12.13.14.15.16. μέτρων δύο και 59% (2,59), συν εβδομήντα πέντε εκατοστών (0,75) του μέτρου, συν ενός και 98% (1,98), συν δύο και 37% (2,37), συν τεσσάρων και 51% (4,51), συν ενός και 65% (1,65), συν τεσσάρων και 16% (4,16) με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού και Θεοδώρας Ανοπούλου και ΔΥΤΙΚΑ εν μέρει σε πλευρά 6.7.8. μέτρων δέκα και 57% (10,57), συν επτά και 15% (7,15) με ιδιοκτησία πρώην Αρβανιτάκη και ήδη Γεωργίου Γούση και εν μέρει σε πλευρά 16.17. μέτρων επτά και 15% (7,15) με ιδιοκτησία Κωνσταντίνου Γούσιου και ΒΟΡΕΙΑ σε τεθλασμένη πλευρά 17.18.19.20.21.22.23. μέτρων ενός και 24% (1,24), συν δύο και 98% (2,98), συν οκτώ και 52% (8,52), συν τριών και 30% (3,30), συν τριών και 69% (3,69), συν δύο και 10% (2,10) με ιδιοκτησία Γεωργίου Στέλλου.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω ακίνητο περιήλθε στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό δυνάμει του υπ' αριθμό 22.690/26-02-2016 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Βόλου Κερασίας Καλογεροπούλου – Καλτσογιάννη, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 404 και με αριθμό 9 με αγορά από τους Φωτεινή Καραλή του Αθανασίου και της Ελένης και Σπυρίδωνα Σκορδίλη του Κωνσταντίνου και της

Φωτεινής στους οποίους είχε περιέλθει κατά το δικαίωμα της επικαρπίας στην πρώτη αυτών και ψιλής κυριότητας στον δεύτερο αυτών ως εξής: Αρχικά περιήλθαν στην εκ των πωλητών Φωτεινή Καραλή κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή δύο ανεξάρτητα και όμορα μεταξύ τους οικόπεδα, με τα υφιστάμενα σ' αυτά πεπαλαιωμένα κτίσματα, από αγορά που έγινε από τον Αλέξανδρο Κοντό του Κωνσταντίνου και της Αλεξάνδρας, με τα με αριθμούς 2.249/28.12.1990 και 2.250/28.12.1990 συμβόλαια πώλησης ακινήτου της Συμβολαιογράφου Βόλου Κερασίας Καλογεροπούλου – Καλτσογιάννη, που μεταγράφτηκαν νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας, στον τόμο 234 με αριθμό 31 το πρώτο και στον τόμο 234 με αριθμό 32 το δεύτερο, η οποία στη συνέχεια μεταβίβασε αυτά λόγω γονικής παροχής κατά το δικαίωμα της ψιλής κυριότητας στον εκ των πωλητών Σπυρίδωνα Σκορδίλη του Κωνσταντίνου και της Φωτεινής, με το με αριθμό 14.952/28.9.1993 συμβόλαιο γονικής παροχής ψιλής κυριότητας της συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίας συζύγου Εμμανουήλ Στακάκη, το γένος Χρήστου Καπέλλου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα αυτά ως άνω βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο..... με αριθμό..... με το οποίο η παρέχουσα παρακράτησε το δικαίωμα της επικαρπίας στα άνω ακίνητα για τον εαυτό της και εφόρου ζωής της και τα οποία συνενώθηκαν στο πρόσωπο των πωλητών Φωτεινή Καραλή του

Αθανασίου και της Ελένης και Σπυρίδωνα Σκορδίλη του Κωνσταντίνου και της Φωτεινής και αποτέλεσαν το παραπάνω περιγραφόμενο ενιαίο ακίνητο με τα υφιστάμενα σ' αυτό ερειπωμένα κτίσματα.

5) ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ, το οποίο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό του Αλεξάνδρου και της Μαρίας, μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας, **που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου**, εκτός ΖΟΕ και εκτός ΓΠΣ, εντός της κτηματικής περιφέρειας και **της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού.**

Το αγροτεμάχιο **σύμφωνα με το από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη,** το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση και το οποίο, αφού χαρτοσημάνθηκε και υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους, όπως εκπροσωπούνται και παρίστανται, κι εμένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά τριακόσια σαράντα τρία και 0,46 (343,46),** και εμφαίνεται με τα στοιχεία 67-68-61-62-45-92-93-44-43-80-55-54-63-

64-65-66-67 στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα του ανωτέρω μηχανικού. Το διάγραμμα φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι: το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού «Αγίου Λαυρεντίου», εκτός ΖΟΕ, εκτός ΓΠΣ, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για την εκτός σχεδίου δόμηση, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 περί εισφορών σε γη και χρήμα, εντός αυτού δεν διέρχονται εναέριες γραμμές υψηλής τάσης της ΔΕΗ ή αγωγός φυσικού αερίου, οδός προ του έτους 1923 ή ρέμα και εντός των όμορων ιδιοκτησιών δεν υφίστανται διατηρητέα κτήρια ή καλντερίμια, εντός αυτού και κατά μήκος του προσώπου του γεωτεμαχίου δεν υπάρχουν δέντρα και απέχει από τη θάλασσα πάνω από 1.000 μέτρα, ενώ σύμφωνα με τη μερική κύρωση δασικών χαρτών Ν. Μαγνησίας (ΦΕΚ 893Δ'/2022) βρίσκεται σε περιοχή εκτός ανάρτησης.

Σύμφωνα με το άνω τοπογραφικό διάγραμμα το αγροτεμάχιο συνορεύει: **Βόρεια - Βορειοανατολικά** επί πλευράς 55-54-63-64, συνολικού μήκους μέτρων δεκαοκτώ και 0,40 (18,40) με δημοτική οδό και συγκεκριμένα επί πλευρών 55-54 μήκους μέτρων επτά και 0,79 (7,79), 54-63 μήκους μέτρων οκτώ και 0,02 (8,02) και 63-64 μήκους μέτρων δύο και 0,59 (2,59), **Δυτικά** επί πλευράς 44-43-80-55 συνολικού μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,25 (21,25) με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ

350070108008 και συγκεκριμένα επί πλευρών 80-55 μήκους μέτρων έντεκα και 0,47 (11,47), 43-80 μήκους τριάντα οκτώ εκατοστών (0,38), 44-43 μήκους μέτρων εννέα και 0,40 (9,40), **Δυτικά – Βορειοδυτικά** επί πλευράς 93-44 μήκους μέτρων τριών και 0,11 (3,11) με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108008, **Δυτικά – Νοτιοδυτικά** επί πλευράς 45-92-93 συνολικού μήκους μέτρων πέντε και 0,48 (5,48) με ιδιοκτησία του εκ των συμβαλλομένων Γ. Ρωμοσιού με ΚΑΕΚ 350070108008 και συγκεκριμένα επί πλευρών 45-92 μήκους μέτρων τριών και 0,90 (3,90) και 92-93 μήκους ενός μέτρου και 0,58 (1,58), **Ανατολικά – Νοτιοανατολικά** επί πλευράς 64-65-66-67-68-61-62-45 συνολικού μήκους μέτρων τριάντα ενός και 0,36 (31,36) με δημοτική οδό και συγκεκριμένα επί πλευρών 64-65 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,39 (4,39), 65-66 μήκους ενός μέτρου και 0,13 (1,13), 66-67 μήκους μέτρων επτά και 0,63 (7,63), 67-68 μήκους μέτρων δύο και 0,36 (2,36), 68-61 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,67 (4,67), 61-62 μήκους μέτρων δέκα και 0,48 (10,48) και 62-45 μήκους εβδομήντα εκατοστών (0,70).

