Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.06.30 14:26:47 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

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

Αθήνα,30/06/2022
Αριθ. Πρωτ.:2655592

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ**, το διακριτικό τίτλο **Megapoxy Hellas** και αριθμό ΓΕΜΗ **2907001000**.

Την **30/06/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2899966**, η από 30/06/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Σύσταση νέας 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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

DFK INTERNATIONAL | PDAUDIT
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
& ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Έκθεση Ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την Αποτίμηση της Αξίας της Περιουσίας της Εταιρείας

«ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.»
με διακριτικό τίτλο
«MEGAPOXY HELLAS».

βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021
και των διατάξεων των άρθρων 123-133 του Ν.4601/2019

Ιούνιος 2022

Περιεχόμενα

1. Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί 3
2. Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Μετατρεπόμενης Εταιρείας 5
3. Εταίροι -Εταιρικό Κεφάλαιο της Μετατρεπόμενης Εταιρείας 5
4. Διοίκηση -Εκπροσώπηση της Μετατρεπόμενης Εταιρείας 6
5. Νομοθετικό Πλαίσιο για την Μετατροπή 6
6. Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες 8
7. Μέθοδος αποτίμησης 9
8. Μεθοδολογία εξακρίβωσης της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων. 9
9. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπής της Νομικής Μορφής της Εταιρείας την 31Δεκεμβρίου 2021 (Ποσά σε Ευρώ) 12
10. Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Λογιστικής Κατάστασης της Μετατρεπόμενης Εταιρείας 13
11. Συμπέρασμα-Ανακεφαλαίωση 19
12. Προσδιορισμός Εταιρικού Κεφαλαίου 20

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

I. Ισολογισμός μετασχηματισμού της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2021

II. Εκτιμήσεις Ακινήτων

Προς τον
Κύριο Αναστάσιο Αναστασόπουλο
Διαχειριστή της Εταιρείας
«ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.»
με διακριτικό τίτλο
«MEGAPOXY HELLAS»
Ανδριανού 31
Τ.Κ 19400, Κορωπί

Αθήνα, 29/6/2022

Κύριοι Εταίροι,

Με εντολή των Εταίρων της Εταιρείας «ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.» με διακριτικό τίτλο «MEGAPOXY HELLAS» (εφεξής η «Εταιρεία») συντάξαμε ως ανεξάρτητοι πραγματογνώμονες, με βάση τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, την παρούσα έκθεση για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή της νομικής μορφής της Εταιρείας από Ομόρρυθμη Εταιρεία (Ο.Ε.) σε Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία (Ι.Κ.Ε.) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

1. Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί

Η Γενική συνέλευση των εταίρων στην από 31 Δεκεμβρίου 2021 συνεδρίαση τους, αποφάσισαν την μετατροπή της Εταιρείας από Ομόρρυθμη σε Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 123-133 του Ν. 4601/2019, με βάση την Λογιστική Κατάσταση της 31ης Δεκεμβρίου 2021 (Ισολογισμός Μετασχηματισμού).

Στα πλαίσια αυτής της μετατροπής ανέθεσαν στην ελεγκτική Εταιρεία DFK PD AUDIT Α.Ε. και συγκεκριμένα στις ορκωτούς ελέγκτριες λογίστριες κα. Παναγιωτοπούλου Μαργαρίτα (ΑΜ ΣΟΕΛ: 4351, ΑΜ ΕΛΤΕ: 2374) και κα. Κωστάκου Παναγιώτα (ΑΜ ΣΟΕΛ: 2807, ΑΜ ΕΛΤΕ: 1447) να εξακριβώσουν την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπή Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019 και να συντάξουν την σχετική «Έκθεση Αποτίμησης»

σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν.4548/2018, βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

Στους περιορισμούς αυτής της εργασίας σημειώνονται τα εξής:

