KONSTANTINOS VLACHAKIS
02/10/2026 14:59

Ημ/νία: 02/10/2026

Κωδικός εγγράφου:
196540101000/Α

ΒΛΑΧΑΚΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ 1, ΒΑΡΗ, 16672
Α.Φ.Μ.: 040365265
Ταχ.Δ/νση: ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ 1, **ΤΚ:** 16672
Τηλέφωνο: 2108970054
Ηλ.Ταχ/μείο: esymbol@vlachakis-paschou.gr

ΠΡΟΣ:
ΣΚΟΥΡΑΣ - ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Ανακοινώνεται η σύσταση εταιρείας με τα κάτωθι στοιχεία και επισυνάπτεται το καταστατικό της, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας:

Βασικά Στοιχεία Επιχείρησης

Επωνυμία:ΣΚΟΥΡΑΣ - ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:SKOURAS - PAIKOPOULOU SOCIETE ANONYME
Διακριτικός Τίτλος: SKYMATZ A.E.
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:SKYMATZ S.A.
Νομική Μορφή:ΑΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:196540101000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.196540101000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:899989972
Αρμόδια ΔΟΥ:ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 02/10/2026
Λήξη Διάρκειας:
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΣΕΜΕΛΗΣ 26 16674 ΓΛΥΦΑΔΑ
Τηλέφωνο: 6973435723

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:3.370.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων: Ονομαστικές
Λήξη Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12
Ημ/νία Λήξης 1ης Διαχειριστικής Περιόδου:31/12/2026
Κατηγορία Βιβλίων:Γ
Τρόπος Ένταξης:Υποχρεωτικά
Τρόπος Τήρησης:Μηχανογραφικά
Υπαγωγή Φ.Π.Α.:Ναι
Καθεστώς Φ.Π.Α.: ΚΑΝΟΝΙΚΟ
Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές:ΛΗΨΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
41000000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΜΗ	Κύρια Δραστηριότητα	02/10/2026
68110000	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/10/2026
68200000	ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ Η ΜΙΣΘΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/10/2026
70201101	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΙΔΡΥΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/10/2026
41002000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/10/2026
41003000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/10/2026
41004000	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΓΙΑ ΜΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	02/10/2026

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

Βεβαίωση Πληρωμής

ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ 5528246123144542242/337470

Η εταιρεία με την επωνυμία **ΣΚΟΥΡΑΣ - ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και τον διακριτικό τίτλο **SKYMATZ A.E.** (Α.Φ.Μ.: 899989972) κατέβαλε το ποσό των **3450** ευρώ στην Υπηρεσία Μιας Στάσης, μέσω του εκπροσώπου σύστασης **ΣΚΟΥΡΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ** (Α.Φ.Μ.: 132699810).

Αναλυτικά καταβληθέντα ποσά:

Αριθμός Πληρωμής	Αιτιολογία	Ποσό	Τρόπος Πληρωμής	Ημ/νια	Τελικός Δικαιούχος

658506	Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας	€60.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	02/10/2026 13:02:05	ΒΛΑΧΑΚΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ 1, ΒΑΡΗ
658545	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF39909761000000020305634, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 1AUo6xaEC17yQmPJH3Q8 2/10/2026	02/10/2026 14:45:21	ΚΕΕΕ
658546	Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ	€5.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF39909761000000020305634, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 1AUo6xaEC17yQmPJH3Q8 2/10/2026	02/10/2026 14:45:21	ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
658547	Τέλος Ελέγχου και Δέσμευσης Επωνυμίας και Διακριτικού Τίτλου	€10.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF46909761000000080305634, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 6275SP09497 2/10/2026	02/10/2026 14:45:21	ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
658548	Τέλος υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού	€3370.00	Πληρωμή μέσω ΔΙΑΣ, Κωδικός πληρωμής RF96909765000000040305634, Προσκομισθέν παραστατικό πληρωμής 15J1qStuagWXHjFSoXMX 2/10/2026	02/10/2026 14:45:21	ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

ΣΥΝΟΛΟ **€3450.00**

Η παρούσα χορηγείται για φορολογική χρήση.



ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΒΛΑΧΑΚΗΣ- ΜΑΡΙΑ ΠΑΣΧΟΥ
ΑΦΡΟΔΙΤΗΣ 1 & Λ.ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ-ΒΑΡΚΙΖΑ 16672
ΤΗΛ.2108970054-2108971939-2108971513
Α.Φ.Μ.: 999573238 - ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ 14.432

ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΕΥΡΩ : 3.370.000,00

ΜΕ ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΞΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΚΘΕΣΗ

ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΡΩ: 3.170.000,00

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΥΡΩ: 1.664.888,75

Στη Βάρκιζα Βάρης Αττικής σήμερα στις είκοσι δύο (22) του μήνα Σεπτεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι έξι (2026) ημέρα Τρίτη, στο γραφείο της αστικής εταιρείας συμβολαιογράφων με την επωνυμία «Εταιρεία συμβολαιογράφων Κωνσταντίνος Βλαχάκης – Μαρία Πάσχου», που βρίσκεται στην οδό Αφροδίτης αριθμός 1, σε μένα το Συμβολαιογράφο Κρωπίας **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟ Δημητρίου ΒΛΑΧΑΚΗ,** ως μέλος της αστικής εταιρείας συμβολαιογράφων με την επωνυμία «Εταιρεία Συμβολαιογράφων Κωνσταντίνος Βλαχάκης – Μαρία Πάσχου», με έδρα τη Βάρκιζα Βάρης Αττικής, οδός Αφροδίτης αρ. 1, με ΑΦΜ 999573238 της Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, παρουσιάστηκαν οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο: 1) η **ΒΑΣΙΛΙΚΗ - ΓΕΩΡΓΙΑ ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ** του Γεωργίου Παϊκοπούλου και της Μαρίας Γιομέλου, επιχειρηματίας, που γεννήθηκε στο Μαρούσι Αττικής την 26/10/1993, και κατοικεί στη Γλυφάδα Αττικής, οδός Σεμέλης αρ. 26, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ'αριθμόν Α02154080 με ημερομηνία

έκδοσης 21-08-2025 και ημερομηνία λήξης 20-08-2035 από το Τ.Δ.Ε.Ε Γλυφάδας, με Α.Φ.Μ. 159263983 του ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ και 2) **ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΚΟΥΡΑΣ** του Κυριάκου και της Φωτεινής που γεννήθηκε στο Αμαρούσιο Αττικής την 16/05/1987, και κατοικεί Νέα Σμύρνη Αττικής οδός Πατριάρχου Ιωακείμ αριθμός 4, κάτοχος του Δελτίου Αστυνομικής Ταυτότητας υπ' αριθμόν Α01014827 που εκδόθηκε την 21-10-2024 και λήγει την 20-19-2034 από το Τ.Α Νέας Σμύρνης , με Α.Φ.Μ. 132699810 του ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ .

Οι ανωτέρω εμφανισθέντες, ελληνικής υπηκοότητας και ιθαγένειας, 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 ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ

«ΣΚΟΥΡΑΣ-ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ Α.Ε» ΚΑΙ ΤΟΝ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «SKYMATZ Α.Ε»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΣΥΣΤΑΣΗ ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΕΔΡΑ ΣΚΟΠΟΣ - ΔΙΑΡΚΕΙΑ

ΑΡΘΡΟ 1

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ

1.Συστήνεται με το παρόν καταστατικό Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ΣΚΟΥΡΑΣ-ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο «SKYMATZ ΑΕ».

2.Για τις σχέσεις και εμπορικές συναλλαγές της εταιρείας στο εξωτερικό, η ανωτέρω επωνυμία θα μεταφράζεται σε ακριβή μετάφραση στα αγγλικά ("SKOURAS-PAIKOPOULOU Société Anonyme") και διακριτικό τίτλο "SKYMATZ SA".

ΑΡΘΡΟ 2

ΕΔΡΑ

1. Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Γλυφάδας.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δύναται να αποφασίζει την ίδρυση υποκαταστημάτων, πρακτορείων, γραφείων εμπορίας ή άλλου είδους γραφείων στην έδρα της ή έξω από αυτή σε άλλες πόλεις της Ελλάδας ή στο εξωτερικό. Οι όροι της λειτουργίας, διαχείρισης και διοίκησης των ανωτέρω θα καθορίζονται λεπτομερώς στη σχετική απόφαση

ΑΡΘΡΟ 3

ΣΚΟΠΟΣ

1. Σκοπός της εταιρείας είναι:

1) Η κατασκευή και εμπορία ακινήτων σε ιδιόκτητες εκτάσεις ή σε ακίνητα τρίτων,

2)Η απόκτηση με αγορά, ανταλλαγή, δωρεά, ενοικίαση, παραχώρηση, μεταβίβαση, κατοχή, άδεια, αντιπαροχή ή άλλο οποιονδήποτε τρόπο γης, ακινήτων, οικοδομών, κτιρίων, καθώς επίσης και κινητών πραγμάτων, αγαθών, εμπορευμάτων και γενικά ακίνητης και κινητής περιουσίας και η διαχείριση, ανάπτυξη, πώληση, μεταβίβαση, παραχώρηση, εκμίσθωση, δωρεά, ανταλλαγή αποξένωση, υποθήκη, επιβάρυνση, επισκευή, τροποποίηση ή με άλλο τρόπο διάθεση οποιασδήποτε ακίνητης ή

κινητής περιουσίας της εταιρείας ή άλλης ακίνητης ή κινητής περιουσίας πάνω στην οποία η εταιρεία έχει οποιαδήποτε δικαιώματα ή συμφέροντα και επίσης η παραχώρηση αδειών, δουλειών, παραχωρήσεων, προνομίων ή δικαιωμάτων σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητη ή κινητή περιουσία ή συμφέροντά της.

3) Η αναπαλαίωση παλαιών διατηρητέων ή μη ακινήτων, ώστε να καταστούν κατάλληλα για ξενοδοχειακή – τουριστική εκμετάλλευση κατά τα παραπάνω αναφερόμενα.

4) Η συμμετοχή της εταιρείας με οποιοδήποτε τρόπο, είτε με εισφορές, είτε με απόκτηση τίτλων, σε άλλες εταιρείες, οποιασδήποτε νομικής μορφής και σε ατομικές επιχειρήσεις, ημεδαπές ή αλλοδαπές που υφίστανται ή που θα συσταθούν και οι οποίες επιδιώκουν τον ίδιο ή παρεμφερή σκοπό, η συνεργασία με αυτές και η διενέργεια κάθε γενικά επιχείρησης ή εργασίας, απαραίτητης για την εκπλήρωση των σκοπών της εταιρείας, καθώς και η συγχώνευση, μερική ή ολική της εταιρείας, με άλλη ή άλλες εταιρείες ή η απορρόφηση συναφών επιχειρήσεων του κλάδου.

2. Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η εταιρία δύναται:

(α) να ιδρύει υποκαταστήματα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, να συμμετέχει και να συνεργάζεται με κάθε άλλη επιχείρηση που υφίσταται ή που θα ιδρυθεί μελλοντικά στην αλλοδαπή ή στην ημεδαπή που έχει τον ίδιο ή παραπλήσιο σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου,

(β) να εκτελεί όλες τις παραπάνω εργασίες για λογαριασμό δικό της ή για λογαριασμό τρίτων είτε συνεταιρικά είτε με σύμπραξη με

τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα (κοινοπραξίες), καθώς και να παραχωρεί την εκμετάλλευση των ως άνω δραστηριοτήτων προς οποιοδήποτε τρίτο,

(γ) να αγοράζει μετοχές και εν γένει να συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο εταιρειών που επιδιώκουν τους σκοπούς αυτούς ή παρεμφερείς ή οιουσδήποτε άλλους σκοπούς.

(δ) να συμμετέχει και να επιδιώκει την υπαγωγή της σε επενδυτικά και αναπτυξιακά προγράμματα.

(ε) να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

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

(ζ) Να παρέχει εγγυήσεις σε άλλες επιχειρήσεις με τις οποίες συνδέεται, συναλλάσσεται ή συνεργάζεται, εφόσον αυτό εξυπηρετεί τις εν γένει επιχειρηματικές ανάγκες και τα συμφέροντά της.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων μπορεί με τροποποίηση του παρόντος να καθορίζει και άλλες δραστηριότητες σαν σκοπό της εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται ως αόριστη, αρχίζει δε από την καταχώριση του παρόντος Καταστατικού στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο («Γ.Ε.ΜΗ.»).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΜΕΤΟΧΕΣ

ΑΡΘΡΟ 5

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται σε ποσό **τριών εκατομμυρίων τριακοσίων εβδομήντα χιλιάδων ευρώ (3.370.000,00 €)** διαιρούμενο σε **τρία εκατομμύρια τριακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (3.370.000)** κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας **ενός ευρώ (1,00 €)** έκαστης, καταβεβλημένο πλήρως και ολοσχερώς όπως λεπτομερώς καθορίζεται στο άρθρο 16 του παρόντος.

Οι εισφορές των μετόχων σε είδος, η συνολική αξία των οποίων αποτιμήθηκε, κατ' εφαρμογή του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε **τρία εκατομμύρια εκατό εβδομήντα χιλιάδες ευρώ (3.170.000,00 €)**, αντιστοιχούν σε **τρία εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα χιλιάδες (3.170.000)** μετοχές, ονομαστικής αξίας **ενός ευρώ (1,00 €)** έκαστη.

Το κεφάλαιο της Εταιρείας καλύφθηκε ως ακολούθως:

1) Ο Δημήτριος Σκούρας του Κυριάκου και της Φωτεινής κάτοικος Πειραιώς Αττικής επί της Ακτής Μιαούλη αρ. 5, κάτοχος Δ.Α.Τ Α01014827 Α.Φ.Μ 132699810, επιχειρηματίας ελληνικής υπηκοότητας με ηλεκτρονική διεύθυνση (e-mail) : dskouras@ranch.gr εισέφερε στην εταιρεία χρηματικό κεφάλαιο διακοσίων χιλιάδων ευρώ (**200.000,00 €**), και αντιστοιχεί σε **διακόσιες χιλιάδες (200.000)** μετοχές ονομαστικής αξίας **ενός ευρώ (1,00 €)** έκαστη.

