

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: ΑΕ Α΄

Αθήνα, 11/04/2025
Αριθ. Πρωτ.: 3601952

Πληροφορίες: ΒΑΚΙΡΤΖΗ ΔΑΦΝΗ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: ae10@acci.gr

∴

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., σύστασης από μετατροπή της Εταιρείας με την επωνυμία «ΣΤΑΘΑΣ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: 8270101000.

Την 11/04/2025 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με ΚΑΚ 5350080, η με αριθμό 3615 – 11/04/2025 απόφαση της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: 6ΗΞΡ469ΗΕΘ-Γ1Ν), με την οποία:

1. Εγκρίθηκε η σύσταση της Α.Ε., με επωνυμία «ΣΤΑΘΑΣ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ.: 8270101000, η οποία προέρχεται από μετατροπή της Ο.Ε. με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.», σύμφωνα με:

- i. τις διατάξεις των άρθρων 104 - 124 & 127 του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τα άρθρα 47 & 49 του Ν.5162/2024
- ii. το από 08/04/2025 πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων της εταιρείας
- iii. την με αριθμό 15054 – 08/04/2025 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών ΘΕΟΔΩΡΟ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΥ.

2. Εγκρίνεται το νέο κείμενο του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΣΤΑΘΑΣ Α.Ε.», όπως αυτό καταρτίστηκε με την ίδια ως άνω Συμβολαιογραφική Πράξη και το οποίο αποτελείται από «δεκαοκτώ» (18) άρθρα.

Την ίδια ημερομηνία καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, η ανωτέρω συμβολαιογραφική πράξη και η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ



ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

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

Signature valid

Ψηφιακά υπογεγραμμένο από THEODOROS
ANAGNOSTOPOULOS

Ημερομηνία: 2025.04.09 10:58:44 EST



ΑΡΙΘΜΟΣ **15054**

ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

δια μετατροπής ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 104 - 124 & 127 του

Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τα άρθρα 47 & 49 του

Ν.5162/2024, ως ισχύουν

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ: 200.000,00

Στην Αθήνα σήμερα στις οκτώ (8) του μηνός Απριλίου, του έτους δυο χιλιάδες είκοσι πέντε (2025), ημέρα της εβδομάδος Τρίτη και στο Γραφείο μου, που βρίσκεται στον τέταρτο (Δ΄) όροφο της πολυκατοικίας, επί της οδού Σόλωνος αρ. 142, σε μένα το Συμβολαιογράφο και κάτοικο Αθηνών **ΘΕΟΔΩΡΟ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟ**, με έδρα την Αθήνα, οδός Σόλωνος, αρ. 142, εταίρο της Συμβολαιογραφικής Εταιρείας με την επωνυμία **«ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ – ΑΣΗΜΙΝΑ ΕΠΑΜΕΙΝΩΝΔΑ ΑΝΑΔΙΩΤΟΥ»**, που εδρεύει στην Αθήνα και επί της οδού Σόλωνος αριθ. 142, με Α.Φ.Μ. 996547750 της Δ.Ο.Υ. Α΄ Αθηνών, οι μη από το νόμο εξαιρούμενοι: **1] ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ** του Νίκου ή Νικολάου και της Αγάθης, ηλεκτρολόγος μηχανικός, ο

οποίος γεννήθηκε στις 09/05/1963 στο Δέλβινο Αλβανίας, κάτοικος Κηφισιάς οδός Γράμμου 43 κάτοχος του υπ' αριθμ. ΑΜ 082528 Α.Δ.Τ. του Τ.Α. Κηφισιάς με Α.Φ.Μ. 045144562 της Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής, **2] ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ** του Νίκου ή Νικολάου και της Αγάθης, εργοδηγός, ο οποίος γεννήθηκε στις 22/01/1965 στη Κάτω Λεσινίτσα Αγ. Σαράντα Αλβανίας, κάτοικος Κηφισιάς οδός Ρεματιάς 10 κάτοχος του υπ' αριθμ. ΑΜ 508114 Α.Δ.Τ. του Τ.Α. Κηφισιάς με Α.Φ.Μ. 050182388 της Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής, οι οποίοι ζήτησαν τη σύνταξη της παρούσας, με την οποία δήλωσαν, συνομολόγησαν και συναποδέχθηκαν τα ακόλουθα:

Ότι τυγχάνουν μοναδικοί εταίροι της υφιστάμενης και λειτουργούσας ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.»** εδρεύουσας στην Αθήνα επί της οδού Πατησίων 351, με Α.Φ.Μ. 998170231 της Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής, και με αριθμό ΓΕΜΗ 8270101000, η οποία συστάθηκε με το από 6678/12-06-2008 ιδιωτικό συμφωνητικό, το οποίο έχει καταχωρηθεί στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 128991/17-06-2008 και περιέχει το καταστατικό της.

Το καταστατικό της εταιρείας τροποποιήθηκε στη συνέχεια ως εξής:

Δυνάμει του **από 01/08/2014 ιδιωτικού συμφωνητικού** μεταξύ

Αριθμός

Φύλλο 2°

των δύο εταίρων της εταιρείας, που καταχωρήθηκε στις 4/8/2014 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 233460, αποφασίσθηκε ομόφωνα, η μεταφορά της έδρας της εταιρείας στο επί της οδού Πατησίων 351 ιδιόκτητο γραφείο, με τροποποίηση του σχετικού άρθρου 2 του Καταστατικού της εταιρείας.

Δυνάμει του από **06.12.2023 ιδιωτικού συμφωνητικού** μεταξύ των δύο εταίρων της εταιρείας που καταχωρήθηκε στις 07.12.2023 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3929998, τροποποιήθηκε το άρθρο 3 του Καταστατικού της εταιρείας αναφορικά με τον σκοπό αυτής.

Το καταστατικό της άνω εταιρείας δεν έχει τροποποιηθεί περαιτέρω όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν με αριθμό πρωτοκόλλου 2912145.4446514 / 30-01-2025 Γενικό Πιστοποιητικό της Υπηρεσίας ΓΕΜΗ του ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ.

Ότι στη συνέχεια οι εμφανισθέντες στο παρόν, μοναδικοί εταίροι της ανωτέρω Ομόρρυθμης Εταιρείας, εκπροσωπώντας το σύνολο του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου, αποφάσισαν ομόφωνα την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις **διατάξεις των άρθρων 104 - 124 & 127 του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τα άρθρα 47 & 49 του Ν.5162/2024, ως ισχύουν**, και αφού ελήφθη η από 11/01/2025 απόφαση των εταίρων της άνω εταιρείας ανέθεσαν σε Ορκωτούς Ελεγκτές

Λογιστές την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της εταιρείας και τη σύνταξη της σχετικής έκθεσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 123 παρ. 1 του Ν. 4601/2019 και όρισαν ως ισολογισμό μετασχηματισμού της Εταιρείας τον ισολογισμό της 31-12-2024. Κατόπιν των ανωτέρω συντάχθηκε η με ημερομηνία 14-01-2025. Έκθεση Εκτίμησης της Κωνσταντίνας Καψάλης για λογαριασμό της ελεγκτικής εταιρείας Nexia Eurostatus A.E, με ΑΜ Σ.Ο.Ε.Λ. 141, για τη διαπίστωση της αξίας της περιουσίας της μετατρεπόμενης ομόρρυθμης εταιρείας κατά την 31-12-2024, προκειμένου να μετατραπεί αυτή σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και η οποία υποβλήθηκε στην δημοσιότητα του άρθρου 123 παράγραφος 2 του Ν. 4601/2019, με την ανάρτησή της στην αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών στις 27-03-2025 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 5336509, σύμφωνα και με τη με αριθμό 3592633/27-03-2025 ανακοίνωση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, αντίτυπο της οποίας καθώς και αντίγραφο της ως άνω Έκθεσης Εκτίμησης προσαρτώνται νόμιμα στο παρόν και η οποία έχει ως εξής :

Αριθμός

Φύλλο 3^ο



Ορκωτοί Ελεγκτές
Nexia Eurostatus Α.Ε.
Φροντζή Αμβρ. 34
117 45, Αθήνα
T: +30 210 9008400
F: +30 210 9249568
estatus@eurostatus-nexia.gr
eurostatus-nexia.gr
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η.: 003170401000

ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ της

«ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ »

Κατά την μετατροπή της σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

βάσει των άρθρων 104 & 123 του Ν.4601/2019

όπως αντικαταστάθηκαν από τα άρθρα 47 & 49 του Ν 5162/2024

με ισολογισμό μετασχηματισμού την 31^η Δεκεμβρίου 2024

Αθήνα , Ιανουάριος 2025

Περιεχόμενα

I. ΕΝΤΟΛΗ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	3
II. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	3
II. 1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ	3
II. 2 ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	3
II. 3 ΕΠΩΝΥΜΙΑ	4
II. 4 ΕΔΡΑ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ	4
II.5 ΣΚΟΠΟΣ	4
II. 6 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	4
II. 7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία	5
III. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	5
IV. ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ κατά την 31/12/2024	6
V. ΑΝΑΛΥΣΗ της περιουσιακής αξίας την 31/12/2024	7
VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ	11
V. II Παράρτημα ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	12
V. III Παράρτημα ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ	13

I. ΕΝΤΟΛΗ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε κατόπιν της ληφθείσας ομόφωνης γραπτής συναίνεσης των εταίρων της εταιρείας «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με σκοπό την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 για την μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ βάσει των άρθρων 104 & 123 του Ν.4601/2019 όπως αντικαταστάθηκαν από τα άρθρα 47 & 49 του Ν 5162/2024

Αντικείμενο της παρούσας είναι η εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων (στοιχείων Ενεργητικού – Υποχρεώσεων – Καθαρής Θέσης) που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με το Ν. 5162/2024

Η εργασία μας δεν αποτελεί αποτίμηση της εταιρείας ως δρώσας οικονομικής μονάδας καθώς για την εκτίμηση της αξίας της επιχείρησης διαφορετικές μέθοδοι αποτίμησης θα ήταν κατάλληλες και επίσης δεν συνιστά έλεγχο ή επισκόπηση Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, συνεπώς δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση επί των οικονομικών καταστάσεων πέραν των όσων αναφέρουμε στο Συμπέρασμά μας κατωτέρω και ως εκ τούτου η παρούσα έκθεση μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ βάσει των άρθρων 104 & 123 του Ν.4601/2019 όπως αντικαταστάθηκαν από τα άρθρα 47 & 49 του Ν 5162/2024

II. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

II. 1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η εταιρεία με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» συστάθηκε εντός του Ιουνίου 2008 κατατέθηκε στο ΓΕΜΗ και έλαβε αριθμό 8270101000. Στη συνέχεια, μετά από τροποποιήσεις στις 6/12/2023 έγινε τροποποίηση του άρθρου 3 και αναρίθμηση του καταστατικού και καταχωρήθηκε ομοίως στο ΓΕΜΗ .

II. 2 ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου της ανέρχεται συνολικά σε δέκα χιλιάδες ευρώ (10.000) που σύμφωνα με το κωδικοποιημένο καταστατικό της εταιρείας ,εισέφεραν και κατέβαλαν σε μετρητά οι

Αριθμός

Φύλλο 5^ο

εταίροι **α) Πέτρος Σταθάς** ποσό πέντε χιλιάδες ευρώ (5.000) , ήτοι το 50% το εταιρικού κεφαλαίου και ο

β) Παντελής Σταθάς ποσό πέντε χιλιάδες ευρώ (5.000) , ήτοι το 50% το εταιρικού κεφαλαίου

II. 3 ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Η εταιρεία λειτουργεί με την επωνυμία « **ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.** ».

II. 4 ΕΔΡΑ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων επί της οδού Πατησίων 351 . Η εταιρεία μπορεί να ιδρύει υποκαταστήματα, σε άλλους τόπους της Ελλάδας .

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται δεκαετής και έληξε το έτος 2018 . Σύμφωνα με το καταστατικό παρατείνεται για άλλα δέκα έτη ήτοι μέχρι το 2028 αν κανένα από τα μέλη της δεν απαιτεί την λύση της

II.5 ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εταιρείας είναι :

α) Η κατασκευή οποιοδήποτε τεχνικού έργου δημοσίου ή ιδιωτικού στην Ελλάδα β) Η εκπόνηση πάσης φύσεως μελετών για τεχνικά έργα γ) Η ανέγερση οικοδομών δ) Η εκτέλεση πάσης φύσεως εργασιών που σχετίζονται με την κατασκευή έργων ε) Η αγορά ακινήτων για μεταπώληση ή εκμετάλλευση αυτών με οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της η εταιρεία δύναται :

1. Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση ή κοινοπραξία με όμοιο ή συναφή σκοπό, οποιοδήποτε εταιρικού τύπου.
2. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο και να ιδρύει υποκαταστήματα οπουδήποτε.

II. 6 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Διαχειριστές είναι και οι δύο εταίροι ο ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ με Δ.Α.Τ. ΑΜ 085528 και με Α.Φ.Μ. 045144562 και ο ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ με Δ.Α.Τ. ΑΜ 508114 και με Α.Φ.Μ. 050182388

Οι διαχειριστές εκπροσωπούν την εταιρεία και ενεργούν στο όνομά της κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της, την οποία και δεσμεύουν θέτοντας την υπογραφή τους κάτω από την επωνυμία της εταιρείας.

II. 7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία

- Η επιχείρηση κατατάσσεται στις μικρές οντότητες, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί είναι απλογραφικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 και συντάσσει ισολογισμό και κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Η εταιρεία τηρεί, ως μέρος του λογιστικού συστήματός της, αρχείο κάθε συναλλαγής και γεγονότος αυτής που πραγματοποιείται στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και των προκύπτοντων πάσης φύσεως εσόδων, κερδών, εξόδων, ζημιών, αγορών και πωλήσεων περιουσιακών στοιχείων, εκπτώσεων και επιστροφών, φόρων, τελών και των πάσης φύσεως εισφορών σε ασφαλιστικούς οργανισμούς.
- Το λογιστικό σύστημα της εταιρείας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και κάθε μεταβολή αυτών.
- Τα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

III. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Για τον σκοπό της εργασίας μας, μας δόθηκαν τα βιβλία και στοιχεία που τηρήθηκαν και οι αναγκαίες πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε.

Βάση της εργασίας μας για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας, της υπό μετατροπή εταιρείας αποτέλεσε ο Ισολογισμός μετατροπής με ημερομηνία 31/12/2024 και η Κατάσταση Αποτελεσμάτων περιόδου 01/01/2024 έως 31/12/2024

Σημειώνουμε ότι η εταιρεία προέβη, βάσει συνταχθείσας μελέτης από επαγγελματία εκτιμητή με ημερομηνία 22 Ιανουαρίου 2025, σε αναπροσαρμογή των ακινήτων της. Επειδή η ημερομηνία μετατροπής είναι η 31/12/2024, θεωρούμε ότι η αξία των κτιρίων που προσδιορίστηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή είναι η ίδια με την αξία αυτών με ημερομηνία 22 /1/2025 (ημερομηνία σύνταξης μελέτης). Εκθέσεις των εκτιμήσεων ακινήτων πλην των παραρτημάτων τους, επισυνάπτονται στο τέλος της μελέτης μας.

Κατά την αναπροσαρμογή της αναπόσβεστης αξίας των κτιρίων, προέκυψε υπεραξία συνολικού ποσού 181.543,17 ευρώ που καταχωρήθηκε στον ισολογισμό με ισόποση προσαύξηση των κτιρίων και της καθαρής θέσης με την δημιουργία αποθεματικού μετατροπής Ν.5162/2024. Η εξακρίβωση της αξίας των λοιπών στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού, για τους σκοπούς της παρούσας έγινε με την μέθοδο της προσαρμοσμένης λογιστικής αξίας (adjusted value), βάση του ιστορικού κόστους, την αρχή της συντηρητικότητας και την υπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας της επιχείρησης.

Κατά την επισκόπηση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων βάσει των δικαιολογητικών που μας προσκομίσθηκαν, δεν διαπιστώσαμε αποκλίσεις μεταξύ των λογιστικών αξιών που απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία και της εκτιμήσεώς μας κατά την προσαρμογή της αξίας στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων της εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού μετατροπής.

