



**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αθήνα, 15/07/2021

Αριθ. Πρωτ.:2406831

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ

ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-

244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-

475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107

E-mail: info@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **34701000**.

Την **15/07/2021** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2584063**, η από 05/02/2021 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Ε Κ Θ Ε Σ Η

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30η
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2020 ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.», ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ
ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΣΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν.4601/2019, ΤΟΥ
Ν.Δ. 1297/1972 ΚΑΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 ΤΟΥ Ν. 4548/2018

Αθήνα
2021
Φεβρουάριος

Περιεχόμενα

I.	ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
II.	ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΈΚΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΗΣ	1
III.	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	3
IV.	ΔΗΛΩΣΕΙΣ	5
V.	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	5
VI.	ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΚΑΘΑΡΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	8
	ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	8
	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	36
VII.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	42
VIII.	ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	42
IX.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ	43
X.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	44
XI.	ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΒΑΣΕΙ Ν.Δ. 1297/1972	44
XII.	ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	45

Προς
Τους Διαχειριστές
της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

Αθήνα, 5 Φεβρουαρίου 2021

Εμπιστευτική

I. Εισαγωγή

Η παρούσα έκθεση, συντάχθηκε βάσει της από 06/10/2020 απόφασης των εταίρων της **«Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.»** (στο εξής «η εταιρεία») περί μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Στα πλαίσια της απόφασης αυτής λάβαμε σχετική εντολή από την διοίκηση της εταιρείας με την οποία μας ζητήθηκε η εξακρίβωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, της αξίας των ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων της ως άνω εταιρείας, με σκοπό τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και των Φορολογικών Διατάξεων του Ν.Δ. 1297/1972.

II. Σκοπός της Έκθεσης και περιορισμός χρήσης

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» κατ' εντολή των εταίρων και διαχειριστών της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.». Η εργασία μας έχει ως σκοπό αποκλειστικά και μόνο την εξακρίβωση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, της αξίας των ακινήτων και λοιπών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας. Τα περιουσιακά στοιχεία που θα προκύπτουν ως η διαφορά μεταξύ στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων θα αποτελέσουν και την Καθαρή Θέση της λογιστικής κατάστασης (Ισολογισμός) μετατροπής της «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30.09.2020. Βάσει του ισολογισμού μετατροπής η εταιρεία θα μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 123 του Ν. 4601/2019 και των σχετικών φορολογικών διατάξεων του Ν.Δ. 1297/1972.

Ειδικότερα διενεργήσαμε αποτίμηση στα ακίνητα ιδιοκτησίας της εταιρείας καθώς και στα λοιπά καθαρά περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης. Η αποτίμηση επιπλέον διενεργήθηκε στα στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων τα οποία υπήρχαν κατά την 30.09.2020 και η διοίκηση της εταιρείας με δική της ευθύνη μας γνωστοποίησε. Επειδή η εταιρεία τηρεί απλογραφικά βιβλία, τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που μας προσκομίστηκαν για αποτίμηση προέκυψαν από αναλυτικές απογραφές των παρακάτω επί μέρους στοιχείων ή λογιστικών αρχείων κατά την 30.09.2020:

- Μητρώο παγίων με αποσβέσεις
- Απογραφή εμπορευμάτων
- Απογραφή απαιτήσεων
- Ανάλυση Ταμιακών διαθεσίμων
- Υποχρεώσεις σε προσωπικό
- Συμβάσεις και *extraît* δανειακών υποχρεώσεων
- Κατάσταση Εμπορικών Υποχρεώσεων
- Κατάσταση Υποχρεώσεων σε Φόρους και Ασφαλιστικά Ταμεία

Η παρούσα εργασία μας, όπως αυτή έχει συμφωνηθεί μαζί σας, διενεργήθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4601/2019 περί μετατροπών και του Ν.Δ. 1297/1972.

Θα πρέπει ωστόσο να επισημάνουμε ότι η παρούσα εργασία αφορά έργο αποτίμησης και δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, και ως εκ τούτου δεν θα εκφράσουμε γνώμη επί οικονομικών στοιχείων ή άλλης οικονομικής πληροφόρησης. Οι διαδικασίες που εκτελέστηκαν αφορούν αποκλειστικά την διαπίστωση της αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (Ενεργητικού και Υποχρεώσεων) για την διαπίστωση της Καθαρής Θέσης της λογιστικής κατάστασης (ισολογισμός) από την απογραφή της εταιρείας κατά την 30.09.2020 για τους σκοπούς μετατροπής της σε Α.Ε.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους διαχειριστές της Εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς.

Η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σχετικά με πληροφορίες που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή μας. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο. Η χρήση και διεξαγωγή συμπερασμάτων από οποιοδήποτε τρίτο μέρος καθώς και η λήψη αποφάσεων με βάση αυτήν την αποτίμηση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα χρησιμοποιήσουν την παρούσα έκθεση. Ως εκ τούτου η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δε φέρει καμία ευθύνη για ζημιές που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

Στο κεφάλαιο **VI** της παρούσας έκθεσης παραθέτουμε την εξακρίβωση της αξίας των επιμέρους στοιχείων της απογραφής της εταιρείας κατά την 30.09.2020.

III. Μεθοδολογία

Προκειμένου να διαπιστώσουμε και να εξακριβώσουμε την αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30.09.2020, προβήκαμε στις ακόλουθες διαδικασίες:

α) Για την αποτίμηση των ακινήτων της εταιρείας χρησιμοποιήσαμε την εργασία ειδικού ανεξάρτητου εκτιμητή ακινήτων ο οποίος μας προσδιόρισε την αγοραία αξία των εισφερόμενων ακινήτων με ημερομηνία αναφοράς την 06/11/2020.

Ειδικότερα η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Δημήτριο Παπαχρήστο Πραγματογνώμονα Εκτιμητή, μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors MRICS (1238276), του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (335), με άδεια Άσκησης Οικονομολογικού Επαγγέλματος (29552) και Πτυχίο Λογιστή Α' Τάξης (28765). Ελέγξαμε την ανεξαρτησία, εντιμότητα και επάρκεια του ειδικού εμπειρογνώμονα και τον κρίναμε κατάλληλο για την διενέργεια του έργου αυτού. Επίσης ο ειδικός εκτιμητής συμμορφώνεται με τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 19928/292 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147 Β' 2013).

β) Για την αποτίμηση των λοιπών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας διενεργήσαμε τις ακόλουθες διαδικασίες:

- Πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας όπως αυτά καταγράφηκαν στο Αναλυτικό Μητρώο Παγίων που λάβαμε από την εταιρεία. Η αποτίμηση των μηχανημάτων, λοιπού εξοπλισμού και λοιπών ενσώματων παγίων (εκτός των ακινήτων) διενεργήθηκε με την μέθοδο της Αξίας Κτήσης των παγίων αυτών, λαμβάνοντας υπόψιν τα ποσοστά απόσβεσης όπως καθορίζονται από την φορολογική νομοθεσία και αφού λήφθηκαν υπόψιν τυχόν απομειώσεις.
- Τα εμπορεύματα αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης προσδιορίστηκε με την εφαρμογή της μεθόδου του σταθμικού μέσου.
- Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που συνιστούν εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών και μεταχρονολογημένες επιταγές εισπρακτέες) αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης. Ειδικότερα τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή την σταθερή μέθοδο, αντί του κόστους κτήσης, εφόσον η μέθοδος αυτή έχει σημαντική επίπτωση στην αποτίμηση.

- Τα ταμειακά διαθέσιμα αποτιμήθηκαν, για μεν τις καταθέσεις όψεως στα ποσά των αντίστοιχων υπολοίπων των τραπεζικών *extraît* με ημερομηνία 30/9/2020, για δε τα ταμιακά υπόλοιπα εις χείρας στο ποσό που υπήρχε διαθέσιμο στο ταμείο της επιχείρησης κατά την 30/9/2020 και καταμετρήθηκε παρουσία μας.
- Οι Υποχρεώσεις σε προσωπικό που αφορούν τις τρέχουσες πληρωτέες αμοιβές αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά κατά την 30/9/2020 για δε τις μελλοντικές καταβαλλόμενες αποζημιώσεις, μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αυτές αποτιμήθηκαν στα ποσά που προκύπτουν από την σχετική νομοθεσία κατά την 30/9/2020. Δεν χρησιμοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη καθώς κρίθηκε ότι η μέθοδος αυτή δεν θα επέφερε σημαντική επίπτωση στην αποτίμηση.
- Οι Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που συνιστούν εμπορικές υποχρεώσεις της εταιρείας (ανοιχτά υπόλοιπα σε προμηθευτές και επιταγές πληρωτέες μεταχρονολογημένες) αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, ποσά. Ειδικότερα, εάν η επίπτωση στην αποτίμηση είναι σημαντική οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή την σταθερή μέθοδο.
- Οι υποχρεώσεις σε τραπεζικά δάνεια αποτιμώνται στο καθαρό ποσό του δανείου που έχει αναληφθεί, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών.
- Οι υποχρεώσεις σε Φόρους και Ασφαλιστικά Ταμεία αποτιμήθηκαν επίσης στα οφειλόμενα ποσά κατά την ημερομηνία αποτίμησης, βάσει των υποβληθέντων φορολογικών και ασφαλιστικών δηλώσεων.

Σημειώνουμε επίσης ότι καταγράφηκαν, παρ' όλο που δεν επηρεάζουν την αποτίμηση και συνεπώς την Καθαρή Θέση της εταιρείας, οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις όπως αυτές προέκυψαν από τους νομικούς συμβούλους της εταιρείας ή ακόμη και της Διοίκησης και υφίσταντο κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Επίσης καταγράφηκαν όλες οι λοιπές πιθανές δεσμεύσεις που μπορούν να επιμετρηθούν με επαρκή αξιοπιστία και απορρέουν από συμφάσεις με τρίτους (πχ μελλοντικά καταβλητέα μισθώματα συμβάσεων μίσθωσης).

Η εργασία μας αυτή στηρίχθηκε στα λογιστικά στοιχεία και αρχεία (απογραφές, καταστάσεις, μητρώα, ληξιάρια κ.α.) με ημερομηνία αναφοράς την 30^η Σεπτεμβρίου 2020, που προσκομίστηκαν με ευθύνη της διοίκησης και τον υπεύθυνο των λογιστικών υπηρεσιών της εταιρείας με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Δεν προβήκαμε σε οποιοδήποτε έλεγχο ή επαλήθευση των προαναφερθέντων στοιχείων και δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε σχέση με την ακρίβεια και αξιοπιστία των στοιχείων αυτών.

Ωστόσο κατά την εξακρίβωση των στοιχείων του Ισολογισμού λάβαμε υπόψη μας κάθε πρόσθετο στοιχείο που τέθηκε σε γνώση μας και το οποίο θα μπορούσε να επηρεάσει την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 30.09.2020.

IV. Δηλώσεις

Η Διοίκηση της εταιρείας έχει την ευθύνη για την απογραφή, καταγραφή και αποτύπωση των περιουσιακών στοιχείων, απαιτήσεων, προβλέψεων και υποχρεώσεων της μετατρεπόμενης εταιρείας.

V. Πληροφοριακά στοιχεία εταιρείας

Η εταιρεία συντάσσει τις ετήσιες οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα (Ν.4308/2014). Στη χρήση 2020 όπως και στην προηγούμενη, τήρησε απλογραφικά λογιστικά αρχεία (βιβλία) για τα οποία δεν απαιτείται η σύνταξη ισολογισμού.

ι. Σύντομο ιστορικό (ίδρυση, επωνυμία, έδρα, διάρκεια, σκοπός)

Η Εταιρεία συστάθηκε δυνάμει του με ημερομηνία 14/02/1974 ιδιωτικού συμφωνητικού σύστασης και καταχωρήθηκε νόμιμα και εμπρόθεσμα στα βιβλία του Πρωτοδικείου Αθηνών (α/α 3190/15.2.1974). Εν συνεχεία δυνάμει των ιδιωτικών συμφωνητικών τροποποίησης του καταστατικού:

Ημερομηνία Τροποποίησης	Κωδικός Αριθμός Καταχώρησης
11.09.1976	15379/14.09.1976
08.11.1982	17207/19.11.1982
14.11.1984	18463/27.11.1984
29.12.1987	195/1988
30.12.1993	21952/31.12.1993
26.06.2003	8402/2003
08.12.2003	18507/2003
23.11.2006	18391/30.11.2006
13.12.2012	439/19.12.2012
19.06.2014	211528
26.01.2017	907469

Τέλος δυνάμει του ιδιωτικού συμφωνητικού τροποποίησης του καταστατικού με ημερομηνία 26.01.2017, τροποποιήθηκε και κωδικοποιήθηκε το Καταστατικό σύμφωνα με τον Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 907469/03.02.2017, από το οποίο καθορίστηκαν τα κάτωθι:

Η επωνυμία της εταιρείας ορίζεται σε «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.»