2) Η Βασιλική-Γεωργία Παϊκοπούλου του Γεωργίου και της Μαρίας κάτοικος Γλυφάδας Αττικής επί της οδού Σεμέλης αρ. 26, κάτοχος

Δ.Α.Τ Α02154080, με Α.Φ.Μ 159263983 επιχειρηματίας ελληνικής υπηκοότητας με ηλεκτρονική διεύθυνση (e-mail): georgiapaik@gmail.com παρέχει στην εταιρεία ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ 050412241004-0-0 αποτιμηθείσας αξίας τριών εκατομμυρίων εκατόν εβδομήντα χιλιάδων ευρώ (**3.170.000,00 €**), και αντιστοιχεί σε **τρία εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα χιλιάδες (3.170.000)** μετοχές ονομαστικής αξίας **ενός ευρώ (1,00 €)** έκαστη. Το ακίνητο ευρίσκεται στον Δήμο Γλυφάδας Αττικής, επί της οδού Σεμέλης αρ. 24 και αποτελείται από ένα οικόπεδο, εκτάσεως επτακοσίων είκοσι (720,00) τετραγωνικών μέτρων, με την επ' αυτού κολυμβητική δεξαμενή και εμφαίνεται στο από Σεπτεμβρίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα με αρ. σχεδίου Τ-1 και κλίμακα 1:200 του Τοπογράφου Μηχανικού Στρατή Παναγιώτη Αξιομάκαρου, με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς προσώπου Α-Β μήκους μέτρων είκοσι (20,00) με την οδό Σεμέλης, πλάτους μέτρων δεκαέξι (16,00), ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς Β-Γ μήκους μέτρων τριάντα έξι (36,00), με ιδιοκτησία του Γεωργίου Παϊκόπουλου, με ΚΑΕΚ 050412241010, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς Γ-Δ μήκους μέτρων είκοσι (20,00) με ιδιοκτησίες αγνώστων, με ΚΑΕΚ 050412241007 and 050412241008 και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς Δ-Α μήκους μέτρων τριάντα έξι και 0,02 (36,02) με ιδιοκτησία αγνώστου, με ΚΑΕΚ 050412241003.

ΑΡΘΡΟ 6

ΜΕΤΟΧΕΣ- ΜΕΤΟΧΙΚΟΙ ΤΙΤΛΟΙ

1. Οι μετοχές της εταιρείας είναι ονομαστικές στο σύνολό τους και μεταβιβάσιμες, υπογράφονται από τον Πρόεδρο και ένα μέλος του, οριζόμενο από αυτό. Οι τίτλοι των μετοχών μπορούν να

αντιπροσωπεύουν μία ή περισσότερες μετοχές. Τα λοιπά σχετικά με την έκδοση μετοχών κανονίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2. Η εταιρεία οφείλει να τηρεί βιβλίο μετόχων. Η τήρηση του βιβλίου μετόχων μπορεί να γίνει 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.

3. Η εταιρεία δύναται 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.

4. Οι μετοχές δύνανται να μετατραπούν σε άυλες, χωρίς την τροποποίηση του παρόντος άρθρου του Καταστατικού. 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 τη 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 ΑΚ.

5. Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας γίνεται με βάση το τηρούμενο «Βιβλίο Μετόχων», ή τους ονομαστικούς τίτλους μετοχών, ή τους τυχόν εκδοθέντες προσωρινούς τίτλους, από πρακτικά προηγούμενων ΓΣ και αν παρίσταται ανάγκη, με τα έγγραφα ή

παραστατικά (όπως καταθετήρια, συμφωνητικά μεταβίβασης κλπ.) που κατέχει ο μέτοχος.

6. Οι μετοχές της εταιρείας μπορεί να τηρούνται σε λογιστική μορφή, ύστερα από αποϋλοποίηση ή ακινητοποίηση, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2014/909 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 23ης Ιουλίου 2014 και τα ειδικότερα προβλεπόμενα στις κείμενες διατάξεις. Το καταστατικό της εταιρείας προβλέπει τον εκ των ανωτέρω ειδικότερο τρόπο έκδοσης και τήρησης των μετοχών της σε κεντρικό αποθετήριο τίτλων.

7. Σε περίπτωση μετοχών που έχουν εκδοθεί σε λογιστική μορφή κατά την προηγούμενη παράγραφο, μέτοχος έναντι της εταιρείας θεωρείται ο εγγεγραμμένος στο μητρώο κεντρικού αποθετηρίου τίτλων ή ο ταυτοποιούμενος ως τέτοιος μέσω των εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών.

8. Προβλέπεται η δυνατότητα ορισμού προνομίου υπέρ μετοχών σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 38 του Ν. 4548/2018. Το προνόμιο αυτό συνίσταται στη μερική ή ολική απόληψη, πριν από τις κοινές μετοχές, του διανεμόμενου μερίσματος και στην προνομιακή απόδοση του κεφαλαίου που καταβλήθηκε από τους κατόχους των προνομιούχων μετοχών από το προϊόν της εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας. Οι προνομιούχες μετοχές μπορούν επίσης να εκδοθούν και ως μετατρέψιμες σε κοινές μετοχές ή σε προνομιούχες μετοχές άλλης κατηγορίας, με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία. Οι προνομιούχες μετοχές μπορούν να εκδοθούν και χωρίς δικαίωμα ψήφου ή με δικαίωμα ψήφου περιοριζόμενο σε ορισμένα ζητήματα.

ΑΡΘΡΟ 7

ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Α) Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του, για την οποία χρειάζεται πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του:

i) Να αυξάνει ή να μειώνει ολικά ή μερικά το μετοχικό κεφάλαιο με έκδοση νέων μετοχών ή την ακύρωση υφισταμένων ή με αναπροσαρμογή της αξίας των μετοχών. Το ποσό των αυξήσεων δεν μπορεί να υπερβεί το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου που έχει καταβληθεί αρχικά.

ii) Να εκδίδει ομολογιακό δάνειο με την έκδοση ομολογιών μετατρέψιμων σε μετοχές, για το ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το μισό του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 59 – 74 Ν. 4548/2018 όπως ισχύει.

Β) Οι πιο πάνω εξουσίες του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να ανανεώνονται από την Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη για κάθε ανανέωση και η ισχύς τους αρχίζει μετά την λήξη της κάθε πενταετίας.

Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης για χορήγηση ή ανανέωση της εξουσίας αύξησης του κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλονται σε δημοσιότητα.

Στην περίπτωση αυτή το μεν μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που ανανεώθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία, το δε ύψος του ομολογιακού δανείου δεν μπορεί να υπερβαίνει το μισό του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου κατά την ίδια ημερομηνία.

2. Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από την σύσταση της εταιρείας, η Γενική Συνέλευση έχει το δικαίωμα με απόφασή της να αυξάνει ολικά ή μερικά το μετοχικό κεφάλαιο, με έκδοση νέων μετοχών, συνολικά μέχρι το πενταπλάσιο του αρχικά καταβεβλημένου κεφαλαίου.

3. Οι αποφασιζόμενες αυξήσεις του κεφαλαίου, σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2, δεν αποτελούν τροποποίηση του καταστατικού.

4. Η αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο, σύμφωνα με την παράγραφο 1 μπορεί να ασκηθεί παράλληλα με αυτήν της Γενικής Συνέλευσης κατά την παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου.

5. Η απόφαση του αρμόδιου οργάνου της εταιρείας, για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ή έκδοση ομολογιακού δανείου, πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον το ποσό της αύξησης του κεφαλαίου ή το ύψος του ομολογιακού δανείου, τον τρόπο κάλυψής τους, τον αριθμό και το είδος των μετοχών ή των ομολόγων που θα εκδοθούν, την ονομαστική αξία και την τιμή διάθεσης αυτών και την προθεσμία κάλυψης.

6. Η Γενική Συνέλευση μπορεί με απόφαση της που λαμβάνεται με απλή απαρτία και πλειοψηφία να αυξάνει ή να μειώνει το κεφάλαιο μερικά ή ολικά με την έκδοση νέων μετοχών ή την ακύρωση υφισταμένων μετοχών ή με αναπροσαρμογή της ονομαστικής αξίας των μετοχών.

7. Η καταβολή των μετρητών για κάλυψη του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου ή τυχόν αυξήσεων αυτού, καθώς και οι καταθέσεις μετόχων με προορισμό τη μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, πραγματοποιούνται υποχρεωτικά με κατάθεση σε ειδικό λογαριασμό, που τηρείται σε οποιοδήποτε 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, εάν αποδεικνύεται ότι το σχετικό ποσό υπάρχει και ότι κατατέθηκε εκ των υστέρων σε λογαριασμό της Εταιρείας ή ότι δαπανήθηκε για τους σκοπούς της Εταιρείας. Για τα γεγονότα του προηγούμενου εδαφίου γίνεται σχετική αναφορά στο πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου για την πιστοποίηση της καταβολής.

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

9. Σε περίπτωση μερικής κάλυψης του κεφαλαίου το Διοικητικό Συμβούλιο οφείλει να προσαρμόσει με την απόφαση του για την πιστοποίηση της καταβολής έτσι ώστε να προσδιορίζεται το ποσό του κεφαλαίου όπως προέκυψε μετά τη μερική κάλυψη.

10. Για τη μείωση και απόσβεση του κεφαλαίου ισχύουν τα αναφερόμενα στα άρθρα 29-32 του Ν. 4548/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

ΑΡΘΡΟ 8

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

1. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας είναι το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση σύμφωνα με το Ν.4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

2. Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της εταιρείας. Η Γενική Συνέλευση δύναται να συνέρχεται και σε άλλο τόπο κείμενο στην Ελλάδα ή την αλλοδαπή, όταν σ' αυτή παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου με δικαίωμα ψήφου και δεν αντιλέγει κανείς στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και τη λήψη αποφάσεων.

3. Οι αποφάσεις της γενικής συνέλευσης είναι δυνατόν να λαμβάνονται από τους μετόχους χωρίς συνεδρίαση, σύμφωνα με τη διαδικασία και τους όρους του άρθρου 135 του Ν.4548/2018, μόνο αν πρόκειται για αποφάσεις επί θεμάτων που δεν εισάγονται προς συζήτηση και λήψη απόφασης στην τακτική γενική συνέλευση της εταιρείας και συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις: α) Όλοι οι μέτοχοι έχουν γνωστοποιήσει στην εταιρεία τα στοιχεία ηλεκτρονικής επικοινωνίας τους β) Μειοψηφία του ενός πέμπτου (1/5) του κεφαλαίου δεν αντιτίθεται στη λήψη απόφασης με τη διαδικασία του παρόντος άρθρου. 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 παράγραφο 4.

4. 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 κατ 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.

5. Η κατά την παράγραφο 4 πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου κοινοποιείται σε όλους τους μετόχους στην ηλεκτρονική διεύθυνση που έχουν γνωστοποιήσει στην εταιρεία. Η αποστολή της πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου 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.

6. Απόφαση χωρίς συνεδρίαση δε θεωρείται ότι ελήφθη πριν παρέλθει η προθεσμία των σαράντα οκτώ (48) ωρών της παραγράφου 3, εκτός αν οι δηλώσεις όλων των μετόχων περιήλθαν στην εταιρεία νωρίτερα. Δήλωση μετόχου που περιέρχεται στην εταιρεία μετά τον προβλεπόμενο χρόνο απάντησης δε λαμβάνεται υπόψη. Οι δηλώσεις των μετόχων είναι μη ανακλητές. Το βάρος της απόδειξης της υιοθέτησης ή μη της πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου 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.

7. Οι αποφάσεις που λαμβάνονται με το παρόν άρθρο καταχωρίζονται στο βιβλίο πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης.

8. Εντός τριών (3) ημερών από την κατά την παράγραφο 4 ανωτέρω 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 των μετόχων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου μέσα σε δύο (2) ημέρες από τη λήψη της αίτησης.

9. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλους τους μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους ισχύει ως απόφαση της Γενικής Συνέλευσης. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι μέτοχοι ή οι αντιπρόσωποί τους συμφωνούν να αποτυπωθεί η πλειοψηφική απόφασή τους σε πρακτικό, χωρίς Συνέλευση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους μετόχους με αναφορά των τυχόν μειοψηφούντων.

10. Οι υπογραφές των μετόχων ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (email) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

11. Το πρακτικό της παραγράφου 9 καταχωρίζεται στο βιβλίο πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης.

12. Το βάρος της απόδειξης της συνδρομής των προϋποθέσεων λήψης απόφασης, σύμφωνα με το παρόν Άρθρο και του χρόνου της απόφασης φέρει η Εταιρεία.

ΑΡΘΡΟ 9

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

1. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετάσχει κάθε μέτοχος ο οποίος έχει αποδεδειγμένα την ιδιότητα αυτή κατά την ημέρα διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης. Μέτοχοι που είναι νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση διά των εκπροσώπων τους. Δικαιούνται να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση, δεν υπολογίζονται όμως για το σχηματισμό της απαρτίας οι μέτοχοι με μετοχές χωρίς δικαίωμα ψήφου.

2. Οι μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευτούν σ' αυτήν από πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτήσει νόμιμα. Για το σκοπό αυτό ο μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους. Ο διορισμός και η ανάκληση ή αντικατάσταση του εκπροσώπου ή αντιπροσώπου του μετόχου γίνονται εγγράφως ή με ηλεκτρονικά μέσα και δη με αποστολή ηλεκτρονικού μηνύματος προς την ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας και υποβάλλονται στην Εταιρεία το αργότερο πριν από τη Γενική Συνέλευση.