IV. ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ κατά την 31/12/2024

Ο Ισολογισμός Μετατροπής της 31/12/2024 που αποτέλεσε αντικείμενο της εργασίας μας, παρατίθεται κατωτέρω:

«ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ» Α.Φ.Μ.998170231			Κατάσταση Αποτελεσμάτων από 1/01/2024 έως 31/12/2024	
	σημείωση	01/01/2024- 31/12/2024		
Περιουσιακά στοιχεία			Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.388.711,19
Ακίνητα		295.000,00	Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός		103.045,55	Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα)	0,00
Μείον: Αποσβεσμένος		<u>-57.314,74</u>	Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-224.637,41
Αναπόσβεστη αξία		45.730,81	Παροχές σε εργαζόμενους	-52.154,16
Λοιπός εξοπλισμός		11.489,16	Αποσβέσεις ενστοιμμάτων παγίων και άιλων στοιχείων	-18.847,84
Μείον: Αποσβεσμένος		<u>-1.526,42</u>	Λοιπά έξοδα και ζημιές	-54.833,86
Αναπόσβεστη αξία		9.962,74	Λοιπά έσοδα και κέρδη	44.627,84
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	1	<u>350.693,55</u>	Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-1.053,95
Εμπορικές απατήσεις	2	2.194.686,80	Αποτέλεσμα προ φόρων	<u>1.081.811,81</u>
Λοιπές απατήσεις	3	313.648,18	Φόροι	-238.998,60
Χρηματικά διαθέσιμα	4	<u>152.496,39</u>	Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	<u>842.813,21</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων		2.660.831,37	μείον Μερίσματα πληρωτέα	-842.813,21
Σύνολο ενεργητικού		<u>3.011.524,92</u>	υπόλοιπο κερδών εις νέο	<u>0,00</u>
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις			Αθήνα , 10 Ιανουαρίου 2025	
Κεφάλαια και αποθεματικά		191.543,17	Οι διχειριστές και εταίροι	
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	5	4.588,07	ΠΕΤΡΟΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ	ΠΑΝΤΕΛΗΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	6	457.567,80	ΑΔΤ ΑΜ 082528	ΑΔΤ ΑΜ 508114
Πιστωτές διάφοροι	7	2.357.825,89	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ	
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		<u>3.011.524,93</u>	ΚΟΥΡΜΟΥΛΑΚΗΣ Γ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	
			ΑΔΤ ΑΟ 004949	

Ο ανωτέρω Ισολογισμός απεικονίζει τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής της θέσης της εταιρείας κατά την 31/12/2024

V. ΑΝΑΛΥΣΗ της περιουσιακής αξίας την 31/12/2024

Περιουσιακά στοιχεία

Σημείωση 1

Γραφείο Πατησίων 351

Μειόν: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023
Μειόν: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)
συνολική αξία 31/12/2024

31/12/2024	
<u>Λογιστική αξία</u>	<u>Εξακριβωθείσα αξία</u>
ποσά σε €	ποσά σε €
60.000,00	60.000,00
-22.800,00	-22.800,00
-2.400,00	-2.400,00
34.800,00	34.800,00
<u>107.200,00</u>	<u>107.200,00</u>
<u>142.000,00</u>	<u>142.000,00</u>

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1 Ηφαίστου 14 Νίκαια

Μειόν: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023
Μειόν: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)
συνολική αξία 31/12/2024

65.510,00	65.510,00
-4.367,33	-4.367,33
-2.620,40	-2.620,40
58.522,27	58.522,27
<u>48.477,73</u>	<u>48.477,73</u>
<u>107.000,00</u>	<u>107.000,00</u>

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ μελλοντικό Ηφαίστου 14 Νίκαια

Μειόν: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023
Μειόν: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)
συνολική αξία 31/12/2024

501,00	501,00
0,00	0,00
0,00	0,00
501,00	501,00
<u>40.499,00</u>	<u>40.499,00</u>
<u>41.000,00</u>	<u>41.000,00</u>

7

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1 Ηφαίστου 14 Νίκαια

Μειόν: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023
Μειόν: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)
συνολική αξία 31/12/2024

20.411,00	20.411,00
-68,04	-68,04
-816,44	-816,44
19.526,52	19.526,52
<u>-14.526,52</u>	<u>-14.526,52</u>
<u>5.000,00</u>	<u>5.000,00</u>

ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ως εμφάνιση σε ισολογισμό

295.000,00 295.000,00

Μηχανολογικός εξοπλισμός

Μειόν: αποσβεσμένος μηχανολογικός εξοπλισμός εως 31/12/2023
Μειόν: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024
Αναπόσβεστη αξία μηχανολογικού εξοπλισμού 31/12/2024

103.045,55	103.045,55
-47.710,20	-47.710,20
-9.604,55	-9.604,55
<u>45.730,81</u>	<u>45.730,81</u>

31/12/2024

<u>Λογιστική αξία</u>	<u>Εξακριβωθείσα αξία</u>
ποσά σε €	ποσά σε €
11.489,16	11.489,16
0,00	0,00
<u>-1.526,42</u>	<u>-1.526,42</u>
<u>9.962,74</u>	<u>9.962,74</u>

Σύνολο περιουσιακών στοιχείων σημείωση 1

350.693,55 350.693,55

Αριθμός

Φύλλο 7^ο

Σημείωση 2

Εμπορικές απαιτήσεις

Αφορά το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων της εταιρείας την 31/12/2024 που αναλύονται κατωτέρω ως εξής :

πελάτης	<u>Λογιστική αξία</u>	<u>Εξακριβωθείσα αξία</u>
	ποσά σε €	ποσά σε €
ΕΙΔΙΚΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΕΜΠ	5.580,00	5.580,00
ΤΕΧΝΟΠΟΛΙΣ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	17.280,00	17.280,00
ΤΙΜΟΛΕΩΝ ΜΠΑΛΚΟΝΗΣ	31.520,56	31.520,56
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΥΡΙΤΣΗΣ	198.062,53	198.062,53
ΑΣΦΑΛΤΟΕΜΠΟΡΙΚΗ	10.951,22	10.951,22
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	1.931.292,49	1.931.292,49
Σύνολο εμπορικών απαιτήσεων 31/12/2024	<u>2.194.686,80</u>	<u>2.194.686,80</u>

Σημείωση 3

Λοιπές απαιτήσεις

Αφορά λοιπές απαιτήσεις ως εμφανίζονται αναλυτικά κατωτέρω

8

Λοιπές απαιτήσεις	31/12/2024	
	<u>Λογιστική αξία</u>	<u>Εξακριβωθείσα αξία</u>
	ποσά σε €	ποσά σε €
Αφορά προκαταβολή φόρου εισοδήματος	159.051,96	159.051,96
Προκαταβολές για αγορές εμπορευμάτων	73.344,07	73.344,07
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	81.252,15	81.252,15
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων 31/12/2024	<u>313.648,18</u>	<u>313.648,18</u>

Σημείωση 4

Χρηματικά διαθέσιμα

Αφορά μετρητά στο ταμείο της εταιρείας και καταθέσεις σε λογαριασμούς όψεως που από την αντιπαραβολή μας με τα εχτρέ των τραπεζών δεν διαπιστώσαμε διαφορές . Ακολουθεί ανάλυση αυτών ως εξής :

	31/12/2024	
	<u>Λογιστική αξία</u>	<u>Εξακριβωθείσα αξία</u>
Χρηματικά διαθέσιμα	ποσά σε €	ποσά σε €
Ταμείο	5.600,00	5.600,00
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	53.449,48	53.449,48
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	93.446,91	93.446,91
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων	<u>152.496,39</u>	<u>152.496,39</u>

	31/12/2024	
	<u>Λογιστική αξία</u>	<u>Εξακριβωθείσα αξία</u>
	ποσά σε €	ποσά σε €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ σημειώσεις 1+2+3+4	<u>3.011.524,92</u>	<u>3.011.524,92</u>

Καθαρή θέση και υποχρεώσεις

Σημείωση 5

Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις

Κατωτέρω αναλύουμε τις βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις που αφορούν υποχρεώσεις από τις σύνηθες δραστηριότητες της εταιρείας ως εξής :

9

	31/12/2024	
	<u>Λογιστική αξία</u>	<u>Εξακριβωθείσα αξία</u>
	ποσά σε €	ποσά σε €
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις		
ΚΑΥΚΑΣ	4.156,97	4.156,97
ΤΡΑΚΑΔΑΣ	59,10	59,10
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΣΚΕΨΗ	372,00	372,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων εμπορικών υποχρεώσεων	<u>4.588,07</u>	<u>4.588,07</u>

Σημείωση 6

Υποχρεώσεις από φόρους και ασφαλιστικούς οργανισμούς

Αφορά υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος υπολογισμένος για τα κέρδη της υπο εξέταση περιόδου ήτοι 1/1 έως 31/12/2024 , υπόλοιπο εμπροθέσμων δόσεων φόρου προηγούμενου έτους και ασφαλιστικούς οργανισμούς που επιβεβαιώθηκαν από εμάς . Κατωτέρω αναλύονται οι υποχρεώσεις ως εξής :

Αριθμός

Φύλλο 8°

Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	31/12/2024	
	Λογιστική αξία ποσά σε €	Εξακριβωθείσα αξία ποσά σε €
Φόρος εισοδήματος περιόδου	238.998,60	238.998,60
Λοιποί φόροι (υπόλοιπο εμπρόθεσμο εισόδημα δόσεις προηγούμενης χρήσεως)	217.434,85	217.434,85
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	1.134,35	1.134,35
Σύνολο υποχρεώσεων από φόρους	<u>457.567,80</u>	<u>457.567,80</u>

Σημείωση 7

Πιστωτές διάφοροι

Αφορούν μερίσματα της εταιρείας προς τους εταίρους της ,που κατωτέρω τα χωρίζουμε σε δύο κατηγορίες, ήτοι μερίσματα μη εισπραχθέντα από κέρδη έως 31/12/2023 και μερίσματα από φορολογημένα κέρδη του έτους 2024 ως επίσης και υποχρεώσεις από την ατομική Πέτρο Σταθά. Αναλυτικά εμφανίζονται κατωτέρω:

Πιστωτές διάφοροι	31/12/2024	
	Λογιστική αξία ποσά σε €	Εξακριβωθείσα αξία ποσά σε €
Μερίσματα πληρωτέα έως 2023 σε Πέτρο ΣΤΑΘΑ	1.022.424,75	1.022.424,75
Μερίσματα πληρωτέα έως 2023 σε Παντελή ΣΤΑΘΑ	444.977,74	444.977,74
Μερίσματα πληρωτέα 2024 σε Πέτρο ΣΤΑΘΑ	421.406,61	421.406,61
Μερίσματα πληρωτέα 2024 σε Παντελή ΣΤΑΘΑ	421.406,61	421.406,61
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	47.610,18	47.610,18
Σύνολο πιστωτών 31/12/2024	<u>2.357.825,89</u>	<u>2.357.825,89</u>

10

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ σημειώσεις	31/12/2024	
	Λογιστική αξία ποσά σε €	Εξακριβωθείσα αξία ποσά σε €
5+6+7	<u>2.819.981,76</u>	<u>2.819.981,76</u>

VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Με βάση τα αποτελέσματα της εργασίας μας, όπως αναπτύχθηκαν ανωτέρω, κατά την 31/12/2024 η αξία του ενεργητικού της «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » κατά την μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ήταν 3.011.524,92 ευρώ , οι υποχρεώσεις της ήταν 2.819.981,76 ευρώ και επομένως η καθαρή θέση που απεικονίζει την αξία της περιουσίας ήταν **191.543,17 ευρώ** και αναλύεται ως κάτωθι:

ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31/12/2024		
	Λογιστική αξία	Προσα	Εξακριβωθείσα αξία
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	350.693,55	0,00	350.693,55
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	<u>2.660.831,37</u>	0,00	<u>2.660.831,37</u>
Σύνολο ενεργητικού	<u>3.011.524,92</u>	0,00	<u>3.011.524,92</u>
Μείον			
Υποχρεώσεις	<u>-2.819.981,76</u>	0,00	<u>-2.819.981,76</u>
Καθαρή θέση	191.543,17	0,00	191.543,17
<i>Και αναλύεται ως εξής:</i>			
Εταιρικό κεφάλαιο	10.000,00	0,00	10.000,00
Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	<u>181.543,17</u>	0,00	<u>181.543,17</u>
Σύνολο καθαρής θέσης	<u>191.543,17</u>	0,00	<u>191.543,17</u>

11

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε στα πλαίσια του Ν. 5162/2024 για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της μετατροπής της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.5162/2024

Αθήνα, 14 Ιανουαρίου 2025
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΝΕΧΙΑ EUROSTATUS A.E.
Αμ. Φραντζή 34
Ν. Κόσμος Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 141
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 012

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ Δ. ΚΑΨΑΛΗ
ΟΡΚΩΤΗ ΕΛΕΓΚΤΡΙΑ - ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ
ΜΕΝΑΝΔΡΟΥ 23, 118 83 Π. ΦΑΛΗΡΟ
ΑΦΜ: 023329023 - ΔΟΥ: Π. ΦΑΛΗΡΟΥ

V. II Παράρτημα ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

«ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ» Α.Φ.Μ.998170231		Κατάσταση Αποτελεσμάτων από 1/01/2024 έως 31/12/2024	
	<u>01/01/2024-</u> <u>31/12/2024</u>		
Περιουσιακά στοιχεία		Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.388.711,19
Ακίνητα	295.000,00	Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	103.045,55	Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα)	0,00
Μείον: Αποσβεσμένος	<u>-57.314,74</u>	Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-224.637,41
Αναπόσβεστη αξία	45.730,81	Παροχές σε εργαζόμενους	-52.154,16
Λοιπός εξοπλισμός	11.489,16	Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άυλων στοιχείων	-18.847,84
Μείον: Αποσβεσμένος	<u>-1.526,42</u>	Λοιπά έξοδα και ζημιές	-54.833,86
Αναπόσβεστη αξία	9.962,74	Λοιπά έσοδα και κέρδη	44.627,84
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	<u>350.693,55</u>	Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-1.053,95
Εμπορικές απαιτήσεις	2.194.686,80	Αποτέλεσμα προ φόρων	<u>1.081.811,81</u>
Λοιπές απαιτήσεις	313.648,18	Φόροι	-238.998,60
Χρηματικά διαθέσιμα	152.496,39	Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	<u>842.813,21</u>
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	<u>2.660.831,37</u>	μείον Μερίσματα πληρωτέα	<u>-842.813,21</u>
Σύνολο ενεργητικού	<u>3.011.524,92</u>	υπόλοιπο κερδών εις νέο	<u>0,00</u>
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις		Αθήνα, 10 Ιανουαρίου 2025	
Κεφάλαια και αποθεματικά	191.543,17	Οι διαχειριστές και εταίροι	
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	4.588,07	ΠΕΤΡΟΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ	ΠΑΝΤΕΛΗΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	457.567,80	ΑΔΤ ΑΜ 082528	ΑΔΤ ΑΜ 508114
Πιστωτές διάφοροι	2.357.825,89	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ	
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	<u>3.011.524,93</u>	ΚΟΥΡΜΟΥΛΑΚΗΣ Γ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ	
		ΑΔΤ ΑΟ 004949	

Περιεχόμενα

1	Στοιχεία Φακέλου	3
2	Περιγραφή Ακινήτου	3
2.1	Χαρακτηριστικά Περιοχής	3
2.2	Ακίνητο	5
3	Προσδιορισμός της Αξίας	6
3.1	Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων	6
3.2	Τοπική Κτηματαγορά.....	7
3.3	Μεθοδολογία Εκτίμησης.....	7
3.4	Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου.....	8

Αριθμός

Φύλλο 10°

V. ΙΙΙ Παράρτημα ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ



ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πατησίων αρ.351, Δήμος Αθηναίων, Νομού Αττικής

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Πατησίων αρ.351, Δήμος Αθηναίων, Νομού Αττικής
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	22 Ιανουαρίου 2025
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΩΦΙΑΣ	21 Ιανουαρίου 2025
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Η παρούσα έκθεση αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου. Προορίζεται για να ενημερώσει τον εντολέα για την τιμή καταχώρησης ή το εύρος προσφορών για ένα ακίνητο. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.
ΕΝΤΟΛΕΑΣ	Σταθός Πέτρος
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)	142.000 € (Εκατό σαράντα δύο χιλιάδες ευρώ)
ΣΥΝΤΑΞΑΣ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ:
Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV Πολιτικός Μηχανικός MBA Recognized European Valuer, TEGOVA Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)	SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS MONOTHTI S.E. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΓΚΛΕΒΩΔΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417 - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ Α.Φ.Μ.: 881614238 - Δ.Ο.Υ.: Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ ΤΗΛ. 210 4010079 - ΑΡΤΩ. Γ.Ε.ΜΗ. 160387039000
Ουρανία Δ. Λίζα REV Πολιτικός Μηχανικός MSc Recognized European Valuer, TEGOVA Πιστοποιημένη Εκτιμητρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)	

1 Στοιχεία Φακέλου

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων είναι τα παρακάτω:

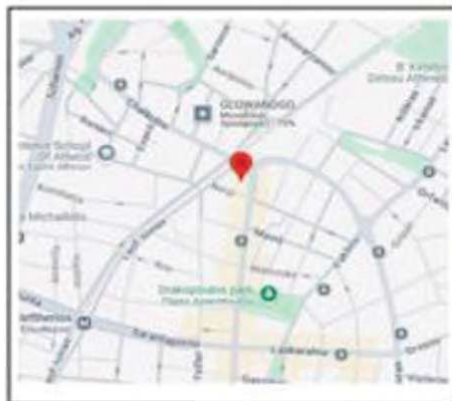
- Απλό φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμόν 14.698/11.06.2014 Συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αλέξανδρου Μπουρνόζου
- Απλό φωτοαντίγραφο στέλεχος της υπ' αριθμόν 4.289/1978 οικ. άδειας της Πολεοδομίας Αθηνών
- Απλό φωτοαντίγραφο, Κάτοψη τυπικού ορόφου, από το φάκελο της αναθεώρησης άδειας, Ιούνιος 1981
- Σχηματική αποτύπωση της ιδιοκτησίας (σκαρίφημα).

