

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΝΟ 59 ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗΣ ΚΑΘΟΛΙΚΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ της
Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ ΑΕ» με Αρ. Γ.Ε.ΜΗ : 050680744000
και ΑΦΜ : 094156830

Στην Άνω Σπαρτιά Σέσκλου σήμερα την 11^η Δεκεμβρίου 2023 ημέρα της εβδομάδος Δευτέρα και ώρα 10.00 π.μ. στα γραφεία της εταιρείας με την επωνυμία «ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ Α.Ε.», συνήλθαν σε Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση, οι μέτοχοι αυτής, εκπροσωπώντας το σύνολο (100%) του Μετοχικού Κεφαλαίου.

Ως προσωρινή Πρόεδρος της Συνέλευσης ορίζεται η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Παπαγιάννη Αικατερίνη, η οποία διορίζει τον παριστάμενο Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Παπαγιάννη Σωτήριο ως προσωρινό Γραμματέα. Ο Προσωρινός Γραμματέας διαβάζει την κατάσταση των παρόντων Μετόχων, η οποία έχει ως εξής :

ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΝΑ ΣΥΜΜΕΤΑΣΧΟΥΝ ΚΑΙ ΝΑ ΨΗΦΙΣΟΥΝ

ΣΤΗΝ ΕΚΤΑΚΤΗ ΑΥΤΟΚΛΗΤΗ ΚΑΘΟΛΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ

ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ 11^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

Α/Α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΜΕΤΟΧΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΑΡ. ΜΕΤΟΧΩΝ & ΨΗΦΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ %
1	ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ 109-ΒΟΛΟΣ	358.527	54,87%
2	ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ 109-ΒΟΛΟΣ	837	0,13%
3	ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ ΣΩΤΗΡΙΟΣ	ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΟΥ 25-ΒΟΛΟΣ	98.008	15%
4	ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗ ΕΛΕΝΗ	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ 109-ΒΟΛΟΣ	98.008	15%
5	ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΜΙΧΑΗΛ ΓΕΩΡΓΑΛΑ ΑΛΥΚΕΣ ΒΟΛΟΥ	98.008	15%
		ΣΥΝΟΛΟ	653.388	100,00%

Έτσι σε σύνολο 653.388 μετοχών και 653.388 ψήφων παρίστανται Μέτοχοι που εκπροσωπούν 653.388 μετοχές και ισάριθμες ψήφους, οι οποίοι εκπροσωπούν το 100% του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Συνεπώς, παρισταμένου και εκπροσωπούμενου του συνόλου του Μετοχικού Κεφαλαίου, δεν απαιτείται η τήρηση των κατά Νόμον υποχρεώσεων σύγκλησης και δημοσίευσης της Πρόσκλησης της παρούσας Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής

Γενικής Συνέλευσης (Άρθρο 121 Παραγρ.5 Ν. 4548/2018) και μη προβληθείσης από τους Μετόχους οποιασδήποτε αντίρρησης ως προς την πραγματοποίησή της και την λήψη αποφάσεων, η παρούσα Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση εγκύρως και νομίμως συνεδριάζει και λαμβάνει αποφάσεις.

Με την έναρξη της συνεδρίασης εκλέγεται παμψηφεί και ομόφωνα ως οριστική Πρόεδρος η κ. Παπαγιάννη Αικατερίνη και ως γραμματέας - ψηφοδέκτης ο κ. Παπαγιάννης Σωτήριος.

Χωρίς να υποβληθεί καμία απολύτως ένσταση για την απαρτία και τον τρόπο συγκλήσεως της παρούσας Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης από τους κ.κ. μετόχους, επικυρώνεται ο παραπάνω Πίνακας των Μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου σε αυτή.

Πριν εισέλθει στην συζήτηση των επί μέρους θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, η Κα. πρόεδρος προτείνει στην Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση τον τρόπο ψηφοφορίας δια βοής, ο οποίος γίνεται αποδεκτός παμψηφεί από αυτή.

Με εντολή της προέδρου, ο γραμματέας διαβάσει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με την αναγραφόμενη σ' αυτήν σειρά για συζήτηση και λήψη αποφάσεων.

Θέματα Ημερήσιας Διάταξης

ΘΕΜΣ 1^ο : Μείωση πλεονάζοντος ποσού μετοχικού Κεφαλαίου για τις επιχειρηματικές ανάγκες της Εταιρίας ύψους 700.164,00 Ευρώ η οποία θα πραγματοποιηθεί με την επιστροφή Κεφαλαίου ποσού Ευρώ 700.000,00 «εις είδος» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548 /2018 και ποσού ευρώ 164,00 με καταβολή μετρητών.

ΘΕΜΑ 2^ο : Τροποποίηση του Άρθρου 5 του Εταιρικού Καταστατικού που αφορά στο Μετοχικό Κεφάλαιο και Κωδικοποίηση του Καταστατικού

Στην συνέχεια η Γενική Συνέλευση εισέρχεται στην συζήτηση και λήψη αποφάσεων επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης.

ΘΕΜΑ 1^ο: Μείωση πλεονάζοντος ποσού μετοχικού Κεφαλαίου για τις επιχειρηματικές ανάγκες της Εταιρίας ύψους 700.164,00 Ευρώ η οποία θα πραγματοποιηθεί με την επιστροφή Κεφαλαίου ποσού Ευρώ 700.000,00 «εις είδος» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548 /2018 και ποσού ευρώ 164,00 με καταβολή μετρητών.

Η Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης αναφέρει ότι το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σήμερα στα 1.960.164,00 Ευρώ και διαιρείται σε 653.388 μετοχές ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη. Το ποσό αυτό του Μετοχικού Κεφαλαίου είναι ιδιαίτερα επαρκές για τις επιχειρηματικές ανάγκες όπως έχουν διαμορφωθεί σήμερα. Και αυτό αποδεικνύεται από την παρακάτω ανάλυση : 1) Γενικό Σύνολο Ενεργητικού 7.759.458,88 μείον Καθαρή Θέση της Εταιρίας 4.144.668,43 (Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο από Ευρώ 1.960.164,00 , πλέον των Αποθεματικών από Ευρώ 579.967,17 , πλέον των αποτελεσμάτων (Κερδών) εις Νέον από Ευρώ 1.604.535,26) Υπόλοιπον για την κάλυψη των Υποχρεώσεων 3.614.792,45. 2) Οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας (Ιδια Κεφάλαια 4.144.666,43 προς σύνολο Υποχρεώσεων 3.614.792,45) Τιμή δείκτη 1,15% 3) Σύνολο Υποχρεώσεων 3.614.792,45 προς Σύνολο Παθητικού 7.759.458,88 Τιμή δείκτη 46,59%. 4) Δυνατότητα κάλυψης βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων με στοιχεία του κυκλοφορούντος Ενεργητικού (Κυκλοφορούν Ενεργητικό 5.595.763,85 προς βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις 2.837.310,23) τιμή δείκτη 197,22%. 5)Βαθμός χρηματοδότησης από τα ίδια κεφάλαια (Ιδια κεφάλαια 4.144.666,43 προς πάγιο Ενεργητικό 2.153.069,99) Τιμή δείκτη 192,50%.

Εκτός τούτου η Εταιρία δεν έχει αξιόλογες επισφάλειες που θα ήταν δυνατόν να επηρεάσουν δυσμενώς την οικονομική της θέση. Όσον αφορά τις υποχρεώσεις προς τους πιστωτές της αυτές είναι ιδιαίτερα χαμηλές και δεν τίγονται από ενδεχόμενη απόφαση μείωσης του κεφαλαίου.

Η Πρόεδρος υπενθύμισε ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 29 και 30 του Νόμου 4548/2018, η απόφαση περί μείωσης του Μετοχικού Κεφαλαίου υποβάλλεται στην διαδικασία δημοσιότητας και επιπρόσθετα αναρτάται στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας και δεν επιτρέπεται καμία μεταβολή από το αποδεσμευόμενο με την μείωση ενεργητικό της Εταιρίας, εάν οι δανειστές της Εταιρίας των οποίων οι απαιτήσεις γεννήθηκαν πριν από την δημοσιότητα της απόφασης για την μείωση και οι οποίες είναι ληξιπρόθεσμες, υποβάλουν στην Εταιρία αντιρρήσεις κατά της πραγματοποίησης των καταβολών μέσα σε προθεσμία σαράντα (40) ημερών από την παραπάνω δημοσιότητα και δεν ικανοποιηθούν πλήρως ή δεν διακανονίσουν με την Εταιρία τις απαιτήσεις τους.

Μετα την παραπάνω ανάλυση η Πρόεδρος εισηγείται την μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσόν των επτακοσίων χιλιάδων εκατόν εξήντα τεσσάρων (700.164,00) Ευρώ με την ακύρωση διακοσίων τριάντα τριών χιλιάδων τριακοσίων ογδόντα οκτώ (233.388)

μετοχών ονομαστικής αξίας τριών (3,00) ευρώ εκάστης και την επιστροφή αυτού στους Μετόχους . Η μείωση θα πραγματοποιηθεί ως εξής:

A) Μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου «Εις είδος» σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018, κατά το ποσόν των 700.000,00 Ευρώ με την ακύρωση 233.333,33 Μετοχών ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη. Το επιστρεφόμενο είδος είναι Εταιρικό Ακίνητο (Οικόπεδο) με ποσοστό πλήρους κυριότητας 100%, φέρει αριθμό ΑΤΑΚ 00858424189, και ευρίσκεται στην πόλη του Βόλου. Το ακίνητο εκτιμήθηκε στην τιμή των επτακοσίων χιλιάδων (700.000,00) ευρώ με την από 05 Δεκεμβρίου 2023 έκθεση εκτίμησης που διενεργήθηκε από τις πιστοποιημένες εκτιμήτριες του Υπουργείου Οικονομικών κ.κ.: 1) Ελένη Γ. Γίτση Διπλ/χο Πολιτικό Μηχανικό, με αριθμό Μητρώου Πιστοποιημένου Εκτιμητή (382) και 2) Σταματία Ι. Πρίγκου, Αρχιτέκτονα Μηχανικό, με αριθμό Μητρώου Πιστοποιημένου Εκτιμητή (704). Η σχετική Έκθεση Εκτίμησης αποτελούμενη από είκοσι δύο (22) συνολικά σελίδες υπογεγραμμένη από τις αναφερθείσες παραπάνω Πιστοποιημένες Εκτιμήτριες , επισυνάπτεται στο τέλος του παρόντος Πρακτικού, ενσωματούμενη σε αυτό και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του.

Το ακίνητο θα μεταβιβαστεί στους Μετόχους κατά την αναλογία συμμετοχής τους στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας

B) Μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσόν των 164,00 Ευρώ με την ακύρωση 54,67 Μετοχών ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη. Το ποσόν των 164,00 Ευρώ θα καταβληθεί – τοις μετρητοίς- στους Μετόχους κατά την αναλογία της συμμετοχής τους στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας

Έτσι μετά τις παραπάνω Α) και Β) μειώσεις τα ποσά του μετοχικού Κεφαλαίου που θα επιστραφούν στους Μετόχους έχουν ως εξής:

Μέτοχοι	Διεύθυνση	Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου "ΕΙΣ ΕΙΔΟΣ"	Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου "ΤΟΙΣ ΜΕΤΡΗΤΟΙΣ"	ΟΛΙΚΟ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ
Παπαγιάννης Στυλιανός του Σωτηρίου	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	384.129,00	90,00	384.219,00
Παπαγιάννη Ευαγγελία του Ιωάννη	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	872,80	0,20	873,00

Παπαγιάννης Σωτήριος του Στυλιανού	Κουντουριώτου 25 - Βόλος	104.999,40	24,60	105.024,00
Παπαγιάννη Ελένη του Στυλιανού	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	104.999,40	24,60	105.024,00
Παπαγιάννη Αικατερίνη του Στυλιανού	Μιχαήλ Γεωργαλά - Αλυκές Βόλου	104.999,40	24,60	105.024,00
		700.000,00	164,00	700.164,00