- Η παρούσα εργασία δεν εξέτασε και ούτε είχε σκοπό να εξετάσει την επιχειρηματική ορθότητα της απόφασης για την μετατροπή της νομικής μορφής της Εταιρείας.
- Η έκφραση γνώμης για την αποτίμηση της περιουσίας της Εταιρείας, βασίσθηκε σε οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τον διαχειριστή της Εταιρείας, τα οποία θεωρήσαμε ως ακριβή και πλήρη.
- Ο Διαχειριστής της Εταιρείας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση της Λογιστικής Κατάστασης (Ισολογισμός Μετασχηματισμού).
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρείας της 31.12.2021, συντάχθηκε με βάση τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.) βάσει των οποίων η Εταιρεία κατατάσσεται στην κατηγορία των μικρών οντοτήτων.
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31.12.2021 δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές καθώς δεν συντρέχει σχετική υποχρέωση από την ισχύουσα νομοθεσία.
- Οι διαδικασίες που διενεργήθηκαν, δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώμη ή άλλη μορφή διαβεβαίωσης, πέραν των όσων αναφέρουμε στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων.
- Ο νομικός ή φορολογικός έλεγχος επί των οικονομικών στοιχείων των εταιρειών, καθώς επίσης και το νομικό πλαίσιο για την υλοποίηση αυτής της συναλλαγής, δεν αποτέλεσε μέρος της παρούσας εργασίας.
- Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 10 του Ν.4601/2019, οι εμπειρογνώμονες θεωρούνται ανεξάρτητοι έναντι της Εταιρείας, εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπο τους, για (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν την ημερομηνία μετατροπής, οι απαιτήσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 21 του Ν.4449/2017 καθώς και της παρ.4 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.
- Εξετάσαμε το θέμα της ανεξαρτησίας και σας διαβεβαιώνουμε ότι δεν συντρέχει λόγος εξαίρεσης από την εργασία αυτή, καθώς δεν έχουμε διατελέσει ελεγκτές της Εταιρείας ή συνδεδεμένων με αυτές εταιρείες για (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

Η παρούσα Έκθεση, θα καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. και θα παρουσιασθεί από τον Διαχειριστή της Εταιρείας, στην Γενική Συνέλευση των Εταίρων προκειμένου αυτοί να προβούν στην έγκριση της

αλλαγής της νομικής μορφής σε Μονοπρόσωπη Ι.Κ.Ε., στα πλαίσια των διατάξεων τω άρθρων 123-133 του Ν. 4601/2019.

2. Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Μετατρεπόμενης Εταιρείας

Ίδρυση: Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1998 με την νομική μορφή της Ομόρρυθμής Εταιρείας (Ο.Ε.), η επωνυμία της Εταιρείας είναι «ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ Ο.Ε.» και ο διακριτικός της τίτλος «MEGAPOXY HELLAS». Ο αριθμός ΓΕΜΗ είναι 002907001000, ενώ ο αριθμός φορολογικού μητρώου (ΑΦΜ) είναι 099050030. Η διεύθυνση της Εταιρείας στο διαδίκτυο είναι: https://www.megapoxy.gr .

Έδρα: Έδρα της Εταιρείας ορίζεται το Κορωπί Αττικής και βρίσκεται επί της οδού Αδριανού 31.

Διάρκεια: Η διάρκεια της Εταιρείας ορίστηκε στα 20 έτη και λήγει την 02/06/2038.

Σκοπός: Σκοποί της Εταιρείας είναι:

- Η εισαγωγή, η αγορά εκ της ημεδαπής, η εξαγωγή και η χονδρική και λιανική πώληση δομικών, χημικών και συναφών ειδών.
- Η αντιπροσώπευση οίκων εξωτερικού ή εσωτερικού και η εμπορία και διάθεση διάφορων υλικών (αντιπροσωπίες ,εισαγωγές ,εξαγωγές εμπόριο) όπως και η λήψη προμήθειας εκ της διαμεσολάβησης της πώλησης αυτών.
- Η ίδρυση και εκμετάλλευση υποκαταστημάτων ανά την επικράτεια και το εξωτερικό.
- Η ίδρυση και λειτουργία στην Ελλάδα βιομηχανίας ή βιοτεχνίας παραγωγής ιδίων προιόντων με τα αναφερθέντα ή προιόντων των αντιπροσωπευόμενων οίκων.

