Υπηρεσία Μιας Στάσης
για τη σύσταση εταιρειών
ΠΑΠΑΙΩΑΝΝΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Φ.Μ.: 069603151
Ταχ.Δ/νση: ΟΜΗΡΟΥ 6
Ταχ.Κώδικας: 10564
Τηλέφωνο: 2103253393
ΗλΤαχ/μείο: nagiap@hotmail.com

ΑΘΗΝΑ, 27/06/2019

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΜΙΑΣ ΣΤΑΣΗΣ

Την 27/06/2019 συστήθηκε η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΠΡΑΣΙΝΟ ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, την επωνυμία (ξενόγλωσσα) **«GREEN PINECONE SOCIETE ANONYME»**, το διακριτικό τίτλο **«ΠΡΑΣΙΝΟ ΚΟΥΚΟΥΝΑΡΙ ΑΕ»**, το διακριτικό τίτλο (ξενόγλωσσα) **«GREEN PINECONE S.A.»**, με τα ακόλουθα στοιχεία:

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. **151212601000**
Κωδικός Αριθμός Καταχώρισης της σύστασης **151212601000**
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου **997086860**
Αρμόδια Δ.Ο.Υ. **Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ**
Κ.Α.Δ. : **[55100000] ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΑΡΟΜΟΙΑ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ, [41202001] ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ Η ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ Η ΑΛΛΟΥ ΕΙΔΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (ΩΣ ΑΓΑΘΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡ. 33 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ ΚΩΔΙΚΑ ΦΠΑ) ΓΙΑ ΙΔΙΑ ΑΣΚΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΚΠΤΩΣΗΣ ΤΟΥ ΦΠΑ ΤΩΝ ΕΙΣΡΟΩΝ ΤΟΥΣ**

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

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

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

Υπηρεσία Μιας Στάσης
για τη σύσταση εταιρειών
ΠΑΠΑΙΩΑΝΝΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ,
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
ΠΑΠΑΙΩΑΝΝΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ
ΑΘΗΝΑ

ΑΤΕΛΕΣ ΓΙΑ ΧΡΗ

ΔΗΜΟΣΙΟΥ

ΑΡΙΘΜΟΣ 3326

ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΕΥΡΩ 115.000,00

[ΕΙΣΦΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΥΡΩ 92.000,00]

Στην Αθήνα σήμερα στις είκοσι τέσσερις (24) του μηνός Ιουνίου του έτους δύο χιλιάδες δεκαεννέα (2019), ημέρα της εβδομάδας Δευτέρα στο γραφείο μου που βρίσκεται στην οδό Ομήρου αριθμός 6 (3ος όροφος), παρουσιάστηκαν σε μένα τη Συμβολαιογράφο Αθηνών **ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ του ΔΗΜΟΣΘΕΝΟΥΣ,** με Α.Φ.Μ. 069603151 και Δ.Ο.Υ. Δ΄ Αθηνών, οι μη εξαιρούμενοι από το νόμο : 1/ **Δημήτριος Κουκουμέλης** του Κωνσταντίνου και της Διαμάντως, ελεύθερος επαγγελματίας, που γεννήθηκε στην Αθήνα στις 30/10/1975 και κατοικεί στον Γέρακα Αττικής, στην οδό Κνωσσού αριθμός 42, κάτοχος του με στοιχεία ΑΙ.134817 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας που εκδόθηκε στις 4/3/2010 από το Τ.Α. Αγίας Παρασκευής, με Α.Φ.Μ. 047209529 και Δ.Ο.Υ. Παλλήνης, ΑΜΚΑ 301075 02871, 2/**Ελένη-Ειρήνη Σουσούνη** του Αλεξάνδρου και της Παρασκευής, ιδιωτική υπάλληλος, που γεννήθηκε στον Χολαργό Αττικής στις 27/11/1984 και κατοικεί στον Γέρακα Αττικής, στην οδό Κνωσσού αριθμός 42, κάτοχος του με στοιχεία ΑΙ 786714 δελτίου ταυτότητας που εκδόθηκε στις 28-07-2010 από το Α.Τ. Κιάτου Κορινθίας, με ΑΦΜ 137968425 και Δ.Ο.Υ. Παλλήνης και 3/ **Γεώργιος Κουκουμέλης**

του Κωνσταντίνου και της Διαμάντως, ιδιωτικός υπάλληλος, που γεννήθηκε στην Αθήνα στις 22/8/1974 και κατοικεί στην Αγία Παρασκευή Αττικής, στην οδό Κοντοπούλου αριθμός 4, κάτοχος του με στοιχεία ΑΚ.101669 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας, που εκδόθηκε στις 30/8/2011 από το Α.Τ. Αγίας Παρασκευής, Α.Φ.Μ. 077176136, Δ.Ο.Υ Χολαργού.

Οι ανωτέρω εμφανισθέντες, ελληνικής υπηκοότητας και ιθαγένειας, ζήτησαν τη σύνταξη του παρόντος συμβολαίου μου, με το οποίο δήλωσαν ότι προβαίνουν στη σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ. Ν. 2190/1920, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και της οποίας το Καταστατικό έχει ως εξής:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΣΚΟΠΟΣ - ΕΔΡΑ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Άρθρο 1°

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΙΔΙΟΤΗΤΑ- ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συστήνεται με το παρόν καταστατικό Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «Πράσινο Κουκουνάρι Ανώνυμη Εταιρεία» και το διακριτικό τίτλο « Πράσινο Κουκουνάρι ΑΕ.».

Για τις σχέσεις της εταιρείας με την αλλοδαπή, η επωνυμία της εταιρίας θα είναι «Green Pinecone Societe Anonyme» και ο διακριτικός τίτλος της εταιρίας «Green Pinecone S.A.»

Φύλλο 2

Άρθρο 2ο

ΈΔΡΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Γέρακα Αττικής και τα γραφεία της εταιρείας βρίσκονται στο οικιακό συγκρότημα επί της οδού Κνωσσού αριθμός 42, όπου θα αποστέλλεται και θα κοινοποιείται κάθε έγγραφο δικαστικό ή εξώδικο που θα απευθύνεται στην εταιρία ή θα αφορά αυτή, θα δωσιδικεί δε η εταιρία για όλες τις διαφορές της και στις περιπτώσεις ακόμη ειδικής δωσιδικίας στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Η Εταιρεία μπορεί να μεταφέρει την έδρα της σε οποιαδήποτε πόλη της Ελλάδας ή άλλης χώρας τού Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που λαμβάνεται με απλή απαρτία και πλειοψηφία.

Άρθρο 3ο

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

1.Η διάρκεια τής εταιρείας ορίζεται σε σαράντα έτη και αρχίζει από την ημέρα που θα εγγραφεί η εταιρεία στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία τού έτους 2059. Η διάρκεια της εταιρίας μπορεί να παρατείνεται με απόφαση της Συνελεύσεως των μετόχων, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

2.Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, η διάρκεια της ανώνυμης εταιρείας μπορεί να μετατραπεί από ορισμένου σε αορίστου χρόνου και αντίστροφα.

Άρθρο 4ο

ΣΚΟΠΟΣ

4.1.Σκοπός τής συνιστώμενης με το παρόν Ανώνυμης Εταιρείας είναι:

1. Η παροχή προς τρίτους τουριστικών και ξενοδοχειακών υπηρεσιών.
2. Η αγορά, η μίσθωση και η εκμίσθωση και η ανέγερση τουριστικών

καταλυμάτων και αυτοεξυπηρετούμενων καταλυμάτων.

3. Η αγορά, μίσθωση και η εκμίσθωση ακινήτων για επιχειρηματικούς και τουριστικούς σκοπούς.
4. Η εκμετάλλευση, διαχείριση, συνδιαχείριση, μίσθωση, ενοικίαση, υπενοικίαση, αγορά, πώληση πάσης φύσεως ξενοδοχειακών μονάδων (συμπεριλαμβανομένων πανδοχείων ξενώνων, ιστορικών ξενοδοχείων) κάμπινγκ καθώς και οποιουδήποτε ακινήτου , χώρου που μπορεί να διαμορφωθεί σε χώρο παροχής υπηρεσιών διανυκτέρευσης .
5. Η εκπόνηση πάσης φύσεως τεχνικών μελετών και η υποβολή τους σε κοινοτικά, ευρωπαϊκά, διεθνή προγράμματα.
6. Η συμμετοχή σε προγράμματα διεθνών οργανισμών.
7. Η εμπορία συναφούς εξοπλισμού.
8. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών.
9. Κάθε συναφής με τους παραπάνω σκοπός.

Η ανωτέρω απαρίθμηση των σκοπών της εταιρίας, είναι ενδεικτική και όχι περιοριστική.

4.2. Για την εκπλήρωση του σκοπού της, η εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, δύναται να ιδρύει υπο-καταστήματα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και να συμμετέχει και να συνεργάζεται με κάθε άλλη επιχείρηση στην αλλοδαπή ή στην ημεδαπή που έχει τον ίδιο ή παραπλήσιο σκοπό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ -ΜΕΤΟΧΕΣ

Άρθρο 5ο

1.Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται σε εκατόν δέκα πέντε χιλιάδες (115.000) ευρώ που αναλύεται ως εξής: καταβεβλημένο ποσό είκοσι τρεις χιλιάδες (23.000 ευρώ) με μετρητά και ενενήντα δύο χιλιάδες (92.000) ευρώ με εισφορά ακινήτου, διαιρούμενο σε δυο χιλιάδες τριακόσιες (2.300) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 50 €ευρώ εκάστης.

2. Για την αύξηση κεφαλαίου απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης, που αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, εκτός αν πρόκειται για έκτακτη αύξηση (άρθρο 24 Ν. 44587/2018), η οποία σε κάθε περίπτωση δημοσιεύεται. Για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία από τη σύσταση της εταιρείας, η γενική συνέλευση μπορεί με απόφασή της, που λαμβάνεται με απλή απαρτία και πλειοψηφία, να αυξάνει το κεφάλαιο με την έκδοση νέων μετοχών, συνολικά μέχρι το οκταπλάσιο του αρχικού κεφαλαίου.

4. Για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία από τη σύσταση της εταιρείας, ο σύμβουλος διαχειριστής ή το διοικητικό συμβούλιο με απόφαση των 2/3 του συνόλου των μελών του, μπορεί με απόφασή του να αυξάνει το κεφάλαιο με την έκδοση νέων μετοχών, συνολικά μέχρι το τριπλάσιο του αρχικού κεφαλαίου. Η εξουσία αυτή του διοικητικού συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται με απόφαση της γενικής συνέλευσης για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να υπερβαίνει την πενταετία για κάθε χορηγούμενη ανανέωση.

5. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, η απόφαση του αρμόδιου οργάνου της εταιρείας πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον το ποσό της αύξησης, τον τρόπο και την προθεσμία κάλυψής της, τον αριθμό και το είδος των μετοχών που θα εκδοθούν, την ονομαστική αξία και την τιμή διάθεσης αυτών. Σε κάθε περίπτωση μπορούν να εκδίδονται εξαγοράσιμες μετοχές σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 39 επ.ν.

4548/2018.

6. Για τη μείωση κεφαλαίου απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης, που αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 29 επ. ν. 4587/2019.

7. Οι εισφορές σε είδος αποτελούνται μόνο από στοιχεία ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης. Σε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και υπό την προϋπόθεση έχει προβλεφθεί στην απόφαση για την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η καταβολή της εισφοράς μπορεί να λάβει χώρα και με συμψηφισμό χρέους της εταιρείας προς τον καταβάλλοντα την εισφορά. 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 κατά τους ορισμούς του άρθρου 20 ν. 4548/2018.

8. Η γενική συνέλευση μπορεί με απλή απαρτία και πλειοψηφία που υποβάλλεται σε δημοσιότητα να αποφασίσει την ολική ή μερική απόσβεση του κεφαλαίου. Η απόσβεση δεν συνιστά μείωση του κεφαλαίου και γίνεται με καταβολή στους μετόχους του συνόλου ή μέρους της ονομαστικής αξίας των μετοχών τους. Η απόσβεση επιτρέπεται μόνο με τη χρησιμοποίηση σχηματισμένων ειδικών αποθεματικών ή κάνοντας χρήση των ποσών που επιτρέπεται να διανεμηθούν με τις προϋποθέσεις των άρθρων 159 και 160 ν.4587/2018.