Έτσι μετά την παραπάνω μείωση το Μετοχικό Κεφάλαιο θα ανέρχεται πλέον σε ένα εκατομμύριο διακόσιες εξήντα χιλιάδες Ευρώ (1.260.000,00) διαιρούμενο σε τετρακόσιες είκοσι χιλιάδες (420.000,00) Μετοχές ονομαστικής αξίας τριών (3,00) Ευρώ εκάστης τις οποίες κατέχουν οι Μέτοχοι αναλυτικά ο καθένας όπως αποτυπώνεται στον παρακάτω Πίνακα.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ : 1.260.000,00 Ευρώ διαιρούμενο σε 420.000 Ονομαστικές Μετοχές Αξίας 3,00 Ευρώ εκάστης	Διεύθυνση	Κατεχόμενες Μετοχές - Ψήφοι	Ονομαστικής Αξίας εκάστης	Συνολικής Αξίας	Ποσοστού επὶ του Μετοχικού Κεφαλαίου
Παπαγιάννης Στυλιανός του Σωτηρίου	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	230.454	3,00	691.362,00	54,87%
Παπαγιάννη Ευαγγελία του Ιωάννη	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	546	3,00	1.638,00	0,13%
Παπαγιάννης Σωτήριος του Στυλιανού	Κουντουριώτου 25 - Βόλος	63.000	3,00	189.000,00	15,00%
Παπαγιάννη Ελένη του Στυλιανού	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	63.000	3,00	189.000,00	15,00%
Παπαγιάννη Αικατερίνη του Στυλιανού	Μιχαήλ Γεωργαλά - Αλυκές Βόλου	63.000	3,00	189.000,00	15,00%
		420.000		1.260.000,00	100,00%

Η Γενική Συνέλευση αφού άκουσε την εισήγηση του κ. Προέδρου και αφού έλαβε υπόψιν της την ανάλυση των στοιχείων ομόφωνα και παμψηφεί εγκρίνει την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσόν των επτακοσίων χιλιάδων εκατόν εξήντα τεσσάρων (700.164,00) Ευρώ με την ακύρωση διακοσίων τριάντα τριών χιλιάδων τριακοσίων ογδόντα οκτώ (233.388)

μετοχών ονομαστικής αξίας τριών (3,00) ευρώ εκάστης και την επιστροφή αυτού στους Μετόχους. Η μείωση θα πραγματοποιηθεί ως εξής:

A) Μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου «Εις είδος» σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018, κατά το ποσόν των 700.000,00 Ευρώ με την ακύρωση 233.333,33 Μετοχών ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη. Το επιστρεφόμενο είδος είναι Εταιρικό Ακίνητο (Οικόπεδο) με ποσοστό πλήρους κυριότητας 100%, φέρει αριθμό ΑΤΑΚ 00858424189, και ευρίσκεται στην πόλη του Βόλου. Το ακίνητο εκτιμήθηκε στην τιμή των επτακοσίων χιλιάδων (700.000,00) ευρώ με την από 05 Δεκεμβρίου 2023 έκθεση εκτίμησης που διενεργήθηκε από τις πιστοποιημένες εκτιμήτριες του Υπουργείου Οικονομικών κ.κ.: 1) Ελένη Γ. Γίτση Διπλ./χο Πολιτικό Μηχανικό, με αριθμό Μητρώου Πιστοποιημένου Εκτιμητή (382) και 2) Σταματία Ι. Πρίγκου, Αρχιτέκτονα Μηχανικό, με αριθμό Μητρώου Πιστοποιημένου Εκτιμητή (704). Η σχετική Έκθεση Εκτίμησης αποτελούμενη από είκοσι δύο (22) συνολικά σελίδες υπογεγραμμένη από τις αναφερθείσες παραπάνω Πιστοποιημένες Εκτιμήτριες, επισυνάπτεται στο τέλος του παρόντος Πρακτικού, ενσωματούμενη σε αυτό και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του.

Το ακίνητο θα μεταβιβαστεί στους Μετόχους κατά την αναλογία συμμετοχής τους στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας

B) Μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσόν των 164,00 Ευρώ με την ακύρωση 54,67 Μετοχών ονομαστικής αξίας 3,00 Ευρώ εκάστη. Το ποσόν των 164,00 Ευρώ θα καταβληθεί – τοις μετρητοίς- στους Μετόχους κατά την αναλογία της συμμετοχής τους στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας

Έτσι μετά τις παραπάνω Α) και Β) μειώσεις τα ποσά του μετοχικού Κεφαλαίου που θα επιστραφούν στους Μετόχους έχουν ως εξής:

Μέτοχοι	Διεύθυνση	Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου "ΕΙΣ ΕΙΔΟΣ"	Επιστροφή Μετοχικού Κεφαλαίου "ΤΟΙΣ ΜΕΤΡΗΤΟΙΣ"	ΟΛΙΚΟ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ
Παπαγιάννης Στυλιανός του Σωτηρίου	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	384.129,00	90,00	384.219,00
Παπαγιάννη Ευαγγελία του Ιωάννη	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	872,80	0,20	873,00
Παπαγιάννης Σωτήριος του Στυλιανού	Κουντουριώτου 25 - Βόλος	104.999,40	24,60	105.024,00

Παπαγιάννη Ελένη του Στυλιανού	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	104.999,40	24,60	105.024,00
Παπαγιάννη Αικατερίνη του Στυλιανού	Μιχαήλ Γεωργαλά - Αλυκές Βόλου	104.999,40	24,60	105.024,00
		700.000,00	164,00	700.164,00

Έτσι μετά την παραπάνω μείωση το Μετοχικό Κεφάλαιο θα ανέρχεται πλέον σε ένα εκατομμύριο διακόσιες εξήντα χιλιάδες Ευρώ (1.260.000,00) διαιρούμενο σε τετρακόσιες είκοσι χιλιάδες (420.000,00) Μετοχές ονομαστικής αξίας τριών (3,00) Ευρώ εκάστης τις οποίες κατέχουν οι Μέτοχοι αναλυτικά ο καθένας όπως αποτυπώνεται στον παρακάτω Πίνακα.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ : 1.260.000,00 Ευρώ διαιρούμενο σε 420.000 Ονομαστικές Μετοχές Αξίας 3,00 Ευρώ εκάστης	Διεύθυνση	Κατεχόμενες Μετοχές - Ψήφοι	Ονομαστικής Αξίας εκάστης	Συνολικής Αξίας	Ποσοστού επί του Μετοχικού Κεφαλαίου
Παπαγιάννης Στυλιανός του Σωτηρίου	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	230.454	3,00	691.362,00	54,87%
Παπαγιάννη Ευαγγελία του Κωάννη	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	546	3,00	1.638,00	0,13%
Παπαγιάννης Σωτήριος του Στυλιανού	Κουντουριώτου 25 - Βόλος	63.000	3,00	189.000,00	15,00%
Παπαγιάννη Ελένη του Στυλιανού	Κουμουνδούρου 109-Βόλος	63.000	3,00	189.000,00	15,00%
Παπαγιάννη Αικατερίνη του Στυλιανού	Μιχαήλ Γεωργαλά - Αλυκές Βόλου	63.000	3,00	189.000,00	15,00%
		420.000		1.260.000,00	100,00%

Θέμα 2° : Τροποποίηση του Άρθρου 5 του Εταιρικού Καταστατικού που αφορά στο Μετοχικό Κεφάλαιο και Κωδικοποίηση του Καταστατικού

Η Γενική Συνέλευση, μετά από εισήγηση της Προέδρου, αποφασίζει ομόφωνα και παμψηφεί την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας το οποίο διαμορφώνεται ως εξής:

Άρθρο 5

Μετοχικό Κεφάλαιο

1. Το από δραχμές πέντε εκατομμύρια εκατό χιλιάδες (5.100.000) Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας, μεταβλήθηκε και ανέρχεται πλέον σε 1.260.000,00 € (ένα εκατομμύριο διακόσιες εξήντα χιλιάδες ευρώ) και καταβλήθηκε σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στις σχετικές καταχωρήσεις του βιβλίου μετόχων της εταιρείας. Αυτό κατανέμεται σε 420.000 ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 3 € (τριών) ευρώ η κάθε μία.
2. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θα λαμβάνει χώρα με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που αποφασίζει με την εκ του νόμου αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (τακτική αύξηση) εκτός αν η αύξηση γίνει κατ' εφαρμογή του άρθρου 24 του ν. 4548/2018 (έκτακτη αύξηση). Σε κάθε περίπτωση η απόφαση του αρμοδίου οργάνου υποβάλλεται σε δημοσιότητα.
3. Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας μέσα σε πέντε (5) έτη από τη σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων, έχει το δικαίωμα, με απόφαση που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο με την έκδοση νέων μετοχών. Το ποσό της αύξησης δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο ποσόν του μετοχικού κεφαλαίου που έχει ήδη καταβληθεί κατά την ημερομηνία λήψης της σχετικής απόφασης από την Γενική Συνέλευση. Η πιο πάνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη για κάθε ανανέωση. Το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται, επίσης, να προβαίνει στην έκδοση μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου μέσα στα πλαίσια της παρούσας παραγράφου. Το όργανο της εταιρείας που αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ορίζει το ύψος, τον τρόπο και τον χρόνο καταβολής του νέου κεφαλαίου, το είδος των νέων μετοχών, τον αριθμό των μετοχών κάθε κατηγορίας, αν αποφασίσει την έκδοση μετοχών περισσότερων κατηγοριών, την ονομαστική αξία κάθε νέας μετοχής καθώς και τις λεπτομέρειες της έκδοσης αυτών και τους όρους αυξήσεως του κεφαλαίου. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου η καταβολή αυτού πρέπει να πιστοποιείται εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός, από την ορισθείσα προθεσμία καταβολής του ποσού της αύξησης. Η πιστοποίηση γίνεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 20 ν. 4548/2019.

Η Γενική Συνέλευση ομόφωνα αναθέτει στο Διοικητικό Συμβούλιο να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση της παραπάνω μείωσης, και στην Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου να προβεί στην κωδικοποίηση του νέου κειμένου του Καταστατικού όπως στην συνέχεια αποτυπώνεται.

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ «ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ Α.Ε.»

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 16632/32/Β/88/006

ΑΡ.Γ.Ε.Μ.Η. : 050680744000

Κωδικοποιημένο και με ενσωματωμένες όλες τις τροποποιήσεις σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης Νο 59 της 11^{ης} Δεκεμβρίου 2023

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι

ΣΥΣΤΑΣΗ - ΕΠΩΝΥΜΙΑ - ΣΚΟΠΟΣ - ΕΔΡΑ - ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Άρθρο 1

Σύσταση, Επωνυμία

Συνιστάται Ανώνυμη Εταιρεία, με την επωνυμία «ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ Α.Ε.».

Σε περίπτωση συναλλαγής της Εταιρείας με πρόσωπα της αλλοδαπής η εταιρική επωνυμία μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε πιστή μετάφραση ή με λατινικά ψηφία.

Άρθρο 2

Σκοπός

Η συνιστώμενη εταιρεία έχει ως σκοπό: Την εμπορία ποτών, τροφίμων και τυποποιημένων ζαχαρωδών, την διενέργεια εισαγωγών και εξαγωγών των παραπάνω ειδών, άλλων συναφών προϊόντων, καθώς και την αντιπροσώπευση οίκων εσωτερικού ή εξωτερικού και οποιασδήποτε επιχειρήσεως ημεδαπής και αλλοδαπής, καθώς και την logistics, αποθήκευση – διανομή-διακίνηση των παραπάνω ειδών καθώς και τις υπηρεσίες αποθήκης υγρών ή αερίων, καθώς και την εμπορία χαρτικών ειδών, υλικών καθαρισμού(για επαγγελματική χρήση), και την εμπορία- αποθήκευση-διακίνηση-υπηρεσίες αποθήκης καταψυγμένων προϊόντων.

2. Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί:

α/ Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.

β/ Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο.

γ/ Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε.

δ/ Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

Άρθρο 3

Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Βόλου περιοχή Άνω Σπαρτιά – Σέσκλο του Νομού Μαγνησίας.

Άρθρο 4

Διάρκεια

Η διάρκεια της Εταιρείας που αρχίζει από την δημόσια καταχώρηση της συστάσεώς της ορίζεται για πενήντα (50) έτη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ II

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΜΕΤΟΧΕΣ

Άρθρο 5

Μετοχικό Κεφάλαιο

1. Το από δραχμές πέντε εκατομμύρια εκατό χιλιάδες (5.100.000) Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας, μεταβλήθηκε και ανέρχεται πλέον σε 1.260.000,00 € (ένα εκατομμύριο διακόσιες εξήντα χιλιάδες ευρώ) και καταβλήθηκε σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στις σχετικές καταχωρήσεις του βιβλίου μετόχων της εταιρείας. Αυτό κατανέμεται σε 420.000 ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 3 € (τριών ευρώ) η κάθε μία.

2. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θα λαμβάνει χώρα με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που αποφασίζει με την εκ του νόμου αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία (τακτική αύξηση) εκτός αν η αύξηση γίνει κατ' εφαρμογή του άρθρου 24 του ν. 4548/2018 (έκτακτη αύξηση). Σε κάθε περίπτωση η απόφαση του αρμοδίου οργάνου υποβάλλεται σε δημοσιότητα.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας μέσα σε πέντε (5) έτη από τη σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων, έχει το δικαίωμα, με απόφαση που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο με την έκδοση νέων μετοχών. Το ποσό της αύξησης δεν μπορεί να υπερβεί το τριτάσιο ποσόν του μετοχικού κεφαλαίου που έχει ήδη καταβληθεί κατά την ημερομηνία λήψης της σχετικής απόφασης από την Γενική Συνέλευση. Η πιο πάνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) έτη για κάθε ανανέωση. Το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται, επίσης, να προβαίνει στην έκδοση μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου μέσα στα πλαίσια της παρούσας παραγράφου. Το όργανο της εταιρείας που αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ορίζει το ύψος, τον τρόπο και τον χρόνο καταβολής του νέου κεφαλαίου, το είδος των νέων μετοχών, τον αριθμό των μετοχών κάθε κατηγορίας, αν αποφασίσει την έκδοση μετοχών περισσότερων κατηγοριών, την ονομαστική αξία κάθε νέας μετοχής καθώς και τις λεπτομέρειες της έκδοσης αυτών και τους όρους αυξήσεως του κεφαλαίου. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου η καταβολή αυτού πρέπει να πιστοποιείται εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός, από την ορισθείσα προθεσμία καταβολής του ποσού της αύξησης. Η πιστοποίηση γίνεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 20 ν. 4548/2019.

Άρθρο 6

Μετοχές

Οι μετοχές της εταιρείας είναι όλες ονομαστικές. Η Εταιρεία τηρεί κατά νόμον βιβλίο μετόχων, το οποίο μπορεί να τηρείται και ηλεκτρονικώς. Οι μετοχές μπορεί να εκδίδονται σε τίτλους που αντιπροσωπεύουν μια ή περισσότερες μετοχές μετά από απόφαση του Διοικητικού

Συμβουλίου, η οποία καθορίζει τον τύπο των μετοχών. Οι τίτλοι των μετοχών φέρουν αύξοντα αριθμό, τη σφραγίδα της εταιρείας, το όνομα, το επώνυμο, την εθνικότητα, το επάγγελμα, την κατοικία και τα λοιπά στοιχεία του κυρίου τους καθώς και τους αριθμούς των μετοχών και την υπογραφή δύο συμβούλων που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, μπορούν δε να φέρουν μερισματαποδείξεις. Η εταιρεία δεν υποχρεούται να εκδώσει τίτλους μετοχών. Η μετοχική ιδιότητα αποδεικνύεται από το καταστατικό της εταιρείας για το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο, τα στοιχεία του βιβλίου που τηρείται κατά νόμον για περιπτώσεις μεταβιβάσεως εν ζωή ή και κάθε καταχώριση σε αυτό, τα στοιχεία καλύψεως και καταβολής αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου και γενικώς με κάθε στοιχείο της εταιρείας ή έγγραφο που κατέχει ο μέτοχος.

Η μεταβίβαση της ονομαστικής μετοχής σε τρίτο που δεν είναι εταίρος της εταιρείας, είναι δυνατή μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η οποία λαμβάνεται με την εξαιρετική απαρτία και την πλειοψηφία του άρθρου 15 του παρόντος και εφόσον δεν υπάρχουν άλλοι μέτοχοι της εταιρείας, οι οποίοι έχουν την πρόθεση να αγοράσουν τις μετοχές που μεταβιβάζονται, πράγμα το οποίο θα διαπιστώνεται με απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας, ενώ επιτρέπεται ελεύθερα η μεταβίβαση της μετοχής στους κατιόντες και ανιόντες των μετόχων, καθώς και σε συγγενείς τους εξ αγχιστείας, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Γενική Συνέλευση με απόφαση της, η οποία λαμβάνεται με την εξαιρετική απαρτία και την πλειοψηφία, που ορίζεται στο άρθρο 15 του παρόντος καταστατικού μπορεί να αποφασίσει την έκδοση προνομιούχων χωρίς ψήφο μετοχών, το προνόμιο των οποίων θα συνίσταται στην απόληψη τόκου ίσου προς τρία τα εκατό (3%) ετησίως για τις περιπτώσεις που δεν θα διανέμεται μέρισμα ή αυτό το μέρισμα που θα διανέμεται θα είναι μικρότερο του 3%. Οι προνομιούχες μετοχές διακρίνονται με την αναγραφή στο πίσω μέρος αυτών και με μεγάλα στοιχεία των λέξεων «ΠΡΟΝΟΜΙΟΥΧΟΣ ΜΕΤΟΧΗ».

Απαγορεύεται στην εταιρεία η κάλυψη δικών της μετοχών, είτε από αυτή την ίδια είτε από πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του, αλλά για λογαριασμό της. Επιτρέπεται η απόκτηση μετοχών που έχουν εκδοθεί μόνον υπό τις προϋποθέσεις του νόμου (άρθρ. 49 ν. 4548/2018).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙΙ

ΜΕΤΟΧΟΙ

Άρθρο 7

Δικαιώματα Μετόχων – Δικαιώματα Μειοψηφίας

1. Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της εταιρείας δικαιώματά τους μόνον με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση.
2. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση.
3. Τυχόν δικαιώματα προαίρεσως ή και προτιμήσεως ρυθμίζονται σύμφωνα με τον νόμο.
4. Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδριάσεως της, που να μην απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημέρα που επιδόθηκε η αίτηση στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 141 παρ. 1 του Ν. 4548/2018. Στην αίτηση πρέπει να προσδιορίζεται με ακρίβεια το αντικείμενο της ημερησίας διατάξεως.
5. Σε περίπτωση αιτήσεως μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Συνελεύσεως είναι υποχρεωμένος να αναβάλει για μία μόνο φορά τη λήψη αποφάσεως από τη Γενική Συνέλευση, τακτική ή έκτακτη για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνεχίσεως της συνεδριάσεως για την λήψη της, εκείνη που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, που όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από την ημέρα κατά την οποία αποφασίζεται η αναβολή σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 141 του Ν. 4548/2018. Η μετ' αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης, δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσιεύσεως της προσκλήσεως των μετόχων και σε αυτήν δεν μπορούν να μετάσχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των διατάξεων των σχετικών διατυπώσεων συμμετοχής.
6. Σε περίπτωση αιτήσεως μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία πρέπει να υποβληθεί στην Εταιρία πέντε (5) πλήρεις ημέρες πριν από την τακτική Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υποχρεωμένο:
 - (α) να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά, που μέσα στην τελευταία διετία καταβλήθηκαν για οποιαδήποτε αιτία από την Εταιρία σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, στο Γενικό Διευθυντή ή στους Διευθυντές ή άλλους υπαλλήλους της,

καθώς και κάθε άλλη παροχή της Εταιρίας στα πρόσωπα αυτά ή κάθε άλλη σύμβαση της Εταιρίας που καταρτίσθηκε για οποιαδήποτε αιτία με τα ίδια πρόσωπα.

(β) να παρέχει τις συγκεκριμένες πληροφορίες που του ζητούνται σχετικά με τις υποθέσεις της Εταιρίας, στο μέτρο που αυτές είναι χρήσιμες για την πραγματική εκτίμηση των θεμάτων της ημερησίας διατάξεως. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί να δώσει τις πληροφορίες που του ζητούνται ένεκα αποχρώντος ουσιώδους λόγου, αναγράφοντας τη σχετική αιτιολογία στα πρακτικά.

7. Σε περίπτωση αιτήσεως μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στην Εταιρία μέσα στην προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου και εφόσον οι μέτοχοι αυτοί δεν εκπροσωπούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την υποχρέωση να δώσει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες σχετικά με την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί να δώσει τις πληροφορίες που του ζητούνται ένεκα αποχρώντος και ουσιώδους λόγου, αναγράφοντας τη σχετική αιτιολογία στα πρακτικά.

8. Στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου, οποιαδήποτε αμφισβήτηση, σχετικά με το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας αρνήσεως παροχής πληροφοριών, λύεται από το Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρίας, με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, το οποίο μπορεί με την απόφαση του να υποχρεώνει την Εταιρία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε.

9. Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η λήψη αποφάσεως για οποιοδήποτε θέμα της ημερησίας διατάξεως της Γενικής Συνελεύσεως γίνεται με φανερή ψηφοφορία.

10. Οι μέτοχοι που ασκούν τα δικαιώματα του άρθρου αυτού, οφείλουν να έχουν καταθέσει τις μετοχές που τους παρέχουν τα δικαιώματα αυτά και να τις τηρούν κατατεθειμένες από την επίδοση της αιτήσεως τους μέχρι την ημέρα της συνεδριάσεως της Γενικής Συνελεύσεως στις περιπτώσεις των παραγράφων 1 και 4 του άρθρου τούτου και μέχρι την έκδοση της αποφάσεως του αρμόδιου Δικαστηρίου στις περιπτώσεις της παραγράφου 5.

11. Μέτοχοι της Εταιρίας, που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν δικαίωμα να ζητούν έλεγχο της Εταιρίας από το αρμόδιο Δικαστήριο της έδρας της Εταιρίας που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάσσεται αν πιθανολογείται, ότι, με τις πράξεις που καταγγέλλονται, παραβιάζονται οι διατάξεις των νόμων ή του καταστατικού ή των αποφάσεων

της Γενικής Συνελεύσεως. Οι πράξεις που καταγγέλλονται πρέπει να έχουν γίνει σε χρόνο που δεν υπερβαίνει τη τριετία από τη χρονολογία εγκρίσεως των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως μέσα στην οποία τελέστηκαν.

12. Μέτοχοι της Εταιρίας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της από το κατά την προηγούμενη παράγραφο αρμόδιο Δικαστήριο, εφόσον, από την όλη πορεία των εταιρικών υποθέσεων καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που κατά τις οποίες οι μέτοχοι που ζητούν τον έλεγχο εκπροσωπούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

Άρθρο 8

Αρμοδιότητα Γενικής Συνέλευσης

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

2. Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για: α) Κάθε τροποποίηση του καταστατικού, καθώς και για κάθε αύξηση, τακτική ή έκτακτη του μετοχικού κεφαλαίου ή και μείωση αυτού, με την επιφύλαξη της εφαρμογής του άρθρου 5 παρ. 4 του παρόντος όσον αφορά τις αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου. β) Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και ελεγκτών. γ) Έγκριση της συνολικής διαχείρισης κατά το άρθρο 108 ν. 4548/2018. δ) Διάθεση των ετήσιων κερδών. ε) Έγκριση των ετήσιων και τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στ) Έγκριση παροχής αμοιβών ή προκαταβολής αμοιβών κατά το άρθρο 109 του ν. 4548/2018, ζ) Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της εταιρείας και ίδρυση υπ' αυτής εταιρειών κάθε τύπου και σκοπού ή συμμετοχή αυτής σε υφιστάμενες εταιρείες κάθε τύπου και σκοπού και η) Διορισμό εκκαθαριστών.

Άρθρο 9

Σύγκληση Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά στην έδρα της εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου δήμου εντός του νομού της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας, σε τόπο όπου στεγάζονται γραφεία της εταιρίας τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση και πάντοτε το αργότερο έως τη δεκάτη (10η) ημερολογιακή ημέρα του έκτου μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να καλέσει και έκτακτα την Γενική Συνέλευση, όταν το κρίνει σκόπιμο. Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να συνέλθει οπουδήποτε, όταν στην συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς μέτοχος δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να συγκληθεί κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 121 παρ. 2 του Ν. 4548/2018 και κατόπιν αιτήματος της μειοψηφίας σύμφωνα με το άρθρο 141 του Ν. 4548/2018 καθώς και κατόπιν αιτήματος του ελεγκτή της Εταιρίας.