Γίνεται μνεία ότι στις 14-07-2023 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω τοπογράφο μηχανικό Δημήτριο Μαριτσούδη στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Μαρτίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτόν στις 13-3-2023και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος **(ΚΗΔ) 1953467**, όπως αυτά

προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου.

Εντός του αγροτεμαχίου υφίσταται διώροφη κατοικία, η οποία αποτελείται από ισόγειο, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα δύο και 0,52 (72,52), και πρώτο (Α') όροφο, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα έξι και 0,75 (76,75), οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα, όπως εμφαίνεται στην από Μαρτίου 2023 κάτοψη ισογείου και ορόφου του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη, η οποία κάτοψη προσαρτάται στην παρούσα. Για την ανακατασκευή της οικίας έχει εκδοθεί η υπ' αριθ. 617/1991 άδεια οικοδομής της Νομαρχίας Μαγνησίας, η οποία δεν υλοποιήθηκε και βρίσκεται σήμερα η οικία στο στάδιο των επιχρισμάτων.

Σύμφωνα με παλαιότερη καταμέτρηση και κατά τον τίτλο κτήσης, το αγροτεμάχιο, -το οποίο ήταν χαρακτηρισμένο οικόπεδο δυνάμει της υπ' αριθ. 8211/1986 απόφασης του Νομάρχη Μαγνησίας, πλην όμως, με την υπ' αριθ. 1268/2019 απόφαση του ΣΤΕ είναι πλέον χαρακτηρισμένο ως αγροτεμάχιο εκτός ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου Δήμου Βόλου, -έχει έκταση μέτρα τριακόσια τριάντα (330), εμφαίνεται με τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α, στο από Φεβρουαρίου 1988 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Αλέκου Χουστουλάκη, που προσαρτάται στο 21320/12-6-1990 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Βόλου Ιωάννη

Πολυχρονάκη και συνορεύει γύρωθεν βόρεια με δρόμο με πλευρά Α-Β μέτρων δέκα επτά και 60/100 (17,60), ανατολικά-νοτιοανατολικά με Κοινοτικό δρόμο με τεθλασμένη πλευρά Β-Γ-Δ μέτρων δεκατεσσάρων και 10/100 (14,10), συν μέτρων δέκα έξι και 60/100 (16,60), νοτιοδυτικά με δρόμο με πλευρά Ε-Δ μέτρων έξι (6) και δυτικά εν μέρει με ιδιοκτησία Παρασκευής Βαμβακού και εν μέρει με δρόμο, με πλευρά Ε-Α μέτρων είκοσι τριών και 20/100 (23,20). Κατά μεταγενέστερη μορφή και έκταση το ακίνητο ως οικόπεδο αυτό (ήδη αγροτεμάχιο) εμφαίνεται περιμετρικά με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-1 στο από Απρίλιος 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού που Φοίβου Δ. Σιάγκου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87. και φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού που το συνέταξε κατά τον Ν. 651/1977 και τον Ν. 1337/1983 ότι «Το υπό στοιχεία (1,2,3,..., 19,20,1) οικόπεδο, βρίσκεται εντός ορίων του παραδοσιακού οικισμού "Αγ. Λαυρέντιος", στην τοπική κοινότητα Αγ. Λαυρεντίου, στην δημοτική Ενότητα Αρτέμιδος, του Δήμου Βόλου. Έχει εμβαδόν 343,41 m2. και είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 περί εισφοράς σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα". Σύμφωνα με το άνω αυτό τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο προσαρτάται στο με αριθμό 3.794/2018 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Σιαράβα, το εν λόγω οικόπεδο έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά

τριακόσια σαράντα τρία και 0,41 (343,41) και συνορεύει κατά τον ορθό προσανατολισμό του δυτικά εν μέρει επί πλευράς 19-20 μήκους 0,45 του μέτρου με μονοπάτι, εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς 1-2-3 συνολικού μήκους μέτρων δέκα και 0,76 (10,76), ήτοι το τμήμα 1-2 μήκους 4,88 μέτρων, το τμήμα 2-3 μήκους 5,88 μέτρων και εν μέρει επί πλευράς 4-5 μήκους 10,26 μέτρων με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού, νότια επί πλευράς 3-4 μήκους 0,51 του μέτρου με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού, βορειοδυτικά επί πλευράς 5-6 μήκους μέτρων τριών και 0,17 (3,17) με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού, νοτιοδυτικά επί τεθλασμένης πλευράς 6-7-8 συνολικού μήκους μέτρων πέντε και 0,74 (5,74), ήτοι το τμήμα 6-7 μήκους 3,53 μέτρων και το τμήμα 7-8 μήκους 2,21 μέτρων με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρωμοσιού, ανατολικά- νοτιοανατολικά επί τεθλασμένης πλευράς 8-9-10-11-12-13-14-15-16 συνολικού μήκους μέτρων τριάντα ενός και 0,50 (31,50), ήτοι το τμήμα 8-9 μήκους 3,00 μέτρων, το τμήμα 9-10 μήκους 4,66 μέτρων, το τμήμα 10-11 μήκους 4,31 μέτρων, το τμήμα 11-12 μήκους 5,20 μέτρων, το τμήμα 12-13 μήκους 6,98 μέτρων, το τμήμα 13-14 μήκους 2,44 μέτρων, το τμήμα 14-15 μήκους 2,11 μέτρων, το τμήμα 15-16 μήκους 2,80 μέτρων με δημοτικό καλντερίμι και βόρεια εν μέρει επί πλευράς 1-20 μήκους μέτρων επτά και 0,35 (7,35) και εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς 19-18-17-16 συνολικού μήκους μέτρων έντεκα και 0,10 (11,10), ήτοι το τμήμα 19-18 μήκους 4,71 μέτρων, το τμήμα 18-17

μήκους 3,68 μέτρων και το τμήμα 17-16 μήκους 2,71 μέτρων με μονοπάτι.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω ακίνητο περιήλθε στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό δυνάμει του υπ' αριθμό 3.794/22-06-2018 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Σιαράβα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 411 και με αριθμό 29 σε συνδυασμό με τη με αριθμό 3.916/7-11-2018 πράξη εξόφλησης τιμήματος της ιδίας Συμβολαιογράφου με αγορά από την Κωνσταντίνα Αργυροπούλου – Αργυροπανάγου σύζ. Κωνσταντίνου Αργυρόπουλου – Αργυροπανάγου, το γένος Χρήστου και Φανής Κουτσούρη, η οποία απέκτησε το αγροτεμάχιο ως εξής: Αρχικά δυνάμει του υπ' αρ. 21320/12-6-1990 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Βόλου Ιωάννη Πολυχρονάκη που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 229 και με αριθμό 42 αγόρασε αυτή από την Αποστολία Θεοδωροπούλου του Νικολάου και της Μαρίας το παραπάνω περιγραφόμενο ακίνητο μετά της επ' αυτού υφιστάμενης παλαιάς, διώροφης, ερειπωμένης, προσεισμικής οικίας με τα παραρτήματα και την αυλή της, ακολούθως δε προέβη αυτή στην έκδοση της υπ' αρ. 617/1991 άδειας οικοδομής της Νομαρχίας Μαγνησίας για επισκευή διώροφης παραδοσιακής οικοδομής.

Στη δικαιοπάροχο της πωλήτριας την Αποστολία Θεοδωροπούλου, είχε περιέλθει το ακίνητο αυτό με γονική παροχή που συστήθηκε

προς αυτήν από τον πατέρα της Νικόλαο Θεοδωρόπουλο του Ιωάννου δυνάμει του με αριθμό 23136/31-71986 συμβολαίου γονικής παροχής του Συμβολαιογράφου Αγριάς Ηλία Φιλιππίδη που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 200 και με αριθμό 90, σε συνδυασμό με το με αριθμό 24579/30-3-1988 διορθωτικό συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αγριάς Ηλία Φιλιππίδη, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 211 και με 65.