3. Η Γενική Συνέλευση δύναται επίσης να πραγματοποιείται με συμμετοχή των μετόχων από απόσταση (i) στον πραγματικό χρόνο σύγκλησης της συνέλευσης υπό την προϋπόθεση ότι είναι δυνατή η συμμετοχή με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα χωρίς τη φυσική παρουσία του μετόχου στον τόπο διεξαγωγής της και η Εταιρεία λαμβάνει επαρκή μέσα ως αυτά αναφέρονται στο άρθρο 125 παρ. 1 του Ν 4548/2018 όπως εκάστοτε ισχύει, ή (ii) πριν από τη Συνέλευση δια αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα, όπου τα θέματα και τα ψηφοδέλτια διατίθενται και η συμπλήρωση του γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου ή σε έντυπη μορφή στην έδρα της Εταιρείας.

4. Συμμετοχή στην ψηφοφορία της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να γίνει δυνάμει του άρθρου 126 του Ν. 4548/2018, από απόσταση, διά αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα, διεξαγόμενης πριν από τη συνέλευση. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωσή τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου ή σε έντυπη μορφή στην έδρα της εταιρείας. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν δι' αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον οι σχετικές ψήφοι έχουν παραληφθεί από την εταιρεία το αργότερο είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από την έναρξη της συνεδρίασης. Στις παραπάνω περιπτώσεις η Εταιρεία υιοθετεί διαδικασίες για τη συμμετοχή στη γενική συνέλευση από απόσταση, τη διασφάλιση της ταυτότητας του συμμετέχοντος προσώπου και της προέλευσης της ψήφου, καθώς και την ασφάλεια της ηλεκτρονικής ή άλλης σύνδεσης.

5. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να παρίστανται και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και οι Ελεγκτές της εταιρείας. Ο πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης μπορεί με ευθύνη του να επιτρέψει την παρουσία στη συνέλευση και άλλων προσώπων, που δεν έχουν μετοχική ιδιότητα ή δεν είναι εκπρόσωποι μετόχων, στο μέτρο που τούτο δεν αντιτίθεται στο εταιρικό συμφέρον. Τα πρόσωπα αυτά δεν θεωρείται ότι μετέχουν στη συνέλευση για μόνο το λόγο ότι έλαβαν το λόγο για λογαριασμό παριστάμενου μετόχου ή ύστερα από πρόσκληση του προέδρου. Για τα πρόσωπα της παρούσας παραγράφου, η συμμετοχή στη Γενική Συνέλευση μπορεί να πραγματοποιείται και με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο άρθρο 125 του Ν. 4548/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

ΑΡΘΡΟ 10

ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΘΗΤΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1.Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τρεις (3) Συμβούλους

2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας για θητεία έξι (6) ετών που παρατείνεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους.

3. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να αποφασίζει τμηματική ανανέωση του Διοικητικού Συμβουλίου ή και διαδοχικές λήξεις της θητείας των μελών του, σύμφωνα με το άρθρο 85 παρ. 2 Ν.4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει. Στην περίπτωση αυτή, επιτρέπεται να προβλεφθούν αρχικά άνισες θητείες των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

4. Η Γενική Συνέλευση δύναται να διορίζει αναπληρωματικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τους λόγους που αναφέρονται στο άρθρο 81 Ν. 4548/2018 και την εκεί περιγραφόμενη διαδικασία.

5. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να εκλέγει μέλη αυτού σε αντικατάσταση μελών, που παραιτήθηκαν, απεβίωσαν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους, με οποιονδήποτε άλλο τρόπο. Η ανωτέρω εκλογή από το διοικητικό συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους, που αντικαθίσταται. Η απόφαση της εκλογής υποβάλλεται 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. Οι πράξεις των προσωρινών Συμβούλων, που διενεργήθηκαν από της εκλογής τους μέχρι της τυχόν μη εγκρίσεως του διορισμού τους από τη Γενική Συνέλευση, λογίζονται έγκυρες.

6. Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας μέλους ή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τα υπόλοιπα μέλη του μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του παρόντος Άρθρου, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών δεν είναι μικρότερος των τριών (3).

7. Σε κάθε περίπτωση, τα απομένοντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

ΑΡΘΡΟ 11

ΕΞΟΥΣΙΑ-ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για τη διοίκηση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της. Αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία, μέσα στα πλαίσια του εταιρικού σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το νόμο ή το Καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει την άσκηση μέρους ή όλων των εξουσιών διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας, εκτός από αυτές που απαιτούν συλλογική ενέργεια, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, υπαλλήλους της Εταιρείας ή τρίτους, καθορίζοντας συγχρόνως και την έκταση αυτής της ανάθεσης. Τα πρόσωπα αυτά μπορούν να αναθέτουν περαιτέρω την άσκηση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν ή μέρος τούτων σε άλλα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, υπαλλήλους της Εταιρείας ή τρίτους, με την προϋπόθεση ότι τούτο προβλέπεται στη σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει για την έκδοση ομολογιακού δανείου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 3156/2003 και του Ν 4548/2018 όπως εκάστοτε ισχύουν.

ΑΡΘΡΟ 12

ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

1.Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτό το ήμισυ πλέον ενός των συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός των παρόντων ή αντιπροσωπευόμενων συμβούλων μπορεί να είναι μικρότερος των τριών (3). Για την εξεύρεση του αριθμού απαρτίας παραλείπεται τυχόν προκύπτον κλάσμα.

Οι αποφάσεις του διοικητικού συμβουλίου λαμβάνονται έγκυρα με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων και αντιπροσωπευόμενων

μελών. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη, του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πρτν από τη συνεδρίαση και πέντε (5) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες αν η συνεδρίαση πρόκειται να διεξαχθεί εκτός της έδρας της εταιρείας. στην έδρα της εταιρείας. Στην πρόσκληση του Προέδρου πρέπει να αναφέρονται με σαφήνεια και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνον εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

2. Σε κάθε περίπτωση το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει έγκυρα εκτός της έδρας του (σε άλλο τόπο, στην ημεδαπή ή την αλλοδαπή), εφόσον στη συνεδρίαση αυτή παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανείς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

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

4. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμη και αν δεν έχει

προηγηθεί συνεδρίαση. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι Σύμβουλοι ή οι αντιπρόσωποί τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφασή τους σε πρακτικό, χωρίς συνεδρίαση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους Συμβούλους. Οι υπογραφές των Συμβούλων ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

ΑΡΘΡΟ 13

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ

1. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε τρίτο πρόσωπο, στο οποίο έχουν ανατεθεί από αυτό εξουσίες αντιπροσώπευσης της Εταιρείας, οφείλουν κατά την άσκηση των καθηκόντων τους και των αρμοδιοτήτων τους να τηρούν το νόμο, το παρόν Καταστατικό και τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Οφείλουν να διαχειρίζονται τις εταιρικές υποθέσεις με σκοπό την αποτελεσματική προαγωγή των εταιρικών συμφερόντων, να εποπτεύουν την εκτέλεση των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης και να ενημερώνουν τα άλλα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τις εταιρικές υποθέσεις.

2. Απαγορεύεται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που συμμετέχουν με οποιονδήποτε τρόπο στη διεύθυνση της Εταιρείας, καθώς και στους διευθυντές αυτής, να ενεργούν χωρίς άδεια της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων κατ' επάγγελμα είτε για ίδιο λογαριασμό, είτε για λογαριασμό τρίτων, οποιεσδήποτε πράξεις ανταγωνιστικές προς τους σκοπούς της Εταιρείας ή να συμμετέχουν ως ομόρρυθμοι εταίροι ή μοναδικοί μέτοχοι ή εταίροι σε εταιρείες που επιδιώκουν τέτοιους σκοπούς.

Από τις παραπάνω απαγορεύσεις εξαιρείται η συμμετοχή των ως άνω προσώπων σε εταιρείες του Ομίλου που ανήκει η Εταιρεία.

3. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί από αυτό αρμοδιότητές του έχουν υποχρέωση πίστεως απέναντι στην εταιρεία. Οφείλουν ιδίως:

α) Να μην επιδιώκουν ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της εταιρείας.

β) Να αποκαλύπτουν έγκαιρα και με επάρκεια στα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα ίδια συμφέροντά τους, που ενδέχεται να ανακύψουν από συναλλαγές της εταιρείας, οι οποίες εμπίπτουν στα καθήκοντά τους, καθώς και κάθε σύγκρουση των συμφερόντων τους με εκείνα της Εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτήν επιχειρήσεων κατά την έννοια του Άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, η οποία ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους. Οφείλουν ομοίως να αποκαλύπτουν και κάθε σύγκρουση των συμφερόντων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των προσώπων της παραγράφου 2 του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, εφόσον έχουν σχέση με τα πρόσωπα αυτά. Ως επαρκής αποκάλυψη θεωρείται εκείνη που περιλαμβάνει περιγραφή τόσο της συναλλαγής όσο και των Ιδίων συμφερόντων.

γ) Να τηρούν αυστηρή εχεμύθεια για τις εταιρικές υποθέσεις και τα απόρρητα της Εταιρείας, τα οποία κατέστησαν γνωστά σ' αυτούς λόγω της Ιδιότητάς τους ως συμβούλων.

4. Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ευθύνεται έναντι της εταιρείας για ζημία που αυτή υφίσταται λόγω πράξης ή παράλειψης που συνιστά παράβαση των καθηκόντων του.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ- ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 14

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας και λήγει την 31η Δεκεμβρίου του Ιδίου έτους.

Εξαιρετικά η πρώτη εταιρική χρήση της Εταιρείας αρχίζει από την καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του παρόντος και λήγει στις 31.12.2026.

ΑΡΘΡΟ 15

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται, ελέγχονται και εγκρίνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4548/2018 και 4308/2014 όπως εκάστοτε ισχύουν, και σύμφωνα με κάθε άλλη ειδική διάταξη που ρυθμίζει τα ζητήματα αυτά.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΚΑΛΥΨΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 16

ΚΑΛΥΨΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας όπως ορίζεται στο άρθρο 5 του παρόντος καταστατικού ορίζεται σε **τρία εκατομμύρια**

τριακόσιες εβδομήντα χιλιάδες ευρώ (3.370.000,00 €) και οι **τρία εκατομμύρια τριακόσιες εβδομήντα χιλιάδες (3.370.000)** κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας **ενός ευρώ (1,00 €)** έκαστη που αντιστοιχούν σε αυτό..

2. Οι εισφορές των μετόχων σε είδος, η συνολική αξία των οποίων αποτιμήθηκε, κατ' εφαρμογή του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε **τρία εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα χιλιάδες ευρώ (3.170.000,00 €)**, αντιστοιχούν σε **τρία εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα χιλιάδες (3.170.000)** μετοχές, ονομαστικής αξίας **ενός ευρώ (1,00 €)** έκαστη, αναλήφθησαν από τους συμβαλλόμενους στο παρόν ιδρυτές της Εταιρείας και καλύφθηκαν εξολοκλήρου από τους ιδρυτές και μετόχους αυτής ως εξής

3. Κεφάλαιο ύψους διακοσίων χιλιάδων ευρώ (**200.000,00 €**) που αντιστοιχεί σε **διακόσιες χιλιάδες (200.000)** κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας **ενός ευρώ (1,00 €)** εκάστη αναλήφθηκε από τον μέτοχο Δημήτριος Σκούρας του Κυριάκου και της Φωτεινής κάτοικο Πειραιώς Αττικής επί της Ακτής Μιαούλη αρ. 5, κάτοχο Δ.Α.Τ. Α01014827 με ΑΦΜ 132699810.

4. Κεφάλαιο ύψους τριών εκατομμυρίων εκατόν εβδομήντα χιλιάδων ευρώ (**3.170.000,00 €**) που αντιστοιχεί σε **τρία εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα χιλιάδες (3.170.000)** κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας **ενός ευρώ (1,00 €)** εκάστη αναλήφθηκε από την Μέτοχο Βασιλική-Γεωργία Παϊκοπούλου του Γεωργίου και της Μαρίας, κάτοικο Γλυφάδας Αττικής επί της οδού Σεμέλης αρ. 26, κάτοχο Δ.Α.Τ. Α02154080, με ΑΦΜ 159263983.

5. Το αρχικό κεφάλαιο πρέπει να καταβληθεί κατά τη σύσταση της εταιρείας.

6. Η προθεσμία καταβολής της αύξησης του κεφαλαίου ορίζεται από το όργανο που έλαβε τη σχετική απόφαση και 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.

7. 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 Ν. 4548/2018, η παράλειψη καταβολής σε λογαριασμό δεν επάγεται ακυρότητα, αν αποδεικνύεται ότι το σχετικό ποσό δαπανήθηκε για τους σκοπούς της εταιρείας.

8. 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 Ν. 4548/2018. Τα παραπάνω εδάφια δεν εφαρμόζονται όταν γίνεται κεφαλαιοποίηση απαιτήσεων στο πλαίσιο σχεδίου εξυγίανσης του Ν. 4738/2020. Μονομερής συμψηφισμός απαγορεύεται. Η καταβολή μέσω συμψηφισμού και ο αριθμός των αναληφθεισών μετοχών μέσω αυτού υποβάλλονται σε δημοσιότητα.

9. 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.

10. Η πιστοποίηση πρέπει να λάβει χώρα μέσα στο πρώτο δίμηνο από τη σύσταση της εταιρείας και μέσα σε ένα (1) μήνα από τη λήξη της προθεσμίας καταβολής του ποσού της αύξησης. Η πιστοποίηση γίνεται ως ορίζουν οι παρ. 6 έως 10 του άρθρου 20 του Ν. 4548/2018.

11. Προβλέπεται η δυνατότητα μερικής καταβολής του κεφαλαίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 21 του Ν. 4548/2018.