3. Εταίροι - Εταιρικό Κεφάλαιο της Μετατρεπόμενης Εταιρείας

Εταίροι της Εταιρείας είναι:

1. Αναστάσιος Αναστασόπουλος του Χαρισίου, κάτοικος Κορωπίου, οδός Αδριανού, αρ.31, κάτοχος του υπ΄αριθμόν ΑΜ 511998/21-04/2016 δελτίου ταυτότητας του Τ.Α Κορωπίου και με ΑΦΜ 073127998 της Δ.Ο.Υ. Κορωπίου.
2. Ελένη συζ. Γεωργίου Τουρτούρα το γένος Χαρισίου και Μαρίας Αναστασοπούλου, κάτοικος Κορωπίου, οδός Αδριανού, αρ.31, κάτοχος του υπ΄αριθμόν ΑΝ-561156 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας που εκδόθηκε την 21-6-2018 από το Τ.Α. Κρωπίας και με ΑΦΜ 141682456 της Δ.Ο.Υ. Κορωπίου.

Τα ποσοστά συμμετοχής στην Εταιρεία έχουν ως εξής:

- Αναστάσιος Αναστασόπουλος : 60% μερίδας 21.013,17 Ευρώ
- Ελένη Τουρτούρα : 40% μερίδας 14.008,78 Ευρώ

4. Διοίκηση -Εκπροσώπηση της Μετατρεπόμενης Εταιρείας

Διευθυντής, ταμίας, διαχειριστής και εκπρόσωπος της Εταιρείας έχει οριστεί ο Αναστάσιος Αναστασόπουλος του Χαρισίου, κάτοικος Κορωπίου, οδός Αδριανού, αρ.31, ΤΚ 19441, κάτοχος του υπ΄αριθμόν ΑΜ 511998/21-04-2016 δελτίου ταυτότητας, ο οποίος εκπροσωπεί την Εταιρεία σε όλες τις σχέσεις τις με οποιαδήποτε τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο.

5. Νομοθετικό Πλαίσιο για την Μετατροπή

Οι σχετικές διατάξεις του Ν.4601/2019 που έχουν εφαρμογή στην παρούσα μετατροπή νομικής μορφής έχουν ως εξής:

Άρθρο 123

1. Σε περίπτωση μετατροπής σε κεφαλαιουχική εταιρεία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από τα πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.

2. Η έκθεση εξακρίβωσης που συντάσσεται σύμφωνα με την παράγραφο 1 υποβάλλεται σε δημοσιότητα με ανάλογη εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.

3. Στην περίπτωση της παραγράφου 1, το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο, χωρίς νέες εισφορές, από το ποσό που προκύπτει, αν από τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή εταιρείας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της. Εφόσον το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή υπολείπεται από το ελάχιστο όριο που προβλέπεται από το νόμο ή το καταστατικό για την εταιρεία αυτή, η διαφορά καλύπτεται με νέες εισφορές.

Άρθρο 127

1. Σε περίπτωση μετατροπής ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρείας σε κεφαλαιουχική, οι αξιώσεις κατά των ομόρρυθμων και, εφόσον συντρέχει περίπτωση, κατά των ετερόρρυθμων εταίρων, παραγράφονται ύστερα από πέντε (5) έτη από τη συντέλεση της μετατροπής, σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 113, κατά περίπτωση, εκτός αν η αξίωση κατά της ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρείας υπόκειται σε βραχύτερη παραγραφή.

2. Σε περίπτωση μετατροπής ομόρρυθμης εταιρείας σε ετερόρρυθμη σύμφωνα με την περίπτωση β΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 126, οι αξιώσεις κατά των ομόρρυθμων εταίρων που

μετατράπηκαν σε ετερόρρυθμους παραγράφονται ύστερα από πέντε (5) έτη από τη συντέλεση της μετατροπής, εκτός αν η αξίωση κατά της ομόρρυθμης εταιρείας υπόκειται σε βραχύτερη παραγραφή

3. Η ευθύνη των παραγράφων 1 και 2 δεν υφίσταται έναντι δανειστή της μετατραπείσας εταιρείας, εφόσον αυτός συγκατατέθηκε εγγράφως στη μετατροπή

4. Στις προθεσμίες των παραγράφων 1 και 2 εφαρμόζονται οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την αναστολή και τη διακοπή της παραγραφής. Αν η αξίωση καταστεί ληξιπρόθεσμη μετά τη συντέλεση της μετατροπής σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 113, κατά περίπτωση, η παραγραφή αρχίζει από το χρονικό σημείο, κατά το οποίο η αξίωση καθίσταται ληξιπρόθεσμη.