9. Αν υπάρχουν περισσότερες κατηγορίες μετοχών, η εγκυρότητα της απόφασης της γενικής συνέλευσης που αφορά την απόσβεση του κεφαλαίου εξαρτάται από την έγκριση της κατηγορίας ή των κατηγοριών

των μετόχων που τα δικαιώματά τους θίγονται από την απόφαση αυτή. Η έγκριση παρέχεται με απόφαση των μετόχων της κατηγορίας που θίγεται και λαμβάνεται σε ιδιαίτερη συνέλευση με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

10. Για τη σύγκληση της ιδιαίτερης συνέλευσης, τη συμμετοχή σε αυτή, την παροχή πληροφοριών, την αναβολή λήψης αποφάσεων, την ψηφοφορία, καθώς και την ακύρωση των αποφάσεών της, εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τη γενική συνέλευση των μετόχων.

11. Η εταιρεία δύναται με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία να ορίσει προνόμιο υπέρ μετόχων (προνομιούχες μετοχές) είτε με την έκδοση νέων μετοχών είτε με τροπή μέρους των κοινών μετοχών σε προνομιούχες σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 38 ν. 4587/20188.

12. Το προνόμιο των μετοχών συνίσταται στη διανομή προς τους προνομιούχους μετόχους, ανάλογα με τη συμμετοχή του καθενός στην εταιρεία, του 50% από το εκάστοτε συνολικώς διανεμόμενο μέρισμα ή του 30% των συνολικών κερδών προς διάθεση (σε περίπτωση που αποφασιστεί μη διανομή μερίσματος) μετά την αφαίρεση του 5% για την δημιουργία Τακτικού Αποθεματικού (μέχρι το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου) εκτός εάν αποφασιστεί διαφορετικά από ιδιαίτερη γενική συνέλευση των προνομιούχων μετόχων με πλειοψηφία 2/3. Οι προνομιούχες μετοχές μετατρέπονται σε κοινές όταν το σύνολο της αξίας των μερισμάτων που έχει καταβληθεί ισούται με την αξία που αυτές διατέθηκαν στην σχετική Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου χωρίς να υπάρχει τόκος, εξαιρούμενων των προνομιούχων μετοχών που εκδόθηκαν με την ίδρυση της εταιρείας οι οποίες μετατρέπονται σε κοινές όταν μετατραπούν σε κοινές οι πρώτες προνομιούχες μετοχές που εκδόθηκαν με Α.Μ.Κ.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

ΜΕΤΟΧΟΙ -ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

Άρθρο 6ο

1.Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση

2. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων που υφίστανται κατά το χρόνο έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 26 του ν. 4587/2018.

3. Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται μέσα στην προθεσμία, την οποία όρισε το όργανο της εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών.

4.Οι μέτοχοι, των οποίων οι μετοχές έχουν αποσβεστεί, διατηρούν τα δικαιώματά τους από τη μετοχική σχέση, με εξαίρεση το δικαίωμα επιστροφής της εισφοράς τους και το δικαίωμα συμμετοχής στη διανομή του ελάχιστου μερίσματος, σύμφωνα με το άρθρο 161, που εισπράττεται μόνο από τις μετοχές που δεν έχουν αποσβεστεί.

5. Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου, το οποίο είναι ανάλογο προς το ποσοστό του κεφαλαίου που αντιπροσωπεύει η μετοχή.

6.Οι μετοχές δεν επιτρέπεται να μεταβιβαστούν σε τρίτους μη μετόχους, παρά μόνο αφού προσφερθούν προηγουμένως στους λοιπούς μετόχους

ή σε πρόσωπο του τυχόν τους υποδείξει η εταιρεία με μέγιστη τιμή την τιμή απόκτησής τους από τον μέτοχο που επιθυμεί να τις μεταβιβάσει και περάσει άπρακτη προθεσμία 30 ημερών. Η εταιρεία δύναται να εκδίδει δεσμευμένες μετοχές, των οποίων η μεταβίβαση εξαρτάται από την προηγούμενη έγκριση της εταιρείας, η οποία δίδεται με απόφαση της γενικής συνέλευσης που αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία.

7. Σε περίπτωση απευκταίου θανάτου μετόχου, οι μετοχές θα εξαγοράζονται από πρόσωπο που υποδεικνύει η εταιρεία, των λοιπών μετόχων εχόντων δικαίωμα προτίμησης στην εξαγορά κατά την αναλογία τους στο λοιπό κεφάλαιο, αντί πλήρους τιμήματος που προσδιορίζει το δικαστήριο με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας

8. Η εταιρεία υποχρεούται να τηρεί βιβλίο μετόχων, το οποίο μπορεί να τηρείται και με ηλεκτρονικά μέσα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Άρθρο 7ο

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας είναι το ανώτατο όργανο της, συγκαλείται και αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την εταιρεία, όπως ο νόμος ορίζει. Πιο συγκεκριμένα:

1. Η γενική συνέλευση είναι μόνη αρμόδια να αποφασίζει για:

α) Τροποποιήσεις του καταστατικού. Ως τροποποιήσεις θεωρούνται και οι αυξήσεις, τακτικές ή έκτακτες, και οι μειώσεις του κεφαλαίου.

β) Εκλογή μελών του διοικητικού συμβουλίου και ελεγκτών.

γ) Την έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το άρθρο 108 και την απαλλαγή των ελεγκτών.

δ) Έγκριση των ετήσιων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ε) Διάθεση των ετήσιων κερδών.

στ) Την έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το άρθρο 109.

ζ) Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της εταιρείας και

η) Διορισμό εκκαθαριστών.

2. Στις αρμοδιότητες της γενικής συνέλευσης δεν υπάγονται:

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

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

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

δ) Η απορρόφηση της ανώνυμης εταιρείας από άλλη ανώνυμη εταιρεία που κατέχει το εκατό τοις εκατό (100%) ή το ενενήντα τοις εκατό (90%) ή περισσότερο των μετοχών της.

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

στ) Η δυνατότητα διανομής κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 162 ν. 4548/2018 κερδών ή προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα

εταιρική χρήση με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσίευση.

ΣΥΓΚΛΗΣΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Άρθρο 8ο

1.Η γενική συνέλευση συγκαλείται υποχρεωτικά από τον διαχειριστή – σύμβουλο ή το διοικητικό συμβούλιο στην έδρα της εταιρείας τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση το αργότερο έως τη δεκάτη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης ή οποτεδήποτε κατόπιν αιτήματος της μειοψηφίας που αντιπροσωπεύει τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 141επ. ν. 4548/2018 , προκειμένου να αποφασίσει για την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και για την εκλογή ελεγκτών (τακτική γενική συνέλευση). Η τακτική γενική συνέλευση μπορεί να αποφασίσει και για οποιοδήποτε άλλο θέμα αρμοδιότητάς της. Η γενική συνέλευση συνέρχεται εκτάκτως οποτεδήποτε άλλοτε το διοικητικό συμβούλιο κρίνει τούτο σκόπιμο ή αναγκαίο (έκτακτη γενική συνέλευση).

2.Αν αποφασίσει σχετικά το διοικητικό συμβούλιο, η γενική συνέλευση δύναται να μην συνέλθει σε κάποιο τόπο, αλλά να συνεδριάσει εξ ολοκλήρου με συμμετοχή των μετόχων από απόσταση με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο άρθρο 125 ν. 4548/2018.

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

ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ- ΗΜΕΡΗΣΙΑ ΔΙΑΤΑΞΗ

Άρθρο 9ο

1. Με την επιφύλαξη των προβλέψεων της παρ. 2 του άρθρου 9 του παρόντος η πρόσκληση της γενικής συνέλευσης περιλαμβάνει τουλάχιστον το οίκημα με ακριβή διεύθυνση, τη χρονολογία και την ώρα της συνεδρίασης, τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με σαφήνεια, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι θα μπορέσουν να μετάσχουν στη συνέλευση και να ασκήσουν τα δικαιώματά τους αυτοπροσώπως ή διά αντιπροσώπου ή, ενδεχομένως, και από απόσταση.

2. Με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις, η πρόσκληση της γενικής συνέλευσης πρέπει να δημοσιεύεται είκοσι (20) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης. Η δημοσίευση πραγματοποιείται με την καταχώρισή της στη Μερίδα της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ. Ανεξάρτητα από τους παραπάνω τρόπους δημοσίευσης της πρόσκλησης, κάθε μέτοχος έχει το δικαίωμα να ζητήσει από την εταιρεία να του αποστέλλει με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ατομική πληροφόρηση για επικείμενες γενικές συνελεύσεις τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης.

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

4. Δέκα (10) ημέρες πριν από την τακτική γενική συνέλευση, η εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές

καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου και των ελεγκτών. Εφόσον η εταιρεία διατηρεί διαδικτυακό τόπο, εκπληρώνει την υποχρέωσή της βάσει της παραγράφου 1 αναρτώντας τα σχετικά στοιχεία στο διαδικτυακό της τόπο. Για την αποστολή των στοιχείων αρκεί και η χρήση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) προς εκείνους τους μετόχους που έχουν γνωστοποιήσει εγκαίρως στην εταιρεία τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που διαθέτουν.

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

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΜΕΤΟΧΩΝ – ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΥΣΗ

Άρθρο 10ο

1. Στη γενική συνέλευση δικαιούται να συμμετάσχει κάθε μέτοχος ο οποίος έχει και αποδεικνύει την ιδιότητα αυτή κατά την ημέρα διεξαγωγής της γενικής συνέλευσης. Δικαιούνται να μετάσχουν στη γενική συνέλευση, δεν υπολογίζονται όμως για το σχηματισμό της απαρτίας οι μέτοχοι με μετοχές χωρίς δικαίωμα ψήφου. Ο κάθε μέτοχος μπορεί να παρίσταται και δια αντιπροσώπου, στον οποίο έχει χορηγήσει

εξουσιοδότηση με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής ή με ηλεκτρονικά μέσα και υποβάλλονται στην εταιρεία το αργότερο πριν από τη γενική συνέλευση.

2. Ο διαχειριστής – σύμβουλος υποχρεούται να καταρτίζει και θέτει στη διάθεση των μετόχων, είκοσι τέσσερις (24) τουλάχιστον ώρες πριν από τη συνέλευση, με τοιχοκόλληση σε εμφανή θέση του καταστήματος της εταιρείας, πίνακα των μετόχων που δικαιούνται να παρίστανται στην Γενική συνέλευση και τα έγγραφα αντιπροσώπευσης ή εκπροσώπησης. Ο πίνακας αυτός αναφέρει και τις διευθύνσεις των μετόχων, τα ονόματα των αντιπροσώπων ή εκπροσώπων τους και τον αριθμό των μετοχών και ψήφων κάθε μετόχου. Εφόσον η εταιρεία διατηρεί διαδικτυακό τόπο, εκπληρώνει την υποχρέωσή της βάσει της παραγράφου αναρτώντας τα σχετικά στοιχεία στο διαδικτυακό της τόπο.

3. Οι μέτοχοι δύνανται να συμμετέχουν στην ψηφοφορία από απόσταση, διά αλληλογραφίας ή με ηλεκτρονικά μέσα, διεξαγόμενης πριν από τη συνέλευση. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωσή τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου ή σε έντυπη μορφή στην έδρα της εταιρείας.

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ

Άρθρο 11ο

1. Στις περιπτώσεις που προβλέπεται από το καταστατικό λήψη απόφασης γενικής συνέλευσης με απλή απαρτία και πλειοψηφία, με την εξαίρεση αποφάσεων που αφορούν θέματα της τακτικής γενικής συνέλευσης, εκείνης δηλαδή που συνέρχεται υποχρεωτικά μια φορά το

χρόνο προκειμένου να εγκρίνει τις **ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και να εκλέξει ελεγκτές**, είναι δυνατόν να λαμβάνονται από τους μετόχους χωρίς συνεδρίαση, αν 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. γ) 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 2.

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

3. Η κατά την παράγραφο 2 πρόταση του διοικητικού συμβουλίου κοινοποιείται σε όλους τους μετόχους στην ηλεκτρονική διεύθυνση που έχουν γνωστοποιήσει στην εταιρεία. Η αποστολή της πρότασης πρέπει να γίνει την ίδια ημέρα για όλους τους μετόχους. Η πρόταση περιλαμβάνει το πλήρες σχέδιο της απόφασης, τις αναγκαίες επεξηγήσεις του διοικητικού συμβουλίου, τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι δικαιούνται να δηλώσουν στην εταιρεία αν δέχονται ή όχι την πρόταση και τη σχετική προθεσμία

απάντησης των μετόχων, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των επτά (7) ημερών ούτε μεγαλύτερη των τριάντα (30) ημερών από την ημέρα αποστολής της πρότασης. Η προθεσμία ισχύει για όλους τους μετόχους. Η πρόταση συνοδεύεται από κάθε άλλο έγγραφο ή στοιχείο που απαιτείται να υποβληθεί στους μετόχους κατά το νόμο.