Έδρα της εταιρείας ορίζεται η Αθήνα Αττικής και ειδικότερα επί της οδού Σπύρου Πάτση 5.

Η διάρκεια της Εταιρίας ορίζεται αόριστος.

Σκοπός της εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι είναι η επικέρδει εμπορία βιδών παντός τύπου ως και πάσα εμπορική πράξη συναφής προς τούτο.

ii. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από τις εισφορές των εταίρων και ανέρχεται σε εκατό τριάντα χιλιάδες (117.388,11) ευρώ. Αναλυτικότερα:

α) Η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη συνεισέφερε και κατέθεσε στο ταμείο της εταιρείας το ποσό των εκατόν πέντε χιλιάδων εξακοσίων σαράντα εννέα ευρώ και τριάντα λεπτών (105.649,30€)

β) Η ετερόρρυθμη εταίρος Ιωάννα Παπαδάκη συνεισέφερε και κατέθεσε στο ταμείο της εταιρείας το ποσό των έντεκα χιλιάδων επτακοσίων τριάντα οχτώ ευρώ και ογδόντα ένα λεπτών (11.738,81 €)

Οι εταίροι λοιπόν μετέχουν στα κέρδη και τις ζημίες της εταιρείας η μεν πρώτη κατά ποσοστό 90%, η δεύτερη κατά ποσοστό 10%. Οι ετερόρρυθμοι εταίροι ευθύνονται μέχρι του ποσού της εισφοράς τους.

iii. Διαχείριση, Εκπροσώπηση και Εκκαθάριση της εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του καταστατικού της, διευθυντής, διαχειρίστρια, ταμία ορίζεται η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη σύζυγος Γεωργίου, η οποία θα υπογράφει και θα εκδίδει όλες τις εξοφλητικές αποδείξεις, τιμολόγια, επιταγές και παν στοιχείο συναλλακτικής εργασίας, προς δε τούτο ορίζεται και εκπρόσωπος της εταιρείας ενώπιον παντός δικαστηρίου, πάσης δημόσιας αρχής και παντός νομικού προσώπου Δημοσίου ή Ιδιωτικού δικαίου ως και πάντος οργανισμού.

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του καταστατικού της, για την σύναψη δανείων ή προκειμένου να υπογραφούν συναλλαγματικές για λογαριασμό της εταιρείας δεν απαιτείται η σύμπραξη όλων των εταίρων αλλά δια μίας και μόνης υπογραφής της Δέσποινας Παπαδάκη δεσμεύεται η εταιρεία

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του καταστατικού της σε περίπτωση διάλυσης της εταιρείας δια της παρελεύσεως του χρόνου διάρκειας ταύτης ή την κατ' άλλον τρόπο λύσεως αυτής ορίζεται από τούδε εκκαθαριστής της τυχόν υπάρχουσας εταιρικής περιουσίας η ομόρρυθμη εταίρος Δέσποινα Παπαδάκη

Στη συνέχεια της παρούσας έκθεσης, παραθέτουμε την εξακρίβωση της αξίας των επιμέρους στοιχείων του Ισολογισμού Μετατροπής της 30.09.2020

VI. Προσδιορισμός της αξίας των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

1. Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά στοιχεία

1. Ενσώματα Πάγια

1.1. Ακίνητα

Η εταιρεία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατέχει εξ' ολοκλήρου κατά ποσοστό 100% (πλήρης κυριότητα) τα παρακάτω ακίνητα.

Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επίπεδο	Επιφάνεια βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου
Πειραιώς 181. Αθήνα, Δήμος Αθηναίων. ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών. Περιφέρεια Αττικής	Αυτοτελές κτίριο μεικτής χρήσης (ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ) υπό καθεστώς Οριζοντίων Ιδιοκτησιών	1.724,20	B' Υπόγειο'	299,00	20,00
			A' Υπόγειο	210,00	15,00
			Α' Υπόγειο	549,00	25,00
			Ισόγειο	559,00	125,00
			Ημιώροφο	100,00	-
			Α' όροφος	560,00	83,00
			B' όροφος	359,00	55,00
			Γ' όροφος	359,00	57,00
			Δ' όροφος	359,00	59,00
			Ε' όροφος	359,00	61,00
	Σύνολα	1.724,20		3.713,00	500,00

Τα ανωτέρω ακίνητα πλην των δεκαπέντε (15) θέσεων στάθμευσης του Β' Υπογείου είναι μισθωμένα σε τρίτους με ενεργά μισθωτήρια συμβόλαια.

Οι ανωτέρω ιδιοκτησίες εκτιμήθηκαν από ειδικό ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων της εταιρείας FVAT Advisory A.E., του οποίου η έκθεση εκτίμησης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, με σκοπό τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ("Market Value") των διακεκριμένων ιδιοκτησιών, με ημερομηνία αναφοράς την 6η Νοεμβρίου 2020.

Η Αγοραία αξία των εμπράγματων δικαιωμάτων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες ιδιοκτησιών, με βάση την παρούσα έκθεση, θα χρησιμοποιηθεί προκειμένου να προσδιοριστεί η αξία της Καθαρής Θέσης της μετατρεπόμενης εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» κατά την 30/9/2020 με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ.1297/1972 και του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

Στα πλαίσια της αποτίμησης της αξίας των προαναφερόμενων ακινήτων λάβαμε και εξετάσαμε τα ακόλουθα στοιχεία:

- ✓ Αντίγραφα των τίτλων ιδιοκτησίας ή σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, καθώς και σχεδίων κατόψεων που τους συνοδεύουν.
- ✓ Αντίγραφα οικοδομικών αδειών ανέγερσης των υπό εκτίμηση ακινήτων με τις αναθεωρήσεις αυτών.
- ✓ Αντίγραφο των εγκεκριμένων σχεδίων από την τελευταία οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί για κάθε ακίνητο (τοπογραφικά διαγράμματα οικοπέδων, διαγράμματα κάλυψης/δόμησης κτιρίων, κατόψεις κλπ).
- ✓ Αντίγραφα εγγράφων τυχών τακτοποιήσεων και των σχεδίων που τις συνοδεύουν (εφόσον έχουν πραγματοποιηθεί).
- ✓ Αντίγραφα των πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ.
- ✓ Πιστοποιητικά – βεβαιώσεις από το υποθηκοφυλακείο ή το κτηματολόγιο για όλα τα ακίνητα περί ιδιοκτησίας, ελεύθερα εμπράγματα βαρών κλπ

Η έκθεση του εκτιμητή περιλαμβάνει τις κατωτέρω εκτιμητικές παραδοχές:

- Στο αντικείμενο του έργου του, δεν περιλαμβάνονται ο πάσης φύσεως και μορφής νομικός και τεχνικός έλεγχος των ιδιοκτησιών, ο πολεοδομικός και χωροταξικός έλεγχος.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας της υπό διερεύνηση ιδιοκτησίας θεωρούμε ότι είναι εν ισχύ και μεταβιβάσιμοι.
- Η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία έχει αποτιμηθεί ως ελεύθερες βαρών και δεσμεύσεων.
- Λήφθηκε η παραδοχή ότι δεν υφίστανται καταπατήσεις, παραβάσεις στις χρήσεις, ή οιοσδήποτε άλλες παραβάσεις που έχουν επιρροή στις προσδιορισθείσες αξίες. Όπως σημειώνεται, η παρούσα ανάλυση θεωρεί ότι η ιδιοκτησία είναι ελεύθερη από μη αναστρέψιμους περιβαλλοντικούς περιορισμούς που θα παρεμπόδιζαν την ανάπτυξή της στην βέλτιστη χρήση της.
- Δεν υφίστανται οιοσδήποτε βλάβες που απορρέουν από κατασκευαστικές ανωμαλίες που δεν είναι ορατές σε μια συνήθη αυτοψία (ή από μια έρευνα των κατασκευαστικών σχεδίων και προδιαγραφών). Η παρούσα ανάλυση ανταποκρίνεται σε επίγεια αυτοψία μόνο και δεν έγινε καμία ανάλυση προσδιορισμού πιθανών υπόγειων βλαβερών ουσιών. Η αποτίμηση δεν έχει λάβει υπόψη της την ύπαρξη αμιάντου, ηλεκτρικών μετασχηματιστών, ή άλλων βλαβερών, δηλητηριωδών ή μολυσμένων στοιχείων ή/και υπόγειων δεξαμενών (επικίνδυνων στοιχείων), ή του κόστους αποκατάστασης ή μεταφοράς τους. Οι εκτιμητές δεν είναι ειδικευμένοι να διαπιστώνουν τέτοιες καταστάσεις και

στοιχεία. Ένας ειδικευμένος σύμβουλος στον τομέα αυτό θα πρέπει να προσληφθεί εάν αυτό απαιτηθεί.

→ Τα τετραγωνικά μέτρα των εκτιμώμενων ιδιοκτησιών λήφθηκαν από έγγραφα και στοιχεία που διαβιβάστηκαν από την Εταιρεία. Υποθέτουμε ότι αυτή η πληροφόρηση είναι ακριβής.

→ Εξαιρούνται από την αποτίμηση τυχόν πρόσθετες αξίες από καλή θέληση (good will), ή για εγκαταστάσεις και εξοπλισμό που έχουν αξία μόνο για την υφιστάμενο χρήση.

→ Στο πλαίσιο της εκτίμησης, δεν υπολογίσθηκαν ενδεχόμενα έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.

→ Έγινε η παραδοχή ότι οι μισθωτές είναι φερέγγυοι και ικανοί να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Δεν εκπονήθηκε χρηματοοικονομικός έλεγχος στην οικονομική κατάσταση των μισθωτών.

Ελέγξαμε τις παραπάνω παραδοχές και εκτιμήσεις και τις κρίναμε ορθές και εύλογες για τις περιστάσεις.

Επιπλέον στα πλαίσια της σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης έγιναν από τους εκτιμητές οι ακόλουθες υποθέσεις:

1. Ότι το κτιριακό κέλυφος που διερευνήθηκε ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ακίνητο. Επίσης, υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.

2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχών φορολογικά έξοδα από μισθώματα ή /και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές και επαγγελματίες, ενώ οι αποδόσεις παρουσιάζονται ως μεικτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει συνήθους πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων.

3. Υποθέτουμε ότι το κτιριακό κέλυφος είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών των χώρων που απαρτίζουν το υπό εξέταση ακίνητο, καθώς και διερεύνηση των πολεοδομικών καθεστώτων και νομικών παραμέτρων των ιδιοκτησιών, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των επιμέρους χώρων που απαρτίζουν τα υπό διερεύνηση ακίνητα και που

αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που λάβαμε από τον Πελάτη.

5. Επισημαίνουμε ότι δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος στο υπό διερεύνηση κέλυφος. Πιο συγκεκριμένα, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση (έναντι υγρασίας, θερμοκρασίας κλπ.) του κτηρίου. Επίσης, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των ακινήτων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές για αντίστοιχους χώρους και χρήσεις.

6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση στα κελύφη με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν στις γηπεδικές εκτάσεις έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ.). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης των ακινήτων.

7. Η εκπόνηση της μελέτης εκφράζει εκτιμήσεις, βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις συγκεκριμένες επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή /και αντιλαμβάνεται η αγορά, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ελέγξαμε τις παραπάνω υποθέσεις και τις κρίναμε ορθές και εύλογες για τις περιστάσεις.

Κατωτέρω ακολουθούν οι αποτιμήσεις των επί μέρους ακινήτων:

1. Εκτίμηση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών επί της οδού Πειραιώς 181 ΑΘΗΝΑ

1. Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής

Το υπό εκτίμηση περιουσιακό στοιχείο αναφέρεται σε είκοσι τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν τμήμα σε επαγγελματικό κτίριο μεικτής χρήσης, κείμενο επί της οδού Πειραιώς 181, στην θέση «Πλατύ Φρέαρ», περιοχής Κάτω Πετραλώνων, εντός του 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.