ΑΡΘΡΟ 17

ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΡΩΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, το οποίο θα διοικήσει αυτήν από τη σύστασή της, συντίθεται ακολούθως:

1. **Δημήτριος Σκούρας** του Κυριάκου και της Φωτεινής, κάτοικος Πειραιώς Αττικής, επί της οδού Ακτής Μιαούλη αρ. 5, κάτοχος Δ.Α.Τ. Α01014827, με ΑΦΜ 132699810, επιχειρηματίας, Έλληνας υπήκοος, ως **Πρόεδρος**.
2. **Βασιλική-Γεωργία Παϊκοπούλου** του Γεωργίου και της Μαρίας, κάτοικος Γλυφάδας Αττικής, επί της οδού Σεμέλης αρ. 26, κάτοχος Δ.Α.Τ. Α02154080, με ΑΦΜ 159263983, επιχειρηματίας, Ελληνίδα υπήκοος, ως **Μέλος**.
3. **Ιωάννα Σκούρα** του Κυριάκου και της Φωτεινής, κάτοικος Νέας Σμύρνης Αττικής, επί της οδού Πατριάρχου Ιωακείμ αρ. 6, κάτοχος Δ.Α.Τ. Α01357552, με ΑΦΜ 142826602, Ελληνίδα υπήκοος, ως **Μέλος**.

Η θητεία του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την ημέρα της πρώτης Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία θα συγκληθεί εντός της δέκατης ημέρας του ένατου μήνα από τη λήξη της πρώτης εταιρικής χρήσης της.

ΑΡΘΡΟ 18

ΕΥΘΥΝΗ

1. Τα πρόσωπα τα οποία έχουν ενεργήσει στο όνομα και για λογαριασμό της υπό σύσταση Εταιρείας κατά το ιδρυτικό στάδιο είναι πλήρως υπεύθυνα για τις πράξεις αυτές. Ευθύνεται, όμως, μόνο η Εταιρεία για αυτές τις πράξεις σε περίπτωση κατά την οποία εντός τριών (3) μηνών από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητάς της αναλάβει τις ευθύνες που απορρέουν από αυτές τις πράξεις.

2. Οι ιδρυτές είναι ατομικά υπεύθυνοι για την αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη η Εταιρεία ή οι καλόπιστοι τρίτοι, μέτοχοι ή μη, από τυχόν παράλειψη υποχρεωτικής διάταξης του Καταστατικού ή ανακριβείς πληροφορίες που δόθηκαν κατά την εγγραφή στο κεφάλαιο ή περιλήφθηκαν στο Καταστατικό, από την μη τήρηση των διατάξεων που αφορούν την εκτίμηση και την καταβολή των εισφορών, καθώς και από την τυχόν κήρυξη της ακυρότητας της Εταιρείας, εάν γνώριζαν ή όφειλαν να γνωρίζουν τις σχετικές πλημμέλειες.

ΑΡΘΡΟ 19

ΔΕΣΜΕΥΣΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ

Το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας δεσμεύονται κατά την έννοια του άρθρου 43 του ν.4548/2018. Επίσης όσες πρόκειται να

εκδοθούν σε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου είναι ομοίως δεσμευμένες. Σε περίπτωση θανάτου του μετόχου ισχύουν οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί κληρονομικής διαδοχής. Οι μετοχές των κληρονόμων δύνανται, όμως, να εξαγοράζονται από πρόσωπο (μέτοχο ή τρίτο) που υποδεικνύει η εταιρεία διά του Διοικητικού Συμβουλίου αντί τιμήματος, το οποίο προσδιορίζει το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι λοιποί μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης επί των μετοχών του θανόντος μετόχου έναντι τρίτων.

ΑΡΘΡΟ 20

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

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

=ΚΑΛΥΨΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Οι εισφορές της μετόχου Βασιλικής-Γεωργίας Παΐκοπούλου σε είδος (εισφερόμενο παρακάτω ακίνητο), η συνολική αξία του οποίου αποτιμήθηκε, κατ' εφαρμογή του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε ευρώ τριών εκατομμυρίων εκατόν εβδομήντα χιλιάδων (3.170.000 €), αντιστοιχούν σε τρία εκατομμύρια εκατόν εβδομήντα χιλιάδες (3.170.000,00) μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1.00 €) έκαστη.

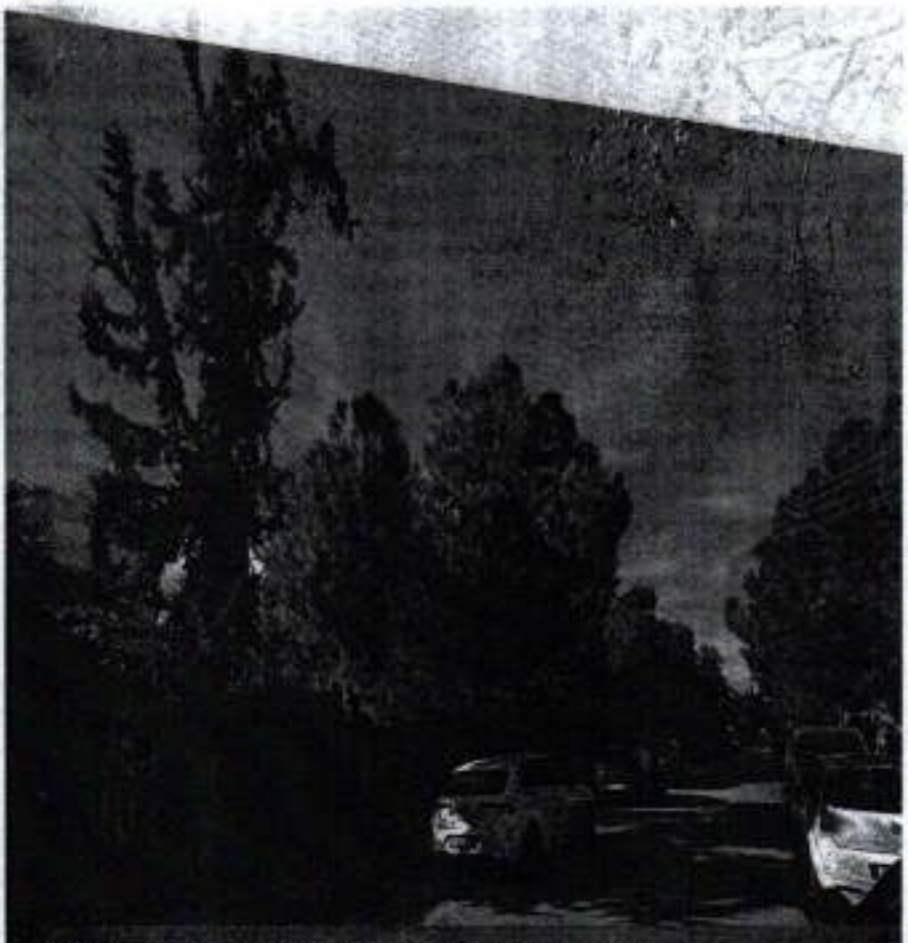
Το κεφάλαιο της Εταιρείας καλύφθηκε ως ακολούθως:

1) Ο Δημήτριος Σκούρας του Κυριάκου και της Φωτεινής κάτοικος Πειραιώς Αττικής επί της Ακτής Μιαούλη αρ. 5, κάτοχος Δ.Α.Τ Α01014827 Α.Φ.Μ 132699810, επιχειρηματίας ελληνικής υπηκοότητας με ηλεκτρονική διεύθυνση (e-mail) : dskouras@ranch.gr εισέφερε στην εταιρεία χρηματικό κεφάλαιο διακοσίων χιλιάδων ευρώ (200.000€), και αντιστοιχεί σε διακόσιες

χιλιάδες (200.000,00) μετοχές ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00 €) έκαστη.

2) Η Βασιλική-Γεωργία Παϊκοπούλου του Γεωργίου και της Μαρίας κάτοικος Γλυφάδας Αττικής επί της οδού Σεμέλης αρ. 26, κάτοχος Δ.Α.Τ Α02154080, με Α.Φ.Μ 159263983 επιχειρηματίας ελληνικής υπηκοότητας με ηλεκτρονική διεύθυνση (e-mail): georgiapaik@gmail.com παρέχει στην εταιρεία ακίνητο με αριθμό ΚΑΕΚ 050412241004-0-0 αποτιμηθείσας αξίας 3.170.000 ευρώ (3.170.000€), και αντιστοιχεί σε τρία εκατομμύρια εκατό εβδομήντα χιλιάδες (3.170.000,00) μετοχές ονομαστικής αξίας **ενός ευρώ (1,00 €)** έκαστη. Το ακίνητο ευρίσκεται στον Δήμο Γλυφάδας Αττικής, επί της οδού Σεμέλης αρ. 24 και αποτελείται από ένα οικόπεδο, εκτάσεως επτακοσίων είκοσι (720,00) τετραγωνικών μέτρων, με την επ' αυτού κολυμβητική δεξαμενή και εμφαίνεται στο από Σεπτεμβρίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα με αρ. σχεδίου Τ-1 και κλίμακα 1:200 του Τοπογράφου Μηχανικού Στρατή Παναγιώτη Αξιομάκαρου, με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς προσώπου Α-Β μήκους μέτρων είκοσι (20,00) με την οδό Σεμέλης, πλάτους μέτρων δεκαέξι (16,00), ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς Β-Γ μήκους μέτρων τριάντα έξι (36,00), με ιδιοκτησία του Γεωργίου Παϊκόπουλου, με ΚΑΕΚ 050412241010, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς Γ-Δ μήκους μέτρων είκοσι (20,00) με ιδιοκτησίες αγνώστων, με ΚΑΕΚ 050412241007 και 050412241008 και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς Δ-Α μήκους μέτρων τριάντα έξι και 0,02 (36,02) με ιδιοκτησία αγνώστου, με ΚΑΕΚ 050412241003.

Η αξία του εισφερομένου ακινήτου ιδιοκτησίας της ιδρύτριας Βασιλικής Γεωργίας Παϊκοπούλου αποτιμήθηκε στο ποσό των ευρώ τριών εκατομμυρίων εκατόν εβδομήντα χιλιάδων (3.170.000,00) από την εταιρεία εκτιμήσεων με την επωνυμία «GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ» με ΑΜ ΥΠΟΙΚ 1 με την με ημερομηνία εκτίμησης 24 Ιουνίου 2026, που προσαρτάται στο παρόν και έχει κατά λέξη ως εξής:



ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΤΗ ΓΛΥΦΑΔΑ @ 31-03-2026

ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΣΚΟΥΡΑΣ ΑΕ

Ιούνιος 2026

GEORAXIS

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα στην Ελλάδα
ΑΦΜ 800449572 / ΔΟΥ Χαϊδαρίου
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ. 1

Professional Indemnity Insurance: Syndex 100458
Bureau Veritas ISO 9001:2015: GR005089
RICS regulated firm. 030483

Γραφείο Αθηνών (Έδρα)
Καραϊσκάκη 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6062709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13Β, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης
Λεωφ. Καζαντζάκη, Συκιάδι, Χανιά 731 00
Τηλ. +30 2821 009580

www.geoaxis.gr

Πλατεία Καραϊ 7, Αγία Παρασκευή 153 41, Αθήνα
7 Πλατεία Καραϊσκάκη, 153 41 Αγία Παρασκευή, Αθήνα GR
Τηλ.: 210-6062709, Fax.: 210-6016800, Email: info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

Η αυθεντικότητα του εντύπωσης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε τεκμήριο επέμβαση στην εκτύπωση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στα εξαγόμενα αποτέλεσμα.

Μόνο τα παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένα τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκδοση εκτύπωσης.

Copyright © 2026 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτύπωσης: GEO 121 / 2025

GEOAXIS IOANNIS XYLAS
2026.06.24
15:47:59 +03'00'

GEOAXIS

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Το περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η ανατύπωση, αναπαραγωγή, αναπαύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που προσυποποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, αλλά μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία τα οποία προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παρουσιάστηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον ορίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντοπίσμο της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχεθήκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί διαιτησική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για τον πληρέστερο των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποιο επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην ορίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης	6
Τοπογραφικό Εκτιμητή	7
1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης	8
2.0 Τοποθεσία	10
3.0 Περιγραφή Ακινήτου	15
4.0 Έρευνα Αγοράς	18
5.0 SWOT Analysis	23
6.0 Μεθοδολογία Εκτίμησης	24
7.0 Εκτίμηση Αξίας	25
Δηλώσεις	33
Παράρτημα	34
Φωτογραφίες	35
Παραδοχές Εκτίμησης	36
Πηγές Πληροφοριών	37

GEOAXIS

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Ενταλθείς:	ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΣΚΟΥΡΑΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ
Υπόψη:	Κυρίου Δημητρίου Σκούρα Νόμιμου Εκπροσώπου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικό Πρότυπο:	RICS/IVS/EVS Διεθνή Αξιολόγηση Ακίνητης Περιουσίας ΟμίλουΟΤΕ
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Οικόπεδο με εν μέρει οικοδομική άδεια & σκαλιάνα
Φωτογραφία Ακινήτου:	
Διεύθυνση:	Στρ/θέση 24, Ο.Τ. 236, "Ευρυάλη" Δήμου Γλυφάδας
Σκοπός Εκτίμησης:	Εισφορά σε υπό σύσταση εταιρία
Βάση Εκτίμησης:	Αγοραία Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	02 Δεκεμβρίου 2025
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Μαρτίου 2026
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	24 Ιουνίου 2026
Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία (στρογγυλοποιημένη):	**3.170.000 €** (Τρία Εκατομμύρια Εκατόν Εβδομήντα Χιλιάδες €)

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποίηση για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης 14θη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα. Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισης της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τα οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Εμπειρογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Δεκέμβριος 2024 (RICS Valuation - Global Standards, 2024) και είναι σε πλήρη συμφωνία με το Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2025) και το Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναθέωνται στην έκδοση Ιανουαρίου 2024. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν ανεξάρτητα Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ό,τι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στα ακίνητα και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι δεν έχουμε διενεργήσει στο παρελθόν καμία εκτίμηση για το συγκεκριμένο ακίνητο, αν και έχουμε ολοκληρώσει εκτιμήσεις για άλλα ακίνητα σας ανήκουν σε εσάς ή εταιρείες σας. Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είμαι, ούτε είναι πραγματοποιήσει οποιαδήποτε διασύνδεση αναφορικά με τα παραπάνω περιγραφόμενα ακίνητα και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, επιλέξει, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης βάσει του οποίου η Εταιρία σας, εκτός από την εξάσκηση του ως εκτιμητής. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς δεν υπάρχει πρότερη συνεργασία μας στο συγκεκριμένο ακίνητο δεν τίθεται ζήτημα ανεπάρκειας εκτιμητή.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι καθορίστηκε από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 ευρώ ανά περίπτωση. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί, συνάμα της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και αναζητηθούν του αν προκύπτει από αμέλεια, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται η διαφορά κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/συναλλαγής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από αμέλεια, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από τα νόμιμα.