2 Περιγραφή Ακινήτου

2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής

Η περιοχή του ακινήτου είναι η περιοχή Άνω Πατήσια του Δήμου Αθηναίων. Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Πατησίων έναντι του σταθμού ΗΣΑΠ, σε πολύ κεντρικό και εμπορικό σημείο. Η περιοχή του χαρακτηρίζεται κυρίως από παλαιές οικοδομές, οι οποίες στεγάζουν καταστήματα στο ισόγειο και γραφεία ή κατοικίες στους ορόφους. Η περιοχή, είναι πυκνοδομημένη, παρουσιάζει ήπιες κλίσεις και σχετικά καλή ρυμοτομία. Συγκοινωνικά εξυπηρετείται από λεωφορεία και τον ΗΣΑΠ, ενώ η εύρεση θέσεων στάθμευσης στην περιοχή είναι αρκετά δύσκολη.

Πηγή: Google maps



Πηγή: Google maps

Πηγή: Google maps



Πηγή: Google maps

Αριθμός

Φύλλο 12°



069024010079 - 069024010079



2.2 Ακίνητο

Το οικοπέδο επί του οποίου έχει κατασκευασθεί το ακίνητο στο οποίο ανήκει η υπό εξέταση ιδιοκτησία έχει επιφάνεια 436,10 τ.μ. και βρίσκεται εντός του Δήμου Αθηναίων.

Εντός του οικοπέδου έχει ανεγερθεί εξαώροφη οικοδομή μεθ' υπαγείου και δώματος δυνάμει της υπ' αριθμόν 4.289/1978 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Αθηνών και της αναθεώρησης αυτής 1.688/1981.

Η υπό εξέταση οριζόντια ιδιοκτησία είναι η υπό στοιχεία Γ-2 αίθουσα γραφείων του Γ' ορόφου η οποία αποτελείται από ένα χώρο και w.c., έχει επιφάνεια βάσει τίτλου 92,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 44%.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως το γραφείο είναι σε πολύ καλή κατάσταση, καθώς έχει ανακαινισθεί. Διαθέτει πατώματα διαστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου, ψευδοροφές από πλάκες ορυκτών ινών και τοπικές μονάδες κλιματισμού.

Η επιφάνεια της ιδιοκτησίας παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Γ' όροφος	92,00

18

Πολεοδομικές αυθαιρεσίες:

Φαίνεται να υπάρχει διαφορετική διαμερισμάτωση σε σχέση με την οικοδομική άδεια. Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης και η αυθαιρεσία δύναται να αρθεί με υπαγωγή στο Ν.4495/2017.

3 Προσδιορισμός της Αξίας

3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων

Η πορεία της κτηματαγοράς στην Ελλάδα από το 2019 έως σήμερα έχει περάσει από διάφορες φάσεις, επηρεαζόμενη από οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές εξελίξεις, καθώς και από την πανδημία του COVID-19.

Το 2019, η ελληνική κτηματαγορά άρχισε να ανακάμπτει μετά από την μακροχρόνια οικονομική κρίση που είχε ξεκινήσει το 2008. Τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης ήταν εμφανή ήδη από το 2017, με σταδιακή αύξηση των τιμών των ακινήτων, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Το 2020, η πανδημία του COVID-19 έφερε αναταραχή στην παγκόσμια οικονομία, και η ελληνική κτηματαγορά δεν αποτέλεσε εξαίρεση. Ωστόσο, οι τιμές δεν σημείωσαν την αναμενόμενη πτώση, κυρίως λόγω της περιορισμένης προσφοράς και του αυξημένου ενδιαφέροντος για οικιστικά ακίνητα. Το 2023 και το 2024, η ελληνική κτηματαγορά εξακολουθεί να παρουσιάζει ανθεκτικότητα, παρά τις παγκόσμιες οικονομικές πιέσεις. Η ζήτηση για ακίνητα, ιδίως σε τουριστικά και παραθεριστικά σημεία, παραμένει υψηλή, ενώ η Αθήνα συνεχίζει να προσελκύει ξένες επενδύσεις. Ωστόσο, η αυξανόμενη τιμή των ακινήτων σε συνδυασμό με την αύξηση του κόστους δανεισμού, περιορίζει την αγοραστική δύναμη των εγχώριων καταναλωτών.

Μια νέα τάση που έχει αναδυθεί είναι το ενδιαφέρον για ενεργειακά αποδοτικά και βιώσιμα κτίρια, καθώς η ενεργειακή κρίση και οι περιβαλλοντικές ανησυχίες έχουν οδηγήσει τους αγοραστές να αναζητούν ακίνητα με καλύτερες προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Επίσης, η χρήση της τεχνολογίας και των ψηφιακών εργαλείων στις συναλλαγές ακινήτων γίνεται όλο και πιο διαδεδομένη, διευκολύνοντας την διαδικασία αγοραπωλησίας.

Η αγορά γραφείων στην Ελλάδα βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο, με τη ζήτηση να επικεντρώνεται σε σύγχρονους, ενεργειακά αποδοτικούς και ευέλικτους χώρους. Οι κεντρικές επιχειρηματικές περιοχές παραμένουν οι πιο δημοφιλείς, αλλά η αύξηση του ενδιαφέροντος για περιοχές εκτός κέντρου προσφέρει νέες ευκαιρίες στην αγορά. Οι προκλήσεις που αφορούν το κόστος ενέργειας και τις αλλαγές στον τρόπο εργασίας θα συνεχίσουν να επηρεάζουν την αγορά, καθιστώντας την προσαρμογή στις νέες συνθήκες απαραίτητη για την επιτυχία των επενδυτών και των επιχειρήσεων.

Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας.

3.2 Τοπική Κτηματαγορά

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

Τα γενικά συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα τοπικής κτηματαγοράς και τη συλλογή στοιχείων ακινήτων που έχουν χαρακτηριστικά συγκρίσιμα με το υπό μελέτη, στην ευρύτερη περιοχή έχουν ως ακολούθως:

Η διακύμανση των αξιών εξαρτάται από την ακριβή θέση, την πρόσβαση και την προβολή, την πρόσβαση, όπως και την εσωτερική κατάσταση και την ποιότητα συντήρησης. Οι ζητούμενες αξίες δύναται να είναι υψηλότερες, αλλά οι πραγματικές τιμές στις οποίες πιθανολογείται ότι θα λαμβάνουν χώρα κάποιες δικαιοπραξίες είναι χαμηλότερες κατά 5-10% από τις ζητούμενες στις περισσότερες περιπτώσεις.

3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS-Blue Book Edition 2020) και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων – International Valuation Standards, (IVS - Red Book 2022).

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας του Αξίας, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.

3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου

Η εύλογη μέση τιμή μίσθωσης του ακινήτου προκύπτει από τον πίνακα προσαρμογής (Παράρτημα), στον οποίο παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία, όπως έχουν προκύψει από τη σχετική έρευνα αγοράς με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, αναπροσαρμοσμένα ανάλογα με την επίδραση του καθενός από αυτά στην τιμή (€) ανά τ.μ.

Βάσει της άνω ανάλυσης η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου, την ημέρα της εκτίμησης υπολογίζεται στρογγυλοποιημένα σε:

Αγοραία Αξία Γραφείου Γ2: 142.000 €

(Εκατό σαράντα δύο χιλιάδες ευρώ)

Ο Συντάξας Εκτιμητής

Για την Sarafoglou Engineering Valuations Mov. I.K.E.

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρεία Υπουργείου Οικονομικών Αρ. Μητρώου 89

SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS ΜΟΝΤΗΡΙΑ Ε
 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΓΚΛΗΜΑΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
 ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417, ΚΕΡΑΤΑΣΙΝ - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
 Α.Φ.Μ.: 821612258 - Δ.Ο.Υ.: Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ
 ΤΗΛ. 210 4010079 - ΑΡΙΘ. Γ.Ε.ΜΗ. 160067003000



Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGDVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Αίζα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGDVA

Πιστοποιημένη Εκτιμητρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

Η εμπορευσιμότητα ενός ακινήτου καθορίζει πόσο γρήγορα και αποτελεσματικά μπορεί να πωληθεί το ακίνητο στην τρέχουσα αγορά. Με βάση τα παρακάτω ορίζονται βαθμίδες για την εμπορευσιμότητα του ακινήτου:

- **Very Low:** Το ακίνητο πιθανόν να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην πώληση λόγω της χαμηλής ζήτησης ή μη ανταγωνιστικών χαρακτηριστικών.
- **Low:** Το ακίνητο ενδέχεται να χρειαστεί περισσότερους χρόνους διαπραγμάτευσης ή ειδική στρατηγική προώθησης για να προσελκύσει ενδιαφέρον.
- **Medium:** Το ακίνητο διαθέτει καλές προοπτικές στην αγορά, με μέτριο ενδιαφέρον και δυνατότητα πώλησης σε εύλογο χρονικό διάστημα.
- **High:** Το ακίνητο είναι σε εξαιρετική θέση για άμεση πώληση, με υψηλή ζήτηση στην αγορά και ελκυστικά χαρακτηριστικά.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, την τοποθεσία του ακινήτου και τη τρέχουσα ζήτηση στην αγορά για αντίστοιχα ακίνητα θεωρούμε πως το υπό εξέταση ακίνητο κατατάσσεται στην βαθμίδα High.

Επιφυλάξεις:

- Οι επιφάνειες και χρήσεις των ακινήτων βασίζονται αποκλειστικά στα στοιχεία που προσκομίσθηκαν.
- Δεν προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης του ακινήτου.
- Σε περίπτωση που υπάρχουν αποκλίσεις και διαφοροποιήσεις σε σχέση με όλα τα προαναφερόμενα, η αξία του εκτιμώμενου ενδέχεται να αλλάξει. Η μεταβολή στην αξία του εκτιμώμενου είναι αδύνατον να προσδιοριστεί στην παρούσα φάση και θα είναι ανάλογη του είδους και του μεγέθους της αυθαιρεσίας ή διαφοροποίησης.
- Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων στα οποία έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή της νόμιμης πολεοδομικής χρήσης.
- Σε κάθε πράξη εμπράγματος δικαίωματος είναι απαραίτητη η προσκόμιση βεβαίωσης μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017.

Αριθμός

Φύλλο 15°



ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ηφαίστου αρ.14, Δήμος Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Νομού
Αττικής

Περιεχόμενα

1	Στοιχεία Φακέλου	3
2	Περιγραφή Ακινήτου	3
2.1	Χαρακτηριστικά Περιοχής	3
2.2	Ακίνητο	5
3	Προσδιορισμός της Αξίας	7
3.1	Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων	7
3.2	Τοπική Κτηματαγορά	8
3.3	Μεθοδολογία Εκτίμησης	8
3.4	Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου	9

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Ηφαίστου αρ.14, Δήμος Νίκαιας • Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Νομού Αττικής
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	23 Ιανουαρίου 2025
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΩΦΙΑΣ	22 Ιανουαρίου 2025
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Η παρούσα έκθεση αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου. Προσρίζεται για να ενημερώσει τον εντολέα για την τιμή καταχώρησης ή το εύρος προσφορών για ένα ακίνητο. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.
ΕΝΤΟΛΕΑΣ	Σταθός Πέτρος
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)	Αγοραία Αξία διαμερίσματος Γ1 Γ' ορόφου: 107.000 € (Εκατό επτά χιλιάδες ευρώ) Αγοραία Αξία διαμερίσματος Δ1 Δ' ορόφου: 5.000 € (Πέντε χιλιάδες ευρώ) Αγοραία Αξία Μελλαντικού διαμερίσματος Δ: 41.000 € (Σαράντα ένα χιλιάδες ευρώ)
ΣΥΝΤΑΞΑΣ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ:
Κωνσταντίνος Δ. Σαράφoglou REV Πολιτικός Μηχανικός MBA Recognized European Valuer, ΤΕΓΟΝΑ Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)	SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS IΚΕ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΓΓΕΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ Γ.Ρ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417 - Ε. 15121 - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ Α.Φ.Μ.: 801614258 - Δ.Ο.Υ.: Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ ΤΗΛ. 210410079 - ΑΡΤΩ. Τ.Ε.ΜΗ. 160087019000
Ουρανία Δ. Αλιζα REV Πολιτικός Μηχανικός MSc Recognized European Valuer, ΤΕΓΟΝΑ Πιστοποιημένη Εκτιμητρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)	 

1 Στοιχεία Φακέλου

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων είναι τα παρακάτω:

- Απλό φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμόν 73.490/15.05.2022 Συμβολαίου της συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημητρέλλου
- Απλό φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμόν 85.503/12.01.2024 Συμβολαίου της συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημητρέλλου
- Απλά φωτοαντίγραφα – Στελέχη των 3.267/1965, 2.677/1972, 223/1990, 115/1992 οικοδομικών αδειών της Πολεοδομίας Πειραιά.
- Απλά φωτοαντίγραφα – από το φάκελο της 223/1990 οικοδομικής αδείας, Κατόψεις Β' και Γ' ορόφου και δώματος, διάγραμμα κάλυψης, τοπογραφικό διάγραμμα, τομή, όψη, Μάρτιος 1988

2 Περιγραφή Ακινήτου

2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής

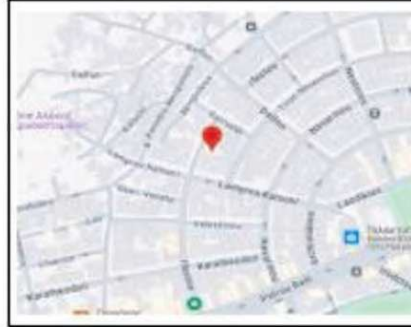
Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Νίκαιας του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη. Το ακίνητο βρίσκεται πλησίον της Πλατείας 25ης Μαρτίου και της Λεωφόρου Πέτρου Ράλλη. Η εγγύς περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από εμπορικές και οικιστικές χρήσεις. Το ακίνητο έχει πρόσωπο επί δρόμου (Ηφαίστου), όπου εντοπίζονται κυρίως οικιστικά ακίνητα.

Το κτηριακό δυναμικό της ευρύτερης περιοχής αποτελείται από κτήρια 5-7 ορόφων με ποικίλη ηλικία κατασκευής. Η περιοχή εξυπηρετείται από τις αστικές συγκοινωνίες. Η εύρεση θέσεων στάθμευσης στην περιοχή είναι σχετικά δύσκολη.

Αριθμός

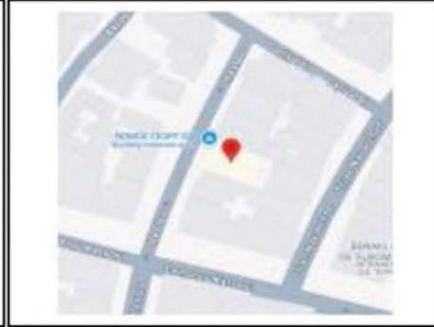
Φύλλο 17°

Σταθμιακή τοπογραφία



Πηγή: Google maps

Κλίμακας καταστάσεων



Πηγή: Google maps

Αεροφωτογραφία κλίμακας



2.2 Ακίνητο

Το οικοπέδο επί του οποίου έχει κατασκευασθεί το ακίνητο στο οποίο ανήκουν οι υπό εξέταση ιδιοκτησίες έχει επιφάνεια 229,63 τ.μ. και βρίσκεται εντός του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη.

Εντός του οικοπέδου έχει ανεγερθεί κτίριο κατοικιών με υπόγειο, ισόγειο, τέσσερις ορόφους και δώμα. Το ισόγειο του κτιρίου κατασκευάστηκε με την 3.267/1965 Οικοδομική Άδεια της Πολεοδομίας Πειραιά. Στην συνέχεια με την οικοδομική άδεια 2.677/1972 και την αναθεώρηση αυτής 917/1973 έγινε προσθήκη Α ορόφου και νομιμοποίηση του υπογείου. Ο Β και Γ όροφος κατασκευάστηκαν δυνάμει της υπ' αριθμόν 223/1990 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Πειραιά και τέλος με την υπ' αριθμόν 115/1992 οικοδομική άδεια έγινε προσθήκη βοηθητικού χώρου στο δώμα.