2. Μισθωτικό Καθεστώς

Διαπιστώθηκε ότι οι εκτιμώμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες, πλην των δεκαπέντε (15) θέσεων στάθμευσης, είναι μισθωμένες σε ιδιωτικές επιχειρήσεις καθώς και στο ΙΚΑ. Από τα προσκομισθέντα στοιχεία, η διάρκεια μίσθωσης των εν λόγω χώρων έχει παρέλθει και σύμφωνα με πληροφορίες του Πελάτη, υπάρχει ανανέωση της σύμβασης σε ετήσια βάση λόγω των τρεχουσών οικονομικών συνθηκών αλλά και της σχέσης και ποιότητας των μισθωτών. Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίστηκαν και τις κατευθύνσεις που λάβαμε, για κάθε μισθωτή ισχύουν οι παρακάτω γενικοί και ειδικοί όροι μίσθωσης:

Μισθωτής	ΙΚΑ	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε.	ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
Μίσθιο	Οριζόντιες Ιδιοκτησίες Α2, Β2, Γ2, Δ2, Ε2	Οριζόντια Ιδιοκτησία Ι-1 (τμήμα)	Οριζόντια Ιδιοκτησία Ι-1 (υπόλοιπο τμήμα) & Αποθήκη γΑ-2	Οριζόντια Ιδιοκτησία Υπογείου Β' - Χώρος Β
Επιφάνεια Μισθίου	1.996,00τ.μ.	659,00 τ.μ.	549,00τ.μ.	299,00τ.μ.
Έναρξη μίσθωσης	1/06/2013	1/11/2015	1/11/2015	1/11/2015
Λήξη Μίσθωσης	31/05/2019	31/10/2017	31/10/2017	31/12/2016
Τρέχων Μηνιαίο Ενοίκιο ως έχει στις 6/11/2020	€ 10.494,50	€ 1.776,06	€ 1.148,65	€ 300,00
Λήξη Μίσθωσης στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης	31/05/2021	31/10/2021	31/10/2021	31/12/2020
Ημερομηνία Αναπροσαρμογής	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή	Σταθερό	Σταθερό	Σταθερό	Σταθερό

3. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας

Καθότι στο σύνολό της, η υπό διερεύνηση ιδιοκτησία συντελεί ακίνητο επενδυτικού ενδιαφέροντος, με ικανοποιητικό δείγμα συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, θεωρήθηκε η Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς σε συνδυασμό με την Προσέγγιση της Προσόδου ως τις πλέον κατάλληλες μεθόδους για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

3.1. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων

Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, περιορίστηκε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με τις εκτιμώμενες, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ. Οι επόμενοι δύο πίνακες παρουσιάζουν τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν, ανά χρήση, ως τις πλέον συγκρίσιμες με τις υπό μελέτη ιδιοκτησίες. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες

όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Πωλήσεις Γραφείων

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ.)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Μοσχάτο	Κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 3.500 τ.μ., διαμπερές, κατασκευής 1965, σε καλή κατάσταση (φέροντας οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα), εντός γωνιακού οικοπέδου 3.150 τ.μ., σε απόσταση 300μ από την οδό Πειραιώς και 350μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πωλείται έναντι 4.000.000€.	€4.000.000	3.500,00	€1.143	-15%	16%	10%	-20%	€987,39	20%	197,48
2	Μοσχάτο	Λ. Πειραιώς και Κηφισού, κτίριο 3.000 τ.μ., ισογείου - 1ου, σε οικόπεδο 4.013 τ.μ., χρήζει ανακαίνισης, προβολής, διατίθεται έναντι 2.200.000€.	€2.200.000	3.000,00	€733	-15%	13%	10%	10%	€852,31	20%	170,46
3	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισογείου - 1ου - 2ου - 3ου, γωνιακό, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευής 1978, πάρκινγκ 8 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαίνιση 2002, με ισόγειο 800τ.μ, πλησίον ηλεκτρικού Μοσχάτου, προσφέρεται έναντι	€2.950.000	2.850,00	€1.035	-15%	12%	10%	-20%	€869,12	20%	173,82
4	Βοτανικός	Επί της οδού Πειραιώς, γραφείο συνολικής επιφάνειας 434 τ.μ., 3ου ορόφου, κατασκευής 1991, γωνιακό, προσόψεως, διαμπερές, αποτελούμενο από ενιαίο χώρο ύψους 3,60 μ., με ζητούμενη τιμή 450.000€.	€450.000	434,00	€1.037	-15%	0%	-5%	-10%	€754,85	20%	150,97
5	Μοσχάτο	Πλησίον Λεωφ. Πειραιώς, επί Καραόλη & Δημητρίου, Μοσχάτο, γραφείο εμβαδού 200 τ.μ., με 1 θέση στάθμευσης, κατασκευής 1978, διατίθεται προς πώληση στην τιμή των 170.000€.	€170.000	200,00	€850	-15%	-1%	10%	10%	€865,52	20%	173,10
											100%	€865,84
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€870,00

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Πωλήσεις Καταστημάτων

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Πώλησης	Ανοιγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ)	Τιμή (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ.	Συντ. Βαρύτητα	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ
1	Μοσχάτο	Κτίριο 2.850 τ.μ., ισόγειο - 1ου - 2ου - 3ου, νωνισκό, προσόψεις, διαμπερές, κατασκευής 1978, πάρκινγκ 8 θέσεων, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαίνιση 2002, πλησίον ηλεκτροικού Μοσχάτου, προσφέρεται έναντι 2.950.000€. Αποτελείται από ισόγειο 800 τ.μ., ημιώροφος 700 τ.μ., Α' Όροφος 700 τ.μ., 1200 τ.μ. (Showroom) με Λάπεδο Laminat, Β' Όροφος 500 τ.μ., Ενιαίος Χώρος, μη Διαμορφωμένος, \	€2.950.000	1.518,33	€1.943	-15%	10%	10%	-20%	€1.592,72	20%	318,54
2	Πετράλωνα	Επί Περιοχής, ύψος Π Ράλλη, κτίριο 2.684 τ.μ., ισόγειο - 1ου, σε οικόπεδο 1.600 τ.μ., πάρκινγκ, ασανσέρ, καλή κατάσταση, αυτοτελές ακίνητο μεγάλης προβολής με ισόγειο κατάστημα έκθεση 1.355 τ.μ. και Α' όροφο 1.355 τ.μ., διατίθεται στην τιμή των 2.000.000€.	€2.000.000	1.897,00	€1.054	-15%	13%	0%	0%	€1.016,06	20%	203,21
4	Πετράλωνα	Μισθωμένο κατάστημα προς επένδυση, συνολικής επιφάνειας 510 τ.μ. με ετήσια έσοδα 52.600 €, κατασκευής 1982, προβολής, το οποίο αποτελείται από ισόγειο 200τ.μ, υπόγειο 210τ.μ. και πατάρι 100τ.μ.	€800.000	275,33	€2.906	-15%	-3%	-20%	-20%	€1.535,79	20%	307,16
5	Μοσχάτο	Πλησίον Περιοχής, πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ επανενδυτικός χώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, με ισόγειο 335τ.μ., πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, βιομηχανικό δάπεδο, σκάλυστος χώρος για αποθήκευση & φορτοεκφόρτωση, πωλείται στην τιμή των	€350.000	381,67	€917	-15%	-2%	20%	0%	€918,78	20%	183,76
6	Μοσχάτο	Κατάστημα συνολικού εμβαδού 400 τ.μ., σε καλή κατάσταση, δίπλα στην Περιοχή, με στεγασμένα τα 100 τ.μ., διατίθεται για κάθε χρήση, ζητούμενη τιμή 250.000€.	€250.000	340,00	€735	-15%	-2%	10%	10%	€739,69	20%	147,94
											100%	€1.161,61
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€1.160,00

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων για κάθε χρήση, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας της τάξης των € 870/τ.μ. για γραφεία, € 1.160/τ.μ. για καταστήματα ενώ για τις υπόγειες θέσεις στάθμευσης θεωρούμε μια εύλογη τιμή της τάξης των € 5.750/θέση στάθμευσης. Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία με βάση την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς προσδιορίζεται ως εξής:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Επίπεδο	Επιφάνεια βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Περιγραφή	Αγοραία Αξία Μονάδος (€/τ.μ.) ή ανά Θέση Στάθμευσης	Αγοραία Αξία
Β'Υπόγειο	299,00	Χώρος Β - Αποθήκη	€232,00	€69.368,00
	210,00	15 Θέσεις Στάθμευσης (Θ.Σ. Νο.7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30)	€5.750,00	€86.250,00
Α Υπόγειο	549,00	Αποθήκη ΥΑ-2	€580,00	€318.420,00
Ισόγειο	559,00	Κατάστημα Ι-2 (Ευπόριο - Αποθήκευση Ελαστικών)	€1.160,00	€648.440,00
Ημιόροφος	100,00	Πατάρι Καταστήματος Ι-2 (Γραφεία)	€464,00	€46.400,00
Α Όροφος	560,00	Γραφεία Α-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€487.200,00
Β Όροφος	359,00	Γραφεία Β-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€312.330,00
Γ Όροφος	359,00	Γραφεία Γ-2 (ΙΚΑ)	€870,00	€312.330,00
Δ Όροφος	359,00	Γραφεία Δ-2 (ΙΚΑ)	€896,10	€321.699,90
Ε Όροφος	359,00	Γραφεία Ε-2 (ΙΚΑ)	€922,98	€331.350,90
	3.713,00			€2.933.788,80

3.2. Προσδιορισμός Αγοραίας Αξίας με την Μέθοδο της Προσόδου

Στο πλαίσιο προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας, χρησιμοποιήθηκε η Προσέγγιση της Προσόδου και συγκεκριμένα η Μέθοδος των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow - DCF). Κατά την εφαρμογή της εν λόγω μεθόδου, λήφθηκαν υπόψη τα στοιχεία που μας χορηγήθηκαν από τον Πελάτη, από τα οποία προέκυψαν οι μελλοντικές ταμειακές ροές, ο χρόνος λήξης των μισθωτικών συμβάσεων, η ημερομηνία αναπροσαρμογής των μισθωμάτων, ενώ πραγματοποιήθηκαν συγκεκριμένες παραδοχές οι οποίες αναλύονται στην συνέχεια της παρούσας έκθεσης. Αντίστοιχα, εκπονήθηκε έρευνα αγοράς μισθωτικών αξιών στην περιοχή, προκειμένου να γίνει προσδιορισμός του αγοραίου μισθώματος για εκάστη χρήση της υπό μελέτη ιδιοκτησίας.

3.2.1. Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς - Υπολογισμός Αγοραίου Μισθώματος

Για τον προσδιορισμό του αγοραίου μισθώματος εφαρμόσαμε την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς. Σύμφωνα με την εν λόγω μέθοδο, ο προσδιορισμός

της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, εξετάζονται συγκριτικά στοιχεία από μισθώσεις επαγγελματικών χώρων (εμπορικών καταστημάτων, γραφείων & θέσεων στάθμευσης) στην εγγύτερη και ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Κατά τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος των ιδιοκτησιών, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς μίσθωση επαγγελματικών χώρων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με τις υπό διερεύνηση/ιδιοκτησίες και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία, όπως το μέγεθος, η θέση, η προβολή, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ.

Οι επόμενοι δύο πίνακες παρουσιάζουν εκείνες τις ιδιοκτησίες που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τις πλέον συγκρίσιμες με το υπό διερεύνηση ακίνητο, ανάλογα με την χρήση. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η θέση, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, το έτος κατασκευής καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά.

Η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με τις υπό διερεύνηση ιδιοκτησίες, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση των ακινήτων και την τοποθεσία τους, καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές.