Άρθρο 10

Πρόσκληση – Ημερήσια Διάταξη Γεν. Συνέλευσης

Η πρόσκληση των μετόχων σε Γενική Συνέλευση 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 δι' αντιπροσώπου ή, ενδεχομένως, και εξ αποστάσεως. πρόσκληση αυτή δημοσιεύεται με την καταχώρισή της στη μερίδα της εταιρείας στο Γ.Ε.ΜΗ., επιπλέον δε και με ειδοποίηση μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) προς εκείνους τους μετόχους που έχουν γνωστοποιήσει εγκαίρως στην εταιρεία τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου που διαθέτουν. Στην περίπτωση που η πρόσκληση γνωστοποιείται με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, η αποστολή και η λήψη της πρόσκλησης θα επιβεβαιώνεται με αναφορά παράδοσης και ανάγνωσης του σχετικού ηλεκτρονικού μηνύματος από τους αποδέκτες του. Σε περίπτωση επαναληπτικών εκ του νόμου προβλεπόμενων συνεδριάσεων Γενικών Συνελεύσεων, νεότερη πρόσκληση κατά τα ανωτέρω

δεν απαιτείται, εάν στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος των επαναληπτικών αυτών συνεδριάσεων, για την περίπτωση μη επίτευξης απαρτίας.

Άρθρο 11

Κατάθεση μετοχών – Αντιπροσώπηση

1. Κάθε μέτοχος, που αποδεικνύει την ιδιότητά του αυτή την ημέρα της συνέλευσης, μπορεί να συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση, είτε αυτοπροσώπως, είτε δια πληρεξουσίου, μετόχου ή όχι, ο οποίος διορίζεται με απλή επιστολή ή και με κάθε πρόσφορο ηλεκτρονικό μέσο (όπως με αποστολή δια ηλεκτρονικού ταχυδρομείου μηνύματος εξουσιοδότησης στην διεύθυνση ηλεκτρονικής αλληλογραφίας της εταιρείας). Οι ανήλικοι, οι απαγορευμένοι και τα νομικά πρόσωπα αντιπροσωπεύονται με τους νόμιμους αντιπροσώπους τους.

2. Κάθε μέτοχος μπορεί να συμμετέχει στη γενική συνέλευση από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, χωρίς τη φυσική του παρουσία στον τόπο διεξαγωγής της. Η εταιρεία λαμβάνει επαρκή μέτρα ώστε: α) να είναι σε θέση να διασφαλίσει την ταυτότητα του συμμετέχοντος προσώπου, τη συμμετοχή αποκλειστικά των προσώπων που δικαιούνται να συμμετέχουν ή να παρίστανται στη γενική συνέλευση και την ασφάλεια την ηλεκτρονικής σύνδεσης, β) να παρέχεται η δυνατότητα στο συμμετέχοντα να παρακολουθεί με ηλεκτρονικά ή οπτικοακουστικά μέσα τη διεξαγωγή της συνέλευσης και να απευθύνεται στη συνέλευση, προφορικά ή εγγράφως, κατά τη διάρκεια της συνέλευσης από απόσταση, καθώς και να ψηφίζει επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, και γ) να είναι δυνατή η ακριβής καταγραφή της ψήφου του συμμετέχοντος από απόσταση. Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στη γενική συνέλευση από απόσταση λαμβάνονται υπόψη για το σχηματισμό της απαρτίας και πλειοψηφίας όπως ακριβώς οι παρόντες.

3. Κάθε μέτοχος δύναται να έχει συμμετοχή στην ψηφοφορία από απόσταση, δια αλληλογραφίας (επιστολική ψήφος) 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, εφ' όσον οι σχετικές ψήφοι έχουν παραληφθεί από την εταιρεία το αργότερο είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από την έναρξη της συνεδρίασης. Η εταιρεία δια του διοικητικού της συμβουλίου θα υιοθετήσει τις δέουσες 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.

Άρθρο 12

Απαρτία και πλειοψηφία της Γεν. Συνέλευσης

1. Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα πάνω στα θέματα της ημερησίας διάταξης εφ' όσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο ($1/5$) τουλάχιστον του εταιρικού κεφαλαίου που έχει καταβληθεί. Εφ' όσον δεν επιτευχθεί απαρτία η Γενική Συνέλευση συνέρχεται εκ νέου εντός είκοσι (20) ημερών από τη χρονολογία της ματαιωθείσης συνεδρίασης και προσκαλείται πριν από δέκα (10) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες, όπως ορίζεται στο παρόν και ευρίσκεται στην επαναληπτική αυτή συνεδρίαση σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα πάνω στα θέματα της αρχικής ημερησίας διάταξης, οποιοδήποτε και αν είναι το κατ' αυτήν εκπροσωπούμενο τμήμα του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, αν στην αρχική πρόσκληση είχε ήδη ορισθεί ο τόπος και ο χρόνος της επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και την επαναληπτική.

2. Εξαιρετικά προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν στην μεταβολή της εθνικότητας της εταιρείας, στην μεταβολή του αντικειμένου της επιχειρήσεως της, στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, στην αύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, στην μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, στη έκδοση δανείου με ομολογίες, στην μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, στην ίδρυση υπ' αυτής εταιρειών κάθε τύπου και σκοπού ή στην συμμετοχή αυτής σε υφιστάμενες εταιρείες κάθε τύπου και σκοπού, στην συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή στην διάλυση της εταιρείας, η συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως πάνω στα θέματα της ημερησίας διάταξης εφ' όσον είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν τα δύο τρίτα ($2/3$) του εταιρικού κεφαλαίου που έχει καταβληθεί. Εφ' όσον δεν επιτευχθεί κατά την πρώτη συνεδρίαση τέτοια απαρτία, η Γενική Συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται εκ νέου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου και βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως πάνω στα θέματα της αρχικής ημερησίας διάταξης, εφ' όσον είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτήν μέτοχοι οι οποίοι εκπροσωπούν το μισό ($1/2$) τουλάχιστον του

κεφαλαίου που έχει καταβληθεί. Εάν και τότε δεν υπάρχει απαρτία αυτής η Γενική Συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται για τρίτη φορά, όπως αναφέρεται παραπάνω και βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως πάνω στα θέματα της ημερήσιας διάταξης, εφ' όσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτήν μέτοχοι εκπροσωπώντας το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του μετοχικού κεφαλαίου που έχει καταβληθεί.

3. Οι αποφάσεις στη Γενική Συνέλευση λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται σ' αυτήν, με τις εξαιρέσεις του νόμου και του παρόντος καταστατικού. Η ψηφοφορία είναι πάντοτε φανερή για όλα τα θέματα της ημερήσιας διάταξης ανεξαιρέτως.

4. Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνελεύσεως περιορίζονται στα θέματα που αναγράφονται στην ημερήσια διάταξη. Η Γενική Συνέλευση, τακτική ή έκτακτη, δεν δικαιούται να επιλαμβάνεται θεμάτων, που δεν περιλαμβάνονται στην ημερήσια διάταξη, εκτός εάν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της και στη λήψη αποφάσεων επί θεμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην ημερήσια διάταξη. Μετά από αίτηση μετόχου ο Πρόεδρος της συνελεύσεως υποχρεούται να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης του. Ο Πρόεδρος της Γενικής Συνελεύσεως δικαιούται να αρνηθεί την καταχώριση γνώμης, αν αυτή αναφέρεται σε ζητήματα προφανώς εκτός ημερήσιας διάταξης ή το περιεχόμενό της αντίκειται καταφανώς στα χρηστά ήθη ή το νόμο. Στο ίδιο βιβλίο καταχωρίζεται και κατάλογος των μετόχων που παραστάθηκαν ή αντιπροσωπεύθηκαν στη Γενική Συνέλευση. Τα αντίγραφα και τα αποσπάσματα των πρακτικών επικυρώνονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του ή από έτερο μέλος που ήθελε ορίσει το Διοικητικό Συμβούλιο.

5. Η Γενική Συνέλευση, μετά την έγκριση των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, με ειδική ψηφοφορία που ενεργείται με ονομαστική κλήση, εγκρίνει τη συνολική διαχείριση που έλαβε χώρα κατά την αντίστοιχη χρήση και αποφαινεται για την απαλλαγή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών από κάθε ευθύνη αποζημιώσεως. Η απαλλαγή αυτή δεν έχει ισχύ για τις περιπτώσεις του άρθρου 102 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει. Στην περί απαλλαγής του Διοικητικού Συμβουλίου ψηφοφορία τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι υπάλληλοι της Εταιρίας ψηφίζουν μόνο δια των μετοχών των οποίων είναι κύριοι ή ως αντιπρόσωποι άλλων μετόχων, εφόσον όμως έχουν λάβει σχετική εξουσιοδότηση με ρητές και συγκεκριμένες οδηγίες ψήφου.

Άρθρο 13

Πρόεδρος – Γραμματέας Γενικής Συνέλευσης - Πρακτικά

1. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου ή αυτού κωλυομένου ο νόμιμος αναπληρωτής προεδρεύει προσωρινά της Γενικής Συνέλευσης. Αυτός επιλέγει ως γραμματέα έναν εκ των παρισταμένων μετόχων μέχρι να επικυρωθεί από τη Γενική Συνέλευση ο κατάλογος των δικαιουμένων να μετέχουν σε αυτήν μετόχων και εκλέγει το τακτικό Προεδρείο, το οποίο αποτελείται από έναν Πρόεδρο και ένα Γραμματέα που εκτελεί και χρέη ψηφοδέκτου. Οι συζητήσεις και αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης περιορίζονται στα θέματα της ημερήσιας διάταξης.
2. Οι συζητήσεις και αποφάσεις στις συνελεύσεις καταχωρίζονται σε ειδικό βιβλίο (βιβλίο πρακτικών) τα δε σχετικά πρακτικά υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της συνέλευσης. Αντίγραφα ή αποσπάσματα πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης, που προσάγονται ενώπιον Δικαστηρίου ή άλλης Αρχής, επικυρώνονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή από το νόμιμο αναπληρωτή του. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλους τους μετόχους ή τους αντιπροσώπους τους (δια περιφοράς) ισοδυναμεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση

ΚΕΦΑΛΑΙΟ V

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Άρθρο 14

Σύνθεση και θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Η εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τρεις (3) έως επτά (7) συμβούλους.
2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας για τριχρόνη θητεία που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να περάσει την τετραετία.
3. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να ξαναεκλεγούν.
4. Στην περίπτωση που κατόπιν παραιτήσεως, θανάτου ή από οποιοδήποτε λόγο έκπτωσης, δημιουργηθεί κενή θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο, αυτό προβαίνει στην προσωρινή συμπλήρωση της θέσης αυτής, εφ' όσον τα μέλη που έμειναν είναι τουλάχιστον τρία (3), και η εκλογή αυτή πρέπει να επικυρωθεί από την πρώτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που θα

ακολουθήσει. Ως χρόνος θητείας του νέου συμβούλου λογίζεται ο χρόνος θητείας εκείνου τον οποίο αυτός κλήθηκε να αντικαταστήσει. Σχετικώς εφαρμόζονται οι προβλέψεις του άρθρου 82 ν. 4548/2018. Οι πράξεις του υπό του Διοικητικού Συμβουλίου εκλεγμένου συμβούλου, θεωρούνται έγκυρες και αν ακόμη δεν έχει επικυρωθεί η εκλογή του από την Γενική Συνέλευση.

Άρθρο 15

Εξουσία – Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει αν εξαιρέτως κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας, στη διαχείριση της περιουσίας και γενικά στην επιδίωξη και πραγματοποίηση του εταιρικού σκοπού, εξαιρούνται μόνο οι πράξεις εκείνες που κατά την διάταξη του Νόμου ή του παρόντος καταστατικού εμπίπτουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων ή εκείνες επί των οποίων έχει αποφασίσει ήδη η Γενική Συνέλευση. Αποφασίζει επί πλέον για τη σύναψη δανείων με υποθήκευση ακινήτων της εταιρείας και για τη σύσταση εμπραγμάτων και ενοχικών ασφαλειών. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται, με εξαίρεση τις περιπτώσεις για τις οποίες από ρητή διάταξη του Νόμου ή του Καταστατικού απαιτείται συλλογική ενέργεια, να αναθέσει με απόφαση του την άσκηση των δικαιωμάτων του, συνολικά ή τμηματικά, ως και την εκπροσώπηση της Εταιρείας, γενικά ή για ορισμένου είδους πράξεις και γενικά μπορεί να αναθέτει όλα ή μερικά από τα δικαιώματα του σε ένα ή περισσότερα μέλη του Συμβουλίου ή άλλα πρόσωπα εκτός του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και σε περίπτωση κωλύματος του ο Διευθύνων Σύμβουλος εκπροσωπεί την Εταιρεία ενώπιον των Δικαστηρίων και κάθε άλλης Αρχής, δίδει όρκους που επιβάλλονται στην Εταιρεία, υποβάλλει μηνύσεις και εγκλήσεις και ενεργεί κάθε διαδικαστική πράξη που απαιτεί την αυτοπρόσωπο παράσταση. Η εκπροσώπηση αυτή μπορεί να ανατεθεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, συνολικά ή τμηματικά, σε μια ή περισσότερες πράξεις, στον Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε άλλο Σύμβουλο ή σε άλλα πρόσωπα εκτός του Διοικητικού Συμβουλίου.