Πολιτική Παραόνων και Επανόρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγγελιών παραόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (https://www.geoaxis.gr). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παρεχόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μεσολαβητική επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (https://web.tee.gr), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (http://www.synigoroskatanalosti.gr). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μεσολαβητικοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί η βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασής μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 11 Νοεμβρίου 2025 και της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς στις 19 Νοεμβρίου 2025, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πόρισμα τελικής της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο επιφάνειας 720τμ. με εν μέρει οικοδομική άδεια και υφιστάμενες κατασκευές που ευρισκόμενο επί της οδού Σεμέλης 24, στα Ο.Τ. 235, στον "Ευρυάλη" Γλυφάδας.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αφορά στο δικαίωμα πλήρους (100%) κυριότητας επί του ακινήτου.

Τύπος Ακινήτου

Ελεύθερο σκέπης σε κατάσταση ευπρεπούς δόμησης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία η οποία σύμφωνα με το Διεθνή Εκτιμητικό Πρότυπο και το πρότυπο του RICS [1] ορίζεται ως: *'Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία ή τμήμα θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή αντίς των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, συμφραστίνη και χωρίς εξαναγκασμό'.* [1] RICS Valuation – Global Standards, December 2024

Ως χρόνο κατάλληλης προώθησης λαμβάνουμε κατά την αρτιμή της Αγοραίας Αξίας, θεωρούμε τους 12-18 μήνες.

Σύμφωνα με την αρτιμή της, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία. Η επιβαρύνση επί ακινήτου, αύτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής διαπραγμάτευσης. Επίσης πιθανά βάρη, δεν λαμβάνονται υπόψη.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με χρήση της Συγκριτικής Μεθόδου. Αναλυτική περιγραφή της μεθόδου παρουσιάζεται στο Κεφ. 8.0

Παραδοχές Εκτίμησης

Το οικόπεδο εκτιμήθηκε με premium, καθώς έχει εκδοθεί εν ισχύ άδεια δόμησης για ανέγερση νέου τετραώροφου κτιρίου κατοικιών με υπόγειο με συνολική προγραμματισμένη δόμηση 572,64τμ και εντός του οικοπέδου υφίστανται κατασκευές (παλιό με μπαγιοκάσσο και δεξαμενή υπερεπίβλατα, σπίτι στρο με κεραμοσκεπή).
Όλες οι λοιπές παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

ESG

Σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα (RICS, EVS, IVS), οι εκτιμήσεις ακινήτων πρέπει να λαμβάνουν υπόψη παράγοντες-κριτήρια που σχετίζονται με το Περιβάλλον, την Κοινωνία και τα βέλτιστα πρακτικά Διακυβέρνησης που μπορούν να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων. Παρόλο που απαιτούνται περισσότερες ενέργειες για την υιοθέτηση ενός καταστατικού χάρτη σε Ευρωπαϊκό επίπεδο ως προς το κριτήριο αξιολόγησης και την ποσοτικοποίησή τους (το φαινόμενο οφείλεται στο ότι οι ερμηνείες και οι προσφορότητες σε αυτό διαφέρουν μεταξύ χωρών και μεταβάλλονται με την πάροδο του χρόνου), οι εκτιμητές καλούνται πλέον να διερευνήσουν τα περιβαλλοντικά και κοινωνικοοικονομικά φάσματα μέσα στα οποία λειτουργούν τα ακίνητα, εστιάζοντας στους τρεις αυστηρούς πυλώνες του όρου ESG οι οποίοι αναδιαμορφώνουν (όπως και σε άλλους τομείς) το τοπίο της Αγοράς.

Η σημασία των κριτηρίων στις εκτιμητικές προσεγγίσεις είναι σημαντική καθώς δύναται να ενσωματωθεί σε όλες τις μεθόδους εκτίμησης. Αφενός, εστιάζει σε πιθανούς κινδύνους και σε φύσεως μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στην Αγορά. Για παράδειγμα, οι φυσικοί κίνδυνοι που συνδέονται με την κλιματική αλλαγή περιλαμβάνουν αυξημένα ζημιές από πλημμύρες σε ακίνητα ή υψηλότερο κόστη ψύξης λόγω ακραίων θερμοκρασιών και μπορούν να έχουν ως αποτέλεσμα τη μειωμένη ελκυστικότητα. Σημαντικοί είναι επίσης οι κίνδυνοι μετάβασης που απορρέουν από την πολιτική μείωσης του άνθρακα (decarbonisation). Αυτό μπορεί να σημαίνει ότι κτίρια με χαμηλή ενεργειακή απόδοση καθίστανται παρωχημένα ή ότι αυξάνονται τα λειτουργικά κόστη λόγω τιμολόγησης του άνθρακα, καθώς κατευθυνόμαστε προς μία οικονομία χαμηλών εκπομπών. Από την άλλη πλευρά οι παράγοντες ESG δημιουργούν και ασφαλείς ευκαιρίες. Σε αυτά συγκαταλέγεται το λεγόμενο "green premium" – δηλαδή η υψηλότερη αποτίμηση που απολαμβάνουν τα βιώσιμα ακίνητα – καθώς και η αυξημένη ζήτηση από ενοικιαστές για κτίρια με φιλικά προς το περιβάλλον χαρακτηριστικά. Δεδομένα αυτής της δυτικής φύσης, όπου συνυπάρχουν κίνδυνοι και ευκαιρίες, τα παραδοσιακά μοντέλα αποτίμησης οφείλουν να προσαρμοστούν.

Η εδώ εκτίμηση προσεγγίζει αρκετούς από τους παραπάνω επί μέρους παράγοντες. Παρόλα αυτά, σημειώνουμε ότι σήμερα δεν υπάρχουν αρκετά επιμετρημένα στοιχεία ώστε να είμαστε σε θέση να ποσοτικοποιήσουμε την επίδραση τους στο αποτέλεσμα της εκτίμησης. Είμαστε βέβαιοι ότι στο άμεσο μέλλον θα υπάρξουν περισσότερα δεδομένα που θα μπορούν να ληφθούν υπόψη και τα οποία και θα καταστήσουν πιο ασφαλή την ποσοτικοποίηση της επίδρασης των ESG κριτηρίων στην εκτιμώμενη αξία του κάθε ακινήτου.

(ESG: Environmental, Social, and Governance - Περιβαλλοντική, Κοινωνική και Εταιρική Διακυβέρνηση).

Πηγές Πληροφοριών

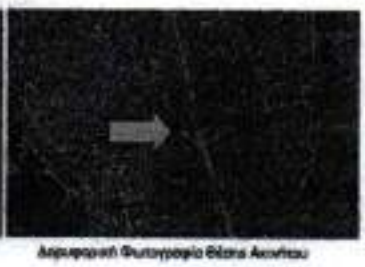
Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλήφθηκε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε στοιχεία που μας παρασχεθήκαν. Αναλυτικός Πίνακας πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα.

2.0 Τοποθεσία

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήσεις



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης Ακινήτου

Συντεταγμένες Google Earth
Γεωγραφικό Πλάτος: 37°51'47.74"Β
Γεωγραφικό Μήκος: 23°45'26.35"Α

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Γλυφάδας, του Δήμου Γλυφάδας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα της Περιφέρειας Αττικής.

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται επί της οδού Σεμέλης 24, στο Ο.Τ. 236, στην περιοχή «Ευρυάλη» στην Κάτω Γλυφάδα.

Οριοθέτηση / Απομάκρυνση: Το Ο.Τ. πέριξ της οδού Σεμέλης, περικλείεται από τις οδούς Ερμού, Φιλκτής Εταιρείας και Ζαμανού. Το ακίνητο χωροθετείται σε μία απόσταση 150μ Δυτικά της Λεωφ. Βουλιαγμένης, 1,0χλμ Ανατολικά της Λεωφ. Ποσειδώνος και του παραλιακού μετώπου και ~700μ Ανατολικά του εμπορικού κέντρου της Γλυφάδας.

Περιοχή / Θέση / Χρήσεις: Η Γλυφάδα αποτελεί εμπορική και οικιστική αγορά (prime market) υψηλότατου προφίλ λόγω του πολύ καλού φυσικού περιβάλλοντος, των χαμηλών συντελεστών δόμησης, των αυστηρών χρήσεων γης, του εξαιρετικού κλίματος αλλά και της πλήρους διαμορφωμένης και επώνυμης εμπορικής αγοράς που φιλοξενεί. Η ρυμοτομία της περιοχής θεωρείται πολύ καλή για την κυκλοφορία των καταλόιπων και χρήσεων που φιλοξενεί, με ικανοποιητικούς ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους και παρουσία πράσινου. Οι σημαντικότερες εμπορικές δραστηριότητες καθώς και οι υπηρεσίες συναντώνται επί των οδικών αξόνων των Λεωφ. Μεταξά, Ποσειδώνος και Βουλιαγμένης καθώς και επί των οδών Λαζαράκη, Γρ. Λαμπράκη, Παπανδρέου, Σπαμπαλάδου και Δούκαινης.

Οι Λεωφόροι Ποσειδώνος και Βουλιαγμένης, δύο από τις βασικότερες οδικές αρτηρίες της νοτίου Αθήνας, εξασφαλίζουν άμεση σύνδεση τόσο με τον Πειραιά όσο και με το κέντρο της Αθήνας, ενώ παράλληλα εξυπηρετούν την κυκλοφορία εντός της παραλιακής ζώνης Β'Γλυφάδας, Βούλας, Βουλιαγμένης, Καβούρι κ.ά.).

Η θέση του εκτιμώμενου κτιρίου χαρακτηριστικά στα ευρύτερα τοπόσημα με ήπια δόμηση και καλλιεργήσιμο φυσικό περιβάλλον. Στα αριστερά της εικόνας φαίνεται η απουσία θέας στη θάλασσα. Η οδός Σεμέλης είναι διπλής κατεύθυνσης τυπική εσωτερική οδός, αμιγώς οικιστικής φυσιογνωμίας, χαμηλού κυκλοφοριακού φόρτου, με πεζοδρόμια και μίσης πλάτους τριών μέτρων κατά κύριο λόγο κατοικίες.

Τοπόσημο της ευρύτερης περιοχής είναι το Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού. Άλλοι υπερτοπικοί χρήστες είναι οι εγκαταστάσεις του Γκολφ Γλυφάδας, οι μαρίνες Γλυφάδας, ο Αθλητικός Ναυτικός Όμιλος Γλυφάδας, το Αστέρια Γλυφάδας, και το νεόδμητο luxury beach resort 'One&Only Aesthesis' του ομώνυμου διεθνή Ομίλου. Άλλοι βασικοί χρήστες αφορούν κυρίως σε εμπορικά καταστήματα και καταστήματα εστίασης στο εμπορικό κέντρο της Γλυφάδας (ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ, McDonald's 'S, TGI FRIDAYS, STARBUCKS, Zara, Public, Hondos Center κ.άπ.)

Ακολουθεί δορυφορική απεικόνιση των βασικών χρηστών της περιοχής (με κόκκινο σημαίνει η θέση του εκτιμώμενου).



Πρόσβαση: Η πρόσβαση με Ι.Χ. επευγαίνεται είκολη με χρήση των βασικών οδικών αξόνων (Λεωφ. Βουλιαγμένης/Ποσειδώνος) και εν συνεχεία με χρήση του τοπικού οδικού δικτύου. Σχετικά με τη χρήση ΜΜΜ, η περιοχή εξυπηρετείται από δίκτυο αστικών συγκοινωνιών (πεζοδρομικές γραμμές) με πλησιέστερη στάση επί της οδού Σαμανού (στάση «Σεμέλης»), σε απόσταση 70μ από το εκτιμώμενο. Τέλος, η θέση εξυπηρετείται από μέσα σταθερής τροχιάς (τραμ), καθώς ο πλησιέστερος σταθμός βρίσκεται επί της Λεωφ. Αγγέλου Μεταξά (στάση «Πλατεία Εσπερίδων»), σε απόσταση 600μ από το εκτιμώμενο.

Φυσικά Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον, παρά την εγγύτητα με την Λεωφ. Βουλιαγμένης, χαρακτηρίζεται ως πολύ καλό, λόγω της παρουσίας κοντόχαμπων χώρων πρασίνου και των εκτενών καμπίλων κυκλοφοριακών φόρτων στο εσωτερικό οδικό δίκτυο.