6) Αυτοτελής και ανεξάρτητη οριζόντια κατ' έκταση ιδιοκτησία, η οποία ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό του Αλεξάνδρου και της Μαρίας, μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας, **που βρίσκεται** εντός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της κτηματικής περιφέρειας και **της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας,** και επί δημοτικών οδών.

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης η αυτοτελής ανεξάρτητη και οριζόντια κατ' έκταση ιδιοκτησία μετά της επ' αυτής υφισταμένης διώροφης παλαιάς οικίας αποτελεί τμήμα μεγαλύτερου οικοπέδου, κείμενου στην Κοινότητα Αγίου Λαυρέντιου, στην Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδος, στον Δήμο Βόλου, στην Περιφερειακή Ενότητα

Μαγνησίας, στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, το οποίο όλο οικόπεδο εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΛΜΝΞΟΠΡΣΑ στο προσαρτώμενο στο υπ' αριθ. 1342/5-9-1990 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτας Δαβίλλα - Ξανθάκου τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Γιάννη Κίζη, το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωσή του σύμφωνα με το Ν. 651/1977 ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση των όρων δομήσεων Πηλίου (Π.Δ. 11.7/4-8-80 - ΦΕΚ 374 Δ.), έχει επιφάνεια σύμφωνα με αυτό και βάσει νεότερης και ορθότερης καταμέτρησης που έγινε από τον άνω αρχιτέκτονα μηχανικό μέτρα τετραγωνικά εξακόσια εβδομήντα έξι (676,00) και συνορεύει γύρωθεν: Βορειοδυτικά με κοινοτικό καλντερίμι, Βορειοανατολικά με ιδιοκτησία Γ. Χουρμουζιάδη, Νοτιοδυτικά με κοινοτικό καλντερίμι και Νοτιοανατολικά με ιδιωτική αστρέχα.

Η εισφερόμενη με το παρόν αυτοτελής, ανεξάρτητη και οριζόντια κατ' έκταση ιδιοκτησία σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης είναι το τμήμα του οικοπέδου το οποίο εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΛΓ1Γ στο προαναφερόμενο σχεδιάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Γιάννη Κίζη, **επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τριακοσίων τριάντα οκτώ (338,00) και με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου πενήντα εκατοστά (50%)**, συνορεύει δε γύρωθεν: Βορειοδυτικά με κοινοτικό Καλντερίμι, Βορειοανατολικά με ιδιοκτησία Γ. Χουρμουζιάδη, Νότια Νοτιοδυτικά με την υπό στοιχεία

Α Β Γ1 Λ Μ Ν Ξ Ο Π Ρ Σ Α αυτοτελή ανεξάρτητη και οριζόντια κατ έκταση ιδιοκτησία και Νοτιοανατολικά με ιδιωτική αστρέχα.

Στο τμήμα αυτό του αγροτεμαχίου υφίσταται παλαιά διώροφη οικία συνολικής επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών διακοσίων και 0,41 (200,41), εκ των οποίων ογδόντα τρία και 0,41 (83,41) τετραγωνικά μέτρα είναι στο ισόγειο, είκοσι δύο και 0,50 (22,50) τετραγωνικά μέτρα είναι στο μεσοπάτωμα και ενενήντα τέσσερα και 0,50 (94,50) τετραγωνικά μέτρα στον όροφο, όπως εμφαίνεται στα από Νοέμβριος 2022 σχέδια κάτοψης ισογείου, μεσοπατώματος και Α' ορόφου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Α. Παπαδοπούλου, τα οποία προσαρτώνται στο υπ' αριθ. 4.946/2022 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Σιαράβα. Η ως άνω διώροφη οικία έχει χαρακτηριστεί διατηρητέα σύμφωνα με το προσαρτώμενο στο παρόν ΦΕΚ 553Δ'/22-9-1983.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω ακίνητο περιήλθε στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό δυνάμει του υπ' αριθμό 4.946/14-12-2022 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγελικής Σιαράβα, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 427 και με αριθμό 40, με αγορά από τον Γεώργιο Στέλλο του Αποστόλου και της Ελπινίκης, στον οποίο είχε περιέλθει ως εξής: Αρχικά ο δικαιοπάροχος του πωλητή στο παρόν Απόστολος Στέλλος του Γεωργίου και της

Ευαγγελίας απέκτησε κατά πλήρη κυριότητα το άνω περιγραφόμενο αγροτεμάχιο μετά των επ' αυτού υφισταμένων τότε δύο (2) διώροφων πεπαλαιωμένων οικιών με τα παρακολουθήματα και τα παραρτήματά τους, ως ακολούθως: 1. Το ένα τέταρτο (1/4) εξ αδιαιρέτου από κληρονομία του κατά την 21η Οκτωβρίου 1969 στους Κάτω Λεχωνίους - Ν. Μαγνησίας αποβιώσαντος πατρός του, Γεωργίου Στέλλου του Νικολάου και δυνάμει της υπ' αρ. 305/23-12-1962 Δημόσιας Διαθήκης του Συμβολαιογράφου Βόλου Αντωνίου Σταματίου Δημητριάδου, που δημοσιεύτηκε νόμιμα με το υπ' αρ. 246/1973 Πρακτικό του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βόλου, την κληρονομία του οποίου αποδέχθηκε με την υπ' αρ. 6.295/29-10-1974 πράξη αποδοχής κληρονομιάς του Συμβολαιογράφου Βόλου Αντώνη Δημητριάδου που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 125 και με αρ. 33 και 2. Τα τρία τέταρτα (3/4) εξ αδιαιρέτου από δωρεά εν ζωή εκ μέρους των α) Ευαγγελίας χήρας Γεωργίου Στέλλου το γένος Κωνσταντίνου και Μαρίας Σαρηγιάνη β) Κωνσταντίνου Στέλλου του Γεωργίου και της Ευαγγελίας και γ) Νικολάου Στέλλου του Γεωργίου και της Ευαγγελίας και δη κατά ποσοστό (1/4) από κάθε έναν απ' αυτούς δυνάμει του υπ' αρ. 13.037/5-12-1974 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Βόλου Δημοσθένη Ιωάννου Δρυμωνίτου που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 130 και με αρ. 83. Στους άνω δωρητές, το ανήκον σε καθένα ποσοστό (1/4) εξ αδιαιρέτου είχε περιέλθει από κληρονομία του κατά τα ανωτέρω αποβιώσαντος

Γεωργίου Στέλλου του Νικολάου, δυνάμει της υπ' αριθ. 305/23-12-1962 Δημόσιας Διαθήκης του Συμβολαιογράφου Βόλου Αντωνίου Στ. Δημητριάδου, που δημοσιεύτηκε νόμιμα με το υπ' αριθ. 246/1973 Πρακτικό του Μονομελούς Πρωτοδικείου Βόλου, την κληρονομία του οποίου αποδέχθηκαν νόμιμα με τις υπ' αριθ. 6.294/29-10-1974, 6298/30-10-1974 και 6300/30-10-1974 πράξεις αποδοχής του Συμβολαιογράφου Βόλου Αντώνη Σταματίου Δημητριάδου που έχουν μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας. Ακολούθως, ο Απόστολος Στέλλος με το υπ' αριθ. 1342/5-9-1990 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτας Δαβίλλα - Ξανθάκου που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο 232 και αριθμό 27, ως μόνος κύριος του εν λόγω ακινήτου, υπήγαγε αυτό στις διατάξεις του Ν.3741/1929 των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν.Δ. 1024/1971 και δημιούργησε επ' αυτού δύο αυτοτελείς ανεξάρτητες και οριζόντιες κατ' έκταση ιδιοκτησίες, μία εκ των οποίων είναι και αυτή που αποτελεί το αντικείμενο του παρόντος, την οποία με το ίδιο ως άνω υπ' αριθ. 1342/5-9-1990 συμβόλαιο μεταβίβασε λόγω γονικής παροχής κατά ψιλή κυριότητα στον γιό του Γεώργιο Στέλλο, παρακρατώντας το δικαίωμα της επικαρπίας για τον εαυτό του και εφ' όρου ζωής του. Ακολούθως μετά τον επισυμβάντα στις 18-3-2020 θάνατό του επικαρπωτή Αποστόλου Στέλλου και την αυτοδίκαιη και εκ του

νόμου συνένωση της επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα, κατέστη ο Γεώργιος Στέλλος πλήρης και αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος του ακινήτου αυτού.

7) ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ, το οποίο ανήκει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό του Αλεξάνδρου και της Μαρίας, μετά της επ 'αυτού ισόγειας επαγγελματικής αποθήκης, **που βρίσκεται στη θέση "Κρεβάτια", της κτηματικής περιφέρειας της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδος, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας επί της επαρχιακής οδού Κάτω Λεχωνίων – Αγίου Λαυρεντίου.**

Το αγροτεμάχιο **σύμφωνα με το από Απριλίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Παναγιώτη Ταμία,** το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση και το οποίο, αφού χαρτοσημάνθηκε και υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους, όπως εκπροσωπούνται και παρίστανται, κι εμένα τη Συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, **έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εννιακόσια ενενήντα και 33/100 (990,33),** και εμφαίνεται με τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Π-Ρ-Α στο ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα του ανωτέρω μηχανικού. Το διάγραμμα φέρει την υπεύθυνη δήλωση

του μηχανικού ότι: το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός ορίων οικισμού, της Κτηματικής Περιφέρειας Αγ. Λαυρεντίου, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 ή του Ν. 2508/97 και ως εκ τούτου δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα, εντός αυτού δεν διέρχονται γραμμές ρεύματος ΔΕΗ υψηλής τάσης, δεν υπάρχει εντός αυτού ορατό σημείο υδροληψίας, δεν βρίσκεται εντός περιοχής NATURA 2000 και ζώνης ΖΕΠ & ΕΖΔ (Ν. 3937/2011) και βρίσκεται σε απόσταση από τη θάλασσα 4,6 χιλιομέτρων σε ευθεία γραμμή και 195 μέτρων από τον οικισμό, ενώ δεν υπάγεται στις προστατευτικές διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας.

Σύμφωνα με το άνω τοπογραφικό διάγραμμα το αγροτεμάχιο συνορεύει: συνορεύει Δ**υτικά** επί πλευράς Α-Β-Γ-Δ-Ε, συνολικού μήκους μέτρων δεκαεννέα και 0,28 (19,28) με επαρχιακή οδό Κάτω Λεχωνίων – Αγίου Λαυρεντίου και συγκεκριμένα επί πλευρών Α-Β μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,07, (4,07), Β-Γ μήκους μέτρων έξι και 0,97 (6,97), Γ-Δ μήκους μέτρων οκτώ και 0,24 (8,24) και ΔΕ μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,20 (15,20), **Βορειοδυτικά** επί πλευράς Ε-Ζ μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,02 (15,02), με ιδιοκτησία Ιακωβάκη, **Ανατολικά** επί πλευράς Ζ-Η-Θ συνολικού μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,04 (21,04) με ιδιοκτησία Τσακατήρη και συγκεκριμένα επί πλευρών Ζ-Η μήκους μέτρων πέντε και 0,46 (5,46) και Η-Θ μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,58

(15,58), **Βορειοανατολικά** επί πλευράς Θ-Ι-Κ συνολικού μήκους μέτρων είκοσι και 0,19 (20,19) με ιδιοκτησία Τσακατήρη και συγκεκριμένα επί πλευρών Θ-Ι μήκους μέτρων δεκατεσσάρων και 19/100 (14,19) και Ι-Κ μήκους μέτρων έξι (6,00), **Νοτιοανατολικά** επί πλευράς Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο, συνολικού μήκους μέτρων είκοσι εννέα και 0,40 (29,40) με ιδιοκτησία κληρονόμων Μάτσου και συγκεκριμένα επί πλευρών Κ-Λ μήκους μέτρων έξι και 0,11 (6,11), Λ-Μ μήκους μέτρων τριών και 0,93 (3,93), Μ-Ν μήκους μέτρων έξι και 0,86 (6,86), Ν-Ξ μήκους μέτρων έξι και 0,20 (6,20) και Ξ-Ο μήκους μέτρων έξι και 0,30 (6,30) **και Νοτιοδυτικά** επί πλευράς Ο-Π-Ρ-Α συνολικού μήκους μέτρων είκοσι και 0,51 (20,51) με ιδιοκτησία κληρονόμων Μάτσου και συγκεκριμένα επί πλευρών Ο-Π μήκους μέτρων εννέα και 0,67 (9,67), Π-Ρ μήκους μέτρων έξι και 0,27 (6,27) και Ρ-Α μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,57 (4,57).

Γίνεται μνεία ότι στις 23-05-2023 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω τοπογράφο μηχανικό Παναγιώτη Ταμία στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από 30-04-2023 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτόν και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ) 2017087 όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, το οποίο προσαρτάται στην παρούσα πράξη μου.

Εντός του αγροτεμαχίου υφίσταται ισόγεια επαγγελματική αποθήκη, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα και 0,89

(70,89), όπως εμφαίνεται στην από Νοεμβρίου 2022 κάτοψη ισόγειας αποθήκης της πολιτικού μηχανικού Δανάης Τζήκα Κωστοπούλου, η οποία κάτοψη προσαρτάται στην παρούσα. Το κτίσμα έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4495/2017, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με Α/Α Δήλωσης: 13064466, Α/Α Πρωτοκόλλου 2532276, ηλεκτρονικό κωδικό E6D6FB1A6E54C540, ημερομηνία αρχικής υποβολής 28-11-2022 και ημερομηνία υπαγωγής 07-12-2022 βεβαίωση περαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017, που συνέταξε η μηχανικός Δανάη Τζήκα - Κωστοπούλου.

Σύμφωνα με παλαιότερη καταμέτρηση και κατά τον τίτλο κτήσης, το αγροτεμάχιο έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εννιακόσια ενενήντα και 33/100 (990,33), που βρίσκεται στη θέση "Κρεβάτια", της κτηματικής περιφέρειας της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδος, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας, εμφαίνεται με τα στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Π-Ρ-Α στο από Νοεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Παναγιώτη Ταμία, που συντάχτηκε με βάση τις συντεταγμένες των κορυφών του στο Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87'), και προσαρτάται στο υπ' αριθμό 3.836/2022 συμβόλαιο της