Άρθρο 16

Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει με απόλυτη πλειοψηφία μεταξύ των μελών του τον Πρόεδρο και Αντιπρόεδρο αυτού. Κατά την απουσία τους ή σε περίπτωση κωλύματος τους

αναπληρώνονται από σύμβουλο που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να εκλέξει επίσης με απόλυτη πλειοψηφία, μεταξύ των μελών του, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και να προσδιορίζει τις αρμοδιότητες αυτού. Η ιδιότητα του Προέδρου και του Διευθύνοντα Συμβούλου μπορεί να συμπέσει σε ένα και το αυτό πρόσωπο. Οι αρχαιρεσίες του Συμβουλίου ενεργούνται κάθε φορά στην πρώτη μετά την εκλογή αυτού συνεδρίαση ή στην πρώτη συνεδρίαση του μετά την μερική ή ολική ανανέωση του.

2. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διευθύνει τις εργασίες του, συντάσσει την ημερήσια διάταξη κάθε μιάς συνεδρίασης, προεδρεύει της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και ενεργεί για την σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου σε έκτακτη συνεδρίαση.

Άρθρο 17

Σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με πρόσκληση του Προέδρου που ορίζει την ημέρα, την ώρα και τον τόπο συνεδρίασης και κοινοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από την συνεδρίαση. Στην πρόσκληση πρέπει απαραίτητα να αναγράφονται με σαφήνεια και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφ' όσον παρίστανται και αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στην λήψη αποφάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται τακτικά μια τουλάχιστον φορά το μήνα και έκτακτα όταν ειδικοί λόγοι επιβάλλουν αυτό κατά την κρίση του Προέδρου, ο οποίος όμως είναι υποχρεωμένος να συγκαλεί το Διοικητικό Συμβούλιο και όταν δύο μέλη του ζητήσουν αυτό εγγράφως με αίτηση τους προς το Πρόεδρο, ο οποίος υποχρεούται να συγκαλέσει το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα σε προθεσμία (7) επτά ημερών από την υποβολή της αιτήσεως. Σε περίπτωση άρνησης του Προέδρου να συγκαλέσει το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα στην παραπάνω προθεσμία ή εκπρόθεσμης σύγκλησης του, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ημερών από τη λήξη του επταήμερου γνωστοποιώντας την σχετική πρόσκληση και στα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην κατά ανωτέρω αίτηση τους πρέπει με ποινή απαραδέκτου να αναφέρονται με σαφήνεια τα θέματα με τα οποία θ' ασχοληθεί το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται στην έδρα της εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως εφ' όσον παρίσταται ή αντιπροσωπεύεται σ' αυτό το ήμισυ πλέον ενός

των συμβούλων, ποτέ όμως ο αριθμός των μελών που παρίστανται αυτοπρόσωπα δεν μπορεί να είναι μικρότερος των τριών. Για την εξερεύνηση του αριθμού απαρτίας παραλείπεται τυχόν κλάσμα που θα προκύψει. Κάθε σύμβουλος έχει μία ψήφο και δύναται με απλή επιστολή ή τηλεγράφημα να εξουσιοδοτήσει ένα μόνον άλλο μέλος του Συμβουλίου, να αντιπροσωπεύει αυτόν σε απουσία του σε μια ή περισσότερες συνεδριάσεις και να ψηφίσει αντ' αυτού. Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να αντιπροσωπεύει εγκύρως μόνον έναν άλλο σύμβουλο. Η αντιπροσώπευση στο Διοικητικό Συμβούλιο δεν μπορεί να ανατεθεί σε πρόσωπα που δεν ανήκουν στο συμβούλιο. Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνονται έγκυρα με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων και αντιπροσωπευόμενων μελών. Των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου τηρούνται, με επιμέλεια του Προέδρου του ή του εκλεγμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο γραμματέα, μεταξύ των μελών του ή και εκτός αυτών, πρακτικά που μπορούν να τηρούνται ηλεκτρονικά ή γράφονται σε ειδικό βιβλίο, όπου καταχωρούνται οι συζητήσεις, οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και οι γνώμες αυτών που διαφωνούν εφ' όσον το ζητήσουν. Κανένας δε δύναται να αρνηθεί να προσυπογράψει τα πρακτικά συνεδριάσεως, στην οποία έλαβε μέρος, δικαιούται όμως να ζητήσει να αναγραφεί στα πρακτικά η τυχόν αντίθετη γνώμη του προς τη λαμβανομένη απόφαση. Σε περίπτωση άρνησης υπογραφής γίνεται σχετική μνεία. Τα αντίγραφα ή αποσπάσματα πρακτικών συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου επικυρώνονται από τον Πρόεδρο ή τον νόμιμο αναπληρωτή του και μετά την λύση της εταιρείας από τον εκκαθαριστή.

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

3. Παρέχεται η δυνατότητα συνεδρίασης με τηλεδιάσκεψη ως προς ορισμένα ή και ως προς όλα τα μέλη. Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου θα περιλαμβάνει τις ακολουθούμενες προδιαγραφές ασφαλείας και τις αναγκαίες πληροφορίες για τη συμμετοχή αυτών στη συνεδρίαση. Σε κάθε περίπτωση, κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να αξιώσει να διεξαχθεί η συνεδρίαση με τηλεδιάσκεψη ως προς αυτόν, αν κατοικεί σε άλλη χώρα από εκείνη όπου διεξάγεται η συνέλευση ή αν υπάρχει άλλος σπουδαίος λόγος, ιδίως ασθένεια ή αναπηρία. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισόδυναμεί με απόφαση του

Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση, έστω και αν η απόφαση λαμβάνεται κατά πλειοψηφία.

Άρθρο 18

Απαγόρευση ανταγωνισμού

1. Απαγορεύεται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και στους Διευθυντές της Εταιρείας, να ενεργούν κατ' επάγγελμα, χωρίς άδεια της Γενικής Συνέλευσης, για δικό τους λογαριασμό, ή για λογαριασμό τρίτων, πράξεις που υπάγονται σε ένα από τους σκοπούς που επιδιώκει η Εταιρία ή να μετέχουν ως ομόρρυθμοι εταίροι, ή ως μόνοι μέτοχοι ή εταίροι σε Εταιρίες που επιδιώκουν τέτοιους σκοπούς.
2. Σε περίπτωση παράβασης της παραπάνω διάταξης, η Εταιρία έχει δικαίωμα για αποζημίωση, σύμφωνα με το άρθρο 98 ν. 4548/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VI

ΕΛΕΓΧΟΣ

Άρθρο 19

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις

1. Οι ετήσιες και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ανώνυμης εταιρείας καταρτίζονται, ελέγχονται και εγκρίνονται, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4308/2014 και σύμφωνα με κάθε άλλη ειδική διάταξη που ρυθμίζει τα ζητήματα αυτά. Στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσεως το Διοικητικό Συμβούλιο καταρτίζει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την ετήσια έκθεση διαχειρίσεως σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (διατάξεις ν. 4308/2014 και άρθρα 145, 146 και 147 του ν. 4548/2018, ως ισχύουν).
2. Οι παραπάνω ετήσιες και οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις μαζί με το πιστοποιητικό ελέγχου όταν προβλέπεται ο έλεγχος από Ορκωτούς Ελεγκτές αποτελούν ενιαίο σύνολο, ελέγχονται σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν και εμφανίζουν με σαφήνεια την πραγματική εικόνα της περιουσιακής διάρθρωσης, της χρηματοοικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων χρήσεως της Εταιρίας και υποβάλλονται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3. Για να ληφθεί από τη Γενική Συνέλευση έγκυρη απόφαση επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που έχουν καταρτισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, πρέπει αυτές να έχουν ελεγχθεί από τους ελεγκτές της Εταιρίας και να έχουν υπογραφεί από: α) τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του, β) Διευθύνοντα ή Εντεταλμένο Σύμβουλο και σε περίπτωση που δεν υπάρχει τέτοιος σύμβουλος ή η ιδιότητα του συμπίπτει με εκείνη των ανωτέρω εκπροσώπων, από ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, που ορίζεται απ' αυτό και γ) από τον κατά νόμο υπεύθυνο λογιστή, πιστοποιημένο από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος, κάτοχο άδειας Α' τάξης για τη σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Σε περίπτωση διαφωνίας από πλευράς νομιμότητας της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι κατά τα ως άνω υπογράφοντες οφείλουν να εκθέτουν εγγράφως τις αντιρρήσεις τους στη Γενική Συνέλευση.

4. Η Εταιρία δημοσιεύει νομίμως τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, μαζί με την έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και τη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή της ελεγκτικής εταιρίας μέσα σε είκοσι (20) μέρες από την έγκρισή τους από την τακτική Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 149 και 12 του ν. 4548/2018.

5. Η Εταιρία υποβάλλει, εκτός από τα αναφερόμενα στη προηγούμενη παράγραφο, και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τις θυγατρικές της εταιρίες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VII

ΕΤΗΣΙΟΙ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ – ΚΕΡΔΟΖΗΜΙΕΣ

Άρθρο 20

Εταιρική Χρήση

Η Εταιρική χρήση αρχίζει την πρώτη (1η) Ιουλίου κάθε έτους και λήγει στις τριάντα (30) Ιουνίου του επόμενου έτους. Η εταιρική χρήση δεν μπορεί να εκτείνεται σε διάστημα μεγαλύτερο των δώδεκα (12) μηνών.

Άρθρο 21

Διάθεση Κερδών

1. Καθαρά κέρδη της Εταιρίας απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και είναι τα προκύπτοντα κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.

2. Τα καθαρά κέρδη, εφόσον και στο μέτρο που μπορούν να διατεθούν, σύμφωνα με τα άρθρα 159 του ν. 4548/2018, διανέμονται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης με την ακόλουθη σειρά: (α) αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) 1/20 των καθαρών κερδών αφαιρείται ως κράτηση κάθε χρόνο για το σχηματισμό του τακτικού αποθεματικού. Η κράτηση αυτή παύει να είναι υποχρεωτική, όταν το τακτικό αποθεματικό καλύψει ποσό ίσο με το ένα τρίτο (1/3) του μετοχικού κεφαλαίου. Αν όμως, για οποιονδήποτε λόγο, το ποσό αυτό μειωθεί, η κράτηση θα γίνεται πάλι υποχρεωτική ωσότου καλυφθεί το παραπάνω όριο, (γ) κρατείται το απαιτούμενο ποσό για την καταβολή του ελάχιστου μερίσματος, όπως τούτο ορίζεται στο άρθρο 161 του ν. 4548/2018, και (δ) το υπόλοιπο των κερδών διατίθεται για την πληρωμή πρόσθετου μερίσματος ή για τον σχηματισμό έκτακτου αποθεματικού, ή για την αμοιβή του Διοικητικού Συμβουλίου ή μεταφέρεται στην επόμενη εταιρική χρήση, όπως αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

3. Η διάθεση των καθαρών κερδών της Εταιρίας γίνεται κατά το λόγο συμμετοχής των μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο.

4. Η Γενική Συνέλευση ορίζει ημέρα καταβολής του μερίσματος. Το δικαίωμα εισπράξεως του μερίσματος παραγράφεται κατά το νόμο. Τόκος επί μερίσματος δεν καταβάλλεται.

5. Η διανομή προσωρινών μερισμάτων επιτρέπεται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται εντός της χρήσης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θέτει το άρθρο 162 του Ν.4548/2018.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ VIII

ΔΙΑΛΥΣΗ – ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ

Άρθρο 22

Λόγοι λύσης της Εταιρίας

1. Η Εταιρία λύεται: α) με την πάροδο του χρόνου διάρκειας της, εκτός αν προηγουμένως αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση η παράταση της διάρκειας της, β) με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως που λαμβάνεται με την προβλεπόμενη από το παρόν αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, η λύση της οποίας επέρχεται από την υποβολή της απόφασης αυτής σε δημοσιότητα, γ) σε περίπτωση κηρύξεως της σε κατάσταση πτωχεύσεως και δ) σε περίπτωση

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

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

3. Η συγκέντρωση όλων των μετοχών σε ένα πρόσωπο δεν αποτελεί λόγο λύσεως της Εταιρίας.