Άρθρο 129

Γραπτή έκθεση - Διαθεσιμότητα των εγγράφων για εξέταση από τους μετόχους ή τους εταίρους

1. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, δεν απαιτείται γραπτή έκθεση προς τους εταίρους για τη μετατροπή, σύμφωνα με το άρθρο 106, εφόσον το σύνολο των εταίρων της υπό μετατροπή εταιρείας είναι συγχρόνως και διαχειριστές της.

3. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, το δικαίωμα των εταίρων που προβλέπεται στο άρθρο 107 (δικαίωμα μετόχου να λαμβάνει γνώση των απαραίτητων εγγράφων) μπορεί να ασκείται για συνεχή χρονική περίοδο που αρχίζει το αργότερο δέκα (10) ημέρες πριν από τη συνέλευση των εταίρων που καλείται να αποφασίσει για τη μετατροπή και λήγει με το τέλος της συνέλευσης αυτής.

Άρθρο 106

Λεπτομερής γραπτή έκθεση και ενημέρωση για τη μετατροπή

4. Δεν απαιτείται έκθεση του διοικητικού συμβουλίου ή των διαχειριστών σύμφωνα με την παράγραφο 1, εφόσον οι μέτοχοι ή οι εταίροι και οι κάτοχοι άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου συμφωνούν εγγράφως να μην καταρτιστεί έκθεση. Το σχετικό έγγραφο πρέπει να έχει θεωρηθεί από τα πρόσωπα που προβλέπονται στο άρθρο 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ή από δικηγόρο.

Άρθρο 131

Περιεχόμενο και τύπος της απόφασης για τη μετατροπή, ελάχιστο κεφάλαιο, μετοχές και εταιρικά μερίδια της μετατραπείσας εταιρείας

1. Για το περιεχόμενο και τον τύπο της απόφασης της συνέλευσης των μετόχων ή των εταίρων για τη μετατροπή, εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 122 του Ν.4601/2019.

2. Σε περίπτωση μετατροπής σε ανώνυμη εταιρεία, σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και σε ιδιωτική κεφαλαιουχική ταιρεία, για το ελάχιστο κεφάλαιο και την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 123 (Εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό

μετατροπή εταιρείας από δύο Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ή Ελεγκτική Εταιρεία ή ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές).

Άρθρο 132

Είσοδος νέων μετόχων ή εταίρων

Στην Εταιρεία με τη νέα της νομική μορφή μπορεί να εισέλθουν νέοι μέτοχοι ή εταίροι σύμφωνα με τους κανόνες που διέπουν τη λειτουργία της.

6. Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες

Η υπό μετατροπή Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία με την διπλογραφική μέθοδο και συντάσσει τις Οικονομικές της Καταστάσεις σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα» (εφεξής Ε.Λ.Π.)

Η υπό μετατροπή Εταιρεία βάσει του μεγέθους της κατατάσσεται στις πολύ μικρές εταιρείες του Ν.4308/2014 και δεν ελέγχεται από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές.

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31.12.2021, συντάχθηκε από τον Διαχειριστή της Εταιρείας βάσει των ίδιων πολιτικών και μεθόδων που ακολουθήθηκαν και για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων των προηγούμενων χρήσεων.

Η Εταιρεία διατηρεί επαρκές Λογιστικό Σύστημα και παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του Ισολογισμού, καθώς και κάθε μεταβολή αυτού. Τα λογιστικά αρχεία τηρούνται ηλεκτρονικά και περιλαμβάνουν σε ανάλυση όλα τα στοιχεία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα αρχεία που λάβαμε υπόψη για την επισκόπηση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

- Αρχείο ενσώματων παγίων,
- Αρχείο λοιπών περιουσιακών στοιχείων,
- Αρχείο λογαριασμών καθαρής θέσης,
- Αρχείο λογαριασμών υποχρεώσεων
- Αναλυτικό Ισοζύγιο λογαριασμών
- Μελέτη εύλογης αξίας ακινήτων περιουσιακών στοιχείων από ανεξάρτητο εκτιμητή

Η επισκόπησή μας αφορούσε την συμφωνία των κονδυλίων των λογαριασμών του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021, με τα σχετικά λογιστικά αρχεία και την αποτίμηση των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις πραγματικές τους αξίες. Ειδικότερα:

- Πραγματοποιήθηκε αντιπαραβολή των ποσών τα οποία είναι καταχωρημένα στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού με τα αντίστοιχα ποσά των Λογιστικών Αρχείων που τηρεί η Εταιρεία.