4. Απόφαση χωρίς συνεδρίαση δε θεωρείται ότι ελήφθη πριν παρέλθει η προθεσμία των σαράντα οκτώ (48) ωρών της παραγράφου 1, 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 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.

5. Οι αποφάσεις που λαμβάνονται με το παρόν άρθρο καταχωρίζονται στο βιβλίο πρακτικών. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλους τους μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους ισχύει ως απόφαση της γενικής συνέλευσης. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους μετόχους με αναφορά των τυχόν μειοψηφούντων. Οι υπογραφές των μετόχων μπορούν να τίθενται με ηλεκτρονικά μέσα ή να αντικαθίστανται από ανταλλαγή ηλεκτρονικών μηνυμάτων (e-mail)..

6. Εντός τριών (3) ημερών από την κατά την παράγραφο 2 πρόταση του διοικητικού συμβουλίου, οι μέτοχοι μπορούν να ζητούν από το διοικητικό συμβούλιο διευκρινίσεις ή πληροφορίες για τις υποθέσεις της εταιρείας,

στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση του σχεδίου απόφασης χωρίς συνεδρίαση. Οι πληροφορίες παρέχονται στην ηλεκτρονική διεύθυνση όλων των μετόχων μέσα σε δύο (2) ημέρες από τη λήψη της αίτησης.

ΑΠΛΗ ΑΠΑΡΤΙΑ ΚΑΙ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Άρθρο 12ο

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

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

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

ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗ ΑΠΑΡΤΙΑ ΚΑΙ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Άρθρο 13ο

1. Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν τη μεταβολή

της εθνικότητας της εταιρείας, τη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής, την επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, την τακτική αύξηση του κεφαλαίου, εκτός αν επιβάλλεται από το νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, τη μείωση του κεφαλαίου, τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, τη συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της εταιρείας, την παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το διοικητικό συμβούλιο για αύξηση του κεφαλαίου, καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται στο νόμο ότι η γενική συνέλευση αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, η συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ήμισυ (1/2) του καταβεβλημένου κεφαλαίου.



2 Στην περίπτωση της προηγούμενης παραγράφου, αν δεν επιτευχθεί η απαρτία του τελευταίου εδαφίου, η γενική συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται εκ νέου, μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της ματαιωθείσας συνεδρίασης, ύστερα από πρόσκληση προ δέκα (10) τουλάχιστον πλήρων ημερών και βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπούντες το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου.

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

ΠΡΟΕΔΡΟΣ – ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Άρθρο 14ο

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

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

ΘΕΜΑΤΑ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ – ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ - ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Άρθρο 15ο

1.Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής συνέλευσης περιορίζονται στα θέματα που αναγράφονται στην ημερήσια διάταξη.

2.Η ψηφοφορία είναι φανερή. Η γενική συνέλευση με φανερή ψηφοφορία μπορεί να αποφασίσει ότι η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή και σε όλα τα θέματα της ημερήσιας διάταξης θα είναι μυστική, εξαιρουμένων των περιπτώσεων παροχής αμοιβών στα μέλη του διοικητικού συμβουλίου, καθώς και όπου ο νόμος απαιτεί φανερή ψηφοφορία ή όταν η ψήφος δίδεται από απόσταση.

3.Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται τηρούνται πρακτικά και υπογράφονται από τον Πρόεδρο και το Γραμματέα της και υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 93 ν. 4548/2018.

4.Τα αντίγραφα και τα αποσπάσματα από τα πρακτικά επικυρώνονται από τον Διαχειριστή – Σύμβουλο ή τον Πρόεδρο του ΔΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

Άρθρο 16ο

Με την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, η Γενική Συνέλευση με ειδική ψηφορία, που ενεργείται με ονομαστική κλήση αποφαίνεται για την απαλλαγή του Διαχειριστή – Συμβούλου και των ελεγκτών από κάθε ευθύνη για αποζημίωση. Ο Διαχειριστής – Σύμβουλος ή τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι υπάλληλοι της Εταιρείας ψηφίζουν μόνο με τις μετοχές τους.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Άρθρο 17ο

1.Η εταιρεία διοικείται από μονομελές διοικητικό όργανο (σύμβουλος-διαχειριστής), εκλεγόμενου από τη γενική συνέλευση. Ο σύμβουλος-διαχειριστής είναι πάντοτε φυσικό πρόσωπο. Ο διορισμός, οι προϋποθέσεις εκλογιμότητας, η θητεία, οι αρμοδιότητες, τα καθήκοντα, οι εξουσίες, ο διορισμός αναπληρωματικού συμβούλου-διαχειριστή, η αστική και ποινική ευθύνη και η αμοιβή του συμβούλου-διαχειριστή και τα συναφή θέματα διέπονται από τους κανόνες που ισχύουν για το διοικητικό συμβούλιο, στο βαθμό που είναι συμβατές με το χαρακτήρα του συμβούλου - διαχειριστή, ως μονομελούς οργάνου.

Ως σύμβουλος – διαχειριστής ορίζεται ο μέτοχος και εκ των ιδρυτών της εταιρείας **Δημήτριος Κουκουμέλης.**

2. Η Γενική συνέλευση, με απόφαση που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να αναθέσει μελλοντικά τη διοίκηση της εταιρείας σε Διοικητικό Συμβούλιο που θα αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη.

3.Ο σύμβουλος διαχειριστής είναι αρμόδιος να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της.

Πιο συγκεκριμένα:

(α) Συγκαλεί τη Γενική Συνέλευση και προσδιορίζει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης και προβαίνει σε όλες τις ενέργειες για τη νόμιμη σύγκλησή της.

(β) Εκπροσωπεί την Εταιρεία στην Ελλάδα και την αλλοδαπή απέναντι σε οποιαδήποτε Αρχή, απέναντι σε οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και ενώπιον όλων των Δικαστηρίων κάθε βαθμού και δικαιοδοσίας.

(γ) Προβαίνει σε όλες τις κατάλληλες ενέργειες για την εσωτερική και εξωτερική λειτουργία της Εταιρείας και αποφασίζει για τις σχετικές δαπάνες, προσλαμβάνει και απολύει υπαλλήλους και προσδιορίζει την αμοιβή τους

(δ) Εισπράττει κα εξουσιοδοτεί την πληρωμή χρημάτων της εταιρείας, συνάπτει οποιεσδήποτε συμβάσεις με τράπεζες ή άλλους οικονομικούς οργανισμούς ή τρίτους, ανοίγει τραπεζικούς λογαριασμούς κάθε μορφής, περιλαμβανομένων και αλληλόχρεων, εκδίδει, αποδέχεται, οπισθογραφεί, εξοφλεί, προεξοφλεί και γενικά ασχολείται με οποιουσδήποτε τίτλους δραπραγματεύσιμους ή μη περιλαμβανομένων

ενδεικτικά επιταγών, συναλλαγματικών, γραμματίων, φορτωτικών, αποθετηρίων, ενεχυρόγραφων και ενέγγυων πιστώσεων.

(ε) Διαπραγματεύεται, χορηγεί ή λαμβάνει δάνεια.

(στ) Εκμισθώνει, μισθώνει, υπεκμισθώνει, υπομισθώνει οποιαδήποτε κινητά ή ακίνητα της εταιρείας ή πωλεί εμπορεύματα, μηχανήματα ή υλικά και αγοράζει και πωλεί οποιαδήποτε ακίνητα της Εταιρείας, παραχωρεί υποθήκη ή προσημείωση σε αυτά.

(ζ) Αρχίζει οποιαδήποτε αστική, διοικητική ή ποινική δίκη, διαιτησία, εξωδικαστικής επίλυσης ή άλλη διαδικασία, ασκεί τακτικά και έκτακτα ένδικα μέσα, παραιτείται από δικαιώματα και απαιτήσεις, παραιτείται από δικόγραφα και δικαιώματα ή από ένδικα μέσα, δίδει, επάγει αντεπάγει όρκους και προσβάλλει έγγραφα ως πλαστά, περατώνει ή καταργεί δίκες και συνάπτει δικαστικούς ή εξώδικους συμβιβασμούς με οποιοδήποτε τρίτο, επιβάλλει συντηρητικές ή αναγκαστικές κατασχέσεις ή άλλα ασφαλιστικά μέτρα, εγγράφει υποθήκες, προσημειώσεις και παρέχει τη συναίνεση του για την αρχή των πιο πάνω, προβαίνει σε διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης και μετέχει σε διαδικασίες πτώχευσης, σε συνελεύσεις πιστωτών και πτωχευτικούς συμβιβασμούς και μετέχει στην πτωχευτική διαδικασία μέχρι του πέρατος της και διορίζει δικηγόρους για να εκπροσωπούν την εταιρεία δικαστικώς και εξωδίκως σε όλα τα πιο πάνω ζητήματα ή οποιαδήποτε άλλα.

(η) Αποφασίζει για την έκδοση και τους όρους ομολογιακού δανείου.

Οι πιο πάνω εξουσίες είναι ενδεικτικές και υπόκεινται στους περιορισμούς του νόμου.

4.Ο σύμβουλος διαχειριστής μπορεί να αναθέτει τις εξουσίες της διαχείρισης και εκπροσώπησης της εταιρείας σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα.

5. Απαγορεύεται στον σύμβουλο – διαχειριστή ή σε οποιοδήποτε μέλος του διοικητικού συμβουλίου να ενεργεί κατ' επάγγελμα, χωρίς άδεια της Γενικής Συνέλευσης για δικό του λογαριασμό ή για λογαριασμό τρίτων πράξεις που υπάγονται σ' έναν από τους σκοπούς που επιδιώκει η Εταιρεία, ή να μετέχει ως ομόρρυθμος ή ετερόρρυθμος εταίρος σε εταιρείες που επιδιώκουν τέτοιους σκοπούς.

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

7. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από τον διαχειριστή – σύμβουλο και 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.

8. Οι υπογραφές των συμβούλων ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα. Το πρακτικό που καταρτίζεται, σύμφωνα με το παρόν καταχωρίζεται στο βιβλίο πρακτικών.



9. Η διάρκεια της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται εξαετής.

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Άρθρο 18ο

1.Το εταιρικό κεφάλαιο, όπως αναφέρεται στο άρθρο 5 του παρόντος καταστατικού ορίζεται σε εκατόν δέκα πέντε χιλιάδες (115.000) ευρώ που αναλύεται ως εξής: με την καταβολή μετρητών σε ποσό είκοσι τρεις χιλιάδες (23.000 ευρώ) και με ποσό ενενήντα δύο χιλιάδες (92.000) ευρώ που αποτελεί την αξία της εισφοράς ενός ακινήτου ιδιοκτησίας του εκ των ιδρυτών Δημητρίου Κουκουμέλη του Κωνσταντίνου, το οποίο προσδιορίστηκε στο άνω ποσό νόμιμα από την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ , πιστοποιημένοι εκτιμητές με την από 10/4/2019 έκθεση εκτίμησής τους, ανελήφθη δε ολόκληρο από τους ιδρυτές της εταιρείας και καλύπτεται εξ ολοκλήρου κατά τον ακόλουθο τρόπο:

Α) Ο Δημήτριος Κουκουμέλης του Κωνσταντίνου, θα καταβάλει συνολικά το ποσό των εκατόν τριών χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (103.500€) αφενός μεν δια της εισφοράς στην εταιρεία ακινήτου ήτοι αγροτεμαχίου στη θέση "ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ" στην Τ.Κ. Αρχαίας Φενεού, Δ.Ε. Φενεού του Δήμου Σικυωνίων της Π.Ε. Κορίνθου της Περιφέρειας Πελοποννήσου, μετά της εκδοθείσας αδείας δόμησης ιδιοκτησίας του

αξίας ενενήντα δύο χιλιάδων (92.000€) ευρώ αφετέρου δε με την καταβολή σε μετρητά του ποσού των έντεκα χιλιάδων πεντακοσίων ευρώ (11.500€) και θα λάβει δυο χιλιάδες εβδομήντα (2.070) **κοινές** ονομαστικές μετοχές, αξίας πενήντα (50€) ευρώ εκάστη.

Β) Ο Γεώργιος Κουκουμέλης του Κωνσταντίνου, θα καταβάλει το ποσό των πέντε χιλιάδων επτακοσίων πενήντα ευρώ (5.750€) και θα λάβει εκατόν δεκαπέντε (115) **προνομιούχες** ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου.