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Γραφείων

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Επιφάνεια Ακινήτου (τ.μ))	Τιμή (€/τ.μ./μήνα)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ./μήνα	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ/μήνα
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Ταύρος	Γραφείο 1.400 τ.μ. 2ου ορόφου προσόψεως διαιυπερής κατασκευής 1967 κλιματισμός δομημένη καλωδίωση, ανακαινισμένο, 4 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, με κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης CCTV, ζητούμενη τιμή μίσθωσης 7.500€.	€7.500	1.400,00	€5,36	-10%	5%	10%	-10%	€5,01	20%	1,00
2	Μοσχάτο	Γραφεία 810 τ.μ., 1ου - 2ου - 3ου ορόφου, κατασκευής 2010, επί της Περιοιάς, σε εξαιρετικής κατασκευής κτίριο (Πος 300τμ 2ος 300τμ 3ος 210τμ με 125τμ βεράντα), αυτόνομη θέρμανση, προσφέρεται έναντι 4.600€/μήνα.	€4.600	810,00	€5,68	-10%	2%	0%	0%	€5,22	20%	1,04
3	Ταύρος	Επί της Περιοιάς, επαννευματικός χώρος 470 τ.μ., 1ου ορόφου, προσόψεως, διαιυπερής, νωνιακής, κατασκευής 1970, κατάλληλο για νοσηφεία εταιριών βιοτεχνία πρώην Ασφαλιστικό Γραφείο, διατίθεται 2.200€ μηνιαίως.	€2.200	470,00	€4,68	0%	0%	-5%	10%	€4,91	20%	0,98
4	Ταύρος	Επί της Περιοιάς, νοσηφείο 350 τ.μ., 1ου ορόφου, νωνιακό, προσόψεως, κατασκευής 1976, δομημένη καλωδίωση, ελεύθερο, ανακαινισμένο, προσφέρεται στην τιμή των 2.500€/μήνα.	€2.500	350,00	€7,14	-10%	0%	0%	-10%	€5,77	20%	1,15
5	Άγιος Ιωάννης Ρέντη	Σε κτίριο σύγχρονων προδιαγραφών και μοντέρνας αρχιτεκτονικής, επί της Περιοιάς στο ύψος του Αγίου Ιωάννη Ρέντη και πλησίον λεωφόρου Κηφισού, διατίθεται προς μίσθωση ο Α' όροφος νοσηφίων 225τ.μ. με κλιματισμό ψευδοροφές, κινητά χωρίσματα κλπ. ενώ εξυπηρετείται με θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο.	€2.000	225,00	€8,89	-10%	-1%	0%	-20%	€6,34	20%	1,27
											100%	€5,45
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€5,50

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων - Μισθώσεις Καταστημάτων

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Ανοιγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ)	Τιμή (€/τ.μ./μήνα)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ./μήνα	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ./μήνα
						Συντελεστές Στάθμισης						
1	Μοσχάτο	Ισόνειρος επαννευματικός χώρος 1.000 τ.μ., νωνιακός προσόψεως κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, διαθέσιμος για χρήση γραφείων, αποθήκευσης, διανομής και καταστήματος. Μεγάλος προαύλιος χώρος στάθμευσης και φορτοεκφόρτωσης. Προς μίσθωση έναντι 5.000€/μήνα.	€5.000	960,00	€5,21	-10%	4%	20%	-10%	€5,27	20%	1,05
2	Μοσχάτο	Επαννευματικός χώρος 530 τ.μ., ισόνειρος, νωνιακός προσόψεως κατασκευής 2002, ύψος 5,5 μ., με πατάρι 60 τ.μ., ανοικτό πάρκινγκ, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, 200 μ από ΗΣΑΠ Καλλιθέας, πολύ κοντά στην Πειραιώς, με ζητούμενη τιμή μίσθωσης 3.000€ μηνιαίως.	€3.000	490,00	€6,12	-10%	-1%	20%	-10%	€5,91	20%	1,18
3	Μοσχάτο	Πλησίον Πειραιώς, πλησίον σταθμού ΗΣΑΠ, βιομηχανικός χώρος 475 τ.μ., κατασκευής 1997, καλή κατάσταση, με ισόνειρο 335τ.μ., πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, νεοανονέφυρα, αναβατόριο βιομηχανικό δάπεδο, ακάλυπτος χώρος για αποθήκευση, ακάλυπτος χώρος για φορτοεκφόρτωση, ασφαλτοστρωμένος περιβάλλοντας χώρος, διατίθεται έναντι 2.700€/μήνα.	€2.700	370,00	€7,30	-10%	-2%	15%	0%	€7,41	20%	1,48
4	Πετράλωνα	Πλησίον διασταύρωσης Πειραιώς και Πέτρου Ράλλη, κτίριο 230 τ.μ., ισονείου - 1ου, προσόψεως καλή κατάσταση. Αποτελείται από ισόνειρο 130 τ.μ. ενιαίος χώρος, ύψος 4 μ, 1ος όροφος 100 τ.μ., με 30 τ.μ. χώρος γραφείων.	€1.600	170,00	€9,41	-10%	-4%	15%	-20%	€7,49	20%	1,50

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή Μίσθωσης	Ανοιγμένη Επιφάνεια Ισογείου (τ.μ)	Τιμή (€/τ.μ./μήνα)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ./μήνα	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ/μήνα
						Συντελεστές Στάθμισης						
5	Ταύρος	Ταύρος, Κέντρο, κατάστημα 162 τ.μ., ισόγειο, κατασκευής 1959, σε εμπορικό, πολυσύχναστο δρόμο πλησίον Πειραιώς, αποτελούμενο από ισόγεια αίθουσα 87 τ.μ. και υπόγειο 75 τ.μ., διατίθεται έναντι 1.000€/μήνα.	€1.000	102,00	€9,80	-10%	-5%	15%	-20%	€7,75	20%	1,55
											100%	€6,76
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€6,80

Οι απομειώσεις που συνήθως επιτυγχάνονται για παρόμοια ακίνητα κατόπιν διαπραγματεύσεων ανέρχεται σε ποσοστά μεταξύ 10% και 15% ανάλογα με τα χαρακτηριστικά στοιχεία του ακινήτου (ύπαρξη προβολής, θέσης, επιφάνεια κλπ.).

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές μίσθωσης συγκρίσιμων ακινήτων και ειδικότερα επαγγελματικών χώρων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε ως τιμή μονάδας στο ποσό των €5,50/τ.μ./μήνα για τα γραφεία και στα € 6,80/τ.μ./μήνα. για το εμπορικό κατάστημα. Για τις θέσεις στάθμευσης, θεωρούμε ότι ένα εύλογο μίσθωμα μηνιαίως για το σύνολο θα είναι της τάξης των € 30/θέση στάθμευσης.

3.2.2. Μέθοδος των Απομειωμένων / Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών - Discounted Cash Flow Method

Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Approach) προσδιορίζει την αξία με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με το υφιστάμενο μισθωτικό καθεστώς της, αλλά και με το μελλοντικό. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου των απομειωμένων ταμειακών ροών, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση των μισθωμένων χώρων της ιδιοκτησίας. Οι προεξοφλημένες ταμειακές ροές (DCF) λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής (διάρκεια μισθωτηρίου συμβολαίου, η καταβολή των μισθωμάτων, τα συναφή έξοδα και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου, τα ποσοστά ετήσιας προσαύξησης κλπ.). Κατά την μέθοδο αυτή οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, η οποία συνήθως συμπίπτει με την διάρκεια των συμφωνητικών μίσθωσης, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική / τερματική αξία της χρηματοροής. Έπειτα, προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές με μία προ φόρων απόδοση, το επιτόκιο προεξόφλησης έτσι ώστε να καταλήξουμε στην παρούσα αξία.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών, χρησιμοποιήσαμε το ισχύον μισθωτικό καθεστώς για έκαστο τμήμα της ιδιοκτησίας (ανάλογα με την χρήση και τον μισθωτή) μέχρι την λήξη της τρέχουσας μίσθωσης που έχει συμφωνηθεί με την Εταιρεία, τόσο για τους μισθωμένους χώρους όσο και τους ιδιοχρησιμοποιούμενους. Ως εκ τούτου, υπολογίσαμε τα συμβατικά μισθώματα, καθώς και το αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή, βασιζόμενοι αφενός στο υφιστάμενο μισθωτήριο, αφετέρου σε στοιχεία της αγοράς. Σε επόμενο στάδιο, αφαιρέθηκαν οι λειτουργικές δαπάνες από την συνολική πρόσοδο που προσδιορίστηκε, ώστε να καταλήξουμε στην Καθαρή Λειτουργική Πρόσοδο / Αποτέλεσμα (Net Operating Income - NOI) για την ιδιοκτησία. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω υπολογισμών απομειώθηκε με την εφαρμογή ενός κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου σε παρούσα αξία. Οι παραδοχές που έγιναν κατά την εφαρμογή της μεθόδου των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών παρουσιάζονται κατωτέρω:

Βασικές Παραδοχές

Το προεξοφλητικό επιτόκιο που εφαρμόστηκε ανά χρήση όπως και ο αντίστοιχος συντελεστής κεφαλαιοποίησης δίνονται στον παρακάτω πίνακα:

Υπολογισμός Προεξοφλητικού Επιτοκίου	Γραφεία	Κατάστημα	Parking / Αποθήκες
Επιτόκιο Μηδενικού Κινδύνου - Ουόλονα Ελληνικού Δημοσίου (Rf) 10Y (Bank of greece GR 10 Index, Avg. 2020)	1,39%	1,39%	1,39%
Μικτή Απόδοση All Risk Yield - ARY (k)	8,00%	7,00%	9,00%
Ρίσκο Αγοράς Market Risk Premium (i)	0,00%	0,00%	0,00%
Ρίσκο Ακινήτου Specific Property Risk Premium (q)	0,00%	0,00%	0,00%
Αρχική Απόδοση Initial Yield (K)	8,00%	7,00%	9,00%
Ποσοστό Αύξησης Εισοδήματος Net Income Growth / CPI Forecast	1,15%	1,15%	1,15%
Πρόσθετο Ρίσκο	0,00%	0,00%	0,00%
Απαξίωσης / Αποσβέσεις	0,50%	0,50%	0,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	8,65%	7,65%	9,65%

$$R = K + GN - D$$

όπου R = Discount Rate (επιτόκιο προεξόφλησης)

K = Initial Yield (Αρχική μικτή απόδοση)

GN = Net Income Growth (μέσο σταθεροποιημένο ετήσιο ποσοστό αύξησης του μισθώματος εις το διηνεκές)

D = Depreciation (συντελεστής απόσβεσης/απαξίωσης)

ο συντελεστής «K» αναλύεται ως εξής στους επιμέρους κινδύνους: $K = k + i + q$ όπου

k = η απόδοση που περιλαμβάνει τους κινδύνους Αγοράς, Θέσης, Κατασκευής και Νομικού κινδύνου (All Risks Yield - ARY)

i = η απόδοση που περιλαμβάνει τους κινδύνους που σχετίζονται με την «ποιότητα» των μισθωτών, και

q = η απόδοση που περιλαμβάνει των κίνδυνο των μισθώσεων λαμβάνοντας υπόψη εάν το ακίνητο είναι υπερμισθωμένο ή υπομισθωμένο.