- Επισκοπήσαμε τους λογαριασμούς που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ως προς το εύλογο της εμφάνισης τους σε πραγματικές αξίες.
- Επισκοπήθηκαν οι αρχές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων όπως παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Εταιρείας.
- Προσδιορίσθηκε η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας
- Προσδιορίσθηκε ο αριθμός των εταιρικών μεριδίων που θα εκδοθούν βάσει της ονομαστικής αξίας των αντίστοιχων εταιρικών μεριδίων.

7. Μέθοδος αποτίμησης

Για την έκφραση της γνώμης μας, για την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπής Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 131 του Ν.4601/2019, χρησιμοποιήσαμε τη μέθοδο της **Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης**, ως την πιο ενδεδειγμένη καθώς εκτός από τα ακίνητα που αποτιμήθηκαν σε πραγματική αξία δεν υπάρχουν, άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για τα οποία απαιτείται ιδιαίτερη προσέγγιση για την αποτίμηση τους.

Αναπροσαρμοσμένη Πραγματική Καθαρή Θέση της υπό μετατροπή Εταιρείας αποτελεί το αναπροσαρμοσμένο καθαρό ενεργητικό το οποίο αποτελεί την διαφορά μεταξύ του συνόλου της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των αντίστοιχων στοιχείων του παθητικού (υποχρεώσεων) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

Στη συνέχεια παραθέτουμε την μεθοδολογία αποτίμησης που ακολουθήθηκε για τα αναλυτικά στοιχεία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της υπό Μετατροπής Εταιρείας.

8. Μεθοδολογία εξακρίβωσης της αξίας των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία: Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν τα ακίνητα , τον μηχανολογικό και λοιπό εξοπλισμό , τα μεταφορικά μέσα και τα λοιπά άυλα στοιχεία.

Τα ακίνητα βρίσκονται στην κυριότητα της εταιρίας, αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα αγοραία αξία τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021. Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας αυτών, βασισθήκαμε στην έκθεση εκτίμησης που λάβαμε από ανεξάρτητο εκτιμητή και συγκεκριμένα από τον Αναστάσιο Μ. Λαμπρόπουλο (Δρ. Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π. – Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών)

Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις: Οι Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις επισκοπήθηκαν ως προς την ύπαρξη επισφαλειών και διενεργήθηκαν όπου απαιτείτο οι απαραίτητες προβλέψεις, ώστε το υπόλοιπο αυτών να αντανακλά την πραγματική αξία τους.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα: Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Παροχές στο προσωπικό: Βάσει του εργατικού δικαίου οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης, το ύψος της οποίας σχετίζεται με τις αποδοχές των εργαζομένων, τη διάρκεια της υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία, δεν δικαιούνται αποζημίωση.

Η πρόβλεψη για την αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου του από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης θα αρχίσει να υπολογίζεται ως ο εργαζόμενος να είχε προσληφθεί τον ημέρα που απέχει από την αναμενόμενη ολοκλήρωση των προϋποθέσεων συνταξιοδότησης ώστε το χρονικό διάστημα που θα μεσολαβήσει μεταξύ της ημερομηνίας έναρξης του υπολογισμού έως την ημερομηνία θεμελίωσης του δικαιώματος για πλήρη σύνταξη να έχει ολοκληρωθεί ο πλήρης υπολογισμός της αποζημίωσης λόγω συνταξιοδότησης. Εύλογη βάση ολοκλήρωσης του σχηματισμού της πρόβλεψης για την αποζημίωση εξόδου του προσωπικού από την υπηρεσία, θεωρείται η ηλικία των 62 ετών των εργαζομένων, οπότε η κατανομή των παροχών συνταξιοδότησης πραγματοποιείται από το 46ο μέχρι το 62ο έτος της ηλικίας τους, με την επιφύλαξη των περιπτώσεων εκείνων όπου αποδεδειγμένα η ηλικία συνταξιοδότησης είναι μεγαλύτερη των 62 ετών, περίπτωση κατά την οποία ο χρόνος έναρξης της κατανομής μεταβάλλεται ανάλογα. Η οφειλόμενη αποζημίωση, σε περίπτωση συνταξιοδότησης, είναι ίση με 40% του ποσού που θα καταβαλλόταν σε περίπτωση απόλυσης άνευ αιτίας. Το ποσό της αποζημίωσης που καταβάλλεται τελικά από την Εταιρεία καθορίζεται αφού ληφθεί υπόψη η προϋπηρεσία των εργαζομένων και η αμοιβής τους. Οι υποχρεώσεις για τους εργαζόμενους της Εταιρείας προσδιορίσθηκαν βάση της ισχύουσας νομοθεσίας Ν.2112/1920, όπως ισχύει.