Γ) Η Ειρήνη-Ελένη Σουσούνη του Αλεξάνδρου, θα καταβάλει το ποσό των πέντε χιλιάδων επτακοσίων πενήντα ευρώ (5.750€) και θα λάβει εκατόν δεκαπέντε (115) **προνομιούχες** ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου.

2. Οι ιδρυτές έχουν την υποχρέωση να καταθέσουν σε ειδικό λογαριασμό επ' ονόματι της Εταιρείας, που θα τηρείται σε οποιαδήποτε τράπεζα που λειτουργεί νομίμως στην Ελλάδα, σε μετρητά ολόκληρο το αντίτιμο των μετοχών τους που αναλογεί σε μετρητά με την καταχώριση στο Μητρώο ΑΕ από την αρμόδιο εποπτεύουσα Αρχή της διοικητικής απόφασης για την παροχή άδειας της παρούσας Εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V- ΕΛΕΓΧΟΣ

ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Άρθρο 19ο

Για να ληφθεί από τη γενική συνέλευση έγκυρη απόφαση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που έχουν καταρτιστεί από το διοικητικό συμβούλιο, πρέπει, σε περίπτωση που υπάρχει διοικητικό συμβούλιο να έχουν υπογραφεί από: α) τον διαχειριστή σύμβουλο ή τον πρόεδρο του διοικητικού συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του, β) τον

διευθύνοντα ή εντεταλμένο σύμβουλο και, σε περίπτωση που δεν υπάρχει τέτοιος σύμβουλος ή η ιδιότητά του συμπίπτει με εκείνη των παραπάνω προσώπων, από ένα μέλος του διοικητικού συμβουλίου που ορίζεται από αυτό και γ) τον κατά νόμο υπεύθυνο λογιστή πιστοποιημένο από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος κάτοχο άδειας Α' τάξης για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI

ΕΤΗΣΙΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ – ΚΕΡΔΗ - ΖΗΜΙΕΣ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ

Άρθρο 20ο

Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνης διάρκειας και αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Εξαιρετικά η πρώτη εταιρική χρήση της εταιρείας αρχίζει από την καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του παρόντος και εφόσον απαιτείται, της Διοικητικής απόφασης της αρμόδιας εποπτεύουσας αρχής για τη χορήγηση αδείας σύστασης και έγκρισης και έγκριση του καταστατικού και θα λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2019.

ΕΤΗΣΙΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ

ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ – ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Άρθρο 21ο

1. Κάθε έτος αφαιρείται το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον των καθαρών κερδών για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις τούτο

φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

2.Οι μέτοχοι μετέχουν των καθαρών κερδών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στα άρθρο 159 επ. ν. 4548/2018 μετά από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των ετήσιων λογαριασμών (ετήσιων οικονομικών καταστάσεων), το δε προς διανομήν εγκριθέν ποσόν αυτών, όπως διαμορφωθεί αφού α) Αφαιρεθούν τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη. β) Αφαιρεθεί η κατά τον νόμο και το καταστατικό κράτηση για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. γ) Κρατηθεί το απαιτούμενο ποσό για την καταβολή του ελάχιστου μερίσματος, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 161 του ν. 4548/2018, διατίθεται στους μετόχους μέσα σε δυο μήνες από την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που εγκρίνει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Άρθρο 22ο

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

2. Το ελάχιστο μέρισμα ορίζεται σε ποσοστό τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των καθαρών κερδών μετά τις μειώσεις της παραγράφου 1 και καταβάλλεται σε μετρητά. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό, όχι όμως κάτω του δέκα τοις εκατό (10%).Μη διανομή

του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 130 ν. 4548/2018 και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκπροσωπουμένου στη συνέλευση κεφαλαίου.



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

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII

ΛΥΣΗ ΚΑΙ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Άρθρο 23ο

1. Η εταιρεία λύεται:

α) με την πάροδο του κατά το καταστατικό χρόνου διάρκειάς της,εκτός αν η Γενική Συνέλευση συγκαλούμενη πριν από τη λήξη αποφασίσει την παράταση αυτής με τροποποίηση του άρθρου 4 του παρόντος.

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

γ) με την κήρυξη της εταιρείας σε πτώχευση, και

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

ε) Με δικαστική απόφαση ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο

συμφέρον αν: α) κατά τη σύσταση της εταιρείας δεν καταβλήθηκε το κεφάλαιο που ήταν καταβλητέο, ολικά ή μερικά, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και του καταστατικού, και εξακολουθεί να είναι μη καταβεβλημένο κατά την υποβολή της αίτησης, ή β) η εταιρεία δεν έχει το ελάχιστο κεφάλαιο που ορίζεται κάθε φορά από το νόμο, ή γ) η εταιρεία δεν έχει υποβάλλει προς καταχώριση χρηματοοικονομικές καταστάσεις δύο (2) τουλάχιστον συνεχών διαχειριστικών χρήσεων, εγκεκριμένες από τη γενική συνέλευση σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 165 ν. 4548/2018.

στ) Με δικαστική απόφαση ύστερα από αίτηση μετόχου ή μετόχων που εκπροσωπούν το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου, αν υφίσταται προς τούτο σπουδαίος λόγος, που, κατά τρόπο προφανή και μόνιμο, καθιστά τη συνέχιση της εταιρείας αδύνατη σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 166 ν. 4548/2018.

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

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Άρθρο 24ο

1.Τη λύση της εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάρισή της. Η εκκαθάριση μπορεί να διενεργηθεί και από ένα μόνο άτομο. Μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη γενική συνέλευση χρέη εκκαθαριστή εκτελεί ο διαχειριστής – σύμβουλος ή το διοικητικό συμβούλιο. Στις περιπτώσεις που η λύση κηρύσσεται με απόφαση Δικαστηρίου, ο εκκαθαριστής ορίζεται με από το δικαστήριο με την ίδια απόφαση.

2.Ο διορισμός εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση της εξουσίας του διοικητικού συμβουλίου.

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

4.Όσον αφορά τους εκκαθαριστές, εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για το διοικητικό συμβούλιο.

5.Οι εκκαθαριστές οφείλουν, μόλις αναλάβουν τα καθήκοντά τους, να διενεργήσουν απογραφή της εταιρικής περιουσίας και να δημοσιεύσουν ισολογισμό έναρξης εκκαθάρισης, μη υποκείμενο σε έγκριση της γενικής συνέλευσης.



6.Οι εκκαθαριστές οφείλουν να περατώσουν χωρίς καθυστέρηση τις εκκρεμείς υποθέσεις της εταιρείας, να μετατρέψουν σε χρήμα την εταιρική περιουσία, με την επιφύλαξη της παραγράφου 8, να εξοφλήσουν τα χρέη της και να εισπράξουν τις απαιτήσεις της.

7.Με το πέρας της εκκαθάρισης, ο εκκαθαριστής μεριμνά για τη διαγραφή της εταιρείας από το Γ.Ε.ΜΗ.

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

9.Τα βιβλία και τα έγγραφα της εταιρείας φυλάσσονται για δέκα (10) έτη από τον τελευταίο διατελέσαντα εκκαθαριστή ή πρόσωπο που θα ορίσει το δικαστήριο.

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ

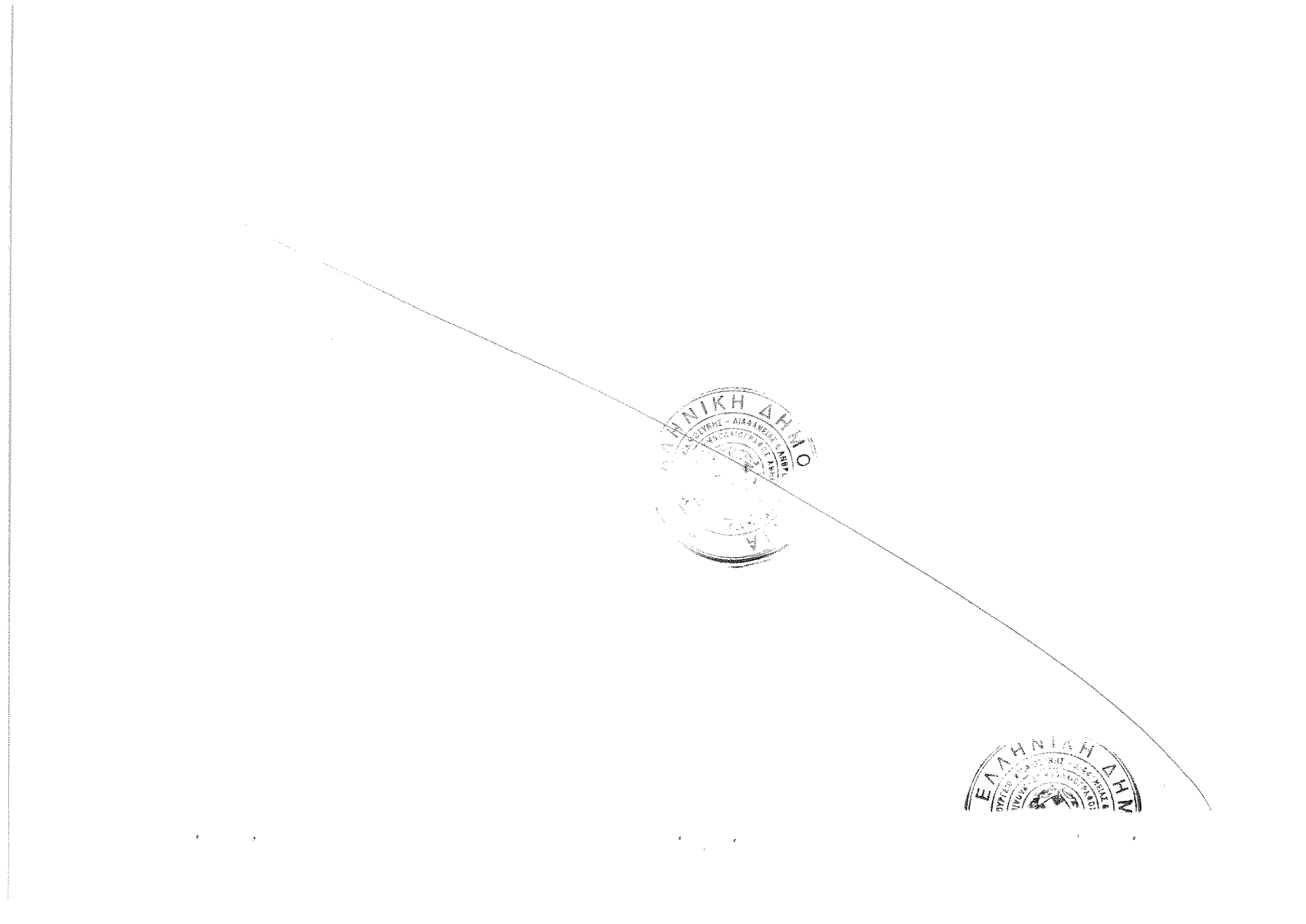
Άρθρο 25ο

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το παρόν Καταστατικό ισχύουν οι διατάξεις του ν. 4548/2018 όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι συμβαλλόμενοι δίνουν ανέκκλητη ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα στον εκ των ιδρυτών Δημήτριο Κουκουμέλη με τα στοιχεία ως ανεγράφησαν ανωτέρω, να υποβάλει το καταστατικό αυτό για έγκριση στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή και να τους εκπροσωπεί απέναντί της, με την ειδικότερη εντολή και πληρεξουσιότητα να καταρτίσει και να υπογράψει ως αντιπρόσωπός τους, το σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο, με το οποίο θα αναπληρώνονται παραλείψεις και θα διορθώνονται παραδρομές και ακόμα θα συμπληρώνονται ή θα τροποποιούνται ή κωδικοποιούνται οι διατάξεις του παρόντος καταστατικού, ελεύθερα κατά την κρίση του.