Οι υπό εξέταση οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι οι εξής:

- Διαμέρισμα Γ1 Γ' ορόφου: Το υπό στοιχεία διαμέρισμα Γ1 Γ' ορόφου αποτελείται από τρία δωμάτια, κουζίνα, και λουτρό, είναι επιφανείας 77,50 m² και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 130%.
- Διαμέρισμα Δ1 Δ' ορόφου: Το υπό στοιχεία διαμέρισμα Δ1 Δ' ορόφου αποτελείται από ένα δωμάτιο (αποθήκη – βοηθητικό χώρο), είναι επιφανείας 7,15 m² και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 25%.
- Μελλοντικό διαμέρισμα Δ' ορόφου: Το μελλοντικό διαμέρισμα Δ' ορόφου έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 55%.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως το διαμέρισμα του Γ' ορόφου είναι καλή κατάσταση. Επικοινωνεί μέσω εσωτερικής κλίμακας με τμήμα στον Δ' όροφο το οποίο φαίνεται να είναι αυθαίρετο επιφανείας περίπου 30,00 τ.μ. Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης και η επιφάνεια του τμήματος είναι προσεγγιστική.

Η επιφάνεια της ιδιοκτησίας παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Διαμέρισμα Γ1	Γ' όροφος	77,50
Διαμέρισμα Δ1	Δ' όροφος	7,15
Μελλοντικό διαμέρισμα	Δ' όροφος	30,00

Αριθμός

Φύλλο 18°

Πολυδομικές αυθαιρεσίες:

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως στον Δ' όροφο έχει κατασκευασθεί τμήμα κατοικίας επιφάνειας περίπου 30,00 τ.μ. το οποίο φαίνεται να είναι αυθαίρετο. Επίσης εντοπίστηκαν λυιές παραβάσεις (κεραμοσκεπή στον Γ' όροφο κλπ). Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης των αυθαιρεσιών. Οι επιφάνειες των αυθαιρεσιών είναι προσεγγιστικές καθώς δεν πραγματοποιήθηκε επιμέτρηση της ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που προσκομισθούν κατόψεις αποτύπωσης τα παραπάνω ενδέχεται να διαφοροποιηθούν.

3 Προσδιορισμός της Αξίας

3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων

Η πορεία της κτηματαγοράς στην Ελλάδα από το 2019 έως σήμερα έχει περάσει από διάφορες φάσεις, επηρεαζόμενη από οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές εξελίξεις, καθώς και από την πανδημία του COVID-19.

Το 2019, η ελληνική κτηματαγορά άρχισε να ανακάμπτει μετά από την μακροχρόνια οικονομική κρίση που είχε ξεκινήσει το 2008. Τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης ήταν εμφανή ήδη από το 2017, με σταδιακή αύξηση των τιμών των ακινήτων, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Το 2020, η πανδημία του COVID-19 έφερε αναταραχή στην παγκόσμια οικονομία, και η ελληνική κτηματαγορά δεν αποτέλεσε εξαίρεση. Ωστόσο, οι τιμές δεν σημείωσαν την αναμενόμενη πτώση, κυρίως λόγω της περιορισμένης προσφοράς και του αυξημένου ενδιαφέροντος για οικιστικά ακίνητα. Το 2023 και το 2024, η ελληνική κτηματαγορά εξακολουθεί να παρουσιάζει ανθεκτικότητα, παρά τις παγκόσμιες οικονομικές πιέσεις. Η ζήτηση για ακίνητα, ιδίως σε τουριστικά και παραθεριστικά σημεία, παραμένει υψηλή, ενώ η Αθήνα συνεχίζει να προσελκύει ξένες επενδύσεις. Ωστόσο, η αυξανόμενη τιμή των ακινήτων σε συνδυασμό με την αύξηση του κόστους δανεισμού, περιορίζει την αγοραστική δύναμη των εγχώριων καταναλωτών.

Μια νέα τάση που έχει αναδυθεί είναι το ενδιαφέρον για ενεργειακά αποδοτικά και βιώσιμα κτίρια, καθώς η ενεργειακή κρίση και οι περιβαλλοντικές ανησυχίες έχουν οδηγήσει τους αγοραστές να αναζητούν ακίνητα με καλύτερες προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Επίσης, η χρήση της τεχνολογίας και των ψηφιακών εργαλείων στις συναλλαγές ακινήτων γίνεται όλο και πιο διαδεδομένη, διευκολύνοντας την διαδικασία αγοραπωλησίας.

Η αγορά οικιστικών ακινήτων είναι δυναμική και πολυσχιδή, με αυξημένες τιμές και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον. Η ζήτηση για ενεργειακά αποδοτικά, σύγχρονα ακίνητα αυξάνεται, ενώ οι αλλαγές στον τρόπο ζωής και οι δημογραφικές τάσεις επηρεάζουν τις προτιμήσεις των αγοραστών. Παρά τις θετικές προοπτικές, οι προκλήσεις παραμένουν, κυρίως σε ό,τι αφορά την προσβασιμότητα της κατοικίας για τους ντόπιους και την ανάγκη για βελτίωση των παλαιότερων κτιρίων. Οι εξελίξεις αυτές θα συνεχίσουν να διαμορφώνουν την αγορά οικιστικών ακινήτων τα επόμενα χρόνια, καθιστώντας την προσαρμογή στις νέες συνθήκες αναγκαία για την επιτυχία τόσο των επενδυτών όσο και των καταναλωτών.

Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας.

3.2 Τοπική Κτηματαγορά

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

Τα γενικά συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα τοπικής κτηματαγοράς και τη συλλογή στοιχείων ακινήτων που έχουν χαρακτηριστικά συγκρίσιμα με το υπό μελέτη, στην ευρύτερη περιοχή έχουν ως ακολούθως:

Η διακύμανση των αξιών εξαρτάται από την ακριβή θέση, την πρόσψη και την προβαλή, την πρόσβαση, όπως και την εσωτερική κατάσταση και την ποιότητα συντήρησης. Οι ζητούμενες αξίες δύναται να είναι υψηλότερες, αλλά οι πραγματικές τιμές στις οποίες πιθανολογείται ότι θα λαμβάνουν χώρα κάποιες δικαιωπραξίες είναι χαμηλότερες κατά 5-10% από τις ζητούμενες στις περισσότερες περιπτώσεις.

3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS-Blue Book Edition 2020) και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων – International Valuation Standards, (IVS - Red Book 2022).

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας του Αξίας, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου

Η εύλογη μέση τιμή πώλησης του ακινήτου προκύπτει από τον πίνακα προσαρμογής (Παράρτημα), στον οποίο παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία, όπως έχουν προκύψει από τη σχετική έρευνα αγοράς με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, αναπροσαρμοσμένα ανάλογα με την επίδραση του καθενός από αυτά στην τιμή (€) ανά τ.μ.

Βάσει της άνω ανάλυσης η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου, την ημέρα της εκτίμησης υπολογίζεται στρογγυλοποιημένα σε:

Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Γ1 Γ' ορόφου: 107.000 €

(Εκατό επτά χιλιάδες ευρώ)

Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Δ1 Δ' ορόφου: 5.000 €

(Πέντε χιλιάδες ευρώ)

Αγοραία Αξία Μελλοντικού διαμερίσματος Δ: 41.000 €

(Σαράντα ένα χιλιάδες ευρώ)

Ο Συντάξας Εκτιμητής

Για την Sarafoglou Engineering Valuations Mov. I.K.E.

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρεία Υπουργείου Οικονομικών Αρ. Μητρώου 89

SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS MOV. I.K.E.
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417 - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
Α.Φ.Μ.: 891610258 - Δ.Ο.Υ.: Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΗΛ: 4010079 - ΑΡΙΘ. Γ.Ε.ΜΗ. 160087003000



Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Λίλα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένη Εκτιμητρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

Η εμπορευσιμότητα ενός ακινήτου καθορίζει πόσο γρήγορα και αποτελεσματικά μπορεί να πωληθεί το ακίνητο στην τρέχουσα αγορά. Με βάση τα παρακάτω ορίζονται βαθμίδες για την εμπορευσιμότητα του ακινήτου:

- **Very Low:** Το ακίνητο πιθανόν να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην πώληση λόγω της χαμηλής ζήτησης ή μη ανταγωνιστικών χαρακτηριστικών.
- **Low:** Το ακίνητο ενδέχεται να χρειαστεί περισσότερους χρόνους διαπραγμάτευσης ή ειδική στρατηγική προώθησης για να προσελκύσει ενδιαφέρον.
- **Medium:** Το ακίνητο διαθέτει καλές προοπτικές στην αγορά, με μέτριο ενδιαφέρον και δυνατότητα πώλησης σε εύλογο χρονικό διάστημα.
- **High:** Το ακίνητο είναι σε εξαιρετική θέση για άμεση πώληση, με υψηλή ζήτηση στην αγορά και ελκυστικά χαρακτηριστικά.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, την τοποθεσία του ακινήτου και τη τρέχουσα ζήτηση στην αγορά για αντίστοιχα ακίνητα θεωρούμε πως το υπό εξέταση ακίνητο κατατάσσεται στην βαθμίδα **medium**.

Επιφυλάξεις:

- Οι επιφάνειες και χρήσεις των ακινήτων βασίζονται αποκλειστικά στα στοιχεία που προσκομίσθηκαν.
- Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης των αυθαιρειών. Οι επιφάνειες των αυθαιρειών είναι προσεγγιστικές καθώς δεν πραγματοποιήθηκε επιμέτρηση της ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που προσκομισθούν κατόψεις αποτύπωσης τα παραπάνω ενδέχεται να διαφοροποιηθούν. Το πρόστιμο τακτοποίησης δε δύναται να προσδιοριστεί καθώς πρόκειται για προσεγγιστική μέτρηση.
- Σε περίπτωση που υπάρχουν αποκλίσεις και διαφοροποιήσεις σε σχέση με όλα τα προαναφερόμενα, η αξία του εκτιμώμενου ενδέχεται να αλλάξει. Η μεταβολή στην αξία του εκτιμώμενου είναι αδύνατον να προσδιοριστεί στην παρούσα φάση και θα είναι ανάλογη του είδους και του μεγέθους της αυθαιρείας ή διαφοροποίησης.
- Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων στα οποία έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή της νόμιμης πολεοδομικής χρήσης.
- Σε κάθε πράξη εμπράγματος δικαιώματος είναι απαραίτητη η προσκόμιση βεβαίωσης μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρειών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017.

Αριθμός

Φύλλο 21^ο

Η ως άνω ομόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ**» κατέχει κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και σύμφωνα με τους τίτλους κτήσεως τα κατωτέρω περιγραφόμενα ακίνητα και δη:

ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΟΣ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ [ΟΤΑ Αθηναίων]

Κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή την υπό στοιχεία Γάμμα κεφαλαίο αριθμός δύο (Γ-2) αίθουσα γραφείων του Τρίτου (Γ) πάνω από το ισόγειο ορόφου, πολυκατοικίας που έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου κειμένου στην Αθήνα, στην περιφέρεια Αττικής στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Αθηναίων στην δημοτική κοινότητα 5^{ου} διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, κατά τη θέση «Πατήσια ή Πλακάκια Πατησίων» και επί των οδών Πατησίων αριθμός 351 και Χαλκίδος, εμφανιζόμενου του όλου οικοπέδου στο από 16/09/1981 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Αλέκου Στρατή, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 22450/1981 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α, συνολικής έκτασης του όλου οικοπέδου μέτρων τετραγωνικών τετρακοσίων τριάντα έξι και 0,10 (436,10) και συνορευόμενου του όλου οικοπέδου κατά το ως άνω τοπογραφικό διάγραμμα βόρεια με την

οδό Χαλκίδος (πλευρά Γ-Δ του άνω σχεδιαγράμματος) επί προσώπου μέτρων δεκαπέντε και 0,45 (15,45), βορειοανατολικά επί καμπύλης πλευράς Β-Γ του άνω σχεδιαγράμματος με την συμβολή των οδών Πατησίων και Χαλκίδος, νότια εν μέρει με την ιδιοκτησία Παναγιώτη Κλεισάρη, ήδη πολυκατοικία διαφόρων συνιδιοκτητών επί πλευράς Α-Ζ του άνω σχεδιαγράμματος μήκους μέτρων δέκα και 0,50 (10,50), εν μέρει δε με ιδιοκτησία ήδη πολυκατοικία διαφόρων συνιδιοκτητών επί πλευράς Ε-Ζ του άνω σχεδιαγράμματος μήκους μέτρων δώδεκα και 0,10 (12,10), δυτικά με ιδιοκτησία Νικολάου Κ. Αλεξόπουλου επί πλευράς Δ-Ε του άνω σχεδιαγράμματος μήκους μέτρων είκοσι και 0,10 (20,10) και ανατολικά με την οδό Πατησίων επί της οποίας έχει πρόσωπο Α-Β του άνω σχεδιαγράμματος μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,95 (17,95).

Η ρηθείσα υπό στοιχεία Γάμμα κεφαλαίο αριθμός δύο (Γ-2) αίθουσα γραφείων του τρίτου (Γ) πάνω από το ισόγειο ορόφου, εμφανίζεται με τα στοιχεία αυτά στο από 16/09/1981 σχεδιάγραμμα κάτοψης του Γ' ορόφου του πολιτικού μηχανικού Αλέκου Στρατή και οι ποσοστιαίες αναλογίες αυτής αναγράφονται στον από 16/09/1981 πίνακα ποσοστών του αυτού ως άνω πολιτικού μηχανικού Αλέκου Στρατή, τα οποία (σχεδιάγραμμα και πίνακας) προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 22450/1981 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας

Αριθμός

Φύλλο 22°

του άλλοτε Συμβολαιογράφου Αθηνών Θεόδωρου Χαλαζωνίτη, αποτελείται δε η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία από έναν χώρο και W.C., **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά ενενήντα δύο (92,00)**, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά διακόσια ενενήντα τέσσερα και 0,40 (294,40), αναλογία όγκου κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων μέτρα κυβικά τριάντα δύο και 0,90 (32,90), συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τριακόσια είκοσι επτά και 0,30 (327,30), **ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο σαράντα τέσσερα χιλιοστά (44/000) εξ αδιαίρετου**, ποσοστό στις δαπάνες κοινοχρήστων και κοινοκλήτων χώρων εβδομήντα δύο χιλιοστά (72/000), συμμετοχή στις δαπάνες ανελκυστήρα εβδομήντα εννέα χιλιοστά (79/000), στις δαπάνες θερμάνσεως όπως θα καθοριστεί μελλοντικά και στις γενικές ειδικές δαπάνες σαράντα τέσσερα χιλιοστά (44/000), συνορεύει δε περιμετρικά με την υπ' αριθμόν ένα (1) αίθουσα γραφείων του ιδίου ορόφου, με τον κοινόχρηστο διάδρομο και το κλιμακοστάσιο, με τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, με ιδιοκτησία Νικολάου Αλεξόπουλου και με την οδό Χαλκίδος.

Αποτελεί δε αυτοτελή, ανεξάρτητη, διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία σύμφωνα με το Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ στις οποίες διατάξεις υπήχθη **δυνάμει της υπ' αριθμόν 22450/1981 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του άλλοτε Συμβολαιογράφου Αθηνών Θεοδώρου Χαλαζωνίτη**, που έχει μεταγραφεί νόμιμα

στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών σε τόμο 3191 και με αύξοντα αριθμό 235.

Περίηλθε δε στην ως άνω ομόρρυθμη εταιρεία με αγορά **δυνάμει του υπ' αριθμόν 14698/11-06-2014 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Αλέξανδρου Κωνσταντίνου Μπουρνόζου**, το οποίο έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών σε τόμο 5065 και με αύξοντα αριθμό 420, από τον Γεώργιο Χρυσανθακόπουλο του Παναγιώτη και της Αικατερίνης, στον οποίο είχε περιέλθει με τον τρόπο που αναφέρεται στο ως άνω συμβόλαιο στο οποίο ανατρέχουν οι εμφανισθέντες προς αποφυγήν επαναλήψεως.

ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΚΑΙ ΝΗΣΩΝ

[ΟΤΑ Νίκαιας]

Κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή τις εξής οριζόντιες ιδιοκτησίες και δη: **1] Μία οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα με τα στοιχεία** Γάμα κεφαλαίο αριθμός ένα **(Γ1) του Τρίτου (Γ) πάνω από το ισόγειο ορόφου, 2] Μία οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα – αποθήκη – βοηθητικός χώρος με τα στοιχεία** Δέλτα κεφαλαίο αριθμός ένα **(Δ1) του Τετάρτου (Δ) πάνω από το ισόγειο ορόφου και 3] Μία οριζόντια ιδιοκτησία – μελλοντικό διαμέρισμα του Τετάρτου (Δ) πάνω από το ισόγειο ορόφου, όλα πολυκατοικίας αποτελούμενης από**

Αριθμός

Φύλλο 23^ο

υπόγειο, ισόγειο, τέσσερις ορόφους υπέρ το ισόγειο και δώμα, κτισμένης σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, στο με αριθμό 82 Οικοδομικό Τετράγωνο του Β΄ Τομέως του αστικού συνοικισμού «Καραβάς», **ήδη στη Δημοτική Ενότητα Νίκαιας, του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς, της Περιφέρειας Αττικής και πιο συγκεκριμένα επί της οδού Ηφαίστου στην οποία φέρει τον αριθμό 14.** Το άνω οικόπεδο έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά διακόσια είκοσι εννέα και 0,63 (229,63) κατά δε το Κτηματολόγιο μέτρα τετραγωνικά διακόσια είκοσι εννέα και 0,82 (229,82) και εμφανίζεται: α) με τον αριθμό 3 στο από μηνός Δεκεμβρίου 1929 έτους κτηματολογικό διάγραμμα του μηχανικού Α. Αλεξάνδρου που τηρείται στο τμήμα Εποικισμού Ελέγχου υπηρεσιών της Αγροτικής Τράπεζας της Ελλάδος και συνορεύει κατά το σχεδιάγραμμα αυτό Βόρεια επί πλευράς μήκους μέτρων είκοσι (20,00) με την με αριθμό 4 ιδιοκτησία του ιδίου τετραγώνου, Νότια επί πλευράς μήκους μέτρων είκοσι (20,00) ιδιοκτησία του ιδίου τετραγώνου, Ανατολικά επί πλευράς μήκους μέτρων δέκα και 0,99 (10,99) με την με αριθμό 9 ιδιοκτησία και Δυτικά επί προσώπου πλευράς μήκους μέτρων έντεκα και 0,96 (11,96) με την οδό Ηφαίστου επί της οποίας φέρει τον αριθμό 14 και β) με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Α και τον αριθμό 3 στο από μηνός Μαρτίου 1988 έτους τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού

Μιχαήλ Κατσίπη ή Κατσιπίδη, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 3461/1999 πράξη της Συμβολαιογράφου Πειραιώς Αμαλίας Παναγοπούλου – Βλάχου και συνορεύει, σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα αυτό, Βόρεια επί πλευράς Α-Δ μήκους μέτρων είκοσι (20,00) με την με αριθμό 4 ιδιοκτησία, Νότια επί πλευράς Β-Γ μήκους μέτρων είκοσι (20,00) με την με αριθμό 2 ιδιοκτησία, Ανατολικά επί πλευράς Γ-Δ μήκους μέτρων δέκα και 0,92 (10,92) με ιδιοκτησία αγνώστου και Δυτικά επί προσώπου πλευράς Α-Β μήκους μέτρων έντεκα και 0,96 (11,96) με την οδό Ηφαίστου.

Οι ρηθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι οι εξής:

1] Μία οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα με τα στοιχεία Γάμα κεφαλαίο αριθμός ένα (Γ1) του Τρίτου (Γ) πάνω από το ισόγειο ορόφου, το οποίο εμφανίζεται στο από μηνός Νοεμβρίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως τρίτου (Γ) ορόφου του πολιτικού μηχανικού Μιχαήλ Κατσίπη ή Κατσιπίδη, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες του στον από 20/09/1991 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του ιδίου ως άνω Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 3461/1999 πράξη της Συμβολαιογράφου Πειραιώς Αμαλίας Παναγοπούλου – Βλάχου, αποτελείται από τρία (3) δωμάτια, κουζίνα και λουτρό, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εβδομήντα επτά και 0,50 (77,50),** όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά διακόσια σαράντα οκτώ (248,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά τριάντα

Αριθμός

Φύλλο 24°

τέσσερα (34,00), δηλαδή συνολικό όγκο μέτρα κυβικά διακόσια ογδόντα δύο (282,00), **ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου εκατόν τριάντα χιλιοστά (130/000)**, ψήφους εκατόν τριάντα (130) επί συνόλου χιλίων (1000), αναλογία δαπανών κοινοχρήστων κατηγορίας Α εκατόν τριάντα χιλιοστά (130/000) και κατηγορίας Β εκατόν σαράντα εννέα χιλιοστά (149/000) και συνορεύει Βόρεια με βόρειο όριο οικοπέδου και φωταγωγό Φ1, Νότια με ακάλυπτη βεράντα κλιμακοστασίου, φρέαρ ανελκυστήρα και φωταγωγό Φ2, Ανατολικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και κλιμακοστάσιο και Δυτικά με ακάλυπτη βεράντα, κλιμακοστάσιο και φωταγωγό Φ2.

2] Μία οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα – αποθήκη – βοηθητικός χώρος με τα στοιχεία Δέλτα κεφαλαίο αριθμός ένα (Δ1) του Τετάρτου (Δ) πάνω από το ισόγειο ορόφου, το οποίο εμφανίζεται στο από μηνός Νοεμβρίου 1989 σχεδιάγραμμα κατόψεως τετάρτου (Δ) ορόφου του πολιτικού μηχανικού Μιχαήλ Κατσίπη ή Κατσιπίδη, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες του στον από 20/09/1991 πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας του ιδίου ως άνω Μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 3461/1999 πράξη της Συμβολαιογράφου Πειραιώς Αμαλίας Παναγοπούλου – Βλάχου, αποτελείται από ένα δωμάτιο (αποθήκη – βοηθητικός χώρος) **και έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά επτά και 0,15 (7,15)**, όγκο ιδιόκτητο μέτρα κυβικά είκοσι τρία (23,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εννέα και 0,50 (9,50), δηλαδή

συνολικό όγκο μέτρα κυβικά τριάντα δυο και 0,50 (32,50), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου είκοσι πέντε χιλιοστά (25/00), ψήφους είκοσι πέντε (25) επί συνόλου χιλίων (1000), αναλογία δαπανών κοινοχρήστων κατηγορίας Α είκοσι πέντε χιλιοστά (25/000) και κατηγορίας Β τριάντα δυο χιλιοστά (32/000) και συνορεύει Βόρεια με ακάλυπτο χώρο δώματος, Νότια με μηχανοστάσιο αναβατήρος και φωταγωγό Φ2, Ανατολικά με ακάλυπτο χώρο δώματος και Δυτικά με ακάλυπτο χώρο δώματος και

3] Μία οριζόντια ιδιοκτησία – μελλοντικό διαμέρισμα του Τετάρτου (Δ) πάνω από το ισόγειο ορόφου, το οποίο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου πενήντα πέντε χιλιοστά (55/000), ψήφους πενήντα πέντε (55) επί χιλίων (1000), αναλογία δαπανών κοινοχρήστων κατηγορίας Α πενήντα πέντε χιλιοστά (55/000) και κατηγορίας Β εξήντα χιλιοστά (60/000).

Αποτελούν δε αυτοτελείς, ανεξάρτητες, διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες σύμφωνα με το Ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ στις οποίες διατάξεις υπήχθη **δυνάμει της υπ' αριθμόν 3461/31-07-1991 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του άλλοτε Συμβολαιογράφου Αθηνών Θεοδώρου Χαλαζωνίτη**, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του

Αριθμός

Φύλλο 25°

Υποθηκοφυλακείου Αθηνών σε τόμο 3191 και με αύξοντα αριθμό 235.

Οι ως άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες **περιήλθαν** στην άνω ομόρρυθμη εταιρεία ως εξής: α] Η οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα – αποθήκη – βοηθητικός χώρος με τα στοιχεία Δέλτα κεφαλαίο αριθμός ένα (**Δ1**) του Τετάρτου (Δ) πάνω από το ισόγειο ορόφου **δυνάμει της υπ' αριθμόν 85503/12-01-2024 Περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλλου**, η οποία έχει νόμιμα καταχωρηθεί στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιώς και Νήσων και β] Η οριζόντια ιδιοκτησία – διαμέρισμα με τα στοιχεία Γάμα κεφαλαίο αριθμός ένα (**Γ1**) του Τρίτου (Γ) πάνω από το ισόγειο ορόφου και η οριζόντια ιδιοκτησία – **μελλοντικό διαμέρισμα του Τετάρτου (Δ)** πάνω από το ισόγειο ορόφου **δυνάμει της υπ' αριθμόν 73490/15-04-2022 Περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της Συμβολαιογράφου Αθηνών Στυλιανής Χαραλάμπους Δημητρέλλου**, η οποία έχει νόμιμα καταχωρηθεί στο Κτηματολογικό Γραφείο Πειραιώς και Νήσων στις 03/05/2022 με αριθμό καταχώρησης 7849.

Στη συνέχεια οι ως άνω συμβαλλόμενοι 1) ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ, και 2) ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ, , ως μοναδικοί εταίροι της ως άνω ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ**» συνήλθαν σε Συνέλευση εταίρων στις 08/04/2025 και υπέγραψαν δηλώσεις του άρθρου 106 παρ. 4

του Ν.4601/2019 αντίγραφο των οποίων προσαρτώνται νόμιμα στο παρόν, και σε συνέχεια της σύνταξης της ως άνω Έκθεσης Εκτίμησης και της υποβολής αυτής σε δημοσιότητα σύμφωνα με τα ανωτέρω, αποφάσισαν τη μετατροπή της νομικής μορφής της εταιρείας από ομόρρυθμη σε ανώνυμη εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 104 -124 & 127 του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τα άρθρα 47 & 49 του Ν.5162/2024, ως ισχύουν, και υπό τους βασικούς όρους που περιέχονται σε αυτό.

Δεδομένου ότι οι στο παρόν ως άνω συμβαλλόμενοι τυγχάνουν μοναδικοί εταίροι της εταιρείας που εκπροσωπούν το σύνολο των συμμετοχών στο εταιρικό κεφάλαιο, συναίνεσαν εγγράφως και ανεπιφύλακτα βάσει των ως άνω υπευθύνων δηλώσεών τους του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986, οι οποίες φέρουν βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής τους και αντίγραφα των οποίων προσαρτώνται νόμιμα στο παρόν, επαναλαμβάνουν δε και με το παρόν τη συναίνεσή τους, ότι δεν απαιτείται για την μετατροπή της εταιρείας σε ανώνυμη εταιρεία, η σύνταξη γραπτής έκθεσης του διαχειριστή του άρθρου 106 παραγρ. 1 του Ν. 4601/2019, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παραγρ. 4 του άρθρου 106 του Ν.4601/2019.

Ήδη με το παρόν συμβόλαιό μου οι ως άνω συμβαλλόμενοι ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ, και ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ, εκπροσωπώντας το σύνολο (100%) του εταιρικού

Αριθμός

Φύλλο 26°

κεφαλαίου της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ**», σε εκτέλεση της άνω από 08/04/2025 απόφασης της Συνέλευσης των εταίρων της, προβαίνουν με το παρόν στη μετατροπή της σε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΣΤΑΘΑΣ Α.Ε.**» σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 104 - 124 & 127 του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τα άρθρα 47 & 49 του Ν.5162/2024, ως ισχύουν, και υπό τους κάτωθι όρους και συμφωνίες που αποτελούν αφενός μεν την πράξη μετατροπής αφετέρου δε το Καταστατικό της ανώνυμης εταιρείας, το οποίο έχει ως εξής :

ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
« ΣΤΑΘΑΣ Α.Ε.»

Άρθρο 1

Σύσταση – Επωνυμία

1. Συστήνεται με το παρόν ανώνυμη εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4548/2018, όπως ισχύει, **με την επωνυμία «ΣΤΑΘΑΣ Α.Ε.**
2. Για τις σχέσεις και τις συναλλαγές της Εταιρείας στην αλλοδαπή, η Εταιρεία θα χρησιμοποιεί την επωνυμία «**STATHAS S.A.**»
3. Η Εταιρεία λειτουργεί και διοικείται σύμφωνα με του Ελληνικούς Νόμους και το παρόν Καταστατικό.

Άρθρο 2

Έδρα

- 1. Ως έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων της Δημοτικής Κοινότητας Αθηναίων, Δήμο Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Αττικής Τομέα, Περιφέρειας Αττικής.**
2. Η Εταιρεία μπορεί να ιδρύει ή και να καταργεί υποκαταστήματα, πρακτορεία, γραφεία ή/και αποθήκες σε οποιοσδήποτε άλλους δήμους ή κοινότητες της Ελλάδας ή στην αλλοδαπή με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου καθορίζονται οι όροι λειτουργίας, η φύση και η έκταση των εργασιών των υποκαταστημάτων, πρακτορείων, γραφείων και αποθηκών της Εταιρείας.
3. Η Εταιρεία δύναται να μεταφέρει την έδρα της σε οποιονδήποτε άλλον δήμο ή κοινότητα της χώρας, κατόπιν απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, με την οποία θα τροποποιηθεί το παρόν άρθρο.

Άρθρο 3

Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας είναι:

- 1) Η ανάληψη, σχεδιασμός, μελέτη, διοίκηση, κατασκευή,

Αριθμός

Φύλλο 27°

επίβλεψη και εν γένει εκμετάλλευση πάσης φύσεως δημοσίων ή ιδιωτικών τεχνικών έργων, και η συμμετοχή σε συναφείς τεχνικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες.

2) Η παροχή υπηρεσιών και καθηκόντων τεχνικού συμβούλου για το σχεδιασμό, μελέτη, οργάνωση, διοίκηση, εκτέλεση και επίβλεψη πάσης φύσεως τεχνικών έργων, δημοσίων ή μη.

3) Η συμμετοχή σε πάσης φύσεως διαγωνισμούς του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Δημοσίων Επιχειρήσεων και άλλων Οργανισμών Δημοσίου και Ιδιωτικού ενδιαφέροντος με τις προϋποθέσεις τις καθοριζόμενες από τις σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας περί προμηθειών.

4) (α) Η αγορά ή και απόκτηση καθ' οποιονδήποτε προβλεπόμενο τρόπο ακινήτων για εν γένει εκμετάλλευση (π.χ. πώληση, βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μίσθωση, κ.λ.π.) καθώς και κάθε άλλη δραστηριότητα συναφής ή παρεμφερής με τον σκοπό αυτό, (β) η ανάπτυξη ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της ανέγερσης οικοδομών σε ακίνητα της εταιρείας ή επί αντιπαροχή, και η κάθε είδους περαιτέρω εκμετάλλευση αυτών.

5) Η σύνταξη τεχνικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών μελετών και εν γένει μελετών (επιχειρησιακών, κ.λ.π.) που αφορούν τους σκοπούς και τις δραστηριότητες της εταιρείας.

6) Η αγορά ή με άλλο τρόπο κτήση, κατοχή, χρήση, εκμετάλλευση, παραγωγή, εισαγωγή από το εξωτερικό, εμπορία και πώληση όλων των αναγκαίων ή κατάλληλων για τις πιο πάνω εργασίες

υλικών, προϊόντων , εργαλείων καθώς και παντός είδους μηχανικού εξοπλισμού και μέσου για τη δημιουργία βιοτεχνικών ή βιομηχανικών μονάδων για την παραγωγή των προϊόντων αυτών.

7) Η αντιπροσώπευση οποιασδήποτε άλλης ημεδαπής ή αλλοδαπής επιχείρησης με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό και εν γένει αντιπροσωπεία παντός είδους υλικών, προϊόντων, εργαλείων καθώς και παντός είδους οικοδομικού, τεχνικού και μηχανολογικού εξοπλισμού.

8) εισαγωγή, εμπορία κάθε είδους ηλεκτρολογικού, ηλεκτρονικού ή μηχανολογικού υλικού, μηχανήματος ή εξάρτηματος (όπως π.χ. φωτιστικά, λαμπτήρες, ιστοί, καλώδια, βίδες, συρματόσχοινα, ηλεκτρονικές συσκευές, ηλεκτρονικά συστήματα και εξαρτήματα κ.λ.π.).

9) Η εισαγωγή και εμπορία συστημάτων ασφαλείας, ηλεκτρονικών υπολογιστικών περιφερειακών Η/Υ και λογισμικού Η/Υ ,ειδικών ηλεκτρονικών συστημάτων και μηχανημάτων υψηλής τεχνολογίας.