Εμπορικές και λοιπές Υποχρεώσεις: Οι υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τα τραπεζικά δάνεια, υποχρεώσεις έναντι (προμηθευτές και πιστωτές), υποχρεώσεις έναντι του δημοσίου (φόροι και ασφαλιστικές εισφορές) ως προς τη φύση τους και το ύψος τους και επιμετρήθηκαν στα πραγματικά οφειλόμενα ποσά.

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρείας, όπως συντάχθηκε από τον Διαχειριστή της Εταιρείας πλέον της Εκτίμησης των Ορκωτών Ελεγκτών κατά την 31.12.2021, παρατίθεται παρακάτω.

9. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπής της Νομικής Μορφής της Εταιρείας την 31Δεκεμβρίου 2021 (Ποσά σε Ευρώ)

	Λογιστική Αξία κατά την 31.12.2021	Αξία Εκτίμησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή κατά την 31.12.2021	Αύξηση / (Μείωση) Αναπροσαρμογής
Ενεργητικό			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	36.777,99	207.000,00	170.222,01
Μηχανολογικός Εξοπλισμός	10.511,44	10.511,44	0,00
Μεταφορικά μέσα	4.032,34	4.032,34	0,00
Λοιπός εξοπλισμός	21.945,03	21.945,03	0,00
Σύνολο Ενσώματων Παγίων	**73.266,80**	**243.488,81**	**170.222,01**
Άυλα Πάγια Στοιχεία			
Λοιπά άυλα	3.840,00	3.840,00	0,00
Σύνολο Άυλων Παγίων	**3.840,00**	**3.840,00**	**0,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**77.106,80**	**247.328,81**	**170.222,01**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Εμπορεύματα	815.052,88	815.052,88	0,00
Σύνολο Αποθεμάτων	**815.052,88**	**815.052,88**	**0,00**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	559.468,08	559.468,08	0,00
Δάνεια και απαιτήσεις	37.204,00	37.204,00	0,00
Χρεωστικοί τίτλοι	179.941,15	179.941,15	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	41.438,26	41.438,26	0,00
Σύνολο Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	**818.051,49**	**818.051,49**	**0,00**
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**1.633.104,37**	**1.633.104,37**	**0,00**
Σύνολο Ενεργητικού	**1.710.211,17**	**1.880.433,18**	**170.222,01**
Καθαρή θέση			
Κεφάλαιο	35.021,95	35.021,95	0,00
Αποτελέσματα εις νέο	(3.998,85)	(3.998,85)	0,00
Αποθεματικό εκτίμησης / αναπροσαρμογής	0,00	170.222,01	(170.222,01)
Σύνολο καθαρής θέσης	**31.023,10**	**201.245,11**	**(170.222,01)**
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	7.540,61	7.540,61	0,00
Σύνολο	**7.540,61**	**7.540,61**	**0,00**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	437.637,17	437.637,17	0,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.203.182,29	1.203.182,29	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη	14.646,60	14.646,60	0,00
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	14.458,36	14.458,36	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	1.723,04	1.723,04	0,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**1.671.647,46**	**1.671.647,46**	**0,00**
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.671.647,46**	**1.671.647,46**	**0,00**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**1.710.211,17**	**1.880.433,18**	**(170.222,01)**

10. Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Λογιστικής Κατάστασης της Μετατρεπόμενης Εταιρείας

10.1 Ενεργητικό

10.1.1 Μη κυκλοφορούντα στοιχεία

Ενσώματα πάγια

Περιγραφή	Αξία Κτήσεως	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία	Αξία Εκτίμησης	Διαφορά
Ακίνητα	201.508,58	(164.730,59)	36.777,99	207.000,00	170.222,01
Μηχανολογικός εξοπλισμός	19.395,25	(8.883,81)	10.511,44	10.511,44	-
Μεταφορικά μέσα	19.394,86	(15.362,52)	4.032,34	4.032,34	-
Λοιπός εξοπλισμός	32.820,83	(10.875,80)	21.945,03	21.945,03	-
Σύνολο	**281.162,16**	**(207.895,36)**	**243.488,81**	**243.488,81**	**170.222,01**