Συμβολαιογράφου Βόλου Γαρυφαλλιάς Σταυρή, πάνω στο οποίο σύμφωνα με την βεβαίωση του Ν. 651/1977 ο μηχανικός δηλώνει όχι το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, ως προς το εμβαδό και τις διαστάσεις, βρίσκεται εκτός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα, σύμφωνα με δήλωση επί του τοπογραφικού διαγράμματός του, σύμφωνα με τους κυρωθέντες δασικούς χάρτες περιφερειακών ενοτήτων Μαγνησίας και Σποράδων (ΦΕΚ 893/Δ'/28-11-2022) αριθμός απόφασης 413739/2022 Γ.Γ. Δασών του ΥΠΕΝ, σε συνδυασμό με το με αριθμό 257247/2-8-2022 έγγραφο της Διεύθυνσης Δασών, η ως άνω έκταση δεν εμπίπτει είναι δασική αλλά γεωργική - δενδροκομική (σχετικό 368/26-1-1980 βεβαίωση δασάρχη Βόλου) και εμφανίζεται πλέον στο δασικό χάρτη με κατηγορία μορφής - κάλυψης «ΠΑ» (τελεσίδικες πράξεις χαρακτηρισμού μη δασικές) ως εκ τούτου δεν υπάγεται στις προστατευτικές δασικές διατάξεις εν γένει και ο χαρακτηρισμός αυτός έχει οριστική ισχύ και συνορεύει γύρω δυτικά με αγροτική οδό με πρόσωπο Α-Β-Γ-Δ-Ε μέτρων τεσσάρων και 7/100 (4,07), συν μέτρων έξι και 97/100 (6,97), συν μέτρων οκτώ και 24/100 (8,24), συν μέτρων δεκαπέντε και 20/100 (15,20), βορειοδυτικά με ιδιοκτησία Ιακωβάκη με πλευρά Ε-Ζ μέτρων δεκαπέντε και 2/100 (15,02), ανατολικά με ιδιοκτησία Τσακατήρη με πλευρά Ζ-Η-Θ-Ι-Κ μέτρων πέντε και 46/100 (5,46), συν μέτρων δεκαπέντε και 58/100 (15,58), συν μέτρων δεκατεσσάρων και 19/100 (14,19), συν μέτρων

έξι (6), νοτιοανατολικά με ιδιοκτησία κληρονόμων Παύλου Μάτσου με πλευρά Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο μέτρων έξι και 11/100 (6,11), συν μέτρων τριών και 93/100 (3,93), συν μέτρων έξι και 86/100 (6,86), συν μέτρων έξι και 20/100 (6,20), συν μέτρων έξι και 30/100 (6,30) και νοτιοδυτικά με ιδιοκτησία κληρονόμων Παύλου Μάτσου με πλευρά Ο-Π-Ρ-Α μέτρων εννέα και 67/100 (9,67), συν μέτρων έξι και 27/100 (6,27), συν μέτρων τεσσάρων και 57/100 (4,57).

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το ανωτέρω ακίνητο περιήλθε στον εκ των συμβαλλομένων Γεώργιο Ρωμοσιό δυνάμει υπ' αριθμό 3.836/30-12-2022 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Βόλου Γαρυφαλλιάς Σταυρή, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στον τόμο ..... και με αριθμό ..... με αγορά από τη Μαρία χήρα Βασιλείου Βαμβάκου, το γένος Νικολάου και Αικατερίνης Δαδάνη, Παναγιώτη Βαμβάκο του Βασιλείου και της Μαρίας και Απόστολο Βαμβάκο του Βασιλείου και της Μαρίας, στους οποίους ανήκε κατά ποσοστό δύο ογδόων (2/8) εξ αδιαιρέτου στην πρώτη αυτών και τριών ογδόων (3/8) εξ αδιαιρέτου στον καθένα από τους λοιπούς στους οποίους είχε περιέλθει σε μεγαλύτερη έκταση που διαιρέθηκε σε δύο τμήματα από διερχόμενο δρόμο, από κληρονομιά του συζύγου της Μαρίας Βαμβάκου και πατέρα των λοιπών Βασίλειο Βαμβάκο του Δημητρίου και της Νεοκλείας, που πέθανε την 25-3-1997, χωρίς να αφήσει διαθήκη, την οποία κληρονομιά

αποδέχτηκαν με την με αριθμό 18.465/23-12-1999 πράξη αποδοχής κληρονομίας του. τέως Συμβολαιογράφου Βόλου Θανάση Μπαντέκα που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Νηλείας στο τόμο 298 και με αριθμό 50.

Σήμερα με το παρόν οι εμφανιζόμενοι **Γεώργιος Ρωμοσιός του Αλεξάνδρου και της Μαρίας** και **Θεοδώρα Αννοπούλου του Γεωργίου και της Ελένης, σύζυγος Γεωργίου Ρωμοσιού, κατά τα ανωτέρω ποσοστά του έκαστος**, παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν λόγω εισφοράς σε είδος τα παραπάνω περιγραφόμενα ακίνητα, μετά των παρακολουθημάτων και παραρτημάτων τους και μεθ' όλων των επ' αυτών και εξ αυτών πάσης φύσεως δικαιωμάτων τους προσωπικών και εμπραγμάτων και των συναφών αγωγών και ενστάσεών τους ελεύθερα από κάθε χρέος, βάρος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, φόρους δημόσιους και δημοτικούς, τέλη και δικαιώματα κάθε φύσεως από κληρονομικό δικαίωμα, μίσθωση, δουλεία από κάθε φιλονικία, υποχρέωση διένεξη, αμφισβήτηση και γενικά ελεύθερα από κάθε νομικό ελάττωμα κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή προς την δια του παρόντος συνιστωμένη Ανώνυμη Εταιρεία και αναγνωρίζουν την συνιστωμένη δια του παρόντος Ανώνυμη Εταιρεία τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχο αυτών, η οποία θα μπορεί να τα κατέχει να τα νέμεται και να τα διαθέτει όπως θέλει με δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας νομής και κατοχής. Η συνιστωμένη Ανώνυμη Εταιρεία δήλωσε, δια των εκπροσώπων της, ότι αποδέχεται την προς αυτή δια του παρόντος γενομένη

μεταβίβαση των ως άνω λεπτομερώς περιγραφόμενων ακινήτων, τα οποία παρέλαβε από σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και συνομολογεί και αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα.

Τέλος οι συμβαλλόμενοι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα για προσβολή, διάρρηξη και ακύρωση της παρούσας μεταβίβασης και του παρόντος συμβολαίου για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία και για περίπτωση που απορρέει από τα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

Τέλος δηλώνεται ότι παραχωρούνται από τους ιδρυτές στην Ανώνυμη εταιρεία και οι πάσης φύσεως άδειες οικοδομής και χρήσεως, που αφορούν τα άνω ακίνητα και που έχουν εκδοθεί από Δημόσιες και Δημοτικές Αρχές.

Γίνεται μνεία ότι σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ. 4 του Α.Ν. 148/1967 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 7 του Ν.Δ. 34/1968 και ερμηνεύτηκε με το άρθρο μόνο του Ν.Δ. 665/1970, το παρόν καταστατικό απαλλάσσεται τελών χαρτοσήμου, δικαιωμάτων ή άλλων επιβαρύνσεων υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων και ότι για την παρούσα σύμβαση βάσει του άρθρου 7 παρ. 2 του Ν. Δ. 34/1968 δεν οφείλονται δικαιώματα υπέρ του Τ.Ν. ή του Τ.Π.Δ.Α. επιφυλασσομένων των διατάξεων του άρθρου 18 του νόμου "Για τον ορισμό των συντελεστών του φόρου προστιθέμενης αξίας και την ρύθμιση άλλων θεμάτων".

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.

3) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι στη σύμβαση αυτή δεν μεσολάβησε κτηματομεσίτης.

4) Οι εμφανισθέντες δήλωσαν ότι τα εισφερόμενα ακίνητα δεν προέρχονται από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης ιδιοκτησίας τους, δεν αποτελούν δασική ή αναδασωτέα έκταση, ούτε προέρχονται από αγροτική αποκατάστασή τους.

5) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα ότι έχουν λάβει γνώση του άρθρου 65 του Ν. 2538/1997, ότι δηλαδή τα εισφερόμενα ακίνητα δεν βρίσκονται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων.