10) Η παροχή υπηρεσιών σύνδεσης με τηλεπικοινωνιακά δίκτυα και η μετάδοση δεδομένων μέσω αυτών σε εμπορική βάση, η παροχή υπηρεσιών βασισμένων στις ιδιότητες του διαδικτύου (Internet), η παροχή υπηρεσιών σε τεχνολογίες blockchain και ψηφιακών νομισμάτων και γενικώς η χρήση και η ανάπτυξη της τεχνολογίας blockchain και τεχνητής νοημοσύνης και αντίστοιχου λογισμικού για ερευνητικούς και εμπορικούς σκοπούς , η δωρεάν

Αριθμός

Φύλλο 28^ο

η επί πληρωμή διάθεση εφαρμογών στα καταστήματα App Store , Google Play, Microsoft Store κλπ και η αντιπροσώπευση οίκων του εσωτερικού και εξωτερικού παραγωγής και εμπορίας των ανωτέρω εφαρμογών και την παροχή των ανωτέρω υπηρεσιών.»

11) Η παραγωγή ενέργειας από συμβατικές και ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

12) Οι γενικοί καθαρισμοί πάσης φύσεως κτιρίων, εγκαταστάσεων και χώρων (ενδεικτικά: επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών, δημοσίων, ιδιωτικών κ.α.), οι καθαρισμοί επιφανειών και υπαιθρίων χώρων, καθώς και η παροχή εν γένει υπηρεσιών καθαρισμού, υγιεινής και συντήρησης κτιρίων, εγκαταστάσεων και χώρων.

Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί να συμμετέχει σε υφιστάμενες ή συσταθισόμενες εταιρείες οποιασδήποτε μορφής με το αυτό ή παρεμφερές αντικείμενο.

Άρθρο 4

Διάρκεια

1. **Η διάρκεια της Εταιρείας είναι 20 έτη** και αρχίζει με την καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) της διοικητικής απόφασης της αρμόδιας αρχής δυνάμει της οποίας παρέχεται η άδεια για τη σύσταση της Εταιρείας και εγκρίνεται το καταστατικό της.

2. Η διάρκεια της Εταιρείας δύναται να μετατραπεί από αορίστου χρόνου σε ορισμένου και αντιστρόφως με απόφαση της Γενικής

Συνέλευσης των Μετόχων, η οποία λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία που προβλέπεται στο άρθρο 14 του παρόντος, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 130 παρ. 3 και 132 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

Άρθρο 5

Μετοχικό Κεφάλαιο

- 1. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των διακοσίων χιλιάδων Ευρώ (€ 200.000,00) διαιρούμενο σε διακόσιες χιλιάδες (200.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ (€1,00) εκάστης, σύμφωνα με αυτά που ορίζει λεπτομερώς το άρθρο 16 του παρόντος.**
2. Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η πιστοποίηση του Διοικητικού Συμβουλίου πραγματοποιείται εντός ενός (1) μηνός από τη λήξη της προθεσμίας που έχει καθοριστεί για την καταβολή του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου. Η προθεσμία για την καταβολή της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών ή μεγαλύτερη των τεσσάρων (4) μηνών από την ημέρα που η εν λόγω απόφαση καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.
3. Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 7 του παρόντος, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας

Αριθμός

Φύλλο 29^ο

από τη σύσταση της Εταιρείας έχει το δικαίωμα, με απόφασή της που λαμβάνεται με απλή απαρτία και πλειοψηφία, όπως ειδικότερα προβλέπεται στο άρθρο 12 του παρόντος, να αυξάνει το μετοχικό της κεφάλαιο εν όλω ή εν μέρει, με την έκδοση νέων μετοχών για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το οκταπλάσιο του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 2 Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου επιτρέπεται με την έκδοση μετοχών συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, προνομιούχων και εξαγοράσιμων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου, σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις, που καθορίζονται από την απόφαση του αρμοδίου οργάνου, που αποφασίζει την αύξηση.

Άρθρο 6

Μετοχές- Δικαίωμα Προτίμησης

1. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου. Η Εταιρεία δύναται να εκδίδει προνομιούχες ονομαστικές μετοχές με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου.
2. Η Εταιρεία έχει την ευχέρεια να εκδίδει μετοχικούς τίτλους μίας ή περισσότερων μετοχών, κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου, ενώ ελλείψει έκδοσης τίτλων η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας για την άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από αυτές γίνεται με βάση τα στοιχεία του βιβλίου μετόχων της Εταιρείας.

3. Τα σχετικά με την έκδοση και τον τύπο των μετοχών ρυθμίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

4. Η Εταιρεία οφείλει να τηρεί βιβλίο μετόχων. Στο βιβλίο αυτό καταχωρίζονται οι μέτοχοι, με αναγραφή του ονοματεπωνύμου ή της εταιρικής επωνυμίας και της διεύθυνσης ή της έδρας τους, καθώς και του επαγγέλματος και της εθνικότητας του κάθε μετόχου. Σε κάθε περίπτωση αναγράφεται ο αριθμός και η κατηγορία των μετοχών, που κατέχει κάθε μέτοχος. Το βιβλίο μετόχων της Εταιρείας δύναται να τηρείται και ηλεκτρονικά και ως μέτοχος της Εταιρείας θα θεωρείται ο εγγεγραμμένος σε αυτό.

5. Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου που λαμβάνει χώρα με ή χωρίς 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 τον χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο. Η προθεσμία άσκησης του δικαιώματος προτίμησης ορίζεται από το όργανο της εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση και δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών.

6. Αν το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, παρέλειψε να ορίσει την προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ή τυχόν

Αριθμός

Φύλλο 30°

παράτασή της, ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα στα χρονικά όρια που ορίζει το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018.

Η πρόσκληση για την ενάσκηση του δικαιώματος προτίμησης, στην οποία πρέπει να μνημονεύεται και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί αυτό το δικαίωμα, υπόκειται σε δημοσιότητα, μπορεί όμως να αντικατασταθεί με συστημένη προς τους μετόχους επιστολή «επί αποδείξει».

7. Η παραπάνω πρόσκληση και η προθεσμία άσκησης του δικαιώματος προτίμησης μπορούν να παραλειφθούν εφόσον στη Γενική Συνέλευση των μετόχων παρέστησαν μέτοχοι εκπροσωπώντας το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και έλαβαν γνώση της προθεσμίας που τάχθηκε για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή δήλωσαν την απόφασή τους για την άσκηση ή μη του δικαιώματος προτίμησης απ' αυτούς.

8. Μετά την πάροδο της προθεσμίας για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, που ορίζεται από το όργανο της Εταιρείας που αποφασίζει την αύξηση και που δεν μπορεί να είναι μικρότερη από δεκατέσσερις (14) ημέρες, οι μετοχές που δεν αναλήφθηκαν από τους παλαιούς μετόχους μπορούν να διατεθούν ελεύθερα από το Διοικητικό Συμβούλιο σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι.

9. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων που λαμβάνεται σύμφωνα με το άρθρο 14 του παρόντος Καταστατικού, μπορεί να περιορισθεί ή να καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης

που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του παρόντος άρθρου. Για να ληφθεί τέτοια απόφαση, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υποχρεωμένο να υποβάλει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων γραπτή έκθεση που θα αναφέρει τους λόγους που επιβάλλουν τον περιορισμό ή την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης και θα δικαιολογεί την τιμή που προτείνεται για την έκδοση των νέων μετοχών. Η σχετική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης υποβάλλονται στις διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπει το άρθρο 12 του Ν. 4548/2018.

10. Συμφωνείται ότι για τη μεταβίβαση μετοχών σε τρίτους, μη συγγενικά πρόσωπα, απαιτείται η συναίνεση όλων των μετόχων.

Άρθρο 7

Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου- Θητεία

1. Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο αποτελείται από τρία (3) ως πέντε (5) μέλη .

2. Νομικό πρόσωπο μπορεί να είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε αυτή την περίπτωση, το νομικό πρόσωπο θα πρέπει να διορίσει ένα φυσικό πρόσωπο για την άσκηση των εξουσιών του ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Το πρόσωπο αυτό καθίσταται εις ολόκληρον συνυπεύθυνο με το νομικό πρόσωπο για την εταιρική διαχείριση, ενώ παράλειψη του νομικού προσώπου να προβεί στον ανωτέρω ορισμό εντός δεκαπέντε (15) ημερών από το διορισμό του νομικού προσώπου ως μέλους του

Αριθμός

Φύλλο 31°

Διοικητικού Συμβουλίου λογίζεται ως παραίτηση του νομικού προσώπου από τη θέση του μέλους.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων για θητεία μέχρι έξι (6) έτη. Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αρχίζει με την εκλογή τους από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων και παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας θα πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης.

4. Αντί Διοικητικού Συμβουλίου η Γενική Συνέλευση των Μετόχων μπορεί να εκλέγει και έναν Σύμβουλο – Διαχειριστή ως Μονομελές Διοικητικό Όργανο κατά τις διατυπώσεις του άρθρου 115 του Ν. 4548/2018.

4. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να είναι μέτοχοι ή μη, και μπορούν πάντοτε να είναι επανεκλέξιμα και ελεύθερα ανακλητά.

5. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει, γραπτά, την άσκηση συγκεκριμένων ή όλων των εξουσιών του και υποχρεώσεων του (εκτός από αυτές που απαιτούν συλλογική δράση), καθώς και τις εξουσίες εκπροσώπησης του, σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μη, ορίζοντας ταυτόχρονα και την έκταση αυτής της ανάθεσης.

Άρθρο 8

Προεδρία – Συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα

1. Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου διευθύνει τις συνεδριάσεις. Το Διοικητικό Συμβούλιο, μετά την εκλογή του, συγκαλείται σε συνεδρίαση για τη συγκρότησή του σε σώμα και εκλέγει, μεταξύ των μελών του, τον Πρόεδρό του, ψηφίζοντας προσωπικά και με απόλυτη πλειοψηφία των μελών που είναι παρόντα ή εκπροσωπούνται.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να διορίζει επίσης Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο. Σε περίπτωση που ούτε ο Πρόεδρος ούτε ο αναπληρωτής του είναι παρόντες, ο μέτοχος – κάτοχος της πλειοψηφίας των μετοχών ή ο νόμιμος εκπρόσωπός του εκτελεί προσωρινά χρέη Προέδρου.

Άρθρο 9

Συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου – Πρακτικά

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας κάθε φορά που αυτό απαιτείται από το Νόμο ή από τις ανάγκες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει επιπλέον εκτός της έδρας της Εταιρείας, είτε στην Ελλάδα είτε στην αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση αυτή παρίστανται ή εκπροσωπούνται όλα τα μέλη του Συμβουλίου και κανένα δεν φέρει αντίρρηση στη διεξαγωγή της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Αριθμός

Φύλλο 32°

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρό του ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από την συνεδρίαση, και πέντε (5) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες, εάν η συνεδρίαση πρόκειται να διεξαχθεί εκτός της έδρας της Εταιρείας. Στην πρόσκληση πρέπει απαραίτητα να αναγράφονται με σαφήνεια και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή εκπροσωπούνται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανένα δεν φέρει αντίρρηση ως προς αυτό.

3. Τη σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να ζητήσουν δύο (2) τουλάχιστον από τα μέλη του με αίτησή τους προς τον Πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν εγκαίρως το Διοικητικό Συμβούλιο, ώστε αυτό να συνέλθει εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει, με ποινή απαραδέκτου, να αναφέρονται με σαφήνεια και τα θέματα που θα απασχολήσουν το Διοικητικό Συμβούλιο. Αν δεν συγκληθεί το Διοικητικό Συμβούλιο από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της παραπάνω προθεσμίας, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το Διοικητικό Συμβούλιο εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της παραπάνω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

4. Για τις συζητήσεις και τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου τηρούνται πρακτικά, που καταχωρούνται σε ειδικό βιβλίο και υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα οποία παρίστανται κατά τη συνεδρίαση. Σε αυτό το ειδικό βιβλίο, καταγράφεται περίληψη των συζητήσεων και των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, και αυτό το βιβλίο μπορεί να τηρείται και ηλεκτρονικά. Οι υπογραφές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικατασταθούν με την ανταλλαγή μηνυμάτων ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή άλλων ηλεκτρονικών μέσων. Ύστερα από αίτηση μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Πρόεδρος ή το πρόσωπο που εκτελεί χρέη Προέδρου, υποχρεούται να καταχωρήσει στα πρακτικά την ακριβή περίληψη της γνώμης του μέλους αυτού. Στο βιβλίο αυτό, καταχωρείται επίσης ένας κατάλογος των παρόντων και των εκπροσωπούμενων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη συνεδρίαση. Στην περίπτωση διορισμού Μονομελούς Διοικητικού Οργάνου στο βιβλίο πρακτικών καταχωρίζονται οι αποφάσεις του Συμβούλου-Διαχειριστή, που δεν αφορούν θέματα τρέχουσας διαχείρισης ή συνιστούν πράξεις καταχωριστέες στο Γ.Ε.ΜΗ.

5. Αντίγραφα ή αποσπάσματα από το Βιβλίο των Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου εκδίδονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ή από τρίτο πρόσωπο νομίμως

Αριθμός

Φύλλο 33°

εξουσιοδοτημένο από το Διοικητικό Συμβούλιο. Αντίγραφα των πρακτικών των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισής τους στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με το άρθρο 12 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, ή σύμφωνα με άλλες διατάξεις, υποβάλλονται στο αρμόδιο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Άρθρο 10

Απαρτία και Πλειοψηφία – Εκπροσώπηση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει νομίμως εφόσον παρίσταται ή εκπροσωπείται σε αυτό το ήμισυ των μελών του πλέον ενός, και εφόσον είναι παρόντα ή εκπροσωπούνται τουλάχιστον τρία (3) μέλη αυτού.
2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει και με τηλεδιάσκεψη. Σε αυτήν την περίπτωση, η πρόσκληση περιέχει τις απαραίτητες πληροφορίες και τις τεχνικές οδηγίες για τη συμμετοχή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στη διάσκεψη. Συνεδρίαση μέσω τηλεδιάσκεψης μπορεί να γίνει και στην περίπτωση που συναινούν όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η σύνταξη και υπογραφή των πρακτικών από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ή από τους εκπροσώπους τους, θεωρείται ως έγκυρη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμα και αν δεν έχει διεξαχθεί συνεδρίαση.

3. Κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου που δεν δύναται να παρευρεθεί στη συνεδρίαση μπορεί να εκπροσωπηθεί μόνο από άλλο μέλος, δυνάμει έγγραφης εξουσιοδότησης, η οποία είναι έγκυρη για περισσότερες από μία συνεδριάσεις. Κάθε μέλος μπορεί να εκπροσωπεί νομίμως μόνο ένα μέλος, το οποίο δεν είναι παρόν. Επιπλέον, κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να αξιώσει τη διεξαγωγή της συνεδρίασης με τηλεδιάσκεψη ως προς αυτόν, αν κατοικεί σε άλλη χώρα από εκείνη όπου λαμβάνει χώρα η συνεδρίαση ή αν υπάρχει άλλος σπουδαίος λόγος, ιδίως ασθένεια ή αναπηρία.

4. Με την επιφύλαξη των διατάξεων του Νόμου, οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνονται έγκυρα με απόλυτη πλειοψηφία από τα μέλη που είναι παρόντα ή νομίμως εκπροσωπούνται.

Άρθρο 11

Αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων

1. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση. Οι νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων δεσμεύουν όλους τους μετόχους, ακόμα και αυτούς που είναι απόντες ή διαφωνούν.

2. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων έχει αποκλειστική αρμοδιότητα να αποφασίζει για:

Αριθμός

Φύλλο 34°

- α) Τροποποιήσεις του Καταστατικού της Εταιρείας.
- β) Εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών.
- γ) Έγκριση της συνολικής διαχείρισης και απαλλαγή των ελεγκτών.
- δ) Έγκριση των ετήσιων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- ε) Διανομή κερδών.
- στ) Έγκριση παροχής αμοιβής ή προκαταβολής αμοιβής σύμφωνα με το άρθρο 109 Ν. 4548/2018.
- ζ) Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Εταιρείας,
- η) Διορισμό εκκαθαριστών και
- θ) Παροχή άδειας σύναψης συμβάσεων του Συμβούλου – Διαχειριστή με την εταιρεία.