Σημειώνεται ότι η αξία του εισφερομένου ακινήτου ιδιοκτησίας του εκ των ιδρυτών Δημητρίου Κουκουμέλη του Κωνσταντίνου και της Διαμάντως αποτιμήθηκε στο ποσό των ενενήντα δύο χιλιάδων (92.000,00) ευρώ από την εταιρεία με την επωνυμία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ, πιστοποιημένοι εκτιμητές με την από 10/4/2019 έκθεση εκτίμησής τους, που προσαρτάται στο παρόν και έχει κατά λέξη ως εξής:



ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

JLL
Alliance Partner

ΓΗΠΕΔΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ «ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ» ΤΟΥ Δ/Δτος ΑΡΧΑΙΑΣ ΦΕΝΕΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΙΚΥΩΝΙΩΝ ΝΟΜΟΥ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Απρίλιος 2019

αθηναϊκή οικονομική επε • οικονομικοί σύμβουλοι
μουρούζη 10 , 106 74 αθήνα • τηλ: 210 3600172 / 3624608 • fax: 210 3624689
e-mail: info@athenseconomics.gr • web page: www.athenseconomics.gr

ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

JLL
Alliance Partner

Περίληψη Εκτίμησης / Valuation Synopsis

Αντικείμενο:	Γήπεδο στη θέση Αγία Παρασκευή του δημοτικού διαμερίσματος Αρχαίας Φενεού, Δήμου Σικυωνίων, Νομού Κορινθίας συνολικής επιφάνειας 8.040,50 τμ
Εντολέας:	**Δημήτριος Κουκουμέλης**
Κρίσιμη Ημερομηνία:	10/04/2019
Ημερομηνία Αυτοψίας:	06/04/2019
Σκοπός Εκτίμησης:	Εκτίμηση ακινήτου με σκοπό την εισφορά του ως κεφάλαιο σε Α.Ε ή άλλου είδους εταιρεία που θα ιδρυθεί για την ανάπτυξη του ακινήτου βάση της σχετικής εγκριτικής απόφασης που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Τεύχος Β / 5034 / 13.11.2018
Βάση Εκτίμησης:	Αγοραία Αξία - Market Value σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10η έκδοση, 2017)
Αγοραία Αξία:	**€ 92.000** **(ΕΝΕΝΗΝΤΑ ΔΥΟ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)**

ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

JLL
Alliance Partner

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι – ΓΕΝΙΚΑ 4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ 4
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 4
ΣΚΟΠΟΣ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ 5
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ 5
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΑΜΕ 5
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ 6
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ – ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ 7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ 7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 8
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 9
ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 10
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (SWOT ANALYSIS) 10
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ – ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ 11
ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΓΗΠΕΔΩΝ 11
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ 11
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙV – ΕΚΤΙΜΗΣΗ 12
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (Comparative Method) 12
ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ 12
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΝΤΟΛΟΔΟΧΟΥ - ΕΚΤΙΜΗΤΗ 13
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 14
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 15
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 17
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 19

ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

JLL
Alliance Partner

Υπόψη κ. Δημητρίου Κουκουμέλη
Ακτής Μιαούλη 85 & Φλέσσα 2
185 38 – Πειραιάς

10 Απριλίου 2019

Εκτίμηση αξίας γηπέδου στη θέση Αγία Παρασκευή, Δήμου Σικυωνίων, Νομού Κορινθίας

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι – ΓΕΝΙΚΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Μετά από την εντολή σας να διερευνηθεί η αγοραία αξία του παραπάνω ακινήτου και αφού ερευνήθηκαν οι σχετικές παράμετροι και τα χαρακτηριστικά της περιοχής, η εταιρεία μας έχει ολοκληρώσει την παρούσα έκθεση.

Η επίσκεψη στα ακίνητο πραγματοποιήθηκε στις 6 Απριλίου 2019 ενώ η έκθεση της εκτίμησης έχει συνταχθεί από τον Μιχάλη Κουμούση Dipl Eng (UPL) REV και την Μαρία Κολοκυθά BSc (Econ) και έχει ελεγχθεί από την Δίκα Αγαπητίδου MSc (Econ) MRICS.

Αντικείμενο της μελέτης είναι η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία την 10η Απριλίου 2019.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με:

- ✓ Την έκδοση των Προτύπων του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων του έτους 2017 (IVSC)
- ✓ Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2016 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)
- ✓ Την 10η έκδοση των Εκτιμητικών Προτύπων του 2017 (Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)

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

Ως «Αγοραία Αξία - Market Value» ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10η έκδοση, 2017) «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

ΣΚΟΠΟΣ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με σκοπό την εισφορά του ως κεφάλαιο σε Α.Ε ή άλλου είδους εταιρεία που θα ιδρυθεί για την ανάπτυξη του ακινήτου βάση της σχετικής εγκριτικής απόφασης που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Τεύχος Β / 5034 / 13.11.2018 και έχει βασιστεί στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method). Ανάλυση της μεθόδου παρατίθεται στο Παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι το ακίνητο διαθέτει καθαρούς τίτλους (τους οποίους, ωστόσο, δεν έχουμε ελέγξει) και είναι ελεύθερο περιοριστικών όρων και δικαιωμάτων τρίτων επ' αυτού που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του.

Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς εντόπισε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΑΜΕ

Γίνεται η παραδοχή ότι οι πληροφορίες οι οποίες παρασχέθηκαν σε μας από τον Εντολέα μας είναι πλήρεις και ακριβείς. Παράλληλα η εκτίμηση βασίστηκε στα ακόλουθα έγγραφα :

- ✓ Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος του πολιτικού μηχανικού Σιαπκάρα Παντελή, Μάρτιος 2004
- ✓ Αντίγραφο πράξης αποχαρακτηρισμού με αρ. πρωτοκόλλου 3481/ 29-10-2004 του Δασαρχείου Ξυλοκάστρου, Δ/ νση Δασών Κορινθίας, Περιφέρεια Πελοποννήσου
- ✓ Υπ' αριθμ. 55/ 2016 άδεια οικοδομής και υπ' αριθμ. 49/ 2016 έγκριση δόμησης με θέμα «Αναθεώρηση της υπ' αριθμ. 11/ 2013 οικοδομικής άδειας σε νέο ισόγειο χώρο αναψυχής - συνάθροισης κοινού με υπόγειο», Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης Ξυλοκάστρου – Ευρωστίνης
- ✓ Υπ' αριθμ. 2.659/ 15-05-2004 συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου της συμβολαιογράφου Φενεού Ελένης Χαραλάμπους Καππαή
- ✓ Οικονομοτεχνική μελέτη τουριστικής μονάδας (Glamorous Camping) τριών αστέρων για λογαριασμό του Εντολέα μας

ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

JLL
Alliance Partner

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

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

Με εκτίμηση,

Για την Αθηναϊκή Οικονομική ΕΠΕ
JLL Alliance Partner

ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ
ΜΟΥΡΟΥΖΗ 10 - ΑΘΗΝΑ 106 74
ΤΗΛ. 210 36.00.172
ΑΦΜ: 095606277 - ΔΟΥ Δ' ΑΘΗΝΩΝ

Δίκα Αγαπητίδου MSc (Econ) MRICS
Γενική Διευθύντρια

rev
Michael Koumoutsis

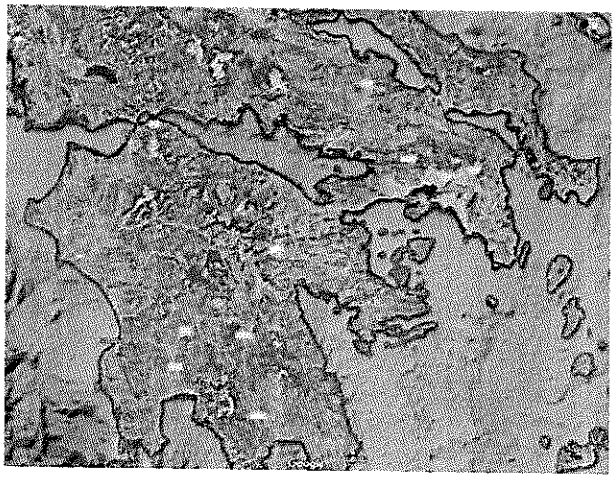
Μιχάλης Κουμούσης Dipl Eng(Upl) REV
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων

Μαρία Κολοκυθά BSc (Econ)
Εκτιμήτρια

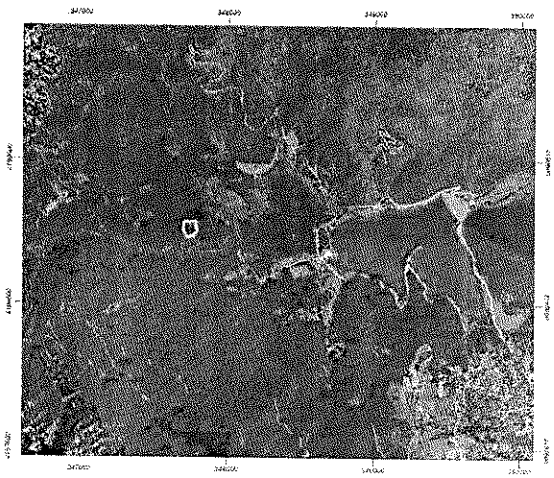
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ – ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

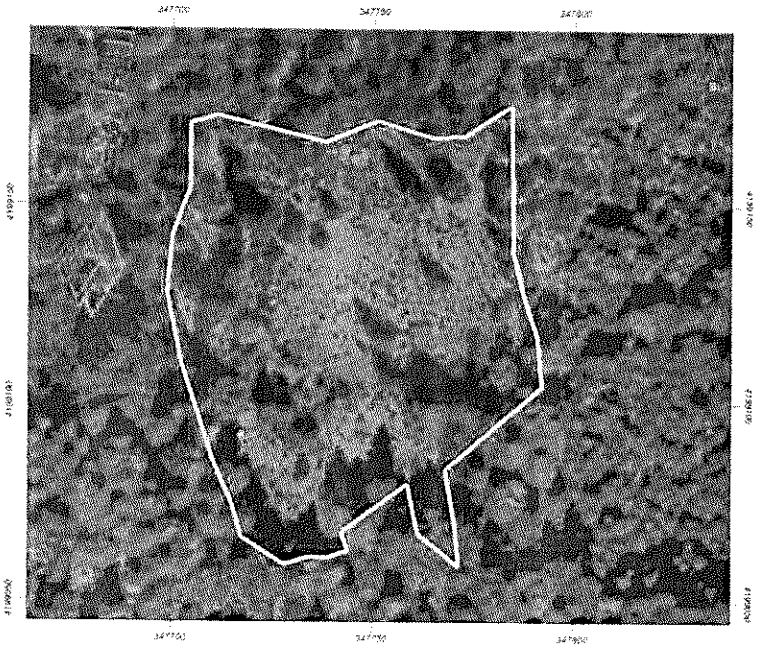
Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στη θέση Αγία Παρασκευή, του Δ/Δτος Φενεού, Δήμου Σικυωνίων, Νομού Κορινθίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου. (συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 σε τυχαίο σημείο του γηπέδου X: 347784.488& Y: 4199175.177[1]).



Πηγή: www.googlemaps.com



Πηγή: http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx



Η Αρχαία Φενεός είναι χωριό του Νομού Κορινθίας το οποίο διοικητικά ανήκει στο Δήμο Σικυωνίων. Είναι χτισμένο στο ίδιο σημείο με την αρχαία πόλη απ' όπου πήρε και τη σημερινή ονομασία του. Στην περιοχή βρίσκεται το μοναστήρι του Αγίου Γεωργίου καθώς και η τεχνητή λίμνη Δόξα, ενώ πάνω από το χωριό βρίσκεται και η νοτιότερη απόληξη του Χελμού, το όρος Πεντέλειο με ύψος 2.108 μ.

[1] *Εθνικό Κτηματολόγιο & χαρτογράφηση ΑΕ - http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx*

Το ακίνητο βρίσκεται σε δύσκολα προσβάσιμο σημείο και απέχει:

✓ 6,6 χλμ από τον οικισμό Αρχαίας Φενεού

✓ 100 χλμ από την Κόρινθο

✓ 173 χλμ από το κέντρο της Αθήνας

Το υπό εξέταση γήπεδο βρίσκεται σε περιοχή εκτός του οικισμού της Αρχαίας Φενεού, περιβαλλόμενο από δασικά τμήματα βορειοδυτικά της λίμνης Δόξα. Η συγκεκριμένη τοποθεσία διαθέτει φυσικό κάλλος, είναι σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτη ενώ περιλαμβάνει και περιπατητικά μονοπάτια σε διάφορα σημεία του δάσους. Μάλιστα, η παρουσία του δάσους περιμετρικά του ακινήτου, προσδίδει ένα σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα προκειμένου για την εκμετάλλευσή του ως ήπιας τουριστικής μονάδας με στόχο την προσέλκυση ενδιαφερομένων εναλλακτικού τουρισμού, καθώς δεν επιτρέπει την περαιτέρω εκμετάλλευση της περιοχής και καθιστά το ακίνητο μοναδικό σε μεγάλη ακτίνα από το κέντρο του.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά σε γήπεδο συνολικής επιφάνειας 8.040,50 τμ το οποίο σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Σιαπκάρα Παντελή βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως του Δήμου Αρχαίας Φενεού, εκτός ορίων οικισμού και εκτός ζώνης οικισμού, και κατέστη άρτιο και οικοδομήσιμο κατόπιν της λήψης της τελικής απόφασης αποχαρακτηρισμού του ακινήτου ως δασικό από το Δασαρχείο Ξυλοκάστρου.