6) Υποβλήθηκε μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της Α.Α.Δ.Ε. "my PROPERTY" η υπ' αριθμόν 102081/2023 με αριθ. καταχώρισης 667805 ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στη με Α. 1031/2021 Απόφαση Α.Α.Δ.Ε. - ΦΕΚ 839/Β/3-3-2021, με τίτλο "Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - Δήλωση Φ.Μ.Α.", βάσει της οποίας υπολογίσθηκε και καταβλήθηκε Φ.Μ.Α. επί ποσού ευρώ 645.000,00 το οποίο αποτελεί την εκτιμηθείσα αξία (βάσει της

σχετικής έκθεσης εκτίμησης) των εισφερόμενων ακινήτων, ενώ η αντικειμενική αξία αυτών ανέρχεται σε ποσό ευρώ 208.647,73.-

Καταβλήθηκε φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου ποσού ευρώ 19.930,50 με ταυτότητα οφειλής 9965599109001104592389165000 18 όπως προκύπτει και από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αριθμ. 20230322538 αποδεικτικό καταβολής που εκδόθηκε από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (άρθρο 15, παρ. 1 του Ν. 4223/2013).

Αντίγραφο της δήλωσης αυτής, η οποία συμπληρώθηκε σύμφωνα με τα στοιχεία που δήλωσαν οι εδώ συμβαλλόμενοι και με δική τους ευθύνη, θα προσκομισθεί στο αρμόδιο για την καταχώριση του παρόντος Κτηματολογικό Γραφείο.

7) Οι συμβαλλόμενοι σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσαν σε μένα το Συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε

άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι:

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

β) Τα κτίσματα που αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο έχουν κτιστεί πριν τις 14/3/1983, πλην των τακτοποιήσεων που έχουν λάβει χώρα με το Ν. 4495/2017.

γ) Στα ακίνητα που αναφέρονται στο παρόν συμβόλαιο δεν πραγματοποιείται υδροληψία, ήτοι δεν υπάρχουν ενεργά σημεία υδροληψίας και ως εκ τούτου δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 2 του άρθρου 9 της ΚΥΑ με αριθμό 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.», αλλά ούτε και ανενεργά σημεία υδροληψίας.

δ) Εγώ η συμβολαιογράφος ρώτησα τον εμφανισθέντα, αν έχει την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή αν είναι μέλος οικογενειών των παραπάνω, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρ. 1 του Ν.3213/2003 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4α του Ν. 3242/2004 και της περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 3213/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3327/2005) και μου απάντησε αρνητικά.

Προσαρτώνται στο παρόν: **α)** Το υπ' αριθμ. 77600282/22-06-2023 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας του Γεώργιου

Ρωμοσιού, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από το οποίο προκύπτει ότι είναι ενήμερος στα χρέη του προς το Δημόσιο, με ισχύ έως 22-08-2023, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων).

β) Το υπ' αριθμ. 77600286/22-06-2023 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας της Θεοδώρας Αννοπούλου, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από το οποίο προκύπτει ότι είναι ενήμερη στα χρέη της προς το Δημόσιο, με ισχύ έως 22-08-2023, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων).

γ) Η από 22-06-2023 με αριθμό πρωτ. 1816088 και υπ' αριθ. συστήματος 000/Φ/922445/2023 βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας του Γεώργιου Ρωμοσιού, με ισχύ έως 21-12-2023, η οποία εκδόθηκε από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 15435/913/16.04.2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Β΄ 1559).

δ) Η από 22-06-2023 με αριθμό πρωτ. 1816199/2023 και υπ' αριθ. συστήματος 000/Φ/922503/2023 βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας της Θεοδώρας Αννοπούλου, με ισχύ έως 21-12-2023, η οποία εκδόθηκε από τον Ηλεκτρονικό Εθνικό Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (e-ΕΦΚΑ), σύμφωνα με τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 15435/913/16.04.2020 απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (Β΄ 1559).

ε) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021): το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, ήτοι αγροτεμάχιο, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών 497,50 μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας μεθ' υπογείου, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών 306,01, που αποτελείται από υπόγειο μέτρων τετραγωνικών 67,61, ισόγειο μέτρων τετραγωνικών 119,20 και Α' όροφο μέτρων τετραγωνικών 119,20, οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα, με ισόγειο αποθηκευτικό χώρο μέτρων τετραγωνικών 11,66, και βρίσκεται, εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας και επί δημοτικής οδού (αρ. γηπέδου 511544 - Κωδικός ιδιοκτησίας 511544-8097739-2, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2023 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-07-2023)

βεβαίωση του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης E002C5B78EC26DF31AD17855AF1603B3), σύμφωνα με την οποία στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου. Επίσης στο παρόν προσαρτώνται:

i) Η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

ii) βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με Α/Α Δήλωσης: 11976587, Α/Α Πρωτοκόλλου 2582699 και ηλεκτρονικό κωδικό 97E55D4B466F4C72 βεβαίωση περαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017, που συνέταξε ο μηχανικός Δημήτριος Μαριτσούδης και

iii) η από Μαρτίου 2023 κάτοψη ισογείου και ορόφου του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη και την από Μαρτίου 2023 κάτοψη ισόγειας αποθήκης του ιδίου μηχανικού, στις οποίες απεικονίζονται οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις, αναγράφονται επ' αυτών ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης, καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής, ως επίσης και

υπεύθυνη δήλωσή αυτού ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

στ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021): το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, ήτοι αγροτεμάχιο, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (347,69) μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας, που αποτελείται από ισόγειο μέτρων τετραγωνικών (83,77) με στεγασμένη βεράντα (Η/Χ) μέτρων τετραγωνικών (8,80) και Α' όροφο μέτρων τετραγωνικών (58,69), οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα και βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας και επί δημοτικής οδού (αρ. γηπέδου 511700 - Κωδικός ιδιοκτησίας 511700-8099736-1, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2023 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-07-2023) βεβαίωση του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 687ED00485FB2044B7DDC50A64FEAD7E), σύμφωνα με την οποία στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν.

4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου. Επίσης στο παρόν προσαρτώνται:

i) Η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

ii) βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με Α/Α Δήλωσης: 11680713, Α/Α Πρωτοκόλλου 2582700, ηλεκτρονικό κωδικό 223CD6F9EDEC7F4F βεβαίωση περαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017, που συνέταξε ο μηχανικός Δημήτριος Μαριτσούδης και

iii) η από Μαρτίου 2023 κάτοψη ισογείου και ορόφου του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη, στην οποία απεικονίζονται οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις, αναγράφονται επ' αυτής ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης, καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής, ως επίσης και υπεύθυνη δήλωσή αυτού ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

ζ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021): το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, ήτοι αγροτεμάχιο, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (428,79) μετά των επ' αυτού παλαιών

ισογείων οικοδομών, ερειπωμένων άνευ στέγης, εκτός τμήματος αποθήκης επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (24,37), η οποία έχει τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017, και βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα ΑΡΤΕΜΙΔΑΣ, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού (αρ. γηπέδου 523516 - Κωδικός ιδιοκτησίας 523516-8344503-1, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2023 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-07-2023) βεβαίωση του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Παπαϊωάννου κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 07C94FA8EAC51486A2C763F7A574922B), σύμφωνα με την οποία στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου. Επίσης στο παρόν προσαρτώνται:

i) Η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

ii) βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με Α/Α Δήλωσης: 13152348, Α/Α Πρωτοκόλλου 2601972, ηλεκτρονικό κωδικό D5C5BE1BA1CA1E99 βεβαίωση περαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017, που συνέταξαν οι

μηχανικοί Νικόλαος Μέλλιος, Νικόλαος Κατσής και Ιωάννης Παπαϊωάννου και

iii) η από Μαρτίου 2023 κάτοψη ισόγειας αποθήκης του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Παπαϊωάννου, στην οποία απεικονίζονται οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις, αναγράφονται επ' αυτής ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης, καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής, ως επίσης και υπεύθυνη δήλωσή αυτών ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

η) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021): το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, ήτοι αγροτεμάχιο, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (460,08) μετά των επ' αυτού παλαιών οικοδομών, ήτοι διώροφης κατοικίας και ισογείου κτίσματος, τα οποία σήμερα είναι ερειπωμένα ασκεπή, και βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού (αρ. γηπέδου 511701 - Κωδικός ιδιοκτησίας 511701-8099797-1, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2023 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-07-2023) βεβαίωση του τοπογράφου

μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 32CE0DE511D8F8F41C9E99A29E20DF89), σύμφωνα με την οποία στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα. Επίσης στο παρόν προσαρτάται η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

θ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021): το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, ήτοι αγροτεμάχιο, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (343,36) μετά της επ' αυτού παλαιάς διωρόφου, ημιτελούς οικοδομής στο στάδιο των επιχρισμάτων, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (149,27), και αποτελείται από ισόγειο μέτρων τετραγωνικών (72,52) και Α' όροφο μέτρων τετραγωνικών (76,75), οι οποίοι όροφοι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερική κλίμακα, και βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου του Δήμου Βόλου και επί δημοτικής οδού (αρ. γηπέδου 511682 - Κωδικός ιδιοκτησίας 511682-8099960-1, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2023 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-07-2023) βεβαίωση του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης FD4939203F943E531EC6E0B7875A1044), σύμφωνα με την οποία στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις,

εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου. Επίσης στο παρόν προσαρτάται η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

ι) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021): το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, ήτοι αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια κατ' έκταση ιδιοκτησία, [τμήμα οικοπέδου], επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (338,00) και με ποσοστό εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο 50%, μετά της επ' αυτής υφιστάμενης διώροφης παλαιάς οικίας, (η οποία διώροφη οικία έχει χαρακτηριστεί διατηρητέα σύμφωνα με το ΦΕΚ 553Δ'/22-9-1983), αποτελούμενη από ισόγειο μέτρων τετραγωνικών (83,41), μεσοπάτωμα μέτρων τετραγωνικών (22,50) και Α' όροφο μέτρων τετραγωνικών (94,50), που βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου - Δημοτική Ενότητα Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικών οδών, εκτάσεως του όλου οικοπέδου μέτρων τετραγωνικών 676,00, (αρ. γηπέδου 302837 - Κωδικός ιδιοκτησίας

302837-4239041-3, στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 14-7-2023 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-07-2023) βεβαίωση του τοπογράφου μηχανικού Δημητρίου Μαριτσούδη κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης 1730D48735C76231213B1AD2E0D56F05), σύμφωνα με την οποία στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου. Επίσης στο παρόν προσαρτάται η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

κ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 52 έως 61 του ν. 4495/2017 σε συνδυασμό με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334/Β/29-1-2021): το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας για το ανωτέρω ακίνητο, ήτοι αγροτεμάχιο, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών (990,33) μετά της επ' αυτού ισόγειας επαγγελματικής αποθήκης επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (70,89) και βρίσκεται στη θέση Κρεβάτια της περιφερείας Αγ. Λαυρεντίου, τέως Δήμου Αρτέμιδος και ήδη Δήμου Βόλου, εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου και επί της επαρχιακής οδού Κάτω Λεχωνίων - Αγίου Λαυρεντίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας (αρ. γηπέδου 378898 - Κωδικός ιδιοκτησίας 378898-5524455-2, στο οποίο έχει

ενσωματωθεί η από 14-7-2023 (και με ημ/νία αυτοψίας 14-07-2023) βεβαίωση του τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Ταμία κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης DE8609865E3FF3FF08A55EA22FD38446, σύμφωνα με την οποία στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ίδιου νόμου. Επίσης στο παρόν προσαρτώνται:

i) Η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση των συμβαλλομένων με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

ii) βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με Α/Α Δήλωσης: 13064466, Α/Α Πρωτοκόλλου 2532276, ηλεκτρονικό κωδικό E6D6FB1A6E54C540 βεβαίωση περαίωσης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017, που συνέταξε η μηχανικός Δανάη Τζήκα - Κωστοπούλου και

iii) η από Νοεμβρίου 2022 κάτοψη ισόγειας αποθήκης της πολιτικού μηχανικού Δανάης Τζήκα Κωστοπούλου, στην οποία απεικονίζονται οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις, αναγράφονται επ' αυτής ο αύξων αριθμός της ανωτέρω δήλωσης, καθώς και ο ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου αυτής, ως επίσης και υπεύθυνη

δήλωσή αυτών ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα.

κα) i) Τα από 12-07-2023 πιστοποιητικά με κωδικούς QIMMSS6C4K12BBL46GUJIPGZO, FY7DWAHXKKBQ1DYS7ZPZJUYTJ και RS1BBLDDUZF5O0QH5II9P5LIC (για το αγροτεμάχιο, με έκταση μέτρα τετραγωνικά 497,50, μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας μεθ' υπογείου, που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, εντός της κτηματικής περιφέρειας και της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού), **ii)** τα από 12-07-2023 πιστοποιητικά με κωδικούς NOB4D46NOPRAD6S3BHOIOCCHR και SJYYE7WQ86LMKX6D85UN9A8IK (για το αγροτεμάχιο, με έκταση μέτρα τετραγωνικά 347,69, μετά της επ' αυτού διώροφης οικίας, που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, εντός της κτηματικής περιφέρειας και της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού), **iii)** τα από 12-07-2023 πιστοποιητικά με κωδικούς H1F0S3VPY2BJGZO8FU17OYTCQκαι JYWAAL2IWWB616ATJ1OMVMU17 (για το αγροτεμάχιο, με έκταση μέτρα τετραγωνικά 428,79, μετά των επ' αυτού παλαιών ισογείων οικοδομών, ερειπωμένων άνευ στέγης, εκτός τμήματος

αποθήκης, που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, εντός της κτηματικής περιφέρειας και της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού), **iv)** το από 12-07-2023 πιστοποιητικό με κωδικό O1BHZ2B457K9HY26YE84ZKLR7 (για το αγροτεμάχιο, με έκταση μέτρα τετραγωνικά 460,08, που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, εντός της κτηματικής περιφέρειας και της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού), **v)** τα από 12-07-2023 πιστοποιητικά με T4LWA9M2BTBNYMNQJ3K3C5Y9P και T3K41YQ7KMZ17UYEORW82IUW9 (για το αγροτεμάχιο, με έκταση μέτρα τετραγωνικά 343,46, μετά της επ' αυτού διώροφης οικίας, που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, εντός της κτηματικής περιφέρειας και της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού), **vi)** το από 12-07-2023 πιστοποιητικό με κωδικό HEMCJ8AA3SO4SSNK99PJYDCTV (για την αυτοτελή και ανεξάρτητη οριζόντια κατ' έκταση ιδιοκτησία, μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας, επιφάνειας μέτρων

τετραγωνικών τριακοσίων τριάντα οκτώ (338,00) και με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου πενήντα εκατοστά (50%), του όλου οικοπέδου 676,00 τ.μ., που βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, της κτηματικής περιφέρειας και της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικών οδών) **και vii)** τα από 12-07-2023 πιστοποιητικά με κωδικούς TI1BGZWXAMRUCOU19EME9778K και KUCSX0QTGLLU2XGDB07CMUZ39 (για το αγροτεμάχιο, με έκταση μέτρα τετραγωνικά 990,33, μετά της επ 'αυτού ισόγειας επαγγελματικής αποθήκης, που βρίσκεται στη θέση "Κρεβάτια", της κτηματικής περιφέρειας της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδος, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας επί της επαρχιακής οδού Κάτω Λεχωνίων – Αγίου Λαυρεντίου), από τα οποία προκύπτει ότι ο Γεώργιος Ρωμοσιός συμπεριέλαβε τα ανωτέρω ακίνητα στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2018 έως και 2023 και έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών. Για τα ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΕΝΦΙΑ. Το πιστοποιητικό ισχύει για επαχθή αιτία μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2023.