4. Η Εταιρία στις περιπτώσεις λύσεως λόγω παρόδου του χρόνου διάρκειας της ή με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως καθώς και στην περίπτωση πτωχεύσεως της, εφόσον επήλθε συμβιβασμός ή αποκατάσταση κατά τις ισχύουσες περί πτωχεύσεως διατάξεις, είναι δυνατόν να αναβιώσει με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 171 του Ν. 4548/2018. Η περί τούτου απόφαση αποκλείεται εάν άρχισε η διανομή της εταιρικής περιουσίας.

5. Η λύση της Εταιρίας υποβάλλεται σε δημοσιότητα σύμφωνα με τα άρθρα 12 και 13 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Άρθρο 23

Εκκαθάριση

1. Εκτός από την περίπτωση της πτωχεύσεως, τη λύση της Εταιρίας ακολουθεί η εκκαθάριση της. Σε περίπτωση λύσεως της Εταιρίας λόγω παρόδου του χρόνου διάρκειας της, το Διοικητικό Συμβούλιο εκτελεί χρέη εκκαθαριστού μέχρι να διοριστούν εκκαθαριστές από τη Γενική Συνέλευση. Σε περίπτωση λύσεως της Εταιρίας με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η Γενική Συνέλευση με την περί του αντικειμένου τούτου απόφαση της ορίζει δύο έως τέσσερις εκκαθαριστές και τον τρόπο αμοιβής τους. Οι εκκαθαριστές που ορίζει η Γενική Συνέλευση, μέτοχοι ή όχι ασκούν όλες τις συναφείς με τη διαδικασία και το σκοπό της εκκαθαρίσεως αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές έχουν τυχόν περιορισθεί από τη Γενική Συνέλευση, με τις αποφάσεις της οποίας έχουν την υποχρέωση να συμμορφώνονται. Ο διορισμός των εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση της εξουσίας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Για την εκκαθάριση της Εταιρίας εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 167 έως 170 του ν. 4548/2018, ως ισχύουν. Οι εκκαθαριστές που ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση οφείλουν, μόλις αναλάβουν τα καθήκοντα τους και εντός τριών (3) μηνών, να διενεργήσουν απογραφή της εταιρικής περιουσίας και να δημοσιεύσουν ισολογισμό έναρξης εκκαθάρισης, μη

υποκείμενο σε έγκριση της γενικής συνέλευσης. Επίσης, οφείλουν να περατώσουν, χωρίς καθυστέρηση, τις εκκρεμείς υποθέσεις της Εταιρίας, να μετατρέψουν σε χρήμα την εταιρική περιουσία, να εξοφλήσουν τα χρέη της και να εισπράξουν τις απαιτήσεις της. Μπορούν δε να ενεργήσουν και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της Εταιρίας. Οι εκκαθαριστές μπορούν επίσης να εκποιήσουν τα ακίνητα της Εταιρίας, την εταιρική επιχείρηση στο σύνολο της ή κλάδους αυτής ή μεμονωμένα πάγια στοιχεία της, αλλά μετά την πάροδο τεσσάρων τριών (3) μηνών από τη λύση της.

3. Η Γενική Συνέλευση των μετόχων διατηρεί όλα τα δικαιώματα της κατά τη διάρκεια της εκκαθαρίσεως.

4. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και οι οικονομικές καταστάσεις του πέρατος της εκκαθαρίσεως εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, η οποία αποφασίζει για την απαλλαγή των εκκαθαριστών από κάθε ευθύνη.

5. Κάθε χρόνο υποβάλλονται στην Γενική Συνέλευση τα αποτελέσματα της εκκαθαρίσεως, με έκθεση των αιτίων που τυχόν παρεμπόδισαν την αποπεράτωση της.

6. Εάν το στάδιο της εκκαθάρισης υπερβεί την τριετία, ο εκκαθαριστής υποχρεούται να συγκαλέσει γενική συνέλευση, στην οποία υποβάλλει σχέδιο επιτάχυνσης και περάτωσης της εκκαθάρισης σύμφωνα με το άρθρο 169 του Ν. 4548/2018.

7. Αν το σχέδιο εγκριθεί, ο εκκαθαριστής ολοκληρώνει τη διαχείριση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο σχέδιο. Αν το σχέδιο δεν εγκριθεί, ο εκκαθαριστής ή μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου μπορούν να ζητήσουν την έγκριση του σχεδίου ή τον ορισμό άλλων κατάλληλων μέτρων από το δικαστήριο, με αίτησή τους που δικάζεται με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας.

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

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

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ

Άρθρο 24

Για τα θέματα που δεν ρυθμίζονται από τις διατάξεις του παρόντος θα εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4548/2018, ως ισχύουν

Μη υπάρχοντος άλλου θέματος, λύεται η συνεδρίαση και υπογράφεται το παρόν πρακτικό.

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ Γ.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΗΣ Γ.Σ.

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ

Ακολουθεί η σχετική Έκθεση Εκτίμησης αποτελούμενη από είκοσι δύο (22) συνολικά σελίδες ενσωματούμενη σε αυτό το Πρακτικό ως αναπόσπαστο τμήμα του.

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΜΒΑΔΟΥ 925,30 Τ.Μ.
ΟΔΟΙ 2ΑΣ ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ-ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ ΚΑΙ ΜΙΚΡΑΣΙΑΤΩΝ –
Ο.Τ. 142
ΔΗΜΟΣ ΒΟΛΟΥ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ “ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ Α.Ε.”

ΕΛΕΝΗ Γ. ΓΙΤΣΗ
ΣΤΑΜΑΤΙΑ Ι. ΠΡΙΓΚΟΥ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: 05.12.2023



ΠΡΟΣ: κ. Σωτήριο Παπαγιάννη, νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρείας ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ Α.Ε.

Ανταποκρινόμενοι στην εντολή σας, προχωρήσαμε σε αυτοψία για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ενός οικοπέδου έκτασης 925,30 τ.μ., επί των οδών 2ας Νοεμβρίου, Μικρασιατών και Καποδιστρίου, εντός του σχεδίου πόλης του Βόλου, Δήμος Βόλου, Π.Ε. Μαγνησίας.

Η Αγοραία Αξία του ακινήτου ανέρχεται σε:

ΟΙΚΟΠΕΔΟ:

Αγοραία Αξία : 700.000 €

(ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ.....	4
2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	6
3. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	7
4. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ / ΠΡΟΣΚΟΜΙΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	8
5. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	9
6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	10
7. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ.....	11
8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ.....	12
9. ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	13
9.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.....	13
9.2 Υπολειμματική Μέθοδος.....	16
10. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ.....	20
➤ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α – ΧΑΡΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	21
➤ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ.....	22

1. ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

ΕΝΤΟΛΕΑΣ:	Σωτήριος Παπαγιάννης_ νόμιμος εκπρόσωπος της ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ Α.Ε.
ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ:	Οικόπεδο εμβαδού 925,30 τ.μ.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΩΣΙΑΣ:	02-12-2023
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ:	05-12-2023
ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ:	Η εκτίμηση πραγματοποιείται στα πλαίσια μερικής μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας σε είδος, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 του Ν.4548/2018. Το αποτιμώμενο ακίνητο θα αποτελέσει το αντικείμενο επιστροφής σε είδος στους μετόχους. Η βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value).
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ:	Βεβαιώνουμε ότι κανένα θέμα ασυμβίβαστου και προσωπικού ενδιαφέροντος /κινήτρου υπάρχει σχετικά με την παρούσα Εκτίμηση.
ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΚΑΙ ΚΩΔΙΚΕΣ:	Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα). Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020). Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία ορίζεται: «Το αποτιμηθέν πασό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ:	Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό, που έχει οριστεί στην εντολή εργασίας και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.
ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ/ΕΥΘΥΝΗ:	Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας. Επιπλέον, δεν έχουν διενεργηθεί μελέτης της τοπικής αγοράς ή του ανταγωνισμού και δεν εξετάστηκαν τεχνικά, εργατικά και άλλα παρεμφερή θέματα. Η μελέτης μας φέρει συγκεκριμένη ημερομηνία. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση για επικαιροποίηση της

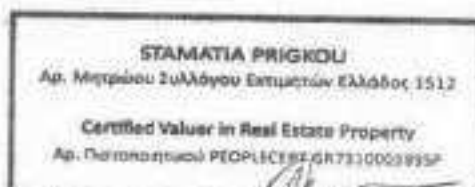
έκθεσης, χωρίς προηγουμένως να μας δοθεί σχετική εντολή για επικαιροποίηση από τον εντολέα μας.

ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑ:

Δηλώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.

ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ:

Η μελέτη εκτίμησης έχει διενεργηθεί από την **Ελένη Γ. Γίτση**, Διπλ./χο Πολιτικό Μηχανικό, Πιστοποιημένος Εκτιμητής, εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου (382) και από την **Σταματία Ι. Πρίγκου**, Αρχιτέκτονα Μηχανικό Α.Π.Θ., Πιστοποιημένος Εκτιμητής, εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου (704).



2. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι γενικές αρχές, επί των οποίων έχει βασιστεί η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι οι κάτωθι:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που προσκομίστηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσης
- Διενέργεια αυτοψίας στο εκτιμώμενο ακίνητο με σκοπό α) την επιθεώρησή του, β) την επιβεβαίωση των προσκομιθέντων στοιχείων, γ) την καταγραφή πρόσθετων στοιχείων, δ) τη συλλογή συμπληρωματικών πληροφοριών σχετικά με την περιοχή του ακινήτου
- Έρευνα της τοπικής κτηματογοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων σχετικά με τις αγοραπωλησίες παρόμοιων ακινήτων
- Επιλογή και εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης για τον προσδιορισμό της Αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Η βάση εκτίμησης είναι η **Αγοραία Αξία (Market Value)** του ακινήτου.

Ως «Αγοραία Αξία» ορίζεται «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μία συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου πραγματοποιήθηκε με συνδυασμό της **Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων (Comparative method)** και της **Υπολειμματικής Μεθόδου (Residual method)**.

3. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.
- Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις των ιδιοκτησιών.
- Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου, διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε πλήρης έλεγχος (επίσκεψη στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης) αλλά βασιστήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Η εκτίμηση έχει γίνει με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και ενδέχεται να υπάρχουν απρόβλεπτοι κίνδυνοι και κάθε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση που θα στηρίζεται στην παρούσα, δέον να ασφαρίζεται έναντι πιθανών κινδύνων.

4. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ / ΠΡΟΣΚΟΜΙΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν από τον εντολέα ώστε να προβούμε σε εκτίμηση του οικοπέδου παρουσιάζονται στον κάτωθι πίνακα:

Τίτλος ιδιοκτησίας:	Αριθμ. 9343/10.04.1990 Πωλητήριο αστικού ακινήτου του συμβ/φου Βόλου Θανάση Ρ. Μπαντέκα
Τοπογραφικό διάγραμμα:	Του μηχανικού Νιζάμη Δημήτρη από 03/2013
Άδεια δόμησης:	Αριθμ. 168/2014 Κατεδάφιση 3όροφης οικοδομής με στέγη – Υπηρεσία Δόμησης Δήμου Βόλου

5. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση οικοπέδο βρίσκεται επί των οδών 2ας Νοεμβρίου, Μικρασιατών και Καποδιστρίου, στο Ο.Τ. 142 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Βόλου, στο Δήμου Βόλου.

Το ακίνητο χωροθετείται στη συνοικία της Μεταμόρφωσης, κοντά στο κέντρο της πόλης. Απέχει από την πλατεία Ρήγα Φεραίου – όπου το Δημαρχείο και το Δημοτικό Θέατρο, περί τα 400 μ. βορειοδυτικά και από το εμπορικό κέντρο της πόλης περί τα 850 μ. δυτικά. Η απόστασή του οικοπέδου από τη θάλασσα είναι περίπου 550 μ.

Η οδός 2ας Νοεμβρίου αποτελεί δρόμο διπλής κατεύθυνσης, μεγάλου πλάτους και μήκους και αναλαμβάνει πυκνή κίνηση οχημάτων και πεζών. Οι οδοί Μικρασιατών και Καποδιστρίου είναι δρόμοι μονής κατεύθυνσης και μεσαίου πλάτους με πιο ήπια χαρακτηριστικά.

Η ευρύτερη περιοχή είναι οικιστική, ενώ επί της οδού 2ας Νοεμβρίου αναπτύσσονται εμπορικά καταστήματα, επιχειρήσεις εστίασης, επαγγελματικοί χώροι, δημόσιες υπηρεσίες, τράπεζες και υπεραγορές τροφίμων. Έχει αστικό χαρακτήρα με αυξημένα επίπεδα θορύβου και κίνησης.