Σύμφωνα με την προσκομισθείσα συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας του εξεταζόμενου ακινήτου, το γήπεδο συνορεύει ανατολικά και σε πλευρές 1,2,3,4,5 συνολικού μήκους 71,93 μέτρων με ιδιοκτησία Αλεξίου Οικονομόπουλου, βορειοανατολικά και σε πλευρές 5,6,7,8,9,10 συνολικού μήκους 41,43 μέτρων με ιδιοκτησία κληρονόμων Αλεξίου Οικονομόπουλου, ανατολικά σε πλευρές 10,11 μήκους 11,10 μέτρων επίσης με ιδιοκτησία κληρονόμων Αλεξίου Οικονομόπουλου, νοτιοδυτικά σε πλευρές 11,12,13 συνολικού μήκους 13,28 μέτρων με παλαιό μονοπάτι και πέραν αυτού με δασική έκταση (δάσος ελάτης). Επίσης δυτικά σε πλευρές 13,14 συνολικού μήκους 12,87 μέτρων, νότια σε πλευρές 14,15,16,17 συνολικού μήκους 20,29 μέτρων, ανατολικά σε πλευρά μήκους 4,84 μέτρων και νότια σε πλευρές 18,19,20,21,22 συνολικού μήκους 29,04 μέτρων συνορεύει με μονοπάτι και πέραν αυτού με δασική έκταση (δάσος ελάτης). Το εξεταζόμενο γήπεδο συνορεύει, τέλος, νότια και σε πλευρές 22,23,24,25,26,27,28,29 συνολικού μήκους 108,33 μέτρων με δάσος ελάτης, βόρεια σε πλευρές 29,30,31,32,33,34 συνολικού μήκους 50,41 μέτρων επίσης με δάσος ελάτης, σε πλευρές 34,35,36 συνολικού μήκους 16,24 μέτρων με δασικό δρόμο και βορειοανατολικά σε πλευρές 36,37,38,1 συνολικού μήκους 29,64 μέτρων με δάσος ελάτης.

Όπως αναφέρεται στην προσκομισθείσα συμβολαιογραφική πράξη, το υπό εξέταση γήπεδο, κατόπιν της πράξης χαρακτηρισμού του από το Δασαρχείο Ξυλοκάστρου με αρ. πρωτοκόλλου 1085/

23-04-2004 χωρίστηκε σε τρία τμήματα. Τμήμα Ι επιφάνειας 207,57 τμ το οποίο βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του γηπέδου και τμήμα ΙΙ επιφάνειας 1.202,03 τμ το οποίο βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του γηπέδου χαρακτηρίστηκαν δασικά ενώ το υπόλοιπο τμήμα του γηπέδου συνολικής επιφάνειας 8.040,50 τμ χαρακτηρίστηκε ως αγροτική έκταση σύμφωνα με την §6α του άρθρου 3 του Ν. 998/ 1979 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3208/ 24-12-2003. Συνεπώς, η τελική επιφάνεια του ακινήτου (μη χαρακτηρισμένη ως δασική) είναι **8.040,50 τμ**. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Σιαπκάρα Παντελή, από το εν λόγω γήπεδο δε διέρχεται ρέμα και ρεύμα υψηλής τάσης της ΔΕΗ.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι στο συγκεκριμένο γήπεδο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 55/ 2016 άδεια οικοδομής, η οποία αποτελεί αναθεώρηση της υπ' αριθμ. 11/ 2013 οικοδομικής άδειας για νέο ισόγειο χώρο αναψυχής – συνάθροισης κοινού με υπόγειο.

Για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης, και σύμφωνα με πληροφορίες που συλλέχθηκαν από τον Εντολέα μας, η προαναφερθείσα οικοδομική άδεια βρίσκεται σε ισχύ έως και τις 26-08-2020, πιστοποιώντας έτσι το γεγονός ότι πρόκειται για άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ & ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	
Επιφάνεια γηπέδου	8.040,50 τμ
Αρτιότητα*	4.000 τμ ΦΕΚ 270Δ'/ ΠΔ 24/ 31-05-1985)
Κατά παρέκκλιση	Κατά παρέκκλιση τα γήπεδα υφιστάμενα την 12-11-1962 με πρόσωπο σε διεθνή, εθνική, επαρχιακή κλπ οδό τα οποία διαθέτουν πρόσωπο 10,00 μ, εμβαδόν 750,00 μ και βάθος 15,00 μ (άρθρο 1 § 2^{B} ΠΔ)
Χρήσεις γης	ΦΕΚ 270Δ'/ ΠΔ 24/ 31-05-1985)
Συντελεστής δόμησης	0,20
Κάλυψη	10% της επιφάνειας (άρθρο 4 § 5^{B} ΠΔ)
Επιτρεπόμενο ύψος	7,50 μ + 1,20 μ (στέγη)
Αποστάσεις από όρια	Δ=15,00 μ Από ρέμα 10,00 μ Από όριο δασικής έκτασης 10,00 μ Από άξονα Εθνικής Οδού > 60,00 μ

	Όχι < 40,00 μ από το όριο της απαλλοτριωμένης ζώνης
Κατά παρέκκλιση πλάγιες αποστάσεις	2,50 μ για γήπεδα της περίπτωσης κατά παρέκκλιση όπως αναφέρεται ανωτέρω ή 5,00 μ για Π>20,00 μ με περιορισμό ώστε το πλάτος του κτιρίου να είναι μικρότερο ή ίσο με 10,00 μ (άρθρο 4 § 5^{B} ΠΔ)

ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Η παρούσα εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί λαμβάνοντας υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση του ακινήτου και με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο δύναται να μεταβιβαστεί.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (SWOT ANALYSIS)

S Strengths - Πλεονεκτήματα

- ✓ Μοναδικότητα σημείου - Ήρεμο περιβάλλον
- ✓ Η μικρή δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου, πλήρως εναρμονισμένη με το περιβάλλον του, καθιστά την επένδυση περισσότερο ελκυστική

W Μειονεκτήματα - Weaknesses

- ✓ Πολύ κακή πρόσβαση
- ✓ Ανύπαρκτο οδικό δίκτυο σε άμεση εγγύτητα με το εκτιμώμενο ακίνητο

O Opportunities - Ευκαιρίες

- ✓ Έκδοση οικοδομικής άδειας
- ✓ Τα δασικά τμήματα περιμετρικά του ακινήτου έχουν ως αποτέλεσμα τη μηδαμινή δυνατότητα εκμετάλλευσης από άλλους επενδυτές και συνεπώς τη μοναδικότητα του σημείου για την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης
- ✓ Αυξανόμενα ποσοστά επισκεπτών που έλκονται από το χειμερινό – εναλλακτικό τουρισμό στη χώρα μας
- ✓ Σταδιακή βελτίωση του οικονομικού κλίματος

T Απειλές - Threats

- ✓ Εύθραυστη η παρατηρούμενη ανάκαμψη στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ – ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ ΓΗΠΕΔΩΝ

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Έχοντας πραγματοποιήσει έρευνα αγοράς γηπέδων στην εγγύς και ευρύτερη του υπό εκτίμηση ακινήτου περιοχή, διαπιστώθηκε ότι η προσφορά γηπέδων σε άμεση εγγύτητα με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία είναι εξαιρετικά περιορισμένη, καθώς μεγάλο τμήμα της περιοχής καλύπτεται από δάσος (δάσος ελάτης πιο συγκεκριμένα), με αποτέλεσμα να μην είναι αξιοποιήσιμο.

Η προσφορά γηπέδων στην ευρύτερη περιοχή και σε μικρή απόσταση από τον οικισμό της αρχαίας Φενεού είναι μεγαλύτερη, ωστόσο, θεωρείται και πάλι μικρή. Η προσφορά γηπέδων περιλαμβάνει οικόπεδα εντός σχεδίου μικρών σχετικά επιφανειών, οικόπεδα εντός οικισμού λίγο μεγαλύτερων επιφανειών, αλλά και αγροτεμάχια μεγάλων επιφανειών με μικρή ωστόσο δυνατότητα δόμησης (βάσει της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμηση).

Η ζήτηση για γήπεδα στην περιοχή είναι υπαρκτή, προέρχεται, ωστόσο, από συγκεκριμένους επενδυτές, οι οποίοι ενδιαφέρονται για συγκεκριμένους τύπους επενδύσεων που άπτονται των χαρακτηριστικών του φυσικού κάλλους της περιοχής και του εναλλακτικού τουρισμού που αυτός προσφέρει.

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς την οποία πραγματοποιήσαμε, διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων στην περιοχή κυμαίνονται μεταξύ των € 9 – 25/ τμ, εξαρτώμενες από την ακριβή τοποθεσία του ακινήτου, την ευκολία των προσβάσεων, τη δυνατότητα αξιοποίησής του αλλά και τη θέα που απολαμβάνει προς τη λίμνη Δόξα. Επιπλέον αναφέρεται ότι το ανώτερο άκρο του προαναφερθέντος εύρους αφορά ως επί το πλείστον οικόπεδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού Αρχαίας Φενεού, μικρά σε επιφάνεια, ήτοι πέριξ των 500 τμ, άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Επιπλέον, γήπεδα επιφάνειας μεταξύ 1.000 και 1.700 τμ έχουν ζητούμενες τιμές πώλησης πέριξ των € 20/ τμ. Τέλος, για τα αγροτεμάχια (γήπεδα εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού Αρχαίας Φενεού), οι ζητούμενες τιμές πώλησης κυμαίνονται μεταξύ των € 9 -12/ τμ με το υψηλότερο άκρο του προαναφερθέντος εύρους να αφορά γήπεδα με επιβεβαιωμένη τη δυνατότητα αξιοποίησής τους.

Για το υπό εκτίμηση γήπεδο, λαμβάνοντας υπόψη τη θέση του σε μια περιοχή πλήρως ανεκμετάλλευτη, περιβαλλόμενη από δασικά τμήματα, τη δυσκολία των προσβάσεων και ταυτόχρονα το γεγονός ότι για το εξεταζόμενο ακίνητο έχει ήδη εκδοθεί οικοδομική άδεια υπερβαίνοντας έτσι τυχόν δυσκολίες και περιορισμούς στην αξιοποίησή του λόγω της εγγύτητάς του με δασικά τμήματα, καταλήγουμε σε τιμή πώλησης ίση με **€ 11,50/ τμ**.

ΕΝΟΤΗΤΑ IV – ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Η εκτίμηση έχει βασιστεί στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ (COMPARATIVE METHOD).

Σύμφωνα με τα παραπάνω, παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων. Στο παράρτημα βρίσκεται αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές των συγκριτικών για το κάθε συγκριτικό.

Ακίνητο	Επιφάνεια (τμ)	Εκτιμώμενη αξία / μονάδα (€/ τμ)	Εκτιμώμενη αξία (€)
Γήπεδο	8.040,50	11,50	92.465,75
	8.040,50		**92.000,00**

Η συνολική αγοραία αξία του ακινήτου εκτιμάται σε **€ 92.000** [Ενενήντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ] με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 10η Απριλίου 2019.

ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Σύμφωνα με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (10η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Η παρούσα κρίση του διεθνούς χρηματοπιστωτικού συστήματος, συμπεριλαμβανομένης της αποτυχίας διάσωσης των μεγάλων τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, έχει αυξήσει τον βαθμό αβεβαιότητας στις αγορές ακινήτων διεθνώς. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, είναι πιθανό οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να διέρχονται μία περίοδο σημαντικής μεταβλητότητας κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου αυτές οι αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.

Συνεπώς, θα συνιστούσαμε οι εκτιμήσεις να επαναλαμβάνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και σε περίπτωση διάθεσης των ακινήτων να έχουν προηγηθεί εξειδικευμένες επαγγελματικές συμβουλές.

Επιπρόσθετα επισημαίνουμε ότι η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου όπως υπολογίστηκε ανωτέρω, έχει βασιστεί στην εκδοθείσα υπ' αριθμ. 55/2016 οικοδομική άδεια η οποία θα βρίσκεται εν ισχύ έως 26-08-2020, και συνεπώς βασίζεται στην άμεση αξιοποίηση του ακινήτου, χωρίς περαιτέρω περιορισμούς στη δυνατότητα δόμησής του. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα να αναθεωρήσουμε την παρούσα εκτίμηση.