GEOAXIS

Μεγάλα Έργα

Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού



Το Έργο αφορά στη μεγαλύτερη αστική ανάπλαση στην Ευρώπη, η οποία έχει σκοπούς, ώστε να προσθέσει σημαντικές νέες επενδύσεις και κρίσιμες στρώσεις του τουρισμού, του πολιτισμού, της επιχειρηματικότητας, της καινοτομίας και του περιβάλλοντος, που αναμένεται να συνδράμουν θετικά όχι μόνο στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής αλλά σε ολόκληρη τη χώρα. Την ανάπτυξη για την έκταση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, έχει αναλάβει η LAMDA Development με κυρίαρχο στοιχείο τη δημιουργία ενός Μητροπολιτικού Πάρκου διεθνούς εμβέλειας, συνολικής έκτασης 2.000.000τμ. καθώς και την ανάδειξη του παραλιακού μετώπου με ελεύθερη πρόσβαση σε όλους. Το έργο αποτελεί ένα πρότυπο μοντέλο αστικής ανάπτυξης, το οποίο θα συνδυάζει τη φυσική ομορφιά της περιοχής και το μοναδικό χαρακτηριστικό της, με κύρια τεκμήρια μοναδικής αρχιτεκτονικής ευαίσθησης. Ο σεφείρος ανδιαιμείς που προσεγγίζει το έργο, θα παρέχει παγκόσμιας εμβέλειας υπηρεσίες και υποδομές, ενώ θα αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής των πολιτών της Αττικής. Η επένδυση περιλαμβάνει ουσιαστικά αναπτύξεις, ξενοδοχειακές μονάδες, εμπορικές δραστηριότητες, χώρους ανεργοτικής απασχόλησης – διασκέδασης, μουσεία, κίνητρα πολιτισμού, κίνητρα υγείας και ευεξίας, αθλητικές εγκαταστάσεις και κύριους αναψυκτές, ένα πρότυπο επιχειρηματικό πάρκο εκπαίδευσης, έρευνας και επιχειρηματικότητας, όπως επίσης και την πλήρη διαμόρφωση της πόλη υπάρχουσας μαρίνας καθώς και την αναβάθμιση και ανάδειξη ολόκληρου του παραλιακού μετώπου, που μαζί με το πάρκο θα αποτελέσουν τον μεγαλύτερο πόλο έλξης του έργου.

Επιπροσθέτως η αξιοποίηση αναμένεται να συμβάλλει ουσιαστικά στην ανάδειξη της Αθήνας ως ενός εκ των σημαντικών τουριστικών προορισμών παγκοσμίως καθώς θα προσφέρει σημαντικό αριθμό νέων καταλυμάτων, αρχιτεκτονικών «κοσμημάτων» καθώς και θεματικού τουρισμού, τα οποία αναμένεται να προσελκύσουν 1 εκατ. νέους τουρίστες μειώνοντας σημαντικά την εποχικότητα και συζήτησης παράλληλα σημαντικά τη μέση διάρκεια παραμονής και τη δαπάνη των τουριστών στην Αθήνα. Η επένδυση του Ελληνικού, έξοχος ΕΒ δισ., αναμένεται να συμβάλλει κατά 2,4% στο ΑΕΠ της χώρας στον ορίζοντα ολοκλήρωσης της ανάπτυξης.

Η εξέλιξη κατοικειών επιμέρους έργων

RIVIERA TOWER

Καθώς οι εργασίες προωθούν εντατικά, ο Riviera Tower, σχεδιασμένος από το αρχιτεκτονικό γραφείο Foster + Partners, βρίσκεται πλέον στα 12ο όροφο και είναι πλέον ορατός τόσο από τη Λεωφόρο Ποσειδώνος όσο και από τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης και τον Κορέα. Με την ολοκλήρωση του θα αποτελεί τον πρώτο πράσινο οικιστικό ουρανοξύστη της Ελλάδας και ένα όρια-πρότυπο αειφόρου και βιο-φιλικού σχεδιασμού «έξω γενιάς.

LITTLE ATHENS

Ανάμεσα γίνονται τα διαμερίσματα στη Little Athens, την αύξουσα γειτονιά οικιστικών και εμπορικών αναπτύξεων του The Ellinikon, όπου έχουν ολοκληρωθεί οι σκαλοφάτα και έχουν ξεκινήσει οι εργασίες κατασκευής και θεμελίωσης των κτιρίων στα Park Rise Promenade Heights, Atrium Gardens και Trinity Gardens, ενώ στα Pavilion Terraces οι εργασίες ξεκίνησαν τον Οκτώβριο. Το Sunset Groves, η πρώτη προσθήκη στη γειτονιά Little Athens, είναι ένα συγκρότημα κατοικιών σχεδιασμένο από τους ARM Architects, με εξαιρετική σύγχρονη αρχιτεκτονική και αρμονικό σχεδιασμό, μόλις λίγα βήματα από την παραλία και το The Ellinikon Park.

Η νέα γειτονιά της πόλης του Ελληνικού θα περιλαμβάνει περισσότερες από 1.150 κατοικίες, καθώς και καταστήματα που θα προσφέρουν σε κατοίκους και επισκέπτες όσα χρειάζονται στην καθημερινότητα τους, ψυχαγωγία, αγορές, φαγητό και ευεξία. Οι κρατήσεις για τα διαμερίσματα στη γειτονιά Little Athens έχουν ξεπεράσει κάθε προσδοκία, ενώ είναι αξιοσημείωτο ότι το 45% των αγοραστών είναι ξένοι, κυρίως Ευρωπαίοι. Γεγονός που επιβεβαιώνει τον παγκόσμιο χαρακτήρα του The Ellinikon ως προορισμού για όλους.

RIVIERA GALLERIA

Η εταιρεία METKA ΑΤΕ ανέλαβε την κατασκευή του μεγαλύτερου εμπορικού προορισμού της Riviera Galleria, που φέρει την αρχιτεκτονική σφραγίδα του Kengo Kuma και αναμένεται με την ολοκλήρωση της, να κοσμεί την αθηναϊκή ριβιέρα. Με ένα μέρος της αναβάπτισης της θεμελίωσης να έχει πλέον ολοκληρωθεί τον Δεκέμβριο, το έργο προωθεί με γρήγορους ρυθμούς. Έως τον Οκτώβριο είχαν συμφωνηθεί Heads of Terms (HoT) με μισθωτές για το 69% της συνολικής εκμεταλλεύσιμης επιφάνειας (GLA).

THE ELLINIKON SPORTS PARK

Με εντατικούς ρυθμούς προωθούν οι εργασίες στο υπερσύγχρονο Αθλητικό Κέντρο του The Ellinikon, που περιλαμβάνει, πλήθος αθλητικών εγκαταστάσεων. Μεταξύ άλλων, γήπεδο ποδοσφαίρου, μπάσκετ και τένις, στίβο ρίψεων, ανοιχτό και κλειστό στίβο. Στον σχεδιασμό του προβλέπονται ακόμα ιερόλιθοι προέκτεινοντες ζητούνε φιλοξενίας αθλητών με στόχο να παρέχονται όλες οι απαραίτητες υποδομές για άθληση τόσο σε επαγγελματίες όσο και σε ερασιτέχνες. Στο νέο Κέντρο Αθλητισμού και ευεξίας, με έκταση 297.000 τμ, που θα αποτελέσει διεθνές σημείο αναφοράς για τον Αθλητισμό, βρίσκονται σε πλήρη εξέλιξη εργασίες αναβάπτισης, διαμόρφωσης των γηπέδων ποδοσφαίρου, κατασκευής των κερκίδων του σταδίου στίβου, καθώς και πολλές ακόμα εργασίες σε όλη την έκταση του Αθλητικού πόλου. Το αθλητικό κέντρο στο The Ellinikon θα εξυπηρετεί αθλητές, συλλόγους, σωματεία, ομοσπονδίες, ομάδες από την Ελλάδα και τα εξωτερικό αλλά και πολίτες που επιθυμούν να αθληθούν.

Νέες στρατηγικές συνεργασίες

Εκπαδυτικά Νόημα με *Διεθνές πρόγραμμα Σπουδών*, καθώς και οικιστικούς και γραφειακούς χώρους. Θα αναπτύξει η εταιρεία SKOTI ENTERPRISES COMPANY LIMITED, συμφερόντων της οικογένειας του Γ. Προκοπίου. Το συνολικό τίμημα ανήλθε στα 120 εκατ. Ευρώ, ενώ η συνολική αξία της ανάπτυξης αναμένεται να ανέλθει στα 500 εκατ. ευρώ.

Οικιστικές αναπτύξεις θα δημιουργήσουν οι όμιλοι Brook Lane Capital, TENBRINKE, Hellenic Ergon, Daedalus Development, με τους οποίους έχει συμφωνηθεί η απόκτηση πέντε οικοπέδων (Infinion του Commercial Hub και του The Ellinikon Mall), με συνολικό τίμημα 105 εκατ. ευρώ το οποίο αντιστοιχεί σε 2.100 ευρώ ανά τμ.

Retail Park στο Commercial Hub, όπου θα δημιουργηθεί και το The Ellinikon Mall, το μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο εμπορικό κέντρο στα Βαλκάνια, θα αναπτύξει η εταιρεία TRADE ESTATES (μέλος του Ομίλου FOURLIS). Το προσύμφωνο που υπογράφη αποτελεί την επικύρωση του αρχικού μνημονίου συνεργασίας μεταξύ των δύο πλευρών. Η συνολική επένδυση υπολογίζεται σε 75 εκατ. ευρώ, ενώ το τίμημα της συναλλαγής ανέρχεται στα 31 εκατ. ευρώ. Το Retail Park θα περιλαμβάνει καταστήματα μεγάλης επιφάνειας («Big Boxes»), με διεθνείς μισθωτές, όπως ΙΚΕΑ, και θα συμβάλει στην ανάπτυξη ενός υποκόσμου εμπορικού προορισμού νέας γενιάς στο Ελληνικό.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Προσεγγιστική οριοθέτηση (Google Earth)

Πρόκειται για οικόπεδο εμπορεύσιμης επιφάνειας 720τμ. άρτιο και οικοδομήσιμο, με Σ.Δ. 0,90, κατάλληλο για οικιστική αξιοποίηση. Είναι επίπεδο παραλληλόγραμμου σχήματος, ορισμένημένο με περιτοίχιση, με πρόσωπο 20μ. Βόρεια στην οδό Σαμοθ/κης. Στο υπόλοιπο σημείο συνορεύει με διαμερίσεις ιδιοκτησίας τρίτων (πέρια κατοικιών).

Η επιφάνεια του οικοπέδου και το πολεοδομικό καθεστώς/όροι δόμησης προέρχονται από τα πλήρες, υπογεγραμμένα τοπογραφικά διάγραμμα του Μηχανικού και. Αξιωμάκαρου ημερομηνίας Νοεμβρίου 2024 και το διάγραμμα κάλυψης ξηνυπόγραφοί της Μηχανικού κατ. Αυγερινού ημερομηνίας Φεβρουάριος 2025.

Για το οικόπεδο έχει εκδοθεί η με α/α 1488012/19.06.2025 οικοδομική άδεια βμ. ισχύ έως 19.06.2028 για ανέγερση νέου τετραώροφου κτιρίου κατοικιών με υπόγειο, με συνολική προγματοποιούμενη δόμηση 572,64τμ. Μας προσκόμισαν το σχετικό στοιχείο.

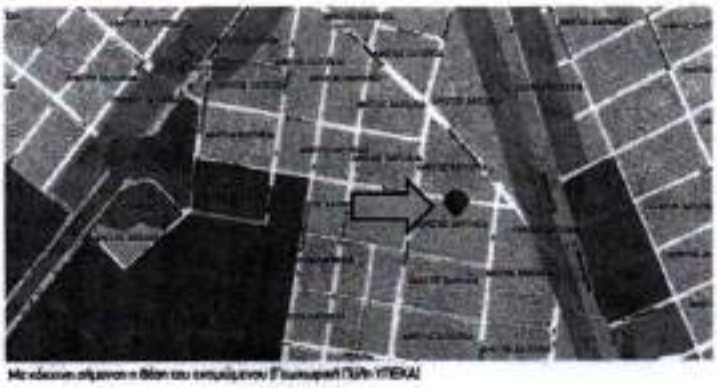
Επισημάνεται σύμφωνα με το ως άνω προσκομισθέν στοιχείο και την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε, εντός του οικοπέδου υφίστανται μία ανοιχτή καλυμβητική δεξαμενή (κενή) με μπανιστάδα και δεξαμενή υπερχείλισης καθώς και ένα στέγαστρο με κεραμοσκεπή εμβαδού 30,91τμ (προφανώς στον κήπο/χ/, το οποίο κατασκευάστηκαν με βάση την Z34/03 οικοδομική άδεια και έχουν ρυθμιστεί με τον με α/α 13221470 Δήλωση του Ν.4495/2017, η οποία είναι παρατεθεί (δεν μας προσκομίστηκε). Η επιφάνεια της πισίνας ανέρχεται σε 71,50τμ και προκύπτει από το προσκομισθέν συμβόλαιο.

Ιδιοκτησιακό / Μεταβιβαστικό Καθεστώς

Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 14.196/06-05-2026 συμβόλαιο (αγοράς παρέστησε από δικαίωμα επικαρπίας) του συμβολαιογράφου Κρωπίας Κωνσταντίνου Δεληδάκη, το ακίνητο ανήκει κατά πλήρη (100%) κυριότητα στην κα. Βασιλική-Γεωργία Παπαπούλου.

GEOAXIS

Πολεοδομικό Καθεστώς



Με κόκκινο σήμανση η θέση του εκτιμώμενου ζ'τημιτικού ΠΔ/Π- ΥΠΕΚΑ/

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας παραπέθηκαν και δικής μας αντιλήψεως έρευνας, το ακίνητο ευρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Πλαταιών και είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/1983 περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Εντός του Ο.Τ. δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, προϊφιστάμενη οδός του 1923 ή ρέμα και δεν υπάρχει ενεργό ή ανενεργό σημείο υδροληψίας. Εντός αυτού και κατά μήκος του προαύλιου του ακινήτου υπάρχουν θέντρα. Εντός των άμεσων ακινήτων δεν υπάρχουν διατηρητέα κτίσματα. Η ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου και φέρει αριθμό Κ.Α.Ε.Κ. 050412241004.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Διάταγμα ρυμοτομίας: 16-11-1934 (Φ.Ε.Κ. 408Α'/22-11-1934)
Διάταγμα όρων δόμησης: 30-07-1925 (Φ.Ε.Κ. 293Α'/31-07-1925)
Αρτιότητα κατά κανόνα: Εμβαδόν = 500.00τμ – Πρόσωπο = 16μ
Αρτιότητα κατά περίπτωση: Εμβαδόν = 500.00τμ – Πρόσωπο = 13μ (προ 22-11-1934)
Ύψος: ΟΣ ΝΟΚ (ΦΕΚ 754/2012)
Συντελεστής δόμησης: 0.8
Κάλυψη: 1/3
ΠΡΟ.ΓΟΚ./ 85 Π.Ε.
Εγκρίσεις Αρχαιολογία
Χρήσεις Γης: Αγροτ Κατοικία

Η ανάλυση του πολεοδομικού καθεστώτος πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια και εφαρμόστηκε στα ανάγκες της παρούσας εκτίμησης.

ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ειδικότερα στην Ανώνυμη Εταιρεία που συστήνεται με το παρόν εισφέρεται, παραχωρείται και μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή από τη συμβαλλόμενη στο παρόν συνιδρύτριά της, κατά 100% εξ αδιαιρέτου, το παρακάτω ακίνητο:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, εντός σχεδίου πόλης, της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Γλυφάδας, τέως Δήμου Αθηναίων και ήδη **της Δημοτικής Ενότητας Γλυφάδας, του Δήμου Γλυφάδας,** της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, εντός του υπ' αριθμ. διακόσια τριάντα έξι **(236)** Οικοδομικού Τετραγώνου και επί της οδού **Σεμέλης στην οποία φέρει τον αριθμό είκοσι τέσσερα (24), ΕΚΤΑΣΗΣ μέτρων τετραγωνικών επτακοσίων είκοσι (720,00),** *με την επ'αυτού κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα) επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα ενός και εξήντα εκατοστών (71,60)*

Το οικόπεδο αυτό εμφαίνεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα **Α-Β-Γ-Δ-Α** στο από Φεβρουαρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Στρατή-Παναγιώτη Αξιομάκαρου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87, και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση, και στο οποίο δηλώνεται από το συντάξαντα τούτο μηχανικό **σύμφωνα με το Ν.651/77 ότι:** «για το οικόπεδο με στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α και με Εμβαδόν 720,00 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού Σέμελης 24,

στο Ο.Τ. 236 του Δήμου Γλυφάδας, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών ότι :

α) είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα,

β) βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Γλυφάδας,

γ) δεν εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου 1337/83 περί εισφοράς σε γη και χρήμα,

δ) εντός του Ο.Τ. δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή ρέμα,

ε) εντός αυτού και κατά μήκος του προσώπου του εν θέματι οικοπέδου υπάρχουν δέντρα,

στ) εντός αυτού δεν υπάρχει ενεργό ή ανενεργό σημείο υδροληψίας,

ζ) εντός των όμορων οικοπέδων δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα,

η) η ιδιοκτησία εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου και φέρει αριθμό Κ.Α.Ε.Κ. 050412241004,

θ) εντός του εν θέματι οικοπέδου δεν υπάρχει κτίσμα.», **το οποίο προσαρτάται στο υπ΄αριθμ. 13.531/20-5-2025 συμβόλαιό μου** και συνορεύει το άνω οικόπεδο σύμφωνα με το διάγραμμα αυτό: **ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε πλευρά **Α-Β** μήκους μέτρων είκοσι (20,00) με την οδό Σεμέλης, πλάτους μέτρων δεκαέξι (16,00), **ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ** σε πλευρά **Β-Γ** μήκους μέτρων τριάντα έξι (36,00) με το ακίνητο με ΚΑΕΚ 050412241010 ιδιοκτησίας αγνώστου κατά το διάγραμμα και του εδώ πρώτου των συμβαλλομένων κατά δήλωσή τους, **ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ** σε πλευρά **Γ-Δ** μήκους μέτρων είκοσι (20,00) με τα ακίνητα με ΚΑΕΚ 050412241007 και 050412241008 ιδιοκτησίας αγνώστων και

ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά **Δ-Α** μήκους μέτρων τριάντα έξι και δύο εκατοστών (36,02) με το ακίνητο με ΚΑΕΚ 050412241003 ιδιοκτησίας αγνώστου.

Γίνεται μνεία ότι στις 18/2/2025 υπεβλήθη ηλεκτρονικά από τον ανωτέρω Τοπογράφο Μηχανικό Στρατή-Παναγιώτη Αξιομάκαρο στον ψηφιακό Υποδοχέα Τοπογραφικών Διαγραμμάτων και Διαγραμμάτων Γεωμετρικών Μεταβολών του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο», το ανωτέρω από Φεβρουαρίου 2025 τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο συνετάγη από αυτόν στις 5-2-2025 και έλαβε Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος **(ΚΗΔ) 2916848,** όπως αυτά προκύπτουν από το αποδεικτικό υποβολής ηλεκτρονικού διαγράμματος, **το οποίο προσαρτάται στο υπ΄αριθμ. 13.531/20-5-2025 συμβόλαιό μου.**

Το οικόπεδο αυτό αποτελεί την υπ' αριθμόν Κ.Α.Ε.Κ. **050412241004/0/0** ιδιοκτησία του Εθνικού Κτηματολογίου, όπως προκύπτει από το με αριθ. πρωτ. 2191/14-1-2026 Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων, το οποίο προσαρτάται παρόν σε ακριβές αντίγραφο από το προσαρτημένο στο υπ'αριθ. **14.196/6-5-2026** συμβόλαιό μου.

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ: Στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο υφίστατο **μία οικία επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εκατόν δέκα (110),** η οποία φαίνεται στο από 20-12-1989 σχεδιάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Αθανασίου Β. Βασιλείου, η οποία έχει ήδη κατεδαφιστεί κατόπιν εκδόσεως της προσαρτώμενης στο υπ΄αριθμ. 2.758/25-4-2024 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σταματίας Παπαδοπούλου του Γεωργίου και της Μαρίας,

με αριθμό **086/5-3-2003** αδείας της Τ.Κ.Α. Τμήμα Αδειών Δ/νσης Πολεοδομίας Αθηνών – Πειραιώς και **έχει ήδη κατασκευαστεί κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα), επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εβδομήντα ενός και 0,60 (71,60) και στέγαστρο**, κατόπιν εκδόσεως της προσαρτώμενης στο υπ΄αριθμ. 2.758/25-4-2024 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σταματίας Παπαδοπούλου του Γεωργίου και της Μαρίας, με αριθμό **234/27-6-2003** αδείας οικοδομής για κολυμβητική δεξαμενή και διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου, της Τ.Κ.Α. Τμήμα Αδειών Δ/νσης Πολεοδομίας Αθηνών – Πειραιώς.

Το ανωτέρω ακίνητο υπήχθη στις διατάξεις του Ν.4495/2017 για κατασκευή ξύλινου κεραμοσκεπούς στεγάστρου και για διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο, ήτοι λόγω λοιπών πολεοδομικών παραβάσεων (φύλλο καταγραφής #1) και έχει εξοφληθεί ολοσχερώς το επιβληθέν πρόστιμο, όπως προκύπτει από την προσαρτώμενη στο παρόν με Α.Α.Δήλωσης 13221470, Α.Α. Πρωτ. 2691567 με Ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου 3E1D75DD465D5AB9, βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017. Σύμφωνα με την περιλαμβανόμενη στην άνω βεβαίωση Τεχνική Εκθεση του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Αξιομάκαρου Στρατή-Παναγιώτη, με αριθμό μητρώου ΤΕΕ 115139, αναφέρεται επί λέξει: Τεχνική έκθεση: Έγινε αυτοψία σε οικόπεδο εμβαδού=720,00τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Σεμέλης24, Ο.Τ. 236, στον Δήμο Γλυφάδας. Εντός του οικοπέδου υπάρχει κατασκευασμένη κολυμβητική δεξαμενή σύμφωνα με την 234/03 οικοδομική άδεια. Με την υπέρβαση της αδείας έχει κατασκευαστεί ξύλινο κεραμοσκεπές στέγαστρο και έχουν γίνει διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο. Οι αυθαιρεσίες δηλώνονται ως εξής: • Λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις (Φ.Κ.1)Το στέγαστρο και η κολυμβητική δεξαμενή έχουν

κατασκευαστεί προ του 2011 όπως φαίνεται από την αεροφωτογραφία του 2009 από το Google Earth. Δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας βάσει του αρθρ. 1 του ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018.»

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το προπεριγραφόμενο ακίνητο **περιήλθε** στην ιδρύτρια **ΒΑΣΙΛΙΚΗ - ΓΕΩΡΓΙΑ ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ** του Γεωργίου Παϊκοπούλου και της Μαρίας Γιομέλου, ως εξής :

Δυνάμει του υπ΄αριθμ. **2.758/25-4-2024 συμβολαίου γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σταματίας Παπαδοπούλου του Γεωργίου και της Μαρίας,** νόμιμα καταχωρημένου στα βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων με αριθμό καταχώρισης 14536/1-5-2024, ο Γεώργιος Παϊκόπουλος του Δημητρίου και της Βασιλικής, παρακρατώντας γιά τον εαυτό του και γιά το υπόλοιπο της ζωής του την επικαρπία στο άνω οικόπεδο, μεταβίβασε και παρέδωσε λόγω γονικής παροχής κατά ψιλή κυριότητα το άνω ακίνητο στη θυγατέρα του και εδώ συμβαλλόμενη ιδρύτρια Βασιλική – Γεωργία Παϊκοπούλου.

Δυνάμει του υπ'αριθ. **14.196/6-5-2026** συμβολαίου μου παραίτησης της επικαρπίας λόγω γονικής παροχής νόμιμα καταχωρημένου στα βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων με αριθμό καταχώρισης 24833/11-6-2026, ο παρέχων **ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΣ** του Δημητρίου και της Βασιλικής, παραιτήθηκε της επικαρπίας λόγω γονικής παροχής υπέρ της ψιλής κυρίας θυγατέρας του **ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ - ΓΕΩΡΓΙΑΣ ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ** του Γεωργίου Παϊκοπούλου και της Μαρίας

Γιομέλου, στο άνω ακίνητο και έτσι κατέστη αυτή πλήρης και αποκλειστική κυρία, νομέας και κάτοχος του άνω ακινήτου.

Στο δικαιοπάροχό της είχε περιέλθει το άνω ακίνητο κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή από αγορά από την Παρασκευή Μαυρίδου του Ιορδάνη και της Αικατερίνης, σύζυγο Δαμασκηνού Ορφανίδη, **με το με αριθμό 39.219/17-10-2002 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Παναγιώτου Κωνσταντίνου Μανωλοπούλου**, νόμιμα μεταγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Γλυφάδας στο τόμο 22 και με αριθμό 26, στην οποία είχε περιέλθει το προπεριγραφόμενο οικόπεδο μετά της επ' αυτού, τότε οικίας, με αγορά από την Αικατερίνη σύζυγο Ιορδάνου Μαυρίδου, το γένος Στυλιανού και Φανής Ντιπόν ή Ντυπόν ως εξής:

1) Ένα πέμπτο (1/5) εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του υπ' αριθμόν 55.046/22-12-1989 πωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πέτρου Πραστάκου, νόμιμα μεταγραμμένο στα βιβλία Μεταγραφών του Δήμου Παλαιού Φαλήρου, σε τόμο 273 και με αύξοντα αριθμό 296, 2) ένα πέμπτο (1/5) εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του υπ' αριθμόν 55.050/27-12-1989 πωλητηρίου συμβολαίου της αυτής ως άνω Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πέτρου Πραστάκου, νόμιμα μεταγραμμένο στα αυτά ως άνω βιβλία μεταγραφών του Δήμου Παλαιού Φαλήρου, σε τόμο 273 και υπ' αύξοντα αριθμόν 297, 3) ένα πέμπτο (1/5) εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του υπ' αριθμόν 55.055/28-12-1989 πωλητηρίου συμβολαίου της αυτής Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πέτρου Πραστάκου, νόμιμα μεταγραμμένο στα βιβλία Μεταγραφών του Δήμου Παλαιού Φαλήρου σε τόμο 273 και υπ' αύξοντα αριθμό 298 και 4) δύο πέμπτα (2/5) εξ αδιαιρέτου, δυνάμει του υπ' αριθμόν 55.073/3-1-1990 πωλητηρίου συμβολαίου της άνω Συμβολαιογράφου Μαρίας Πέτρου

Πραστάκου, νόμιμα μεταγραμμένο στα αυτά βιβλία μεταγραφών του Δήμου Παλαιού Φαλήρου, σε τόμο 273 και υπ' αύξοντα αριθμό 299.

Στην άνω Αικατερίνη σύζυγο Ιορδάνου Μαυρίδου, το άνω οικόπεδο, επί του οποίου αυτή, με δικές της δαπάνες, ανήγειρε την επ' αυτού οικία, όπως αυτή αναφέρθηκε ανωτέρω, περιήλθε δυνάμει του υπ' αριθμόν 3.257/15-7-1963 πωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγγέλου Ιωάννου Τατάκη, νόμιμα μεταγραμμένο στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Παλαιού Φαλήρου, σε τόμο 32 και υπ' αύξοντα αριθμό 213, από αγορά, από τις Αναστασία (Τιτίκα) σύζυγο Ιωάννου Μέγα, το γένος Νικολάου Γιαρμενίτου και Έλλη χήρα Παναγιώτου Σιγαλού, το γένος Νικολάου Γιαρμενίτου, στις οποίες είχε περιέλθει το άνω οικόπεδο, κοινώς, αδιαιρέτως και κατά ισομοιρία, από κληρονομιά του κατά την 15ην Νοεμβρίου 1957, στην Αθήνα, αποβιώσαντος πατρός των, Νικολάου Ζώη Γιαρμενίτη, δυνάμει των υπ' αριθμούς 16.772/4-9-1950 και 241 14/8-4-1955 δημοσίων διαθηκών αυτού, που συντάχθηκαν ενώπιον του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Δημητρίου Θανοπούλου, νομίμως δημοσιευθεισών από το Πρωτοδικείο Αθηνών, κατά την συνεδρίαση αυτού της 20ής Νοεμβρίου 1957 διά των υπ' αριθμούς 7305 και 7306 έτους 1957 πρακτικών του Δικαστηρίου τούτου, την οποία κληρονομιά, συναποδέχθησαν αυτές, δυνάμει της υπ' αριθμόν 29.373/7-3-1958 δηλώσεως αποδοχής κληρονομιάς του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίου Θανοπούλου, που μεταγράφηκε νόμιμα, στα βιβλία Μεταγραφών του Δήμου Παλαιού Φαλήρου, σε τόμο Α' και υπ' αύξοντα αριθμό 332.