Κατά συνέπεια ο συντελεστής προεξόφλησης για κάθε ακίνητο υπολογίζεται ως εξής:

$$R = K + GN - D = (k + i + q) + GN - D$$

- Η αναπροσαρμογή βασίσθηκε στους όρους εκάστου μισθωτηρίου συμβολαίου, σύμφωνα με τις κατωτέρω προβλέψεις αναφορικά με τον ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ και του ΔΤΚ, ως αυτές προέκυψαν από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF)

Έτος	ΑΕΠ	ΔΤΚ	Γν Ετήσιο % Αύξησης
2017	1,505%	1,14%	2,64%
2018	1,934%	0,77%	2,71%
2019	1,870%	0,52%	2,39%
2020	-9,504%	-0,57%	0,00%
2021	4,117%	0,69%	1,69%
2022	5,579%	0,88%	1,88%
2023	3,742%	1,02%	2,02%
2024	2,433%	1,56%	2,56%
2025	1,011%	1,56%	2,56%

- Οι δαπάνες συντήρησης επιπλέον ενός αποθεματικού - Capital Expenditure- CapEx, υπολογίσθηκαν από 1,50% έως 3%,
- Οι μισθωμένοι χώροι και η απώλεια πληρότητας, υπολογίσθηκαν στο 3,00% ετησίως
- Στο έτος λήξης εκάστης μίσθωσης θεωρούμε ότι θα επαναμισθωθούν από τον τρέχοντα χρήστη στα επίπεδα του αγοραίου μισθώματος (όχι κενή περίοδος).
- Οι αμοιβές προώθησης και διαμεσολάβησης θεωρήθηκαν 2,00%,

Τα χρηματοοικονομικά μοντέλα - discounted cash flow models, που προσδιορίζουν την Αγοραία Αξία τόσο των μισθωμένων όσο και των κενών τμημάτων παρουσιάζονται κατωτέρω:

Στοιχεία Ιδιοκτησίας Απομειωμένες Ταμειακές Ροές – Discounted Cash Flow

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες A2, B2, Γ2, Δ2, Ε2		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	ΙΚΑ	01.12.2020 31.05.2021	0,50	€ 62.967	-€ 1.889	€ 0	€ 61.078	€ 133.890	0,96	1,00	€ 58.596
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	1.996,00	01.06.2021 31.05.2022	1,50	€ 133.890	-€ 39.920	€ 0	€ 93.970	€ 133.890	0,88	1,00	€ 82.974
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 10.495	01.06.2022 31.05.2023	2,50	€ 136.147	-€ 4.084	€ 0	€ 132.063	€ 136.147	0,81	1,00	€ 107.326
Έναρξη Μίσθωσης:	1/6/2013	01.06.2023 31.05.2024	3,50	€ 138.703	-€ 4.161	€ 0	€ 134.542	€ 138.703	0,75	1,00	€ 100.636
Λήξη Μίσθωσης:	31/5/2021	01.06.2024 31.05.2025	4,50	€ 141.499	-€ 4.245	-€ 4.245	€ 133.009	€ 141.499	0,69	1,00	€ 91.569
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.06.2025 31.05.2026	5,50	€ 145.126	-€ 4.354	-€ 4.354	€ 136.418	€ 145.126	0,63	1,00	€ 86.439
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	3,00%	01.06.2026 31.05.2027	6,50	€ 148.845	-€ 4.465	-€ 4.465	€ 139.914	€ 148.845	0,58	1,00	€ 81.596
Μη Μισθωμένοι Χώροι- Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.06.2027 31.05.2028	7,50	€ 152.660	-€ 4.580	-€ 4.580	€ 143.500	€ 152.660	0,54	1,00	€ 77.025
		01.06.2028 31.05.2029	8,50	€ 156.573	-€ 4.697	-€ 4.697	€ 147.178	€ 156.573	0,49	1,00	€ 72.709
		01.06.2029 31.05.2030	9,50	€ 160.586	-€ 4.818	-€ 4.818	€ 150.950	€ 160.586	0,45	1,00	€ 68.636
		01.06.2030+	9,50				€ 160.586		0,45	12,50	€ 912.713
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 18.254
										Σύνολο	€ 1.721.965
									Αγοραία Αξία (€) Αξία (€/m2)		€ 1.721.965 € 863

Οριζόντιες Ιδιοκτησίες Αποθήκη Υπογείου ΥΑ-2, Ισόγειο κατάστημα Ι-2 και Πατάρι Ι-2		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Φ. & ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	01.12.2020 31.10.2021	0,92	€ 32.172	-€ 483	€ 0	€ 31.689	€ 71.278	0,93	1,00	€ 29.619
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	1.208,00	01.11.2021 31.10.2022	1,92	€ 71.278	-€ 6.040	€ 0	€ 65.238	€ 71.278	0,87	1,00	€ 56.642
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 2.925	01.11.2022 31.10.2023	2,92	€ 72.479	-€ 1.087	€ 0	€ 71.392	€ 72.479	0,81	1,00	€ 57.581
Έναρξη Μίσθωσης:	1/11/2015	01.11.2023 31.10.2024	3,92	€ 73.840	-€ 1.108	€ 0	€ 72.732	€ 73.840	0,75	1,00	€ 54.493
Λήξη Μίσθωσης:	31/10/2021	01.11.2024 31.10.2025	4,92	€ 75.328	-€ 1.130	-€ 2.260	€ 71.939	€ 75.328	0,70	1,00	€ 50.068
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.11.2025 31.10.2026	5,92	€ 77.259	-€ 1.159	-€ 2.318	€ 73.782	€ 77.259	0,65	1,00	€ 47.702
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.11.2026 31.10.2027	6,92	€ 79.239	-€ 1.189	-€ 2.377	€ 75.673	€ 79.239	0,60	1,00	€ 45.448
Μη Μισθωμένοι Χώροι-Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.11.2027 31.10.2028	7,92	€ 81.270	-€ 1.219	-€ 2.438	€ 77.613	€ 81.270	0,56	1,00	€ 43.300
		01.11.2028 31.10.2029	8,92	€ 83.353	-€ 1.250	-€ 2.501	€ 79.602	€ 83.353	0,52	1,00	€ 41.254
		01.11.2029 31.10.2030	9,92	€ 85.489	-€ 1.282	-€ 2.565	€ 81.642	€ 85.489	0,48	1,00	€ 39.305
		01.11.2030+	9,92				€ 85.489		0,48	14,29	€ 587.952
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 11.759
										Σύνολο	€ 1.041.603
									Αγοραία Αξία (€) Αξία (€/m2)		€ 1.041.603 € 862

Οριζόντια Ιδιοκτησία Υπογείου Β' - Χώρος Β		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ	01.12.2020 31.12.2020	0,08	€ 300	-€ 5	€ 0	€ 296	€ 6.100	0,99	1,00	€ 293
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.)	299,00	01.01.2021 31.12.2021	1,08	€ 6.100	-€ 1.047	€ 0	€ 5.053	€ 6.100	0,91	1,00	€ 4.573
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 300	01.01.2022 31.12.2022	2,08	€ 6.202	-€ 93	€ 0	€ 6.109	€ 6.202	0,83	1,00	€ 5.043
Έναρξη Μίσθωσης:	1/6/2016	01.01.2023 31.12.2023	3,08	€ 6.319	-€ 95	€ 0	€ 6.224	€ 6.319	0,75	1,00	€ 4.685
Λήξη Μίσθωσης:	31/12/2020	01.01.2024 31.12.2024	4,08	€ 6.446	-€ 97	-€ 193	€ 6.156	€ 6.446	0,69	1,00	€ 4.226
Αναπροσαρμογή:	Σταθερό	01.01.2025 31.12.2025	5,08	€ 6.611	-€ 99	-€ 198	€ 6.314	€ 6.611	0,63	1,00	€ 3.953
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.01.2026 31.12.2026	6,08	€ 6.781	-€ 102	-€ 203	€ 6.476	€ 6.781	0,57	1,00	€ 3.697
Μη Μισθωμένοι Χώροι- Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.01.2027 31.12.2027	7,08	€ 6.955	-€ 104	-€ 209	€ 6.642	€ 6.955	0,52	1,00	€ 3.459
		01.01.2028 31.12.2028	8,08	€ 7.133	-€ 107	-€ 214	€ 6.812	€ 7.133	0,47	1,00	€ 3.235
		01.01.2029 31.12.2029	9,08	€ 7.316	-€ 110	-€ 219	€ 6.987	€ 7.316	0,43	1,00	€ 3.026
		01.01.2030+	9,08				€ 7.316		0,43	11,11	€ 35.205
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 704
									Σύνολο		€ 70.691
									Αγοραία Αξία (€) Αξία (€/m2)		€ 70.691 € 236

15 Θέσεις Στάθμευσης (Θ.Σ. Νο.7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30)		Περίοδος Μίσθωσης	Έτος	Εκτιμώμενο Συμβατικό Μίσθωμα	Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	Απώλεια Πληρότητας	Καθαρό Μίσθωμα	Εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα	Συν/τής Παρούσας Αξίας	Συν/τής Κεφαλ/σης	Παρούσα Αξία Ταμειακών Ροών
Μισθωτής:	Άνευ Μισθωτή	01.12.2020 30.11.2021	1,00	€ 5.400	-€ 81	€ 0	€ 5.319	€ 7.200	0,91	1,00	€ 4.851
Επιφάνεια Μισθωμένων Χώρων (τ.μ.):	210,00	01.12.2021 30.11.2022	2,00	€ 5.400	-€ 81	€ 0	€ 5.319	€ 7.200	0,83	1,00	€ 4.424
Μηνιαίο Μίσθωμα (11.2020):	€ 0	01.12.2022 30.11.2023	3,00	€ 5.491	-€ 82	€ 0	€ 5.409	€ 7.321	0,76	1,00	€ 4.103
Έναρξη Μίσθωσης:	-	01.12.2023 30.11.2024	4,00	€ 5.594	-€ 84	€ 0	€ 5.510	€ 7.459	0,69	1,00	€ 3.812
Λήξη Μίσθωσης:	-	01.12.2024 30.11.2025	5,00	€ 5.707	-€ 86	-€ 171	€ 5.450	€ 7.609	0,63	1,00	€ 3.438
Αναπροσαρμογή:	-	01.12.2025 30.11.2026	6,00	€ 5.853	-€ 88	-€ 176	€ 5.590	€ 7.804	0,58	1,00	€ 3.216
Αποθεματικό & Δαπάνες Συντήρησης	1,50%	01.12.2026 30.11.2027	7,00	€ 6.003	-€ 90	-€ 180	€ 5.733	€ 8.004	0,52	1,00	€ 3.008
Μη Μισθωμένοι Χώροι- Απώλεια Πληρότητας > Έτος 3	3,00%	01.12.2027 30.11.2028	8,00	€ 6.157	-€ 92	-€ 185	€ 5.880	€ 8.209	0,48	1,00	€ 2.814
		01.12.2028 30.11.2029	9,00	€ 6.315	-€ 95	-€ 189	€ 6.031	€ 8.420	0,44	1,00	€ 2.632
		01.12.2029 30.11.2030	10,00	€ 6.477	-€ 97	-€ 194	€ 6.185	€ 8.636	0,40	1,00	€ 2.462
		01.12.2030+	10,00				€ 8.636		0,40	11,11	€ 38.191
									Κόστος Πώλησης	2,00%	-€ 764
									Σύνολο		€ 72.187
									Ανοοσία Αξία (€) Αξία ανά Θέση Στάθμευσης (€/Θ.Σ)		€ 72.187 € 4.812

Σύμφωνα με τους παραπάνω πίνακες, η Αγοραία Αξία των υπό διερεύνηση ιδιοκτησιών σύμφωνα με την Προσέγγιση της Προσόδου και της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, ανταποκρίνεται αντικειμενικά στο ποσό των € 2.906.446. Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά τα αποτελέσματα ανά στάθμη και μισθωτή:

Επίπεδο	Επιφάνεια βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Μισθωτής	Αγοραία Αξία
Β' Υπόγειο	299,00	ΠΡΙΟΒΟΛΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	€70.691
	210,00	Ελευθέρας Μίσθωσης	€72.187
Α Υπόγειο	549,00	ΜΙΛΑΝΟΣ Α.Ε & ΤΡΟΧΟΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕ	€1.041.603
Ισόγειο	559,00		
Ημιώροφος	100,00		
Α Όροφος	560,00	ΙΚΑ	€1.721.965
Β Όροφος	359,00		
Γ Όροφος	359,00		
Δ Όροφος	359,00		
Ε Όροφος	359,00		
Σύνολα	3.713,00		€2.906.446

3.2.3. Στάθμιση Μεθόδων

Το τελικό στάδιο κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει την σύνοψη των αξιών που προσδιορίστηκαν με την Προσέγγιση των Συγκριτικών Στοιχείων και την Προσέγγιση της Προσόδου σε μία μοναδική αξία ή σε ένα εύρος αξιών. Η σύνοψη προϋποθέτει ότι έχουν ληφθεί υπόψη τα θετικά και αρνητικά στοιχεία εκάστης προσέγγισης που εφαρμόστηκε και πώς αυτά σχετίζονται με τα εκτιμώμενα περιουσιακά στοιχεία και την αγορά ως σύνολο. Συγκεκριμένα σταθμίστηκαν τα πορίσματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων κατά 30% και από την εφαρμογή της Μεθόδου της Προσόδου κατά 70% αντίστοιχα.