Άρθρο 12

Σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων

1. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνεδριάζει τακτικά στην έδρα της Εταιρείας ή σε οποιοδήποτε άλλο μέρος στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή, τουλάχιστον μία φορά κάθε χρόνο, πάντα μέχρι τη δέκατη (10η) ημερολογιακή ημέρα του ένατου (9ου) μήνα μετά τη λήξη της εταιρικής χρήσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, όσο συχνά θεωρεί απαραίτητο. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη, σε οποιονδήποτε τόπο, σύμφωνα

με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές που προβλέπονται στον Νόμο ή στο παρόν Καταστατικό της Εταιρείας. Με τον ίδιο τρόπο μπορεί να συνεδριάζει η Γενική Συνέλευση, εφόσον συναινεί το σύνολο των μετόχων.

2. Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων πρέπει να περιλαμβάνει με σαφήνεια τουλάχιστον την ημερομηνία, ημέρα και ώρα, το οίκημα και την ακριβή διεύθυνση που η Γενική Συνέλευση των Μετόχων θα συγκληθεί, καθώς και τα ακριβή θέματα της ημερήσιας διάταξης, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι θα μπορέσουν να μετάσχουν στη συνεδρίαση και να ασκήσουν τα δικαιώματά τους αυτοπροσώπως ή διά αντιπροσώπου ή, ενδεχομένως, από απόσταση.

3. Η πρόσκληση για τη σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία οι μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο (100%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας είναι παρόντες ή εκπροσωπούνται στη Συνέλευση και κανείς δεν φέρει αντίρρηση για την πραγματοποίησή της και τη λήψη αποφάσεων.

4. Η Εταιρεία θα πρέπει να παρέχει στους μετόχους αντίγραφο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αντίγραφο της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Έκθεσης των ελεγκτών τουλάχιστον δέκα (10) ημέρες πριν την τακτική Γενική

Αριθμός

Φύλλο 35°

Συνέλευση των Μετόχων. Η ανωτέρω υποχρέωση εκπληρώνεται και με ανάρτηση των ανωτέρω αναφερόμενων στοιχείων στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας.

5. Αν το Διοικητικό Συμβούλιο το αποφασίσει, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων δύναται να συνεδριάσει, όχι σε μία συγκεκριμένη τοποθεσία αλλά μέσω συμμετοχής των μετόχων από απόσταση με την χρήση οπτικοακουστικών ή ηλεκτρονικών μέσων, λαμβάνοντας τα μέτρα που προβλέπονται στο άρθρο 125 Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

6. Η διάταξη του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 10 του παρόντος, εφαρμόζεται αναλόγως και για τη συμμετοχή κάθε μετόχου στις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης.

7. Κάθε μέτοχος μπορεί να συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση και μέσω αντιπροσώπου τον οποίο μπορεί να διορίσει για μία ή περισσότερες Γενικές Συνελεύσεις και για ορισμένο χρόνο. Ο διορισμός, όπως επίσης και η ανάκληση ή αντικατάσταση του αντιπροσώπου του μετόχου, γίνονται εγγράφως ή με ηλεκτρονικά μέσα και υποβάλλονται στην Εταιρεία το αργότερο πριν από τη Γενική Συνέλευση. Στην περίπτωση διορισμού, ανάκλησης ή αντικατάστασης με ηλεκτρονικά μέσα, η σχετική κοινοποίηση θα λαμβάνει χώρα με την αποστολή σχετικού μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) από τον μέτοχο (ήτοι μέσω της ηλεκτρονικής διεύθυνσης που ο ίδιος ο μέτοχος έχει δηλώσει εγγράφως στην Εταιρεία), που προβαίνει στον διορισμό, στην

ανάκληση ή στην αντικατάσταση αντιπροσώπου, προς τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου της Εταιρείας. Στο μήνυμα θα περιλαμβάνονται, εκτός από τα στοιχεία ταυτότητας του διοριζόμενου ως εκπροσώπου, περαιτέρω λεπτομέρειες αναφορικά με την έκταση και το περιεχόμενο της παρεχόμενης εξουσίας όπως, ενδεικτικά αναφέρονται, ο αριθμός των συνεδριάσεων για τις οποίες δίνεται η εξουσία εκπροσώπησης, ή η διάρκεια αυτής. Η ανωτέρω εξουσία αντιπροσώπευσης είναι ελεύθερα ανακλητή.

8. Για τις συζητήσεις και τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης τηρούνται πρακτικά, που καταχωρούνται σε περίληψη σε ειδικό βιβλίο πρακτικών το οποίο μπορεί να τηρείται ηλεκτρονικά και ενιαία με το αντίστοιχο βιβλίο πρακτικών για αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Ύστερα από αίτηση μετόχου, ο Πρόεδρος υποχρεούται να καταχωρήσει στα πρακτικά την ακριβή περίληψη της γνώμης του μετόχου αυτού. Στο βιβλίο αυτό, καταχωρείται επίσης ένας κατάλογος των μετόχων που παραστάθηκαν ή αντιπροσωπεύθηκαν στη Γενική Συνέλευση. Αντίγραφα πρακτικών των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης υποβάλλονται στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ. βάσει των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 93 του Ν. 4548/2018. Επίσης η Εταιρεία υποχρεούται να χορηγεί στους μετόχους της

Αριθμός

Φύλλο 36°

αντίγραφα των πρακτικών γενικών συνελεύσεων κατόπιν αίτησής τους.

Άρθρο 13

Συνήθης απαρτία και πλειοψηφία

1. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, εφόσον παρίστανται μέτοχοι ή εκπρόσωποι αυτών, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) τουλάχιστον του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Αν δεν επιτευχθεί αυτή η απαρτία, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων συγκαλείται εκ νέου μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την ημερομηνία της Συνέλευσης που αναβλήθηκε, προσκαλούμενη πριν από δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες. Η επαναληπτική αυτή Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όποιο κι αν είναι το εκπροσωπούμενο σε αυτήν ποσοστό του καταβεβλημένου κεφαλαίου. Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, αν στην αρχική πρόσκληση είχε ήδη ορισθεί ο τόπος και ο χρόνος της επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση ότι μεσολαβούν πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες ανάμεσα στη ματαιωθείσα συνεδρίαση και την επαναληπτική.
2. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων λαμβάνονται κατ' απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Συνέλευση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 132 Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

3. Η κατάρτιση και υπογραφή του πρακτικού από όλους τους μετόχους ή τους εκπροσώπους τους λογίζεται ως έγκυρη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και αν όλοι οι μέτοχοι ή οι αντιπρόσωποί τους συμφωνούν να αποτυπωθεί πλειοψηφική απόφασή τους σε πρακτικό, χωρίς συνέλευση. Το σχετικό πρακτικό υπογράφεται από όλους τους μετόχους με αναφορά των τυχόν μειοψηφούντων. Οι υπογραφές των μετόχων ή των αντιπροσώπων τους μπορούν να αντικαθίστανται με ανταλλαγή μηνυμάτων με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (e-mail) ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα.

4. Η ψηφοφορία για θέματα της ημερήσιας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να διεξαχθεί και από απόσταση, με ηλεκτρονικά μέσα πριν από την ημερομηνία διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης. Στην περίπτωση αυτή, τα επιμέρους θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωσή τους να γίνεται μέσω διαδικτύου. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν με αυτόν τον τρόπο υπολογίζονται στον σχηματισμό απαρτίας και πλειοψηφίας εφόσον οι σχετικές ψήφοι έχουν παραληφθεί από την Εταιρεία το αργότερο είκοσι τέσσερις ώρες πριν από την έναρξη της συνεδρίασης.

Άρθρο 14

Εξαιρετική απαρτία και πλειοψηφία

Αριθμός

Φύλλο 37°

1. Προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν τη μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρείας, τη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής, την επαύξηση των υποχρεώσεων των μετόχων, την τακτική αύξηση του κεφαλαίου, εκτός αν επιβάλλεται από το Νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, τη μείωση του κεφαλαίου, εκτός αν γίνεται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 21 Ν. 4548/2018 ή την παράγραφο 6 του άρθρου 49 Ν. 4548/2018, τη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, τη συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή λύση της Εταιρείας, την παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση του κεφαλαίου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 24 Ν. 4548/2018, καθώς και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται στο Νόμο ότι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφασίζει με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπώντας το ήμισυ (1/2) του καταβεβλημένου κεφαλαίου της Εταιρείας.

2. Οι αποφάσεις που προβλέπονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των ψήφων που εκπροσωπούνται στη Συνέλευση.

Άρθρο 15

Εταιρική χρήση – Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Η διάρκεια της εταιρικής χρήσης είναι δωδεκάμηνη, αρχίζοντας από την 1η Ιανουαρίου και λήγοντας την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και η Έκθεση διαχείρισης συντάσσονται από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, όπως εκάστοτε ισχύει.

Άρθρο 16

Κάλυψη και καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας που αναφέρεται στο άρθρο 5 του παρόντος Καταστατικού ορίζεται σε διακόσιες χιλιάδες Ευρώ (€ **200.000,00**), καλύπτεται από του εταίρους της μετατρεπόμενης ομόρρυθμης εταιρείας «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ» με αριθμ. ΓΕΜΗ 008270101000 και ΑΦΜ 998170231, κατά το ποσοστό συμμετοχής τους στην ως άνω μετατρεπόμενη εταιρεία, ήτοι κατά ποσοστό 50% έκαστος, και ειδικότερα με εισφορά της καθαρής θέσης της εταιρείας ποσού εκατόν ενενήντα ενός χιλιάδων και πεντακοσίων σαράντα τριών Ευρώ και δεκαεπτά λεπτών (€ 191.543,17), όπως προκύπτει από την έκθεση εξακρίβωσης αξίας της περιουσίας της ως άνω εταιρείας εκπονηθείσα σύμφωνα με το άρθρο 123 του Ν. 4601/2019 και με καταβολή ως εξής:

1. από τον Πέτρο Σταθά του Νίκου ή Νικολάου με ΑΦΜ: 045144562 ποσού τεσσάρων χιλιάδων διακοσίων είκοσι οκτώ Ευρώ και σαράντα δύο λεπτών (€4.228,42)

Αριθμός

Φύλλο 38°

2. από τον Παντελή Σταθά του Νίκου ή Νικολάου με ΑΦΜ: 050182388 ποσού τεσσάρων χιλιάδων διακοσίων είκοσι οκτώ Ευρώ και σαράντα δύο λεπτών (€4.228,42),

για το οποίο οι εταίροι έλαβαν λόγω της μετατροπής και της καταβολής κατά τα ανωτέρω:

1] Ο Πέτρος Σταθάς του Νίκου ή Νικολάου **εκατό χιλιάδες (100.000) μετοχές ονομαστικής αξίας ενός ευρώ εκάστης (€ 1,00),**

2] Ο Παντελής Σταθάς του Νίκου ή Νικολάου **εκατό χιλιάδες (100.000) μετοχές ονομαστικής αξίας ενός ευρώ εκάστης (€1,00).**

2. Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, το οποίο ορίζεται στο ποσό των ευρώ διακοσίων χιλιάδων (200.000,00) διαιρείται σε διακόσιες χιλιάδες (200.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€ 1,00) εκάστης.

Άρθρο 17

Ορισμός πρώτου Μονομελούς Οργάνου Διοίκησης (Συμβούλου Διαχειριστή) – εξουσίες και αρμοδιότητες εκπροσώπησης

1. Ορίζεται ως πρώτο μονομελές διοικητικό όργανο (**Σύμβουλος Διαχειριστής**) της Εταιρείας ο **Πέτρος Σταθάς** του Νίκου ή Νικολάου και της Αγάθης, ηλεκτρολόγος μηχανικός, ο οποίος γεννήθηκε στις 09/05/1963 στο Δελβίνο Αλβανίας κάτοικος Κηφισιάς οδός Γράμμου 43 κάτοχος του υπ' αριθμ. AM 082528

Α.Δ.Τ. με Α.Φ.Μ. 045144562 της Δ.Ο.Υ. ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ. Αττικής

2. Η θητεία του πρώτου Συμβούλου Διαχειριστή ορίζεται για έξι (6) έτη από την νόμιμη σύσταση της Εταιρείας, και δύναται να παραταθεί μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης.

Άρθρο 18

Γενική Διάταξη

Για όσα θέματα της Εταιρείας δεν ρυθμίζονται με το παρόν Καταστατικό, εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4548/2018, ή οποιαδήποτε άλλη εφαρμοστέα διάταξη της ελληνικής νομοθεσίας, όπως εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία συνιστάται δια μετατροπής της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ» σε Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 104 - 124 & 127 του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τα άρθρα 47 & 49 του Ν.5162/2024, ως ισχύουν. Η κατά τα παραπάνω μετατροπή της ομόρρυθμης εταιρείας σε ανώνυμη πραγματοποιείται – όπως προαναφέρθηκε – σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4601/2019. Η μετατροπή τελειούται με την καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. του οικείου Επιμελητηρίου της παρούσας συμβολαιογραφικής πράξης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 113 παρ. 2 του Ν. 4601/2019. Μετά την τήρηση των

Αριθμός

Φύλλο 39^ο

διατυπώσεων αυτών η ως άνω ομόρρυθμη εταιρεία συνεχίζεται υπό τον τύπο της ανώνυμης εταιρείας, η δε μεταπραπίσα εταιρεία διατηρεί τη νομική της προσωπικότητα χωρίς να πραγματοποιείται μεταβίβαση της περιουσίας της με ειδική ή καθολική διαδοχή.

Από την ολοκλήρωση των παραπάνω διατυπώσεων δημοσιότητας όλες οι διοικητικές άδειες που έχουν εκδοθεί υπέρ της άνω ομόρρυθμης εταιρείας συνεχίζουν να υφίστανται και όλο το ενεργητικό και το παθητικό της μετατρεπόμενης εταιρείας μεταφέρεται στην ανώνυμη εταιρεία που συνιστάται δια μετατροπής με το παρόν, η οποία υπεισέρχεται αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση στο σύνολο της περιουσίας και σε όλα εν γένει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της μετατρεπόμενης και σε όλες τις έννομες σχέσεις και συμβάσεις της, με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, ημεδαπού ή αλλοδαπού, οποιασδήποτε Δημόσιας, Ιδιωτικής ή Κοινοτικής Αρχής και οποιουδήποτε Οργανισμού και Τράπεζας, καθώς και σε όλες τις πιστωτικές και οποιασδήποτε άλλης φύσεως συμβάσεις με οποιοδήποτε τρίτο και οποιαδήποτε Τράπεζα και Οργανισμό. Ειδικότερα, οι στο όνομα της μετατρεπόμενης εταιρείας πάσης φύσεως συμφωνίες, συμβάσεις και κάθε δικαιοπραξία με Τράπεζες, τρίτους και κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, συνεχίζονται από τη συνιστώμενη εκ μετατροπής Ανώνυμη Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες, δικαιούμενης αυτής να κινεί τους σχετικούς λογαριασμούς κατά

συνέχεια αυτής. Η συνιστώμενη ανώνυμη εταιρεία αναλαμβάνει την πληρωμή όλων των υποχρεώσεων της μετατρεπόμενης, όπως αυτές εμφανίζονται στον ισολογισμό της 31.12.2024 και τις μεταγενέστερες και μέχρι τη νόμιμη σύσταση της ανώνυμης, δημιουργηθείσες και δημιουργηθησόμενες, όπως αυτές θα εμφανίζονται στα Βιβλία της εν λόγω επιχείρησης.

Η ανώνυμη εταιρεία υποκαθίσταται αυτοδικαίως στην κυριότητα, νομή και κατοχή όλων των κινητών, αυτοκινήτων, σημάτων και λοιπών δικαιωμάτων πνευματικής και βιομηχανικής ιδιοκτησίας και λοιπών περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και στις υποχρεώσεις του παθητικού της μετατρεπόμενης ομόρρυθμης εταιρείας, δυναμένη να κατέχει, νέμεται και διαθέτει όλα αυτά κατά τη βούλησή της και κατά πλήρες ιδιοκτησίας δικαίωμα, έστω και αν περιγράφηκαν ελλιπώς ή δεν περιγράφηκαν καθόλου στο παρόν.

Όλες οι μέχρι σήμερα, επ' ονόματι της με το συμβόλαιο τούτο μετατρεπόμενης σε ανώνυμη ομόρρυθμης εταιρείας νομικές σχέσεις, απαιτήσεις, δικαιώματα, αγωγές και ενστάσεις, καθώς και οι κάθε φύσεως συμφωνίες και πιστωτικές συμβάσεις αυτής με Τράπεζες, κάθε δικαιοπραξία ή σύμβασή της και κάθε αρξαμένη και εκκρεμής δίκη ή δικαστική πράξη, συνεχίζονται από την ανώνυμη εταιρεία που συνίσταται με την παρούσα μετατροπή, με τους ίδιους όρους και συμφωνίες. Επίσης οι εκκρεμείς δίκες στις οποίες η μετατρεπόμενη εταιρεία τυγχάνει διάδικος με

Αριθμός

Φύλλο 40°

οποιαδήποτε μορφή και σε κάθε βαθμό και δικαιοδοσία Δικαστηρίων από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας σύμφωνα με τον Νόμο συνεχίζονται αυτοδίκαια από την συνιστώμενη ανώνυμη εταιρεία χωρίς καμία άλλη διατύπωση και χωρίς να επέρχεται βίαιη διακοπή αυτών.