κβ) i) Τα από 12-07-2023 πιστοποιητικά με κωδικούς T8WR3IGM2Q4EB9ZUIBFUPMGNY, G08LKYOHKR6YB3P9AK3HLL9GY και

HKZM4QA1LE6EC6WOPCDZ9A2ZD (για το αγροτεμάχιο, με έκταση μέτρα τετραγωνικά 497,50, μετά της επ' αυτού διώροφης κατοικίας μεθ' υπογείου, που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, εντός της κτηματικής περιφέρειας και της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού) **και ii)** τα από 12-07-2023 πιστοποιητικά με κωδικούς OKMVISRSHEMFMKPT0FBLXISD7 και HYY3BBK8XSGTBFD58YA2TXEN8 (για το αγροτεμάχιο, με έκταση μέτρα τετραγωνικά 428,79, μετά των επ' αυτού παλαιών ισογείων οικοδομών, ερειπωμένων άνευ στέγης, εκτός τμήματος αποθήκης, που βρίσκεται εκτός των ορίων οικισμού Αγίου Λαυρεντίου, εντός της κτηματικής περιφέρειας και της Τοπικής Κοινότητας Αγίου Λαυρεντίου, της Δημοτικής Ενότητας Αρτέμιδας, του Δήμου Βόλου, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας, και επί δημοτικής οδού), τα οποία εκδόθηκαν μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την Α 1106/2021 απόφαση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, από τα οποία προκύπτει ότι η Θεοδώρα Αννοπούλου συμπεριέλαβε τα ανωτέρω ακίνητα στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας

ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2018 έως και 2023 και έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών. Για τα ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΕΝΦΙΑ. Το πιστοποιητικό ισχύει για επαχθή αιτία μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2023.

κγ) Η με αριθ. πρωτ. 51387/17-07-2023 βεβαίωση του Δήμου Βόλου από την οποία προκύπτει ότι δεν οφείλεται τέλος ακίνητης περιουσίας για τα ως άνω ακίνητα.

κδ) i) το με αριθμό πρωτ. 35007/1106/13-07-2023 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του Ελληνικού Κτηματολογίου για ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108009/0/0 του Ο.Τ.Α. Αγίου Λαυρεντίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, **ii)** το με αριθμό πρωτ. 35007/1107/13-07-2023 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του Ελληνικού Κτηματολογίου για ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108007/0/0 του Ο.Τ.Α. Αγίου Λαυρεντίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, **iii)** το με αριθμό πρωτ. 35007/1108/13-07-2023 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του Ελληνικού Κτηματολογίου για ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108001/0/0 του Ο.Τ.Α. Αγίου Λαυρεντίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, **iv)** το με αριθμό πρωτ. 35007/1109/13-07-2023 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του Ελληνικού Κτηματολογίου για ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108008/0/0 του Ο.Τ.Α. Αγίου Λαυρεντίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, **v)** το με αριθμό πρωτ. 35007/1110/13-07-2023 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του Ελληνικού Κτηματολογίου για ακίνητο με ΚΑΕΚ

350070108005/0/0 του Ο.Τ.Α. Αγίου Λαυρεντίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας, **vi)** το με αριθμό πρωτ. 35007/1111/13-07-2023 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του Ελληνικού Κτηματολογίου για ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070903004/0/0 του Ο.Τ.Α. Αγίου Λαυρεντίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας και **vii)** το με αριθμό πρωτ. 35007/1112/13-07-2023 πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του Ελληνικού Κτηματολογίου για ακίνητο με ΚΑΕΚ 350070108003/1/0 του Ο.Τ.Α. Αγίου Λαυρεντίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας

Υπέμνησα στους συμβαλλόμενους: Τις διατάξεις του Α.Ν. 1587/1950 με τον οποίο κυρώθηκε ο Α.Ν. 1521/1950 όπως ισχύει σήμερα μετά την τροποποίησή του, τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 3 του Ν.4045/1960, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 321 του Ν.4072/2012, ότι ο νέος κύριος του ακινήτου είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρο συνυπεύθυνος με τον προκάτοχο για την πληρωμή του φόρου των τριών (3) πριν από τη μεταβίβαση ετών, που αναλογεί επιμεριστικά στο εισόδημα του ακινήτου που μεταβιβάστηκε και προκύπτει από την εγγραφή που υπάρχει κατά την ημέρα μεταβίβασης, τις διατάξεις του Ν.4278/2014 ¨περί φάρων¨ κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας 200 μέτρων, η οποία ζώνη εάν μεν ανήκει στο Δημόσιο δεν μπορεί να πωληθεί, εκμισθωθεί ή εκχωρηθεί σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δε ανήκει στο Δημόσιο απαλλοτριώνεται

υπέρ αυτού, τις διατάξεις του ισχύοντος Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985) των νόμων 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν. 1337/1983, Ν. 2242/1994, Ν. 1329/1983, Ν. 2961/2001, του Ν. 4583/2018, του Ν. 3842/2010 του Ν. 4343/1929, που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν. 2538/1997, του Ν. 3843/2010, του Ν.4178/2013, του Ν. 4495/2017, τις διατάξεις του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, του Ν.4223/2013, τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 6 του Ν.2744/1999 (ΦΕΚ 222Α'), ότι οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοι ακινήτων, για τα οποία έχουν βεβαιωθεί οφειλές πάσης φύσεως υπέρ της Εταιρίας Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ Α.Ε.), ευθύνονται αλληλεγγύως και εις ολόκληρον με τους δικαιοπαρόχους αυτών, για την πλήρη αποπληρωμή των οφειλών του ακινήτου προς την «ΕΥΔΑΠ Α.Ε.». και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μεταγραφής και τις συνέπειες παραλείψεώς της, τις διατάξεις της ΚΥΑ υπ' αριθ. 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ Β΄ 31/14.1.2014) «Σύσταση, διαχείριση και λειτουργία Εθνικού Μητρώου Σημείων Υδροληψίας (Ε.Μ.Σ.Υ.) από Επιφανειακά και Υπόγεια Υδατικά Συστήματα.»

Υπέμνησα στους εμφανισθέντες τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4646/2019 περί της υποχρεώσεως υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους, οι οποίοι επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και μου δήλωσαν, όπως

παρίστανται και εκπροσωπούνται στο παρόν, ρητά ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτούς εντός της νομίμου προθεσμίας.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό, σε ενενήντα έξι (96) φύλλα. Επικολλήθηκε τέλος μεγαροσήμου 0 ευρώ για το πρωτότυπο και 0 ευρώ για τα αντίγραφα.

Για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως τεσσάρων (4) αντιγράφων εισπράχθηκαν ευρώ 3601,00.

Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φ.Π.Α. ευρώ 864,24 (ήτοι ευρώ 3601,00Χ24%). Έτσι η συνολική είσπραξη μαζί με τα επικολούμενα τέλη μεγαροσήμου ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 4465,24. Επί της συμβολαιογραφικής αμοιβής έγινε παρακράτηση φόρου 20%, ήτοι ευρώ 720,02.

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

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ **Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ**

ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ

(Τ.Σ.) ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ Γ. ΜΥΤΙΑΚΗ
Ακριβές αντίγραφο
Περιστέρι σήμερα
Η Συμβολαιογράφος