Στο Παράρτημα της παρούσης περιλαμβάνεται χάρτης της περιοχής με σήμανση του ακινήτου.

6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6-1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τον υπ' αριθμ. 9343/10.4.1990 τίτλο ιδιοκτησίας του συμβ/φου Βόλου Θανάση Ρ. Μπαντέκα πρόκειται για ένα οικοπέδο εμβαδού 925,30 τ.μ., το οποίο συνορεύει:

- Βορειοανατολικά επί πλευράς μήκους 26,93 μ. με την οδό Μικρασιατών πλάτους 10μ.
- Νοτιοανατολικά επί πλευράς μήκους 33,82 μ. με την οδό Καποδιστρίου πλάτους 12μ.
- Νοτιοδυτικά επί πλευράς μήκους 27,32 μ. με την οδό 2ας Νοεμβρίου πλάτους 20μ.
- Βορειοδυτικά επί πλευράς μήκους 34,40 μ. με ιδιοκτησία Ευθυμίας Γαρέφη-Ζυγούρα

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα από 03/2013 του μηχ. Δημήτρη Νιζάμη, το οικόπεδο έχει έκταση 929,26 τ.μ., βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Βόλου, είναι άρτια κατά κανόνα και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Κατά την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο έχει πρόσωπο σε τρεις δρόμους, είναι επίπεδο και ορθογωνικού σχήματος. Το οικόπεδο περιφράσσεται από μεταλλικούς πασσάλους και συρματοπλέγμα.

6-2. ΤΑΥΤΙΣΗ ΤΙΤΛΩΝ – ΕΛΕΓΧΟΣ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ

- Στα πλαίσια εκπόνησης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε αποτύπωση ή εμβαδομέτρηση της ιδιοκτησίας με μηχανικά μέσα, αλλά η αυτοψία περιορίστηκε σε οπτικό έλεγχο.
- Η περιγραφή του οικοπέδου έχει γίνει σύμφωνα με τα αναφερόμενα στον τίτλο ιδιοκτησίας. Για τις ανάγκες της παρούσας λαμβάνουμε ως εμβαδόν οικοπέδου αυτό που περιγράφεται στον τίτλο ιδιοκτησίας – ήτοι επιφάνεια 925,30 τ.μ. – και θεωρούμε ότι υπάρχει ταύτιση τίτλων κατά θέση, όρια και έκταση.
- Επισημαίνεται ότι κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο είναι αδόμητο.

7. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο οικοπέδο βρίσκεται στο Ο.Τ. 142 του εγκεκριμένου ρυμοταμικού σχεδίου πόλης του Βόλου. Ανήκει στον Τομέα Αρτιότητας Β και στον Τομέα Ώρων Δόμησης Ι, όπου ισχύουν βάσει των Β.Δ. 5.7.1930 ΦΕΚ 102Α/1930 και της υπ' αριθμ. Απόφασης 3018/167095 ΦΕΚ 237/Α.Α.Π./4.11.2016 Έγκριση Μελέτης «Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Πολεοδομικού Συγκροτήματος (Π.Σ.) Βόλου, οι παρακάτω όροι και περιορισμοί δόμησης:

- Αρτιότητα: κατά κανόνα → Πρόσωπο 10 μ. – Εμβαδόν 200 τ.μ.

Παρεκκλίσεις → Πρόσωπο 8 μ. – Εμβαδόν 150 τ.μ. προ της 18.12.1985

Πρόσωπο 7 μ. – Εμβαδόν 70 τ.μ. προ της 14.6.1958

- Συντ. κάλυψης: κατά Ν.Ο.Κ.
- Συντ. Δόμησης: 2,70 – Μέσος Συντελεστής Δόμησης (ΓΠΣ): 1,80
- Μέγιστο ύψος: 22 μ.



8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων, αν και παραμένουν θετικές για το υψηλών προδιαγραφών τμήμα της, διαφαίνεται πλέον ότι είναι περισσότερα συγκρατημένες σε σχέση με την αρχή του έτους 2022. Η συμπίεση των καθαρών αποδόσεων των επενδύσεων και των προσδοκώμενων υπεραξιών από τα ακίνητα, σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων και της αβεβαιότητας, εκτιμάται ότι σταδιακά οδηγεί, εκ νέου, μέρος των επενδυτών σε στάση αναμονής. Σε κάθε περίπτωση, η ελληνική αγορά ακινήτων, μετά την υποτονική οικοδομική δραστηριότητα και την υποβάθμιση των υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος επί μία δεκαετία και άνω, αναμένεται να διατηρήσει το αυξημένο ενδιαφέρον για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών. Εκτιμάται ότι σημαντικό μέρος των επενδυτικών κεφαλαίων θα κατευθύνεται πλέον προς νέα κτίρια ή ανακατασκευασμένα παλαιότερα, σύγχρονων περιβαλλοντικών προδιαγραφών, συμβατά με τη διεθνή τάση για βιώσιμες λύσεις. Παράλληλα, οι αναπλάσεις μεγάλης εμβέλειας που πραγματοποιούνται ή προγραμματίζονται, η βελτίωση των υποδομών, η σταδιακή ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων και οι ελκυστικές αποδόσεις των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να λειτουργήσουν αντιταθμιστικά στην τρέχουσα δυσμενή συγκυρία και να συντηρήσουν σε ικανοποιητικό βαθμό τη θετική δυναμική της αγοράς.

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, στην αγορά κατοικιών καταγράφηκε σταδιακή επιτάχυνση των ετήσιων ρυθμών αύξησης σε σχέση με τους αντίστοιχους ρυθμούς του προηγούμενου έτους.

Επιπλέον, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το 2023 η οικοδομική δραστηριότητα κατοικιών συνέχισε σε επίπεδο χώρας να ενισχύεται έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2022, τόσο ως προς τον αριθμό όσο και σε όρους όγκου νέων οικοδομικών αδειών.

Στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου δεν υπάρχουν αντίστοιχες έκτασης οικόπεδα με το εκτιμώμενο. Τα διαθέσιμα προς πώληση οικόπεδα είναι λίγα και αρκετά μικρότερα σε έκταση. Το γεγονός αυτό προκαλεί αυξητικές πιέσεις στις αγοραίες αξίες.

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

9. ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

9.1 Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (*Comparative method*)

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.

Η μέθοδος στηρίζεται στην εύρεση, ανάλυση και σύγκριση πρόσφατων μεταβιβάσεων παρόμοιων ακινήτων με το εκτιμώμενο. Κρίσιμη θεωρείται η εγκυρότητα και η αξιοπιστία των πηγών πληροφόρησης. Εξετάζεται η επίδραση στην τιμή απαιτήσεων των διαφόρων χαρακτηριστικών που προέκυψαν από την σχετική ανάλυση. Εξετάζεται η τυχόν επίδραση στη τιμή απαίτησης ή πώλησης της νομικής ή ιδιοκτησιακής κατάστασης του ακινήτου.

Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων προσεγγίζουμε την αγοραία αξία της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, προσαρμόζοντας μέσω κατάλληλων συντελεστών, τα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή, ώστε να ανταποκρίνονται στις προδιαγραφές του εκτιμώμενου, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία της τρέχουσας αγοράς ακινήτων.

Στους πίνακες αναγωγής που περιλαμβάνονται στην έκθεση εκτίμησης, παρατίθενται οι τιμές πώλησης των συγκριτικών στοιχείων, οι συντελεστές αναγωγής, η σταθμισμένη τιμή μονάδας που αφορά την τιμή μονάδας όπως έχει προσαρμοστεί για να αντικατοπτρίσει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και ο συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού. Η εκτιμώμενη τιμή μονάδας πώλησης του ακινήτου ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων τιμών μονάδας πώλησης, αφού έχουν πολλαπλασιαστεί με τον κατάλληλο συντελεστή βαρύτητας.

Οι αναγωγές στα συγκριτικά στοιχεία οικοπέδων αφορούν συντελεστές που σχετίζονται με:

Μέγεθος:	από τα συγκριτικά στοιχεία προκύπτει το συμπέρασμα ότι όσο μεγαλύτερο είναι το εμβαδόν του οικοπέδου ανάλογα μειώνεται και η τιμή ανά τ.μ.
Επιτροδόμηση:	υπολογίζουμε τον λόγο του συντελεστή δόμησης του εκτιμώμενου δια τον συντελεστή δόμησης του συγκριτικού στοιχείου
Σχήμα-Προβολή:	προσαυξάνουμε/απομειώνουμε την τιμή μονάδας για τα γωνιακά οικόπεδα έως $\pm 5\%$, για τα διαμπερή οικόπεδα έως $\pm 3\%$
Θέση-Πρόσβαση:	προσαυξάνουμε/απομειώνουμε την τιμή μονάδας έως $\pm 20\%$
Ειδικό χαρακτηριστικό:	προσαυξάνουμε/απομειώνουμε την τιμή μονάδας έως $\pm 15\%$

Ζητούμενη τιμή: λόγω της απόκλισης μεταξύ της ζητούμενης τιμής και της τελικής συμφωνηθείσας αξίας, απομειώνουμε την τιμή μονάδας των συγκριτικών στοιχείων 10%

Επισημαίνεται ότι όπου υπερτερεί το υπό εκτίμηση ακίνητο σε σχέση με το συγκριτικό έχει εφαρμοστεί συντελεστής προσαύξησης στην τιμή πώλησης του συγκριτικού, ενώ όπου μειονεκτεί έχει εφαρμοστεί συντελεστής απομείωσης.

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν και αφορούν πληροφορίες για πωλήσεις οικοπέδων στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου, είναι τα κάτωθι:

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΓΟΡΑΣ – ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. Διατίθεται προς πώληση οικόπεδο εμβαδού 284τ.μ. στην οδό Κουντουριώτου 56, Βόλος. Το οικόπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Έχει πρόσωπο 11,40 μέτρα, συντελεστή δόμησης 1.80 , κάλυψη 70% και μέγιστο ύψος 19,50μ. Τιμή πώλησης: 280.000 €

(Bee Iolkos 2421078205)

2. Οδός Χατζηαργύρη 41, Βόλος, διατίθεται προς πώληση άρτιο και οικοδομήσιμο επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 583 τ.μ. με συντελεστή δόμησης: 1.20 και συντελεστή κάλυψης: 0.60 Διαθέτει διώροφο κτίσμα 1.492 τ.μ., ρεύμα, αέριο, πρόσοψη 14 μέτρα, βάθος 35 μέτρα απόσταση από θάλασσα 350 μέτρα απόσταση από πόλη 50 μέτρα. Τιμή πώλησης: 560.000 €

(CKBSM INTERNATIONAL REAL ESTATE AGENCY 2103003018)

3. Διατίθεται προς πώληση στην περιοχή της Νεάπολης επί της λεωφόρου Αθηνών, γωνιακό οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικού εμβαδού 1.559 τ.μ. Η πρόσοψη του οικοπέδου είναι 43 μ. επί της λεωφόρου Αθηνών. Ο συντελεστής δόμησης είναι 1 και ο συντελεστής κάλυψης 60%. Το οικόπεδο είναι επίπεδο και περιφραγμένο. Το μέγιστο ύψος κατασκευής κτιρίου είναι 16,5 μ. Χαρακτηριστικά ακινήτου: Εντός σχεδίου, Προσανατολισμός: Νοτιοανατολικός, Θέα: Θέα σε δρόμο, Οικοδομήσιμο, Περιφραγμένο, Για τουριστική εκμετάλλευση, Τιμή πώλησης: 900.000 €

(Remax Δομή 2421020008)

4. Βόλος Άγιος Κωνσταντίνος πωλείται άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 1174 τ.μ. με συντελεστή δόμησης: 1.80 και συντελεστή κάλυψης: 0.85 Διαθέτει νερό, ρεύμα, αέριο, τηλέφωνο. Πρόσοψη σε τρεις δρόμους. Τιμή πώλησης: 1.550.000 €

(Παπαδημητρίου μεσίτης 2421054087)

5. Βόλος – περιοχή Μεταμόρφωσης, διατίθεται προς πώληση οικοδομήσιμο επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 489,50 τ.μ. με συντελεστή δόμησης: 1,8 μόνο 200

μέτρα από τη θάλασσα. Διαθέτει παλαιό κτίσμα εντός, νερό, ρεύμα, πρόσσιψη 25 μέτρα. Τιμή πώλησης: 468.000 €