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΝΤΟΛΟΔΟΧΟΥ - ΕΚΤΙΜΗΤΗ

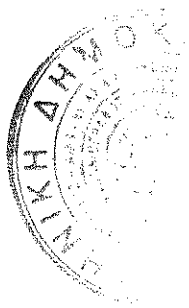
Η μελέτη εκτίμησης έχει συνταχθεί από την Αθηναϊκή Οικονομική - JLL Alliance Partner για λογαριασμό του κυρίου Δημητρίου Κουκουμέλη σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στη σύμβαση ανάθεσης με ημερομηνία αποστολής και αποδοχής 26/03/2019.

Σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, με την παρούσα επιστολή δηλώνεται ότι η μελέτη εκτίμησης είναι εμπιστευτική, έχει συνταχθεί για το σκοπό για τον οποίο συμφωνήθηκε και απευθύνεται μόνο στο συγκεκριμένο παραλήπτη. Οποιοδήποτε τρίτο μέρος μπορεί να χρησιμοποιήσει την εν λόγω μελέτη μόνο κατόπιν της έγγραφης συμφωνίας μας. Σε περίπτωση έγγραφης συμφωνίας μεταξύ των δύο συμβαλλομένων μερών για τη χρησιμοποίηση της εν λόγω μελέτης από ένα τρίτο μέρος, η μέγιστη υποχρέωση της εταιρείας μας απέναντι σε αυτά τα μέρη είναι ίδια με την αντίστοιχη υποχρέωσή μας απέναντι στον εντολοδόχο (πελάτη) μας, όπως συμφωνήθηκε στην οικονομική μας προσφορά. Δεν φέρουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτου μέρους.

Σε κάθε περίπτωση, η μέγιστη υποχρέωση της εταιρείας μας απέναντι σε οποιοδήποτε ενδιαφερόμενο μέρος σχετικά με την έκθεση εκτίμησης είτε προκύπτει από τη σύμβαση, είτε από αμέλεια, είτε από αδίκημα ή οποιονδήποτε άλλο λόγο, δεν μπορεί να υπερβαίνει το ελάχιστο των ακόλουθων δύο ποσών:

- Το συμφωνηθέν ποσό της αμοιβής της εταιρείας μας όπως αναγράφεται στην οικονομική μας προσφορά
- Το 10% της εκτιμηθείσας αξίας του ακινήτου/ των ακινήτων κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Δεν αναλαμβάνουμε ουδεμία ευθύνη για άμεση, έμμεση, επιστρεπτέα ζημία, απώλεια κερδών, ανεξαρτήτως εάν προκύπτει από τη σύμβαση, από αμέλεια, από αδίκημα ή οποιονδήποτε άλλο λόγο.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

JLL
Alliance Partner

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ					Θέση									
					Άρτιος	Πλησίον αρτίας οδού	Προφίλ	Εμπορικότητα	Δυνατότητα Περιφραγμένου Οικοπέδου (Οικοδομησιμότητα)	Μέγεθος	Κατάσταση συντήρησης γειτονιάς	Προσαρμ/νη αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική αξία (€/τμ)
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (τμ)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€)	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/τμ)										Κοφ/σμένη
Αρχαία Φενεός	Γηπεδο 1.500 τμ με πρόσοψη 25 μέτρων στον επαρχιακό δρόμο. Πρόκειται για οικόπεδο εντός οικισμού, επιπλανές, ημιορεινό, εντός οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. *Ζητούμενη Τιμή Πώλησης* *Πηγή: Blue Ocean Real Estate*	1.500,00	25.500,00	17,00	-8%	-20%	-20%	-15%	20%	0%	0%	9,66	25%	2,42
Αρχαία Φενεός	Γηπεδο 1.000 τμ εκτός σχεδίου με πρόσοψη 30 μέτρων στον επαρχιακό δρόμο Κιάτου - Αρχαίας Φενεού. Το οικόπεδο είναι εκτός σχεδίου, εντός οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. *Ζητούμενη Τιμή Πώλησης* *Πηγή: Φιλίππος (6975 717283)*	1.000,00	20.000,00	20,00	-9%	-20%	-20%	-15%	20%	0%	0%	*11,24*	25%	2,81
Αρχαία Φενεός (στην είσοδο του χωριού)	Οικόπεδο 1.750 τμ εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. *Ζητούμενη Τιμή Πώλησης* *Πηγή: ΑΝΕΛΕΠΗ (6932 713735)*	1.750,00	37.000,00	21,14	-8%	-20%	-20%	-15%	20%	0%	0%	*12,09*	25%	3,02
Αρχαία Φενεός (εντός οικισμού)	Οικόπεδο 400 τμ εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. *Ζητούμενη Τιμή Πώλησης* *Πηγή: Φιλίππος (2710 96466)*	400,00	10.000,00	25,00	-10%	-20%	-20%	-15%	20%	0%	0%	*13,86*	25%	3,47
													100%	11,71
					Αγοραία αξία ανά τμ (€/τμ) στρογγυλοποιημένη									11,50



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Διαδρομή από τη λίμνη Δόξα προς το υπό εκτίμηση γήπεδο



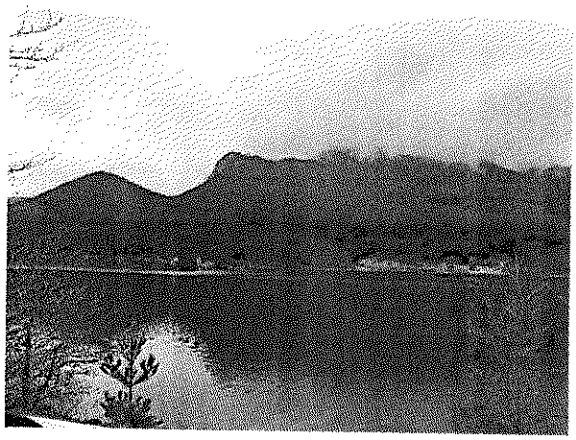
Όψη υπό εκτίμηση γηπέδου



Όψη υπό εκτίμηση γηπέδου



Μονοπάτι με το οποίο συνορεύει το υπό εκτίμηση γήπεδο



Λίμνη Δόξα



Λίμνη Δόξα



ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τη **Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων**, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς φυσικά και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

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

Ειδικότερα στην Ανώνυμη Εταιρεία που συστήνεται με το παρόν εισφέρεται παραχωρείται και μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή από τον εκ των συμβαλλομένων στο παρόν ιδρυτή της, Δημήτριο Κουκουμέλη του Κωνσταντίνου και της Διαμάντως, το παρακάτω ακίνητο ήτοι: ένα **αγροτεμάχιο** ξηρικό εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού Αρχαίας Φενεού, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, που βρίσκεται στη θέση "ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ" στην Τοπική Κοινότητα Αρχαίας Φενεού της Δημοτικής Ενότητας Φενεού του Δήμου Σικυωνίων της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά **οκτώ χιλιάδες σαράντα και 0,50 (8.040,50)** και εμφαίνεται:

Α/ κατά τον τίτλο κτήσης με τους αριθμούς 1,2,3,4,5,.....38 στο από μηνός Μαρτίου 2004 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Παντελή Σιαπκαρά, το οποίο προσαρτάται στο με αριθμό 2659/15-5-2004 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Φενεού Ελένης Καππαή - Καλπαξή, Και **Β/ κ**ατά νεώτερη μέτρηση και αποτύπωση σύμφωνα με το από μηνός Μαΐου 2018 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Κώστα Α. Σπανού, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδεύεται από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση,] φέρει την υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού σύμφωνα με τον Ν. 651/1977 ότι «*το περιγραφόμενο ακίνητο με στοιχεία*

(1,2,3,4,5,6,.....28,29,30,α,β,γ,δ,1) επιφανείας 8.040,50τ.μ. βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού Αρχαίας Φενεού Δήμου Σικυωνίων και εκτός ζώνης και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Το παρόν συνοδεύει την α/α 10948863 βεβαίωση του Ν. 4495/2017 με ηλεκτρονικό κωδικό CA2B0CD8B40B5AAF ....απόσταση από τα όρια του οικισμού >300μ, απόσταση από θάλασσα >800μ.», και, αφού υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους και εμένα τη συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται με τα στοιχεία 1,2,3,4,5,5΄,10,11,12,13,.....28,29, 30,α,β,γ,δ,1 και συνορεύει γύρωθεν : Βόρεια εν μέρει επί πλευράς 29,30 μήκους μέτρων επτά και 0,05 (7,05) με ιδιοκτησία κληρονόμων Δαυίδ Οικονομόπουλου, εν μέρει επί τεθλασμένης πλευράς 30,α,β,γ,δ,1 συνολικού μήκους μέτρων [27,75+14,00+14,61+7,88+13,74] εβδομήντα επτά και 0,98 (77,98) με δάσος ελάτης, Ανατολικά επί τεθλασμένης πλευράς 1,2,3,4,5 συνολικού μήκους [37,11+11,67+10,52+12,63] εβδομήντα ένα και 0,93 (71,93) με ιδιοκτησία κληρονόμων Αθανασίου Αντωνόπουλου, Νοτιοανατολικά επί πλευράς 5,5΄μήκους μέτρων τριάντα ενός και 0,90 (31,90) με δάσος ελάτης, Ανατολικά εν μέρει επί πλευράς 5΄,10 μήκους μέτρων δεκατριών και 0,68 (13,68) με δάσος ελάτης και εν μέρει επί πλευράς 10,11 μήκους μέτρων έντεκα και 0,10 (11,10) με ιδιοκτησία κληρονόμων Αλεξίου

Οικονομόπουλου, Δυτικά επί τεθλασμένης πλευράς- προσώπου 12,13,14 συνολικού μήκους μέτρων [5,04+8,24+12,87] είκοσι έξι και 0,15 (26,15) με παλιό μονοπάτι, Νοτιοδυτικά επί συνεχόμενης πλευράς-προσώπου 14,15,16,17 συνολικού μήκους μέτρων [8,03+7,11+5,15] είκοσι και 0,29 (20,29) με παλιό μονοπάτι, Ανατολικά επί πλευράς-προσώπου 17,18 μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,84 (4,84) με παλιό μονοπάτι, Νότια επί τεθλασμένης πλευράς 18,19,20,21 συνολικού μήκους [5,44+4,10+6,90] δεκαέξι και 0,44 (16,44) με παλιό μονοπάτι, Νοτιοδυτικά επί πλευράς προσώπου 21,22 μήκους μέτρων δώδεκα και 0,60 (12,60) με παλιό μονοπάτι και Δυτικά επί τεθλασμένης πλευράς 22,23,24,25,26,27,28,29 συνολικού μήκους μέτρων [9,07+11,45+26,07+18,35+14,33+13,17+15,89] εκατόν οκτώ και 0,33 (108,33) με ιδιοκτησία κληρονόμων Δαυίδ Οικονομόπουλου.

Το προπεριγραφόμενο αγροτεμάχιο **περιήλθε** στον Δημήτριο Κουκουμέλη του Κωνσταντίνου και της Διαμάντως από αγορά από τους Παναγιώτη Λαχανά του Γεωργίου και της Γιαννούλας και Ευγενία σύζυγο Γεωργίου Μαρσέλη το γένος Γεωργίου και Γιαννούλας Λαχανά κατά ποσοστό ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου από καθέναν από αυτούς με το με αριθμό 2659/15-5-2004 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Φενεού Ελένης Καππαή – Καλπαξή που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Φενεού στον τόμο 75 με αύξοντα αριθμό 244, στους οποίους είχε περιέλθει σε μεγαλύτερη έκταση μέτρων

τετραγωνικών εννέα χιλιάδων τριακοσίων εβδομήντα και 0,10 (9.370,10) ως εξής : Κατά ποσοστό τρία όγδοα (3/8) εξ αδιαιρέτου στον καθέναν από κληρονομιά της μητέρας τους Γιαννούλας Λαχανά που απεβίωσε το έτος 1986 χωρίς να αφήσει διαθήκη και της οποίας την κληρονομία αποδέχθηκαν νόμιμα με την με αριθμό 2657/2004 πράξη της συμβολαιογράφου Φενεού Ελένης Καππαή – Καλπαξή, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Φενεού στον τόμο ..... με αύξοντα αριθμό ..... και κατά ποσοστό ενός ογδόου (1/8) εξ αδιαιρέτου στον καθέναν από κληρονομιά του πατέρα τους Γεωργίου Λαχανά που απεβίωσε το έτος 1993 χωρίς να αφήσει διαθήκη και του οποίου την κληρονομία αποδέχθηκαν νόμιμα με την με αριθμό 2658/2004 πράξη της συμβολαιογράφου Φενεού Ελένης Καππαή – Καλπαξή που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Φενεού στον τόμο ... με αύξοντα αριθμό ..... Στον δε προκάτοχό τους Γεώργιο Λαχανά είχε περιέλθει αυτό από κληρονομία της άνω συζύγου του Γιαννούλας Λαχανά, της οποίας την κληρονομία αποδέχθηκαν για λογαριασμό του τα παιδιά του δυνάμει της άνω με αριθμό 2657/2004 πράξης αποδοχής. Στην δε προκάτοχο όλων Γιαννούλα Λαχανά είχε περιέλθει αυτό με προίκα από τον πατέρα της Παναγή Παναγόπουλο με το με αριθμό 2505/1926 συμβόλαιο του τέως συμβολαιογράφου Φενεού Ευαγγέλου Φούγια, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία

μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Φενεού στον τόμο 63 με αύξοντα αριθμό 113.