Μέθοδος Εκτίμησης	Συντελεστής Στάθμισης	Αξία Ανά Μέθοδο	Σταθμισμένη Αξία (€)
Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων	30%	€ 2.933.789	€ 880.137
Μέθοδος Προσόδου	70%	€ 2.906.446	€ 2.034.512
Σύνολα	100%		€ 2.914.649
Τελική Αγοραία Αξία (€)			€ 2.915.000

Δ. Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε.						
Διεύθυνση	Τύπος Ιδιοκτησίας	Επιφάνεια Οικοπέδου (τ.μ.)	Επίπεδο	Επιφάνεια βάσει Π.Σ.Ο.Ι. (τ.μ.)	Ποσοστό Συνιδιοκτησίας του οικοπέδου (%)	Αγοραία Αξία
Πειραιώς 181, Αθήνα, Αθηνών Κεντρικού Αθηνών. Περιφέρεια Αττικής	ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΚΤΙΡΙΟ ΛΕΙΚΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΚΤΙΡΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ) υπό καθεστώς Οριζοντίων Ιδιοκτησιών	1.724,20	Β' Υπόγειο	299,00	20,00	€2.914.649
				210,00	15,00	
			Α Υπόγειο	549,00	25,00	
			Ισόγειο	559,00	125,00	
			Ημιώροφος	100,00	-	
			Α Όροφος	560,00	83,00	
			Β Όροφος	359,00	55,00	
			Γ Όροφος	359,00	57,00	
			Δ Όροφος	359,00	59,00	
			Ε Όροφος	359,00	61,00	
Σύνολα		1.724,20		3.713,00	500,00	€ 2.915.000

3.2.4. Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας

Για τον προσδιορισμό της αξίας του γηπέδου, υιοθετήσαμε την Μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων ή Αγοράς.

Κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του γηπεδικού σκέλους του ακινήτου, περιορίσαμε το συνολικό δείγμα των προς πώληση ακινήτων, στα περιουσιακά στοιχεία που τα χαρακτηριστικά τους ήταν παρόμοια με το υπό διερεύνηση ακίνητο και ως εκ τούτου θεωρήθηκαν άμεσα συγκρίσιμα. Σε αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έγιναν αναπροσαρμογές, για παράγοντες που θεωρήσαμε ότι ήταν διαφορετικοί με το εκτιμώμενο, όπως το μέγεθος, η θέση, η πρόσβαση, τεχνικά χαρακτηριστικά κλπ.

Ο επόμενος πίνακας παρουσιάζει τα συγκριτικά στοιχεία που επιλέχθηκαν από το συνολικό δείγμα συγκρίσιμων ακινήτων που συλλέχθηκε, ως τα πλέον συγκρίσιμα για την υπό μελέτη ιδιοκτησία και συγκεκριμένα σε επίπεδο τιμής μονάδας δομήσιμης επιφανείας. Στην συνέχεια εφαρμόσαμε σταθμίσεις, σε ποιοτικούς παράγοντες όπως το μέγεθος, η τοποθεσία, η ζητούμενη αξία σε σχέση με τις πράξεις, καθώς και σε τεχνικά χαρακτηριστικά. Η μεθοδολογία που εφαρμόσθηκε έχει ως εξής. Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με την υπό διερεύνηση ιδιοκτησία, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή απομείωσης της αξίας, ενώ στα ακίνητα εκείνα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε έναν συντελεστή προσαύξησης.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης στην περιοχή, σε συνάρτηση με την εν γένει φυσική κατάσταση του ακινήτου και την τοποθεσία του, καταλήξαμε στις κατωτέρω αναπροσαρμογές:

Προσέγγιση Των Συγκριτικών Στοιχείων – Προσδιορισμός τιμής μονάδας δομήσιμης επιφάνειας

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ζητούμενη Τιμή	Μέγιστη Επιφάνεια Δόμησης (τ.μ)	Τιμή μονάδας στη Δομήσιμη (€/τ.μ.)	Ζητούμενες vs Πραγματικές Αξίες	Μέγεθος	Τοποθεσία	Τεχνικά / Φυσικά Χαρακτηριστικά / Ηλικία	Σταθμισμένη Τιμή €/τ.μ	Συντ. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Μέση Τιμή €/τ.μ
1	Μοσχάτο	Μοσχάτο, επί της Πειραιώς, οικοπέδο 15.000 τ.μ., εντός σχεδίου, επίπεδο, σ.δ. 1.30, άρσιο & οικοδομήσιμο, προσφέρεται στην τιμή των 10.000.000€.	€10.000.000	19.500,00	512,82	-20%	25,89%	0%	0%	€516	20%	103,29
2	Ταύρος	Οικόπεδο ευβαδού 7.100 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 2.3, 3 όψεων, κύρια πρόσοψη 114 μ., άρσιο & οικοδομήσιμο, επί της Πειραιώς, κοντά σε ηλεκτρικό σταθμό, πωλείται έναντι 12.000.000€.	€12.000.000	16.330,00	734,84	-20%	20,61%	-10%	-10%	€574	20%	114,86
3	Μοσχάτο	Οικόπεδο 2.600 τ.μ., εντός σχεδίου, νωνιακό, πρόσοψη 45 μ., σ.δ. 1.20, επί της Πειραιώς, κατάλληλο για κτίριο γραφείων, πωλείται προς 2.000.000€.	€2.000.000	3.120,00	641,03	-20%	-1,41%	0%	0%	€506	20%	101,12
4	Ταύρος	Οικόπεδο 2.103 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1.80, πρόσοψη 49 μ., άρσιο & οικοδομήσιμο, κατάλληλο για κατοικίες, καταστήματα, σουπερμάρκετ, νοσηφία, εκθέσεις κλπ., με εύκολη πρόσβαση πλησίον Λεωφ. Πειραιώς, Ζητούμενη τιμή 1.650.000€.	€1.650.000	3.785,40	435,89	-20%	-0,30%	20%	0%	€417	20%	83,44
5	Κάτω Πετράλωνα	Επί Πειραιώς, στο Γκάζι, οικοπέδο ευβαδού 900 τ.μ., εντός σχεδίου, σ.δ. 1.80, 3 όψεων, πρόσοψη 35 μ., άρσιο και οικοδομήσιμο, προσφέρεται έναντι τιμή 850.000€.	€850.000	1.620,00	524,69	-20%	-3,91%	0%	0%	€403	20%	80,67
											100%	€483,38
Στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας												€480

Κατά τους ανωτέρω υπολογισμούς μας σταθμίζοντας τις αξίες που προσδιορίστηκαν αναφορικά με τις τιμές πώλησης συγκρίσιμων ακινήτων, σύμφωνα με την ανεξάρτητη άποψή μας, καταλήξαμε σε εύλογη τιμή μονάδας των € 480/τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας (ή € 1.104/τ.μ. επιφάνειας οικοπέδου). Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία του οικοπέδου προσδιορίζεται ως ακολούθως:

$$1.724,20 \text{ τ.μ.} \times 2,30 \times € 480 / \text{τ.μ.} = € 1.903.516,80$$

Το ποσοστό συνιδιοκτησίας της Δ. Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΚΑΙ ΣΙΑ Ε.Ε. ανέρχεται σε 500%, συνεπώς, η Αγοραία Αξία του ποσοστού της πλήρης κυριότητας αντιστοιχεί σε **€951.758,40 = € 952.000**

Επομένως, ο επιμερισμός της Αγοραίας Αξίας στα συστατικά στοιχεία του ακινήτου δίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Επιμερισμός Αγοραίας Αξίας (€)	
Γήπεδο	€ 952.000,00
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	€ 1.963.000,00
Εύλογη Αξία	€ 2.915.000,00

Ως εκ τούτου, η Αγοραία Αξία των υπό εξέταση είκοσι τριών οριζόντιων ιδιοκτησιών επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, κατόπιν στρογγυλοποιήσεων, ανέρχεται στο ποσό των **ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΩΝ ΕΝΝΙΑΚΟΣΙΩΝ ΔΕΚΑΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΩΝ ΕΥΡΩ (2.915.000,00 €)**

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 4.112,94

1.2. Λοιπός Εξοπλισμός

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, σύμφωνα με το Μητρώο Παγίων της εταιρείας, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 4.112,94 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Κατηγορία Παγίου	Αξία Κτήσης	Σύνολο Αποσβέσεων	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Μεταφορικά Μέσα	6.048,39 €	(1.939,49) €	4.112,90 €
2.	Λοιπός Εξοπλισμός	778,74 €	(778,70) €	0,04 €
	ΣΥΝΟΛΟ	6.826,86 €	(2.718,19) €	4.112,94 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα επιβατηγά μεταφορικά μέσα καθώς και τον λοιπό εξοπλισμό της εταιρείας (έπιπλα, ηλεκτρονικοί υπολογιστές και λοιπό εξοπλισμό γραφείων).

Αναλυτικότερα:

- τα Μεταφορικά Μέσα αφορούν ένα επιβατηγά αυτοκίνητα (ΕΙΧ) του οποίου τα στοιχεία εμφανίζονται στον κάτωθι πίνακα:

A/A	Είδος	Εταιρία κατασκευής	Μοντέλο	Ημερομηνία 1ης Άδειας Κυκλοφορίας	Αριθμός Έκδοσης Άδειας Κυκλοφορίας	Κυβικά εκατοστά	Αριθμός κυκλοφορίας
1	EIX	HYUNDAI	I20	22/01/2014	6770911	1120	ΙΟΥ-1835

Το ανωτέρω μεταφορικό μέσο, έχει καταχωρηθεί αναλυτικά στο Μητρώο Παγίων. Επί του ανωτέρω παγίου έχουν διενεργηθεί οι νόμιμες φορολογικά αποσβέσεις μέχρι και την 30.09.2020.

ΑΑ	Κατηγορία Παγίου	Αξία κτήσης	Σύνολο αποσβέσεων	Λογιστικό υπόλοιπο
1	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	6.048,39	1.939,49	4.112,90
	Σύνολο	6.048,39	1.939,49	4.112,90

Η αξία της κατηγορίας παγίου «Μεταφορικά Μέσα» αποτιμήθηκε στην Αξία κτήσης των παγίων αυτών μείον τις σωρρευμένες αποσβέσεις έως 30/9/2020, μείον τυχόν απομειώσεις. Με βάση την μεθοδολογία αυτή και αφού λάβαμε υπόψη μας την φύση των παγίων, την λειτουργική κατάστασή τους και τον ορθό υπολογισμό των αποσβέσεων στο μητρώο παγίων έως την 30.09.2020 το πάγιο «Μεταφορικά Μέσα» αποτιμάται ως εξής:

Εταιρία κατασκευής	Μοντέλο	Αξία Κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Αποσβέσεις	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης κατά την 30.09.2020
HYUNDAI	I20	6.048,39	(1.939,49)	0,00	4.112,90

- ii. Ο λοιπός εξοπλισμός, περιλαμβάνεται αναλυτικά στο Μητρώο Παγίων. Επί των ανωτέρω παγίων έχουν διενεργηθεί οι νόμιμες αποσβέσεις μέχρι και την 30.09.2020 βάσει του 4308/2014.

Η αξία του κονδυλίου «Λοιπός Εξοπλισμός» αποτιμήθηκε στην Αξία κτήσης των παγίων αυτών μείον τις σωρρευμένες αποσβέσεις έως 30/9/2020, μείον τυχόν απομειώσεις. Με βάση την μεθοδολογία αυτή και αφού λάβαμε υπόψη μας την φύση των παγίων, την λειτουργική κατάστασή τους και τον ορθό υπολογισμό των αποσβέσεων στο μητρώο παγίων έως την 30.09.2020 ο «Λοιπός Εξοπλισμός» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Αξία Κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Αποσβέσεις	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιπός Εξοπλισμός	778,74 €	(778,70)	0,00 €	0,04 €

Συνολικά λοιπόν η αξία του κονδυλίου «Λοιπός Εξοπλισμός», αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Αξία Κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Αποσβέσεις	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιπός Εξοπλισμός	6.827,13 €	(2.718,19)	0,00 €	4.112,94 €

2. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 2.100,00

2.1. Δάνεια και απαιτήσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, σύμφωνα με τα ιδιωτικά συμφωνητικά μισθώσεων που λάβαμε, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 2.100,00 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Δοσμένες Εγγυήσεις	2.100,00 €

Οι ανωτέρω απαιτήσεις αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης.