(Τζαμτζής μεσιτικό 2421025365)

6. Βόλος Μεταμόρφωση πωλείται άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο οικοπέδο συνολικής επιφάνειας 138 τ.μ. μόνο 250 μέτρα από τη θάλασσα. Διαθέτει κτίσμα, περίφραξη, νερό, ρεύμα, αέριο, οπτικές ίνες. Τιμή πώλησης: 135.000 €

(Τζαμτζής μεσιτικό 2421025365)

A/A	ΕΜΒΑΔΟΝ (m ²)	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ / m ²
1	284.00	511.20	280.000 €	985.92
2	583.00	699.60	560.000 €	960.55
3	1559.00	1559.00	900.000 €	577.29
4	1174.00	2113.20	1.550.000 €	1320.27
5	489.50	881.10	468.000 €	956.08
6	138.00	248.40	135.000 €	978.26

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΩΝ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

A/A	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ/ m ²	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΣΧΗΜΑ- ΠΡΟΒΟΛΗ	ΘΕΣΗ- ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΕΙΔΙΚΟ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΟ	
1	985.92	0.90	1.00	1.06	1.00	1.00	παρόμοιο
2	960.55	0.95	1.20	1.06	1.00	0.80	με κτίσμα
3	577.29	1.00	1.26	1.02	1.15	1.00	παρόμοιο
4	1320.27	1.00	1.00	1.00	0.80	0.90	Κοντά στη θάλασσα
5	956.08	0.93	1.00	1.06	0.95	1.00	παρόμοιο
6	978.26	0.88	1.00	1.06	0.95	0.90	με κτίσμα

Λ/Α	ΠΡΑΞΗ/ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ / m ²	ΒΑΡΥΤΗΤΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ	ΣΤΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΜΕΣΗ ΑΞΙΑ €/m ²
1	0.90	846.51	20%	169,30
2	0.90	835.72	15%	125,36
3	0.90	767.90	15%	115,19
4	0.90	855.54	15%	128,33
5	0.90	805.84	20%	161,17
6	0.90	702.19	15%	105,33
			100%	804,67

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι η μέση τιμή των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων οικοπέδων είναι: **804,67 €/m²**

Η Αγοραία αξία του οικοπέδου προσδιορίζεται από τον πολλαπλασιασμό της επιφάνειάς του επί τη μέση τιμή που προέκυψε με τη μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων:

A.A. = M.T.συγκριτικών x Επιφάνεια →

$$A.A. = 804,67 \text{ €/m}^2 \times 925,30 \text{ m}^2 = \underline{\underline{744.562,76 \text{ €}}}$$

9.2 Υπολειμματική μέθοδος (Residual method)

Η υπολειμματική μέθοδος χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας ενός κενού γηπέδου, που είναι κατάλληλο για την ανάπτυξη ή ενός κτιρίου που έχει δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξης ή ανακαίνισης. Η μέθοδος στηρίζεται στην ιδέα ότι η διαδικασία ανάπτυξης, ανέγερσης ή ανακαίνισης είναι μία επιχείρηση και επομένως – υιοθετώντας αυτή την υπόθεση – είναι δυνατόν να εκτιμηθεί η αγοραία αξία της γης ή της γης και των κτιρίων στην υφιστάμενη μορφή τους, αντλώντας τις δυνατότητες ανάπτυξης ως μέρος αυτής της διαδικασίας.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή η αξία ενός ακινήτου υπολογίζεται μέσω της δυναμικής που διαθέτει για περαιτέρω αξιοποίηση. Ως αξιοποίηση μπορεί να θεωρηθεί η ανάπτυξη, η ανέγερση ή και η ανακατασκευή ενός ακινήτου ακόμη και μέσω της αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης του. Με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζεται το ποσό που θα ήταν εύλογο να διαθέσει ένας επενδυτής/χρήστης για την αγορά στην παρούσα χρονική στιγμή ενός ακινήτου, προκειμένου, μετά την τοποθέτηση του κατάλληλου κεφαλαίου και την αξιοποίηση αυτού κατά το βέλτιστο τρόπο, να του αποδώσει το μέγιστο οικονομικό όφελος σε περίπτωση πώλησης, χρήσης ή επένδυσης.

Ως βέλτιστος τρόπος θεωρείται αυτός που σε κάθε περίπτωση επιτρέπεται νομικά, είναι τεχνικά εφικτός και πληροί της ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ουσιαστικά επιβάλλεται από την ήδη διαμορφωμένη τάση ή δυναμική ανάπτυξης της εκάστοτε περιοχής.

Α. Επιλογή του σεναρίου βέλτιστης αξιοποίησης

Θεωρούμε ότι το βέλτιστο σενάριο είναι η ανέγερση πολυόροφης οικοδομής κατοικιών επί πυλωτής με υπόγειο. Γίνεται η παραδοχή της εξάντλησης της επιτρεπόμενης κάλυψης, ήτοι 555,18 τ.μ. και της εξάντλησης του συντελεστή δόμησης, ήτοι 1.665,54 τ.μ. Το κτίριο που επιλέγεται ως σενάριο ανάπτυξης, με χρήση των βασικών διατάξεων Ν.Ο.Κ. είναι το εξής:

- Υπόγειο: Θα έχει επιφάνεια όση η επιτρεπόμενη κάλυψη, ήτοι 555,18 τ.μ. και θα περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους (αποθήκες και πάρκινγκ για τα διαμερίσματα) και δεν συνυπολογίζεται στην επιτρεπόμενη δόμηση.
- Ισόγειο: Θα περιλαμβάνει την κεντρική είσοδο με επιφάνεια 40 τ.μ. – που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. και ελεύθερο χώρο πυλωτής με επιφάνεια 515,18 τ.μ.
- Όροφοι: Θα περιλαμβάνουν διαμερίσματα. Θα κατασκευαστούν 3 όροφοι με συνολική επιφάνεια 1.665,54 τ.μ. εντός Σ.Δ. και επιπλέον 90 τ.μ. (3 όροφοι x 30 τ.μ.) που δεν προσμετρώνται στο Σ.Δ. Άρα, η συνολική δόμηση των ορόφων θα ανέλθει σε 1.755,54 τ.μ.
- Σοφίτες: Θα κατασκευαστούν σοφίτες άνωθεν του τελευταίου ορόφου με συνολική επιφάνεια 277,59 τ.μ. που δεν προσμετρώνται στη δόμηση.

Γίνεται η παραδοχή ότι θα εξασφαλιστεί μία θέση στάθμευσης ανά διαμέρισμα είτε στο υπόγειο, είτε στην πυλωτή, είτε στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

Τα διαμερίσματα που θα προκύψουν θα πωληθούν με μέση τιμή 2.300 €/τ.μ. (επί της καθαρής επιφάνειας, χωρίς κοινόχρηστους χώρους) με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε και σε καθένα από αυτά θα αντιστοιχεί ένα πάρκινγκ και μία αποθήκη.

ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΩΛΗΣΕΙΣ)

- Όροφοι x τιμή πώλησης:	1.580 τ.μ. x 2.300 €/τ.μ. =	3.633.968 €
- Σοφίτες x τιμή πώλησης:	277,59 τ.μ. x 2.300 €/τ.μ. =	638.457 €
ΣΥΝΟΛΟ:		4.272.425 €

ΚΟΣΤΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**Κατασκευαστικό Κόστος (Α)**

- Υπόγειο:	555,18 τ.μ. x 400 €/τ.μ. =	222.072 €
- ισόγειο-πυλωτή:	515,18 τ.μ. x 300 €/τ.μ. =	154.554 €
- Όροφοι:	1.755,54 τ.μ. x 1.000 €/τ.μ. =	1.755.540 €
- Κεντρική είσοδος:	40 τ.μ. x 1.000 €/τ.μ. =	40.000 €
- Σοφίτες:	277,59 τ.μ. x 800 €/τ.μ. =	222.072 €
		2.394.238 €
- Κόστος διαμόρφωσης ακαλύπτου:		10.000 €
ΣΥΝΟΛΟ:		2.404.238 €

Λοιπά Έξοδα (Β)

Αφορούν το εργολαβικό όφελος, το σύνολο των επαγγελματικών αμοιβών μηχανικών, το κόστος ασφάλισης του έργου, τα συμβολαιογραφικά έξοδα κλπ). Επιλέγεται συντελεστής 23% επί του συνολικού κόστους κατασκευής, ήτοι:

$$2.404.238 € \times 23\% = 552.975 €$$

Απρόβλεπτα (Γ)

Επιλέγεται συντελεστής 3% επί του κατασκευαστικού κόστους, των αμοιβών και της ασφάλισης, ήτοι:

$$(2.404.238 + 552.975) \times 3\% = 88.716 €$$

Προσδοκώμενο Κέρδος Επένδυσης (Δ)

Επιλέγεται συντελεστής 11% επί των πωλήσεων, ήτοι:

$$4.272.425 € \times 11\% = 469.967 €$$

Εναπομένουσα Αξία Γης

Προσδιορίζεται αφαιρώντας από την προβλεπόμενη αξία ανάπτυξης (πωλήσεις) όλα τα κόστη-έξοδα, όπως προσδιορίστηκαν παραπάνω, όπως και το κέρδος του επενδυτή:

$$4.272.425 \text{ €} - (2.404.238 + 552.975 + 88.716 + 469.967) = \quad \quad \quad \mathbf{756.529 \text{ €}}$$

Παρούσα Αξία Γης:

Υπολογισμός της σημερινής αξίας (παρούσα αξία) με προεξόφληση της εναπομένουσας αξίας του εκτιμώμενου με συντελεστή προεξόφλησης που λαμβάνει υπόψη το κόστος ευκαιρίας πό αναλόγου μεγέθους και κινδύνου επενδύσεις και προσδιορίζεται ως εξής:

$$\text{Παρούσα Αξία} = \text{Εναπομένουσα Αξία} / (1+i)^n$$

Όπου i = επιτόκιο προεξόφλησης και n = χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής και διάθεσης των προϊόντων σε έτη

$$\text{Παρούσα Αξία Γης} = 756.529 \text{ €} / (1+9\%)^2 = \quad \quad \quad \mathbf{636.755,30 \text{ €}}$$

10. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Για τον υπολογισμό της αγοραίας (εμπορικής) αξίας του ακινήτου επιλέχθηκε συνδυασμός των μεθόδων Συγκριτικών Στοιχείων πωλήσεων (Comparative method) και της Υπολειμματικής μεθόδου (Residual method).

Το αποτέλεσμα προκύπτει με χρήση συντελεστών βαρύτητας σε κάθε μέθοδο. Συγκεκριμένα, και θεωρώντας αξιόπιστα τα αποτελέσματα και των δύο μεθόδων, επιλέχθηκε για τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων συντελεστής βαρύτητας ίσος με 60% και για την Υπολειμματική Μέθοδο ίσος με 40%.

Η τελική Αγοραία Αξία του ακινήτου προσδιορίζεται από τη σχέση:

$$Α.Α. = Α.Α.συγκρ. \times 60\% + Α.Α.υπολειμ. \times 40\% = 701.439,80 \text{ €}$$

Αγοραία Αξία

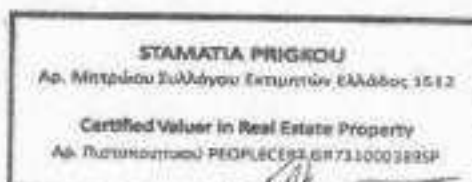
700.000 €

Παρατηρήσεις/ Επιφυλάξεις:

- 1) Αποκλείεται κάθε ευθύνη για αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και δεν αναλαμβάνεται καμία υποχρέωση για αναθεώρηση αυτής της έκθεσης προκειμένου να ληφθούν υπόψη γεγονότα ή καταστάσεις που προκύπτουν μετά την ημερομηνία σύνταξής της.
- 2) Η επίδραση των πρόσφατων καιρικών φαινομένων / θεομηνιών στην περιοχή δεν έχει ακόμη αποτυπωθεί στις αξίες των ακινήτων. Στις πληγείσες περιοχές αναμένεται διακύμανση τιμών σύμφωνα με τις επιπτώσεις αυτές και προτείνεται η επανεκτίμηση των ακινήτων σε διάστημα τουλάχιστον ενός έτους μετά.

Ημ/νία σύνταξης : 05.12.2013

Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α - ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΔΟΡΥΦΟΡΙΚΗΣ ΕΙΚΟΝΑΣ ΜΕ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΔΟΡΥΦΟΡΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β - ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