Για το άνω αγροτεμάχιο μεγαλυτέρας εκτάσεως έχει εκδοθεί πράξη χαρακτηρισμού του από το Δασαρχείο Ξυλοκάστρου με αριθμό πρωτοκόλλου 1085/23-4-2004, που προσαρτάται στο παρόν, με την οποία τμήματα ένα (Ι) και δύο (ΙΙ) χαρακτηρίστηκαν δασικά της Παρ. 1 του άρθρου 3 Ν. 998/1979 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 1 εδ.1 Ν. 3208/24-12-2003, απέμεινε δε η μεταβιβαζόμενη με το παρόν έκταση χαρακτηριζόμενη ως αγροτική της παρ. $6^{α}$ του άρθρου 3 του Ν. 998/79, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 1 εδ.1 Ν. 3208/24-12-2003.

Επί του άνω αγροτεμαχίου έχει εκδοθεί άδεια δόμησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ξυλοκάστρου Ευρωστίνης με αριθμό 55/2016, που προσαρτάται στο παρόν.

Σήμερα με το παρόν ο εκ των εμφανισθέντων Δημήτριος Κουκουμέλης του Κωνσταντίνου και της Διαμάντως **παραχωρεί, μεταβιβάζει και παραδίδει λόγω εισφοράς σε είδος** ολόκληρο το άνω ακίνητο, μετά των παρακολουθημάτων και παραρτημάτων του και μεθ' όλων των επ' αυτού και εξ αυτού πάσης φύσεως δικαιωμάτων τους προσωπικών και εμπραγμάτων και των συναφών αγωγών και ενστάσεών τους ελεύθερο από κάθε χρέος, βάρος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, φόρους δημόσιους και δημοτικούς, τέλη και δικαιώματα κάθε φύσεως από κληρονομικό δικαίωμα, μίσθωση, δουλεία από κάθε φιλονικία, υποχρέωση διένεξη, αμφισβήτηση και γενικά ελεύθερο από κάθε

νομικό ελάττωμα **κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή** προς την δια του παρόντος συνιστωμένη Ανώνυμη Εταιρεία και αναγνωρίζει την συνιστωμένη δια του παρόντος Ανώνυμη Εταιρεία τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό του η οποία θα μπορεί να το κατέχει να το νέμεται και να το διαθέτει όπως θέλει με δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας νομής και κατοχής. Η συνιστωμένη Ανώνυμη Εταιρεία δήλωσε, δια των εκπροσώπων της, ότι **αποδέχεται** την προς αυτή δια του παρόντος γενομένη μεταβίβαση του ως άνω λεπτομερώς περιγραφομένου ακινήτου – κατά θέση , όρια έκταση και προέλευση- το οποίο παρέλαβε από σήμερα στην πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή της και συνομολογεί και αποδέχεται όλα τα προεκτεθέντα.

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

Τέλος δηλώνεται ότι παραχωρούνται από τους ιδρυτές στην Ανώνυμη εταιρεία και οι πάσης φύσεως άδειες οικοδομής και χρήσεως, που αφορούν το άνω ακίνητο και που έχουν εκδοθεί από Δημόσιες και Δημοτικές Αρχές και ειδικώτερα η άδεια δόμησης της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Ξυλοκάστρου

Ευρωστίνης με αριθμό 55/2016, η οποία εκχωρείται με το παρόν και προσαρτάται εδώ, αποτιμήθηκε στο ποσό των τριών χιλιάδων διακοσίων ογδόντα εννέα ευρώ και εβδομήντα επτά λεπτών (3289,77), για την οποία εισπράχθηκε το αναλογούν τέλος χαρτοσήμου εκ ποσού εκατόν δεκαοκτώ ευρώ και σαράντα δύο λεπτών (118,42), όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν με α/α 4628/18-6-2019 διπλότυπο είσπραξης τύπου Α.

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

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ:

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

2) Εγώ η Συμβολαιογράφος υπέμνησα στ\ εμφανισθ\ 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) Ο εκ των συμβαλλομένων Δημήτριος Κουκουμέλης του Κωνσταντίνου δήλωσε ότι δεν έχει πουθενά στην Ελληνική Επικράτεια αγροτικά ακίνητα πάνω από διακόσια πενήντα (250) στρέμματα και ότι το εισφερόμενο ακίνητο δεν προέρχεται από κατάτμηση μεγαλύτερης έκτασης ιδιοκτησίας του, δεν αποτελεί δασική ή αναδασωτέα έκταση, ούτε προέρχεται από αγροτική αποκατάστασή του.

5) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα ότι έχουν λάβει γνώση του άρθρου 65 του Ν. 2538/1997, ότι δηλαδή το εισφερόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων.

6) Για τη σύμβαση αυτή, οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στη Δ.Ο.Υ. Κορίνθου την με αριθμό 1740/18-6-2019 δήλωση φόρου μεταβίβασης, αντίγραφο της οποίας μου επέδειξαν και θα το αποστείλω στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο για τη μεταγραφή. Ο φόρος που αναλογεί είναι δύο χιλιάδες οκτακόσια σαράντα δύο ευρώ και ογδόντα λεπτά (2842,80) και καταβλήθηκε όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθμό 2870/18-6-2019 διπλότυπο είσπραξης τύπου Α έναντι βεβαιωμένων της ΔΟΥ αυτής.

7) Οι συμβαλλόμενοι σύμφωνα με την υπ' αριθμόν ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25-9-2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (Φ.Ε.Κ. 1276/1-10-2002 τ.Β') δήλωσαν σε μένα το Συμβολαιογράφο με ατομική του ευθύνη έκαστος και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν.1599/1986 κατά τις οποίες «Όποιος εν γνώσει του δηλώνει ψευδή γεγονότα ή αρνείται ή αποκρύπτει τα αληθινά με έγγραφη υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον τριών μηνών. Εάν ο υπαίτιος αυτών των πράξεων σκόπευε να προσπορίσει στον εαυτόν του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος, βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι 10 ετών», ότι: **α)** 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. **β)** 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. **γ)** ο Δημήτριος Κουκουμέλης δήλωσε ότι σύμφωνα με τη Φ-21/116/2000 απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών

Ασφαλίσεων (Φ.Ε.Κ. 839/10-7-2000 τ. Β'),ως ισχύει, δεν είχε υποχρέωση καταβολής ασφαλιστικών εισφρών ως εργοδότης και σε άλλο εντασσόμενο στο ΕΦΚΑ φορέα, τ. ΟΓΑ, τ. ΕΤΑΑ, τ.ΕΤΑΠ-ΜΜΕ.

Προσαρτώνται στο παρόν:

α) Το με αριθμό πρωτοκόλλου 66679465/ 13-5-2019 **αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας** για χρέη προς το Δημόσιο, ισχύος μέχρι τις 13/7/2019, το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και από το οποίο προκύπτει ότι ο εμφανισθείς είναι ενήμερος στα χρέη του προς το Δημόσιο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1274/2013 του Υπουργείου Οικονομικών (Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων).

β) Η με αριθμό πρωτοκόλλου 713 και αριθμό συστήματος 065/Υ/627/2019 από 14-5-2019 **βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας** του Δημητρίου Κουκουμέλη με ισχύ μέχρι τις 13/5/2020, η οποία εκδόθηκε από τη Γενική Διεύθυνση Πληροφορικής και Επικοινωνιών (Διεύθυνση Εφαρμογών Πληροφορικής και Επικοινωνιών) του Ενιαίου Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.), σύμφωνα με τη Φ-21/116/2000 απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Φ.Ε.Κ. 839/10-7-2000 τ. Β'), όπως τροποποιήθηκε με την Φ.21/156/2001

(Β 287) απόφαση του ιδίου υπουργού, σε συνδυασμό με την Υ.Α. Φ.11321/25754/1695/2011.

γ) Κατά το άρθρο 83 § 1 του **Ν. 4495/2017**, η από 9/5/2019 βεβαίωση του πολιτικού Μηχανικού Κώστα Σπανού, (Ηλεκτρονικός κωδικός ελέγχου CA2B0CD8B40B5AAF), ότι στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο (αγροτεμάχιο) δεν υπάρχει κτίσμα, η βεβαίωση δε αυτή συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα του ίδιου ως άνω Μηχανικού, εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων. Επίσης στο παρόν προσαρτάται και η υπό σημερινή ημερομηνία υπεύθυνη δήλωση του Δημητρίου Κουκουμέλη με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο.

δ) Η υπ' αριθμ. πρωτ. 1085/23-4-2004 πράξη χαρακτηρισμού του Δασαρχείου Ξυλοκάστρου με το συνημμένο σε αυτή τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού Παντελή Σιαπκαρά, από την οποία προκύπτει ότι η μεταβιβαζόμενη με το παρόν έκταση των 8040,50 τ.μ., χαρακτηρίζεται ως μη Δασική, εμπίπτουσα στις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 3 Ν. 998/79, καθώς επίσης και η υπ' αρ. 3481/29-10-2004 απόφαση τελεσιδικίας/ μη άσκησης αντιρρήσεων του Δασαρχείου Ξυλοκάστρου.

ε) Το πιστοποιητικό με κωδικό T4ATKJK211RU38ZLSWS6LC1B1 το οποίο εκδόθηκε μέσω διαδικτύου από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων σύμφωνα με το άρθρο **54Α του Ν. 4174/2013**, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1004/2015 της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, από το οποίο

προκύπτει ότι ο Δημήτριος Κουκουμέλης συμπεριέλαβε το εν λόγω ακίνητο στις δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ετών 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 και έχει εξοφληθεί ο αναλογών φόρος βάσει δήλωσης όλων των αναγραφομένων ετών / έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης. / Για τα ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφληθεί ο ΦΑΠ και ο ΕΝΦΙΑ / έχουν ρυθμιστεί και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2019.

Υπέμνησα στους συμβαλλόμενους:

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

αυτού, τις διατάξεις του ισχύοντος Γ.Ο.Κ. (Ν. 1577/1985) των νόμων 651/1977, τις διατάξεις του Αγροτικού και Δασικού Κώδικα, του Ν. 1337/1983, Ν. 2242/1994, Ν. 1329/1983, Ν. 2961/2001, του Ν. 4583/2018, του Ν. 3842/2010 του Ν. 4343/1929, που απαγορεύουν την ανέγερση οικοδομών και την πώληση σε ορισμένα ακίνητα, του Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013, του Ν. 2538/1997, του Ν. 3843/2010, του Ν.4178/2013, του Ν. 4495/2017, τις διατάξεις του Ν. 4172/2013, του άρθρου 12 του Ν. 4174/2013, του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, του Ν.4223/2013, Τις διατάξεις 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.» και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μεταγραφής και τις συνέπειες παραλείψεώς της.

Σε βεβαίωση όλων των ανωτέρω συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό, σε ..... φύλλα. Επικολλήθηκε τέλος μεγαροσήμου ..... ευρώ για το πρωτότυπο και ..... ευρώ για τ.... αντίγραφ..... Για δικαιώματα του παρόντος, καθώς και για δικαιώματα εκδόσεως ..... αντιγράφ..... εισπράχθηκαν ευρώ ..... Επί των εισπραχθέντων δικαιωμάτων εισπράχθηκε Φ.Π.Α. ευρώ ..... Επί της συμβολαιογραφικής αμοιβής έγινε παρακράτηση φόρου 20%, ήτοι ευρώ ..... Το συμβόλαιο αυτό διάβασα καθαρά και μεγαλόφωνα, για να το ακούσουν οι συμβαλλόμενοι, οι οποίοι

βεβαίωσαν ολόκληρο το περιεχόμενό του και το υπέγραψαν, καθώς και εγώ η συμβολαιογράφος, όπως ο νόμος ορίζει.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ **Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ**

(ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ)

(Τ.Σ.) ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ Δ. ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ

Ακριβές Αντίγραφο

Αθήνα, αυθημερόν

Η Συμβολαιογράφος