Το κονδύλι αφορά δοσμένες εγγυήσεις που έχουν δοθεί στους εκμισθωτές για μισθωμένα ακίνητα επί της οδού Σπύρου Πάτση 5 και Σερρών 41 και βάσει των μισθωτηρίων αναμένεται να ανακτηθούν σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών. Για τις ανωτέρω εγγυήσεις μισθωμάτων ελέγξαμε την τήρηση των όρων των σχετικών ιδιωτικών συμφωνητικών μισθώσεων.

Με βάση τα ανωτέρω η αξία του κονδυλίου «Δοσμένες Εγγυήσεις» αποτιμάται ως εξής.

Κονδύλι ισολογισμού	Κόστος κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Δοσμένες Εγγυήσεις	2.100,00 €	0,00 €	2.100,00 €

2. Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία

3. Αποθέματα

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 31.880,76

2.2. Εμπορεύματα

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, σύμφωνα με την κατάσταση απογραφής της εταιρείας, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 31.880,76 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Εμπορεύματα	31.880,76 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά κυρίως εμπορεύματα που υπήρχαν κατά την ημερομηνία μετατροπής 30/09/2020 στην Σερρών 41 και Σπύρου Πάτση 5 στην Αθήνα.

Τα εμπορεύματα αποτιμήθηκαν στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσης προσδιορίστηκε με την εφαρμογή της μεθόδου του σταθμικού μέσου. Με βάση τη μεθοδολογία αυτή η αξία του κονδυλίου «Εμπορεύματα» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Αποθέματα	31.880,76 €	0,00 €	31.880,76 €

3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 540,75

3.1. Λοιπές Απαιτήσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο (χρεωστικό) του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 540,75 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	540,75 €

Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις αποτιμήθηκαν στο κόστος κτήσης μείον τις ζημίες απομείωσης. Πρόκειται για βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις οι οποίες αναμένεται να εισπραχθούν ή τακτοποιηθούν, υπό κανονικές συνθήκες λειτουργίας της επιχείρησης, όχι μακρύτερα των 12 μηνών.

Το ανωτέρω κονδύλι «Φόρος Προστιθέμενης Αξίας» συνολικού ποσού ευρώ 540,75 αφορά πιστωτικό υπόλοιπο ΦΠΑ βάσει της υποβληθείσας περιοδικής δήλωσης ΦΠΑ για το Γ' τρίμηνο 2020.

Συνεπώς το κονδύλι «Λοιπές Απαιτήσεις» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Κόστος κτήσης την 30.09.2020	(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιπές Απαιτήσεις	540,75 €	0,00 €	540,75 €

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 7.151,04

3.2. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 7.151,04 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο σε Ευρώ κατά την 30.09.2020
1.	Ταμείο	670,81 €
2.	Καταθέσεις Όψεως	6.480,23 €
	ΣΥΝΟΛΟ	7.151,04 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά τα χρηματικά διαθέσιμα της εταιρείας που υπήρχαν κατά την 30/9/2020 και αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	Περιγραφή	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	TAMEIO	670,81 €
2.	ALPHA BANK	330,97 €
3.	EUROBANK EFG	6.126,43 €
4.	ETE	22,83 €
	ΣΥΝΟΛΑ	7.151,04 €

Το υπόλοιπο του κατηγορίας «ΤΑΜΕΙΟ» ποσού ευρώ 670,81 αντιπροσωπεύει τα μετρητά (χαρτονομίσματα και κέρματα) εις χείρας που υπήρχαν διαθέσιμα στο ταμείο της εταιρείας κατά την 30.09.2020. Για την επαλήθευση του ταμείου πραγματοποιήσαμε

καταμέτρηση των μετρητών που υπήρχαν κατά την 30/09/2020 και επιβεβαιώσαμε το υπόλοιπο.

Το υπόλοιπο του κατηγορίας «καταθέσεις όψεως» ποσού ευρώ 6.480,23 αφορά τα υπόλοιπα των άτοκων καταθετικών λογαριασμών όψεως, που διατηρούσε η εταιρεία στα συνεργαζόμενα τραπεζικά ιδρύματα κατά την 30.09.2020 και προορίζονταν για εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών της σκοπών. Αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	Τράπεζα	Αρ. Λογαριασμού	Λογιστικό Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	ALPHA BANK	*****635	330,97 €
2.	EUROBANK EFG	*****8198	6.126,43 €
3.	ETE	*****80-68	22,83 €
ΣΥΝΟΛΑ			6.480,23€

Πραγματοποιήσαμε συμφωνία των ανωτέρω υπολοίπων με τα αντίστοιχα bank statements της εταιρείας με ημερομηνία 30.09.2020 και επαληθεύσαμε το λογιστικό τους υπόλοιπο.

Με βάση τα ανωτέρω το κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.151,04 €	0,00 €	7.151,04 €

Με βάση τα παραπάνω το σύνολο της αξίας αποτίμησης των ακινήτων και λοιπών στοιχείων του Ενεργητικού της μετατρεπόμενης εταιρείας κατά την 30/9/2020 έχει ως εξής:

	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Σύνολο Ενεργητικού	2.960.785,49 €

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

4. Προβλέψεις

4. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Η φύση των προβλέψεων αυτών είναι να καλύπτουν τις αποζημιώσεις που δικαιούνται το προσωπικό από την εταιρεία, λόγω εξόδου από την υπηρεσία για συνταξιοδότηση

βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων. Η πρόβλεψη υπολογίστηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2112/1920 και δεν χρησιμοποιήθηκε αναλογιστική μελέτη καθώς κρίθηκε ότι η μέθοδος αυτή δεν θα επέφερε σημαντική επίπτωση στην αποτίμηση. Υπολογίστηκε πρόβλεψη αποζημίωσης για το σύνολο του προσωπικού της εταιρείας, το οποίο κατά την 30/9/2020 ανέρχονταν σε 1 άτομο. Με βάση τη μεθοδολογία αυτή κατά την 30.09.2020, το συνολικό ύψος της πρόβλεψης υπολογίζεται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Αριθμός Προσωπικού	Αποτίμηση υποχρέωσης 30/09/2020
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους	1	10.934,26

5. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 21.133,38

5.1. Τραπεζικά Δάνεια

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 21.133,38 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Δάνεια	21.133,38 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος υπολοίπου δανείου της τράπεζας Alpha Bank κατά την 30.09.2020. Με την υπ' αριθμ. 3083105 δανειακή σύμβαση της τράπεζας ALHABANK με ημερομηνία 05.12.1991, η εταιρεία ανέλαβε δάνειο για κεφάλαιο κίνησης με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor + 6%. Ωστόσο ήδη με την από 19.11.2013 πρόσθετη πράξη συμφωνήθηκε η αποπληρωμή του ανεξόφλητου υπολοίπου του δανείου κατά την ημερομηνία αυτή ποσού ευρώ 79.238,43 πλέον τόκων σε δέκα (10) έτη, με μηνιαίες τοκοχρεωλυτικές δόσεις και λήξη την 19.11.2023. Κατά την 30/9/2020 το υπόλοιπο της δανειακής σύμβασης ανέρχεται σε ευρώ 32.152,38 και διακρίνεται σε μακροπρόθεσμο μέρος ποσού ευρώ 21.133,38 € και βραχυπρόθεσμο μέρος 11.019,00 € που αφορά το κεφάλαιο που θα αποκληρωθεί τους επόμενους 12 μήνες (βλέπε κατωτέρω παρ. γ ι). Πραγματοποιήσαμε συμφωνία του υπολοίπου του δανείου, μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου μέρους, με το αντίστοιχο τραπεζικό extract της τράπεζας με ημερομηνία 30.09.2020.

Επίσης επιβεβαιώσαμε ότι στο υπόλοιπο της 30/9/2020 έχουν συμπεριληφθεί όλοι οι δεδουλευμένοι τόκοι του δανείου μέχρι την ημερομηνία αυτή και εξυπηρετείται κανονικά.

Συνεπώς το κονδύλι «Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά Δάνεια» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Απομειώσεις	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Δάνεια	21.133,38 €	0,00 €	21.133,38 €

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 3.750,00

5.2. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 21.133,38 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.750,00 €

Το υπόλοιπο της κατηγορίας «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» ποσού ευρώ 3.750,00 αφορά εγγυήσεις ενοικίων από εκμίσθωση ακινήτων επί της οδού Πειραιώς 181 στην Αθήνα και βάσει των μισθωτηρίων αναμένεται να διακανονιστούν σε διάστημα μεγαλύτερο των 12 μηνών.

Συνεπώς το κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.750,00 €	0,00 €	3.750,00 €

6. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 11.019,00

6.1. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020 ανέρχεται σε ευρώ 11.019,00 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	11.019,00 €

Το ανωτέρω κονδύλι αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμης δανειακής υποχρέωσης στην τράπεζα Alpha Bank κατά την 30.09.2020 όπως αναφέρθηκε ανωτέρω (βλ. Παράγραφος β i). Αφορά το ποσό των πληρωτέων δόσεων του δανείου που θα καταβληθούν εντός των επόμενων 12 μηνών βάσει του προγράμματος πληρωμών της δανειακής σύμβασης.

Συνεπώς το κονδύλι «Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	11.019,00 €	0,00 €	11.019,00 €

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 6.470,88

6.2. Φόρος Εισοδήματος

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020, σύμφωνα με τις αντίστοιχες υποβληθείσες φορολογικές δηλώσεις, ανέρχεται σε ευρώ 6.470,88 και αναλύεται ως εξής:

A/A	Περιγραφή	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Φόρος εισοδήματος	6.470,88 €

Ο λογαριασμός «Φόρος Εισοδήματος» αφορά την υποχρέωση της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από την εκκαθάριση της με αριθμό 5863 Τροποποιητικής Δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2019. Η υποχρέωση από τον φόρο εισοδήματος στα βιβλία της εταιρείας συμφωνεί με τις σχετικές υποβληθείσες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και αποδίδεται εμπρόθεσμα στις προβλεπόμενες ημερομηνίες. Κατά συνέπεια, το ανωτέρω κονδύλι αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Φόρος εισοδήματος	6.470,88 €	0,00 €	6.470,88 €

**Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 18.118,92**

6.3. Λοιποί Φόροι και Τέλη

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου κατά την 30/09/2020, σύμφωνα με τις αντίστοιχες υποβληθείσες φορολογικές δηλώσεις της εταιρείας, ανέρχεται σε ευρώ 18.118,92, και αφορά τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις οι οποίες αναλύονται ως εξής:

ΑΑ	Είδος φόρου	Περίοδος οφειλής	Υπόλοιπο σε Ευρώ κατά την 30.09.2020
1.	ΕΝΦΙΑ		18.017,88 €
2.	ΦΜΥ	Αύγουστος – Σεπτέμβριος	101,04 €
ΣΥΝΟΛΑ			18.118,92 €

Οι υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο για ΕΝΦΙΑ κατά την 30.09.2020 ανέρχεται στο συνολικό ποσό ευρώ 18.017,88 πληρωτέου σε έξι (6) δόσεις με πρώτη δόση ύψους ποσού ευρώ 3.002,98 πληρωτέα μέχρι 30.10.2020. Το ανωτέρω ποσό συμφωνεί με την αντίστοιχη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.) και αποδίδεται κανονικά, χωρίς καθυστερήσεις στις προβλεπόμενες ημερομηνίες.

Οι υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο για ΦΜΥ κατά την 30.09.2020 ανέρχεται στο συνολικό ποσό ευρώ 101,04 και αφορά παρακράτηση φόρου μισθωτών υπηρεσιών για τους μήνες Αύγουστο και Σεπτέμβριο 2020. Το ανωτέρω ποσό συμφωνεί με τις αντίστοιχες δηλώσεις και αποδίδεται κανονικά, χωρίς καθυστερήσεις στις προβλεπόμενες ημερομηνίες.