Στον δε ανωτέρω αποβιώσαντα, Νικόλαο Ζώη Γιαρμενίτη, περιήλθε το άνω οικόπεδο, δυνάμει του υπ' αριθμόν 103.614/1927 διανεμητηρίου συμβολαίου τού Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννου Γ. Οικονομοπούλου, νόμιμα μεταγραμμένο στα βιβλία Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων σε τόμο 887 και υπ' αύξοντα αριθμό 251, με το οποίο αυτός μετά των λοιπών συνιδιοκτητών Πύρρο Κωνσταντίνου Καραπάνο, Ιωάννη Δημητρίου Ζέππο, Δημήτριο Νικολάου Ζαμάνο και Κωνσταντίνο Ιακώβου Βάο, διένειμαν το ανήκον σε αυτούς, κοινώς και αδιαιρέτως και κατά τα στο άνω συμβόλαιο, αναφερόμενα ποσοστά ακινήτου.

ΔΗΛΩΣΗ Ν.960/1979 και Ν.1221/1981

Με τη με αριθμό **13.531/20-5-2025 πράξη μου θέσης χώρων πράξη μου θέσης χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων** σε εξυπηρέτηση κτιρίου – **δήλωση Ν.1221/1981,** που καταχωρήθηκε στα βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων, με αριθμό 17134 / 22-05-2025, προκειμένου να ανεγερθεί νέο τετραώροφο κτίριο κατοικιών με υπόγειο στο προπεριγραφόμενο οικόπεδο, τέθηκαν στη διαρκή εξυπηρέτηση της μελλοντικής οικοδομής αυτής και μόνο, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1221/81: **έξι (6) θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στο υπόγειο της οικοδομής που θα ανεγερθεί**, ήτοι : **α)** η θέση στάθμευσης με τα στοιχεία (Ρ1) **επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δεκατριών και είκοσι οκτώ εκατοστών (13,28), β)** η θέση στάθμευσης με τα στοιχεία (Ρ2) **επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δεκαέξι και σαράντα τριών εκατοστών (16,43), γ)** η θέση στάθμευσης με τα στοιχεία (Ρ3) **επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δώδεκα και δεκαπέντε εκατοστών (12,15), δ)** η θέση στάθμευσης με τα στοιχεία (Ρ4) **επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δώδεκα και δεκαπέντε εκατοστών (12,15), ε)** η θέση στάθμευσης με τα στοιχεία (Ρ5) **επιφάνειας μέτρων**

τετραγωνικών δεκατριών και τριάντα επτά εκατοστών (13,37) και **ζ)** η θέση στάθμευσης με τα στοιχεία (Ρ6) **επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών δεκατριών και τριάντα επτά εκατοστών (13,37),** όπως αυτές εμφαίνονται, στην από Φεβρουαρίου 2025 κάτοψη υπογείου της Διπλωματούχου Αρχιτέκτονα Μηχανικού Στυλιανής Γ. Αυγερινού, η οποία προσαρτάται στην άνω υπ'αριθμόν 13.531/20-5-2025 πράξη μου.

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 ο Συμβολαιογράφος υπέμνησα στην εμφανισθείσα 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) Για τη σύμβαση αυτή, υποβλήθηκε στη Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΚ ΑΤΤΙΚΗΣ η υπ' αριθμ. 84.615 /26 με αριθμό καταχώρησης 3293248 δήλωση φόρου μεταβίβασης, βάσει της οποίας υπολογίσθηκε Φ.Μ.Α. επί της εκτιμηθείσας (βάσει της σχετικής έκθεσης εκτίμησης) αξίας του εισφερομένου ακινήτου, η οποία ανέρχεται στο ποσό των ευρώ τριών εκατομμυρίων εκατόν εβδομήντα χιλιάδων (€ 3.170.000,00).

Καταβλήθηκε φόρος μεταβιβάσεως ακινήτου ποσού ευρώ ενενήντα επτά χιλιάδων εννιακοσίων πενήντα τριών (€ 97.953,00), με ταυτότητα οφειλής 899989972910102296605471609085 όπως προκύπτει και από το

προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αριθμ. 20260589771 /14-09-2026 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 με δική τους ευθύνη οι εδώ συμβαλλόμενοι, από το αναρτηθέν στον λογαριασμό TAXIS της υπό σύσταση εταιρείας, μου επεδείχθη.

ΥΠΕΥΘΥΝΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΙΔΡΥΤΩΝ

Οι ιδρυτές, όπως εκπροσωπούνται, 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)Μόνιμη κατοικία τους είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος συμβολαίου.

Β) Το ακίνητο που αναφέρεται στο παρόν συμβόλαιο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με τον **Ν.2242/1994.**

Γ) Στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν υφίσταται κτίσμα σύμφωνα με το **Ν.1337/1983**. Επίσης δεν έχει μεταβληθεί η χρήση των κτισμάτων από την ημερομηνία έκδοσης της με αριθμό **234/27-6-2003** αδείας οικοδομής για κολυμβητική δεξαμενή και

διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου, της Τ.Κ.Α. Τμήμα Αδειών Δ/νσης Πολεοδομίας Αθηνών – Πειραιώς ούτε οι διαστάσεις των κοινοχρήστων σύμφωνα με το **Ν.1577/1985.**

Δ) Στο ακίνητο που αναφέρεται 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.

Ε)Εγώ ο συμβολαιογράφος ρώτησα τους συμβαλλόμενους αν έχουν την ιδιότητα του εν ενεργεία δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού ή εάν έπαυσε αυτή η ιδιότητα τους εντός των δύο (2) τελευταίων ετών προ της υπογραφής του παρόντος ή αν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω (σύζυγος, πρόσωπο με το οποίο έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης ή τέκνο του), σύμφωνα με την **παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 5026/2023 (ΦΕΚ Α΄ 45/28.02.2023)** και μου απάντησαν αρνητικά.

ΣΤ) Υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις της **παρ. 6 του άρθρου 2 του Ν.5219/2025-** Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας (πρώην παρ. 1α εδ α-γ του αρθ. 23 Ν.3427/2005, όπως η παράγραφος αυτή είχε προστεθεί με το άρθρο 49 παρ. 1 του Ν.4646/2019) περί της υποχρεώσεως υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο και αυτοί μου

δήλωσαν ρητά ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτούς εντός της νομίμου προθεσμίας.

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ

Προσαρτώνται στο παρόν:

Α) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 89590473 /14-09-2026 ισχύος ενός (1) μηνός της πρώτης των συμβαλλομένων, αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο των συμβαλλομένων, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από τα οποία προκύπτει ότι η εισφέρουσα ιδρύτρια είναι ενήμερη στα χρέη της προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 12 του Ν. 5104/2024, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013** του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων), όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. **4 του άρθρου 84 του Ν.5104/2024.**

Β) Το υπ' αριθμ. πρωτ. 2191/14-1-2026 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Πειραιώς και Νήσων / ΟΤΑ Γλυφάδας, (**ΚΑΕΚ 050412241004/0/0)** σε ακριβές αντίγραφο από το προσαρτημένο στο 14196/2026 συμβόλαιό μου, φωτοτυπικό αντίγραφο του οποίου θα προσαρτήσω στο προς καταχώριση αντίγραφο του παρόντος συμβολαίου, σύμφωνα **με τις διατάξεις του Ν. 2664/1998** όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Γ) Τα υπ' αριθμ. πρωτ. 2545246/21-7-2026 και υπ'αριθμ. συστήματος 000/Φ/1232008/2026 με Αριθμό Εγκυρότητας 00274444E541A9B5F9 διάρκειας ισχύος μέχρι την 20/01/2027 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας των ιδρυτών, τα οποία εκδόθηκαν 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) 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 ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΗ ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΡΟ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΕΜΒΑΔΟΥ=720,00Τ.Μ., (αρ. γηπέδου 723451 – Κωδικός ιδιοκτησίας 723451-12654072-5) στο οποίο έχει ενσωματωθεί η από 16/9/2026 και με ημ/νία αυτοψίας 16/9/2026 βεβαίωση του Τοπογράφου Μηχανικού Στρατή-Παναγιώτη Αξιομάκαρου κατά το άρθρο 83 § 2 του Ν. 4495/2017, (Κλειδί βεβαίωσης: 3224B575E8E8FFA143DBC3850CDF8968), σύμφωνα με τα οποία οι υφιστάμενες 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:

α) Η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση τού παρέχοντα με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

και β) - Ι) βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 με Α.Α.Δήλωσης 13221470, Α.Α. Πρωτ. 2691567 με Ηλεκτρονικό κωδικό ελέγχου 3E1D75DD465D5AB9, από την οποία προκύπτει ότι το ενιαίο ειδικό πρόστιμο έχει εξοφληθεί πλήρως

ΙΙ) από Φεβρουαρίου 2024 σχέδιο κάτοψης κολυμβητικής δεξαμενής και στεγάστρου του Τοπογράφου Μηχανικού Στρατή Παναγιώτη Αξιομάκαρου, στο οποίο απεικονίζεται η ανωτέρω αυθαίρετη κατασκευή, αναγράφονται επ' αυτού 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.

Ε) Το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ με κωδικό HAIWF59MNFHFC66M7GQR5OWHA/27-4-2026, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν. 5104/2024, σε συνδυασμό με την υπ' αριθ. Α. 1085/2023 (ΦΕΚ Β΄3617/31.5.2023) απόφαση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, όπως εξακολουθεί να ισχύει σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 84 του Ν.5104/2024, από το οποίο προκύπτει ότι ιδρύτρια **ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗ - ΓΕΩΡΓΙΑ**, με Α.Φ.Μ. 159263983 συμπεριέλαβε το ανωτέρω ακίνητο κατά ψιλή κυριότητα 100% στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) **ετών 2025-2026** και έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝΦΙΑ / έχει απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης για το συγκεκριμένο ακίνητο κατά το χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού. Επίσης έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις / έχει απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης / έχει ρυθμίσει τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα και είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2026. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.

ΥΠΟΜΝΗΣΕΙΣ ΝΟΜΙΚΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

Εγώ ο Συμβολαιογράφος υπέμνησα στους συμβαλλόμενους:

Τις διατάξεις του Ν.5219/2025 (Α΄130) Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας, τις διατάξεις του ισχύοντος Ν.Ο.Κ. (Ν.4067/2012), ως και τις παραμένουσες σε ισχύ διατάξεις του Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985), των Νόμων 651/1977, του Ν. 1337/1983, Ν. 2242/1994, Ν. 1329/1983, Ν. 4583/2018, Ν.3842/2010, του Ν. 4343/1929 που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, της παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4045/1960 σύμφωνα με την οποία σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου, ο νέος κύριος είναι αλληλεγγύως και εις ολόκληρο συνυπεύθυνος με τον προκάτοχο για την πληρωμή του φόρου που αναλογεί επιμεριστικά στο εισόδημα του ακινήτου που μεταβιβάστηκε, καθώς και των τελών ύδρευσης, των τριών (3) ετών πριν τη μεταβίβαση, όπως προκύπτουν από την εγγραφή που υπάρχει κατά την ημέρα της μεταβίβασης, του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν. 3843/2010, του Ν.4178/2013, του Ν. 4495/2017, τις διατάξεις του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 5104/2024, του άρθρου 60 του Ν. 5104/2024, 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 Εταιρείας 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.», τις διατάξεις για την καταχώριση του παρόντος στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και τις συνέπειες παραλείψεώς της, τις διατάξεις 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.»

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό, σε τριάντα δύο (32) φύλλα. Δεν απαιτούνται υποχρεωτικές εισφορές υπέρ ΤΑΧΔΙΚ. Για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως τριών (3) αντιγράφων εισπράχθηκαν για λογαριασμό της ανωτέρω εταιρείας ευρώ χίλια πεντακόσια εβδομήντα ένα (1.571,00). Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φ.Π.Α. ευρώ τριακόσια εβδομήντα επτά και τέσσερα λεπτά (377,04), ήτοι συνολικά ευρώ 1.948,04.

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

ΟΙ ΕΜΦΑΝΙΖΟΜΕΝΟΙ **Ο ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ**

ΒΑΣΙΛΙΚΗ - ΓΕΩΡΓΙΑ ΠΑΪΚΟΠΟΥΛΟΥ **Τ.Σ.Υ. ΚΩΝ/ΝΟΣ Δ. ΒΛΑΧΑΚΗΣ**

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΣΚΟΥΡΑΣ

Η αμοιβή για την έκδοση του παρόντος, αντιγράφου εισπράχθηκε και αναφέρεται στο πρωτότυπο. Δεν απαιτείται ΔΑΠΥ. (Άρθρα 55 παρ. 1 Ν.2065/92 και 13 παρ. 4 Π.Δ.186/92

Ακριβές ..... αντίγραφο από το πρωτότυπο που τηρώ στο αρχείο μου.
Βάρκιζα αυθημερόν
Ο Συμβολαιογράφος Κρωπίας