Επίσης η συνιστώμενη με το παρόν ανώνυμη εταιρεία αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις της μετατρεπόμενης ομόρρυθμης Εταιρείας έναντι του εργατοϋπαλληλικού και λοιπού προσωπικού, που απορρέουν από σχέση εργασίας ή εντολής (δικηγόρων κ.λπ.) ή οποιαδήποτε άλλη σχέση νομικού τύπου, πάσης φύσεως απαιτήσεις και υποχρεώσεις εξ επιταγών, συναλλαγματικών, δανείων, γραμματίων εις διαταγή, αλληλόχρεων λογαριασμών και λοιπών αξιογράφων.

Όλες οι από 11/01/2025 και εντεύθεν και μέχρι της τελειώσεως της μετατροπής της εταιρείας αυτής σε ανώνυμη, κάθε είδους πράξεις, που ενεργήθηκαν ή θα ενεργηθούν, όπως αυτές εμφανίζονται στα κατά Νόμο τηρούμενα Βιβλία της εταιρείας, θεωρούνται ότι έγιναν για λογαριασμό της ανώνυμης εταιρείας που προέρχεται από τη μετατροπή αυτή.

Από την τελείωση της μετατροπής της ομόρρυθμης εταιρείας σε ανώνυμη, οι μοναδικοί εταίροι αυτής δεν έχουν άλλα δικαιώματα, πλην της απόληψης του συνόλου των μετοχών της συνιστώμενης με το παρόν Ανώνυμης Εταιρείας σύμφωνα με όσα προβλέπονται

ανωτέρω.

Τέλος από την μετατρεπόμενη ομόρρυθμη εταιρεία περιέρχονται αυτοδικαίως στην συνισταμένη με το παρόν καταστατικό ανώνυμη εταιρεία άνευ ουδεμιάς αποζημίωσης κάθε άλλο πράγμα, δικαίωμα, άυλο αγαθό, απαίτηση ή αξίωση ή λοιπά περιουσιακά στοιχεία, τις πάσης φύσεως άδειες που έχουν χορηγηθεί από τις Αρχές και αν ακόμα τα στοιχεία αυτά του ενεργητικού δεν κατονομάζονται ρητά, ούτε περιλαμβάνονται πλήρως στο παρόν καταστατικό ή στην έκθεση εκτιμήσεως είτε λόγω παραλείψεώς τους, εκ παραδρομής ή αβλεψίας, είτε γιατί αυτά είναι ανεπίδεκτα συγκεκριμένης χρηματικής αποτιμήσεως, όπως είναι ειδικότερα, πελατεία, φήμη, τίτλος, οργάνωση και τα αναγκαία, που προαπαιτούνται για την λειτουργία της επιχειρήσεως. Επίσης και οποιοδήποτε άλλο περιουσιακό στοιχείο αποκτήθηκε από τη σύνταξη της παραπάνω αναφερόμενης έκθεσης μέχρι και την ολοκλήρωση της διαδικασίας μετατροπής, θεωρείται ότι έχει γίνει νόμιμα και ισχύει απέναντι σε οποιαδήποτε Δημόσια Υπηρεσία ή Αρχή ή οποιοδήποτε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της συνιστώμενης με το παρόν Ανώνυμης Εταιρείας.

Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία μετά τον διά του παρόντος πραγματοποιούμενο μετασχηματισμό της Εταιρείας περιέρχονται αυτοδικαίως και ανήκουν κατά νόμο, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, στη κυριότητα, νομή και κατοχή της ανώνυμης

Αριθμός

Φύλλο 41^ο

εταιρείας, αφού με τον μετασχηματισμό μετατρέπεται η υφιστάμενη ομόρρυθμη εταιρεία μόνο κατά τον εταιρικό αυτής τύπο, χωρίς να δημιουργείται νέο νομικό πρόσωπο και απλώς συνεχίζεται η παλαιά εταιρεία με διαφορετική εταιρική μορφή, χωρίς να λυθεί και να εκκαθαρισθεί και χωρίς να συσταθεί άλλη εταιρεία.

Οι εμφανισθέντες στο παρόν δηλώνουν ότι αποδέχονται για λογαριασμό της συνιστώμενης με το παρόν ανώνυμης εταιρείας την εισφορά του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της μετατρεπόμενης ομόρρυθμης εταιρείας όπως αναφέρονται στην ως άνω έκθεση, καθώς και όπως αυτά θα έχουν μεταβληθεί μέχρι της τελειώσεως της μετατροπής. Τα περιουσιακά αυτά στοιχεία θα αποτελούν μέρος του ενεργητικού και παθητικού της συνιστώμενης ανώνυμης εταιρείας, και περιέρχονται σε αυτήν, η οποία και αναλαμβάνει την υποχρέωση να προβεί σε κάθε απαιτούμενη πράξη, ενέργεια και διατύπωση για να γίνει και τυπικά η αποτύπωση της μεταφοράς των πιο πάνω περιουσιακών στοιχείων σ' αυτήν και η οποία δηλώνει δια των ιδρυτών της ότι αποδέχεται τις διατυπώσεις που προαναφέρονται.

Οι ανωτέρω ιδρυτές αναλαμβάνουν την υποχρέωση, στο παρόν, να προβούν το ταχύτερο δυνατόν και σε κάθε διοικητική ή άλλη ενέργεια ή διατύπωση τυχόν απαιτείται για την τυπική μεταφορά των ανωτέρω κινητών πραγμάτων, άυλων αγαθών και απαιτήσεων στην εταιρεία που ιδρύεται με το παρόν.

Η ανώνυμη εταιρεία που συνιστάται με το παρόν διασαφηνίζεται ότι αναδέχεται και αναλαμβάνει να εκπληρώσει σαν δικές της υποχρεώσεις, τις από οποιαδήποτε αιτία και προς οποιοδήποτε τρίτο υποχρεώσεις της εταιρείας, η οποία μετατρέπεται, τις οποίες άλλωστε υποχρεώσεις γνωρίζει πλήρως από τους παραπάνω ιδρυτές της.

Επειδή πρόθεση των συμβαλλομένων είναι η μετατροπή της ανωτέρω ομόρρυθμης εταιρείας με την εισφορά των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της στην ανώνυμη εταιρεία που συνιστάται με το παρόν, η τελευταία υπεισέρχεται σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της πρώτης και σε όλες τις έννομες σχέσεις της με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, δημόσιες, δημοτικές, κοινοτικές ή άλλες Αρχές και Οργανισμούς, οι οποιασδήποτε δε φύσεως και μορφής συμβάσεις με κάθε τρίτο συνεχίζονται από την Ανώνυμη Εταιρεία με τους ίδιους όρους και συμφωνίες, όπως συνεχίζονται στο όνομα της Ανώνυμης Εταιρίας και οι δίκες, που εκκρεμούν τυχόν ενώπιον παντός είδους δικαστήριο.

Όλες οι συναλλακτικές πράξεις που έχουν ενεργηθεί από και εφεξής ή θα ενεργηθούν από τη μετατρεπόμενη ομόρρυθμη εταιρεία μέχρι την νόμιμη σύσταση της ανώνυμης θεωρούνται ότι γίνονται για λογαριασμό και προς όφελος της τελευταίας.

Τέλος οι στο παρόν συμβαλλόμενοι, ως μοναδικοί εταίροι της

Αριθμός

Φύλλο 42°

παραπάνω μετατρεπόμενης ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ», δηλώνουν ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους να προσβάλουν εν γένει τη μετατροπή και τη εισφορά των παραπάνω πραγμάτων, δικαιωμάτων και απαιτήσεων προς την Ανώνυμη Εταιρεία για οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο καθώς επίσης και για υπέρογκη βλάβη ή ζημία και για τους λόγους των άρθρων 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, υπόσχονται δε και εγγυώνται ότι όλα τα περιουσιακά στοιχεία τα οποία δια του παρόντος συνεισφέρονται προς την ανώνυμη εταιρεία είναι ελεύθερα παντός βάρους, χρέους ή οποιοδήποτε άλλου νομικού ελαττώματος.

Το κατά προσέγγιση συνολικό ποσό των εξόδων που απαιτούνται για την σύσταση της Εταιρείας και τα οποία βαρύνουν την ίδια την Εταιρεία ανέρχονται συνολικά στο ποσό των ευρώ 3.000,00.

Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν, ότι αποδέχονται τις δηλώσεις και το περιεχόμενο του παρόντος και παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους προσβολής και διαρρήξεως του παρόντος για οποιοδήποτε λόγο και αιτία καθώς και για τους λόγους που προβλέπονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

Προσαρτώνται στην παρούσα πράξη μου:

1] Σύμφωνα με τις **διατάξεις του Ν. 1882/90**: το υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 82837135/12-03-2025 λήξεως 12/04/2025 αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής για

την μετατρεπόμενη εταιρεία.

2] Σύμφωνα με την περίπτωση 7, του άρθρου 2 της υπ' αριθμόν **15435/913/16-04-2020** απόφασης του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων [ΦΕΚ Β'1559] το με αριθμό συστήματος 000/Φ/359426/2025 και με αριθμό πρωτοκόλλου 799022/12-03-2025 λήξεως 11/09/2025 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας για την μετατρεπόμενη εταιρεία.

3] σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54Α, του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Ν.4223/2013 – ΦΕΚ287/2013 τεύχος Α') σε συνδυασμό με την ΠΟΛ.1279 ΥΠ.ΟΙΚ.: α] το με κωδικό αριθμό **HEYBPRJ4BZSTJT43AEP6WGPM9S** ηλεκτρονικό πιστοποιητικό του Υπουργείου Οικονομικών – Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων με ημερομηνία 01/04/2025, για το ακίνητο με αριθμό ΑΤΑΚ 01232486374 με το οποίο πιστοποιείται ότι: «Έχει περιληφθεί στη/στις δήλωση/δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους/ετών 2023, 2024, 2025 του/της φορολογούμενου ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ με Α.Φ.Μ. 998170231 και ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝΦΙΑ/απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης για το συγκεκριμένο ακίνητο κατά το χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού. Επίσης ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις/έχει απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης/έχει ρυθμίσει τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα και είναι ενήμερος ως προς τη

Αριθμός

Φύλλο 43°

ρύθμιση. Το πιστοποιητικό χορηγείται για οποιαδήποτε ενέργεια, ενώπιον δημόσιας αρχής, πλην δικαστηρίου. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2025. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο», **β]** το με κωδικό αριθμό **07HBBETIPHABA6U0UFMF9OZ4F** ηλεκτρονικό πιστοποιητικό του Υπουργείου Οικονομικών – Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων με ημερομηνία 01/04/2025, για το ακίνητο με αριθμό ΑΤΑΚ 01258351099 με το οποίο πιστοποιείται ότι: «Έχει περιληφθεί στη/στις δήλωση/δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους/ετών 2024, 2025 του/της φορολογούμενου ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ με Α.Φ.Μ. 998170231 και ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝΦΙΑ/απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης για το συγκεκριμένο ακίνητο κατά το χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού. Επίσης ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις/έχει απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης/έχει ρυθμίσει τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα και είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση. Το πιστοποιητικό χορηγείται για οποιαδήποτε ενέργεια, ενώπιον δημόσιας αρχής, πλην δικαστηρίου. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2025. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο», **γ]** το με κωδικό αριθμό **NCTS1BCZQGASZFKJLIXBGYH0** ηλεκτρονικό πιστοποιητικό του Υπουργείου Οικονομικών – Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων με ημερομηνία 01/04/2025, για το ακίνητο με αριθμό ΑΤΑΚ

01232486382 με το οποίο πιστοποιείται ότι: «Έχει περιληφθεί στη/στις δήλωση/δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους/ετών 2023, 2024, 2025 του/της φορολογούμενου ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ με Α.Φ.Μ. 998170231 και ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝΦΙΑ/απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης για το συγκεκριμένο ακίνητο κατά το χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού. Επίσης ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις/έχει απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης/έχει ρυθμίσει τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα και είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση. Το πιστοποιητικό χορηγείται για οποιαδήποτε ενέργεια, ενώπιον δημόσιας αρχής, πλην δικαστηρίου. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2025. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο» και δ] το με κωδικό αριθμό **MLM842PEJ2VFSNU5H6KCH1PFJ** ηλεκτρονικό πιστοποιητικό του Υπουργείου Οικονομικών – Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων με ημερομηνία 01/04/2025, για το ακίνητο με αριθμό ΑΤΑΚ 01112969232 με το οποίο πιστοποιείται ότι: «Έχει περιληφθεί στη/στις δήλωση/δηλώσεις ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους/ετών 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 του/της φορολογούμενου ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ με Α.Φ.Μ. 998170231 και ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝΦΙΑ/απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης για το

Αριθμός

Φύλλο 44^ο

συγκεκριμένο ακίνητο κατά το χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού. Επίσης ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις/έχει απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ βάσει δήλωσης/έχει ρυθμίσει τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα και είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση. Το πιστοποιητικό χορηγείται για οποιαδήποτε ενέργεια, ενώπιον δημόσιας αρχής, πλην δικαστηρίου. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2025. Το Ελληνικό Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο»,

ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ :

Οι συμβαλλόμενοι σύμφωνα με τη με αριθμό ΔΙΑΔΠ/Α1/18368/25.9.2002 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημοσίας Διοίκησης και Αποκέντρωσης (ΦΕΚ 1276/1.10.2002 τ.Β') δήλωσαν σε μένα τον συμβολαιογράφο με ατομική τους ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 22 του Ν. 1599/1986, σύμφωνα με 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 εαυτό του ή σε άλλον περιουσιακό όφελος βλάπτοντας τρίτον ή σκόπευε να βλάψει άλλον, τιμωρείται με κάθειρξη μέχρι δέκα (10) ετών», ότι η μόνιμη κατοικία τους είναι αυτή που αναφέρεται στην αρχή του παρόντος.

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 ερμηνεύθηκε με το άρθρο μόνο του Ν.Δ. 665/1970, το παρόν καταστατικό απαλλάσσεται τελών χαρτοσήμου, δικαιωμάτων ή άλλων επιβαρύνσεων, υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων εκτός του ειδικού φόρου του Ν. 1676/86 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 Ταμείου Προνοίας Δικηγόρων.

Εγώ ο Συμβολαιογράφος υπέμνησα στους συμβαλλόμενους με την άνω εκτεθείσα ιδιότητά τους ότι το παρόν καταστατικό υπόκειται στη διαδικασία δημοσίευσης.

Οι παραπάνω δηλώσεις των συμβαλλομένων καταχωρήθηκαν στο συμβόλαιο αυτό που γράφτηκε σε σαράντα πέντε (45) φύλλα, για τέλη και δικαιώματα του οποίου με τρία (3) αντίγραφα θα εισπραχθούν συνολικά ευρώ 1.502,80 ($1.791,80 - 289,00 = 1.502,80$) με το αναλογούν στην πράξη αυτή μεγαρόσημο το οποίο θα αποδώσω εμπρόθεσμα σύμφωνα με τα όσα το άρθρο 89 του Ν 5043/2023 ορίζει, εκ των οποίων μεικτή αμοιβή ευρώ 1.445,00 στην οποία έγινε παρακράτηση (20%) ποσού ευρώ 289,00 και το καθαρό εισπραχθέν είναι ευρώ 1.502,80, ποσό δε ευρώ 346,80 (24%), σύμφωνα με την ΠΟΛ1100/24-06-2010 θα καταβληθεί εμπρόθεσμα από εμένα τον Συμβολαιογράφο υπολογιζόμενο στο

Αριθμός

Φύλλο 45°

σύνολο των άνω δικαιωμάτων και αφού διαβάστηκε καθαρά και μεγαλόφωνα στους συμβαλλόμενους οι οποίοι το άκουσαν, βεβαίωσαν και συμφώνησαν με το περιεχόμενό του, υπογράφεται από αυτούς και εμένα τον συμβολαιογράφο, νόμιμα.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Πέτρος Σταθάς

Παντελής Σταθάς

Ο Συμβολαιογράφος

(τ.σ.) Θεόδωρος Γ. Αναγνωστόπουλος

Ακριβές αντίγραφο, Αθήνα αυθημερόν

Ο Συμβολαιογράφος Αθηνών

Αριθμός

Φύλλο 46°