Συνολικά το κονδύλι «Λοιποί φόροι τέλη» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Λοιποί Φόροι Τέλη	18.118,92 €	0,00 €	18.118,92 €

Λογιστικό Υπόλοιπο την
30/09/2020
€ 1.359.05

6.4. Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης

Το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω κονδυλίου, κατά την 30/09/2020, σύμφωνα με τις αντίστοιχες υποβληθείσες Αναλυτικές Περιοδικές Δηλώσεις Εισφορών ανέρχεται σε ευρώ 1.359,05 και αφορά τρέχουσες υποχρεώσεις της εταιρείας προς ασφαλιστικούς οργανισμούς οι οποίες αναλύονται ως εξής:

A/A	Ασφαλιστικό Ταμείο	Περίοδος οφειλής	Υπόλοιπο την 30.09.2020
1.	Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	Αύγουστος – Σεπτέμβριος	1.359,05 €

Οι υποχρεώσεις σε Ασφαλιστικούς Οργανισμούς αποτιμήθηκαν στα οφειλόμενα ποσά κατά την ημερομηνία αποτίμησης, βάσει των υποβληθέντων ασφαλιστικών δηλώσεων. Τα υπόλοιπα των ασφαλιστικών υποχρεώσεων αποδίδονται κανονικά, χωρίς καθυστερήσεις στις προβλεπόμενες ημερομηνίες και συνεπώς δεν συντρέχει λόγος πρόσθετων τελών και προσαυξήσεων.

Συνεπώς το κονδύλι «Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης» αποτιμάται ως εξής:

Κονδύλι ισολογισμού	Υπόλοιπο την 30.09.2020	Πλέον/(Μείον) Προσαρμογές	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης	1.359,05 €	0,00 €	1.359,05 €

Με βάση τα παραπάνω το Σύνολο της αξίας αποτίμησης των Υποχρεώσεων της μετατρεπόμενης εταιρείας κατά την 30/9/2020 έχει ως εξής:

	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Σύνολο Υποχρεώσεων	72.785,49 €

VII. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Προς εξασφάλιση των δανείων της επιχείρησης έχουν δοθεί προς Τραπεζικά Ιδρύματα οι παρακάτω εξασφαλίσεις:

Α' Προσημείωση ευρώ 85.000,00 € επί ισογείου διαμερίσματος (ΙΙ), στη Σαρωνίδα Αττικής. Οδός Ολύμπου 66, ΤΚ 19013, Ιδιοκτησίας Παπαδάκη Δέσποινας του Επαμεινώνδα.

Επίσης έχουν εγγραφεί προσημειώσεις την 24/02/2015 σε ακίνητα της εταιρείας επί της οδού Πειραιώς 181 και Αλκμήνης 52 συνολικού ποσού ευρώ 260.000,00 υπέρ EUROBANK ERGASIAS AE.

Οι Φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές από το 2014 και μετά. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Δεν υφίστανται με ημερομηνία 30/9/2020 εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που ενδέχεται σε επηρεάσουν μελλοντικά τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της επιχείρησης δεν επηρεάζουν την αξία της αποτίμησης καθώς αποτελούν αβέβαια μελλοντικά γεγονότα τα οποία δεν είναι υπό τον πλήρη έλεγχο της εταιρείας ή δεν είναι σφόδρα πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για τον διακανονισμό τους ή ακόμα δεν μπορούν να επιμετρηθούν με επαρκή αξιοπιστία.

VIII. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Η Καθαρή Θέση της εταιρείας κατά την 30.09.2020 προκύπτει από την άθροιση της αξίας των ακινήτων και των λοιπών καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας όπως αναλύθηκε ανωτέρω και υπολογίζεται ως εξής:

Περιγραφή	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Σύνολο Ενεργητικού	€ 2.960.785,49
μείον: Σύνολο υποχρεώσεων	€ 72.785,49
Καθαρή Θέση	€ 2.888.000,00

Στο σύνολο του Ενεργητικού περιλαμβάνεται και η αξία των ακινήτων της εταιρείας που προέκυψε βάσει της εκτίμησης και η οποία αναλύεται ως εξής:

Κατηγορία Ακινήτου	Αξία αποτίμησης την 30.09.2020
Γήπεδο	€ 952.000
Κτηριακές Εγκαταστάσεις	€ 1.963.000
Σύνολο	€ 2.915.000

ΙΧ. Συμπέρασμα

Βάσει της ανωτέρω αποτίμησης των στοιχείων του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων της εταιρείας καθώς και των λογιστικών μεθόδων και πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν για την διενέργειά της, σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και περιγράφονται αναλυτικά στα επι μέρους κονδύλια, συντάχθηκε ο επισυναπτόμενος Ισολογισμός Μετατροπής της εταιρείας «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.», κατά την ημερομηνία αναφοράς ήτοι την 30/9/2020. Ο Ισολογισμός Μετατροπής θα αποτελέσει την βάση για την μετατροπή της εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του Ν.Δ. 1297/1972.

Συνοπτικά η αποτιμημένη αξία των κονδυλίων του Ισολογισμού Μετατροπής της εταιρείας καθώς και το σύνολο της Καθαρής της Θέσης διαμορφώνεται ως εξής:

Ακίνητα	2.915.000,00
Λοιπά Μη κυκλοφορούντα στοιχεία	6.212,94
Κυκλοφορούντα στοιχεία	39.572,55
Σύνολο Ενεργητικού	2.960.785,49
Καθαρή Θέση	2.888.000,00
Υποχρεώσεις	72.785,49
Σύνολο Παθητικού	2.960.785,49

Άρα, γνωμοδοτούμε ομόφωνα ότι η καθαρή θέση της εταιρείας υπό την επωνυμία «Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε.» σύμφωνα με τον ισολογισμό μετατροπής της 30.09.2020, ανήρχετο σε δύο εκατομμύρια οκτακόσιες ογδόντα οκτώ χιλιάδες ήτοι # 2.888.000,00#.

X. Μεταγενέστερα γεγονότα

Από την 30/09/2020 μέχρι και σήμερα δεν συνέβησαν έκτακτα σημαντικά οικονομικά γεγονότα που να ανατρέπουν τα παραπάνω εκτεθέντα.

XI. Φορολογικό Πλαίσιο Βάσει Ν.Δ. 1297/1972

Η επιχείρηση κάνει χρήση των ευεργετημάτων του Ν.Δ. 1297/1972 όπως ισχύει. Το συγκεκριμένο νομοθετικό πλαίσιο χρησιμοποιείται για την αποτίμηση των ακινήτων και των λοιπών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας που θα εισφερθούν στην νεοϊδρυόμενη Ανώνυμη Εταιρεία. Η εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού είναι εφικτή καθώς συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- 1) Η εισφορά διενεργείται από λειτουργούσα επιχείρηση, σε ανώνυμη εταιρεία νεοϊδρυόμενη.
- 2) Στην νεοϊδρυόμενη ανώνυμη εταιρεία εισφέρονται όλα τα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τα λοιπά στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της ατομικής επιχείρησης.
- 3) Η εισφορά πραγματοποιείται κατόπιν εκτιμητικού ελέγχου, από τα πρόσωπα του άρθρου 9 ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 17 του Ν. 4848/2018, της πραγματικής αξίας του ενεργητικού και του παθητικού της εισφερόμενης επιχείρησης, όπως αυτά απεικονίζονται σε ειδικά συντασσόμενη προσωρινή Λογιστική Κατάσταση, συνεπεία του οποίου (ελέγχου) μπορεί να προκύψει υπεραξία. Το δε ανώτατο μέγεθος της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της επωφελούμενης προσδιορίζεται από την εκτιμηθείσα πραγματική καθαρή θέση και όχι από το εισφερόμενο λογιστικό κεφάλαιο του κλάδου
- 4) Οι μετασχηματιζόμενες επιχειρήσεις δεν απαιτείται να τηρούν βιβλία Γ' κατηγορίας (πλέον: διπλογραφικά βιβλία) ούτε να έχουν ήδη συντάξει ισολογισμό για δωδεκάμηνο ή μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.
- 5) Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της επωφελούμενης (νεοϊδρυόμενης) ως αποτέλεσμα της εισφοράς δεν μπορεί να είναι μικρότερο των ευρώ 300.000. Με βάση την παραπάνω αποτίμηση το μετοχικό κεφάλαιο θα ανέρχεται σε ευρώ 2.888.000,00.
- 6) Οι μετοχές της επωφελούμενης που αντιστοιχούν στην αξία του εισφερόμενου κεφαλαίου πρέπει να είναι υποχρεωτικά ονομαστικές στο σύνολό τους και μη μεταβιβάσιμες κατά ποσοστό 75% του συνόλου τους για μια πενταετία από το χρόνο της ολοκλήρωσης της απόσχισης.

- 7) Τα κέρδη ή οι ζημίες της επιχείρησης κατά το μεσοδιάστημα μεταξύ της ημερομηνίας της Λογιστικής Κατάστασης και της ημερομηνίας ολοκλήρωσης της διαδικασίας, καθώς και οι σχετικές συναλλαγές της εισφέρουσας δε θεωρούνται ότι γίνονται για λογαριασμό της επωφελομένης νεοϊδρυόμενης. Συνεπώς, μέχρι την έγκριση η επιχείρηση συνεχίζει να φορολογείται για τα τυχόν ενδιάμεσα κέρδη που πραγματοποιεί. Αντίστοιχα, σε περίπτωση που η μεταβατική δραστηριότητα της επιχείρησης καταλήγει σε ζημία, η εισφέρουσα έχει την υποχρέωση (ενοχικά), προκειμένου να διατηρηθεί αμετάβλητη η εκτιμηθείσα πραγματική καθαρή θέση της επιχείρησης ως κρίσιμο μέγεθος για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της νεοϊδρυόμενης, να καλύψει τις τυχόν διαφορές μέσω ισόποσης καταβολής σε μετρητά (και όχι σε είδος, αφού αυτό θα απαιτούσε νέο εκτιμητικό έλεγχο).

XII. Λοιπά Θέματα

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία αφορά έργο αποτίμησης και δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε γνώμη επί οικονομικών στοιχείων ή άλλης οικονομικής πληροφόρησης. Οι διαδικασίες που εκτελέστηκαν αφορούν αποκλειστικά την διαπίστωση της αξίας των Ακινήτων και των λοιπών καθαρών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας (Ενεργητικού και Υποχρεώσεων) για την διαπίστωση της Καθαρής Θέσης της προσωρινής λογιστικής κατάστασης (ισολογισμού μετατροπής) της εταιρείας κατά την 30.09.2020.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς τους εταίρους της εταιρείας και προς τα αρμόδια εποπτικά όργανα, στα πλαίσια των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.

Είμαστε πρόθυμοι να παράσχουμε οποιαδήποτε επί πλέον διευκρίνιση ή επεξήγηση σχετική με τα θέματα στα οποία αναφέρεται η έκθεσή μας.

Με εκτίμηση,
Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές



Γεώργιος Ν. Σταράκης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20291

Κωνσταντίνος Α. Τούτουζας
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 36611

Συνημμένα:

- Λογιστική Κατάσταση (Ισολογισμός Μετατροπής) της 30.09.2020 μετά την αποτίμηση
- Έκθεση του Εκτιμητή των ακινήτων

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Παράρτημα 1

Δ.Γ. ΠΑΠΑΔΑΚΗ & ΣΙΑ Ε.Ε. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (ΕΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΓΡΟΦΗΣ) ΤΗΣ 30ης Σεπτεμβρίου 2020 ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 008291401000			
	30.09.2020		30.09.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		Καθαρή θέση	
Ενσώματα πάγια		Καταβληθέντα κεφάλαια	
Ακίνητα	2.915.000,00	Κεφάλαια	2.888.000,00
Λοιπός εξοπλισμός	4.112,94	Σύνολο	2.888.000,00
Σύνολο	2.919.112,94	Σύνολο καθαρής θέσης	2.888.000,00
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		Προβλέψεις	
Δάνεια και απαιτήσεις	2.100,00	Προβλέψεις για παραχθέν σε εργαζομένους	10.934,26
Σύνολο	2.100,00	Σύνολο	10.934,26
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	2.921.212,94	Υποχρεώσεις	
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Αποθέματα		Δάνεια	21.133,38
Εμπορεύματα	31.880,76	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.750,00
Σύνολο	31.880,76	Σύνολο	24.883,38
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Λοιπές απαιτήσεις	540,75	Τραπεζικά δάνεια	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.151,04	Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	11.019,00
Σύνολο	7.691,79	Φόρος εισοδήματος	6.470,88
Σύνολο κυκλοφορούντων	39.572,55	Λοιποί φόροι και τέλη	18.118,92
Σύνολο ενεργητικού	2.960.785,49	Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	1.359,05
		Σύνολο	36.967,85
		Σύνολο υποχρεώσεων	61.851,23
		Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	2.960.785,49

Παράρτημα 2