Αυλα πάγια

Περιγραφή	Αξία Κτήσεως	Σωρευμένες Αποσβέσεις	Αναπόσβεστη Αξία	Αξία Εκτίμησης	Διαφορά
Λοιπά άυλα	19.200,00	(15.360,00)	3.840,00	3.840,00	-
Σύνολο	**19.200,00**	**(15.360,00)**	**3.840,00**	**3.840,00**	-

Τα ακίνητα που βρίσκονται στην κυριότητα της εταιρίας αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα αγοραία αξία τους κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021. Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας αυτού, βασισθήκαμε στην έκθεση εκτίμησης που λάβαμε από ανεξάρτητο εκτιμητή – (Παράρτημα ΙΙ / Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτων). Ο λογαριασμός Ακίνητα αναφέρεται σε 3 ακίνητα που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία (Διαμέρισμα, Υπόγειο, Χώρος Στάθμευσης). Τα ειδικότερα στοιχεία των ακινήτων όπως αυτά περιλαμβάνονται στο ηλεκτρονικό αρχείο «Αρχείο Ενσώματων Παγίων» έχουν ως εξής:

Κωδ. Παγίου	Περιγραφή ακινήτου	Αξία Κτήσης	Σωρευμένες αποβέσεις 31.12.2021	Αναπόσβεστη Αξία 31.12.2021
12	ΚΤΙΡΙΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	201.508,58	(164.730,59)	36.778
	Σύνολο	**201.508,58**	**(164.730,59)**	**36.778**

Ανάλυση της Αξίας Εκτίμησης των ακινήτων κατά την 31/12/2021 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

ΑΑ	Περιγραφή	Νομός	Δήμος	Οδός - Αριθμός	Επίπεδο	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (Ευρώ /τ.μ.)	Αξία Εκτιμητή
1	Διαμέρισμα	Αθηνών	Αγίας Παρασκευής	Κοντοπούλου 10-12	2	75	2.570	192.750
2	Αποθήκη	Αθηνών	Αγίας Παρασκευής	Κοντοπούλου 10-12	-1	5	500	2.250
3	Θ.Σταθμός	Αθηνών	Αγίας Παρασκευής	Κοντοπούλου 10-12	-1	12	-	12.000
	Σύνολο							**207.000**

Από την εργασία της αποτίμησης των ακινήτων προέκυψε υπεραξία ποσού Ευρώ 170.222,01. .Επιπλέον, επί των ακινήτων δεν υφίστανται προσημειώσεις.

Τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία του Ενεργητικού (εκτός των ακινήτων που αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα – πραγματική αξία τους) αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους

10.1.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
Δάνεια και απαιτήσεις	37.204,00	37.204,00	0,00
Χρεωστικοί τίτλοι	283.254,59	283.254,59	0,00
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις απο αξιόγραφα	**(103.313,44)**	**(103.313,44)**	-
Σύνολο	**217.145,15**	**217.145,15**	**0,00**

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις ποσού Ευρώ 37.204,00 αφορούν απαιτήσεις της Εταιρείας από το Ελληνικό Δημόσιο όπως προέκυψαν από τις αντίστοιχες δηλώσεις Φορολογίας Εισοδήματος, Φ.Π.Α., και παρακρατούμενων φόρων. Σημειώνεται ότι έγινε η συμφωνία των σχετικών φορολογικών δηλώσεων με τη Γενική Λογιστική (Λογιστικά αρχεία της Εταιρείας).

Από το σύνολο των απαιτήσεων από αξιόγραφα ποσού Ευρώ 283.254,59, ποσό Ευρώ 103.313,44 έχει χαρακτηρισθεί από την Εταιρεία ως Επισφαλές και έχει διενεργηθεί σχετική πρόβλεψη, η οποία επαρκεί για την κάλυψη των επισφαλών απαιτήσεων από αξιόγραφα. Διενεργήθηκε συμφωνία του υπολοίπου του ισοζυγίου ΓΛ με το ληξιάριο αξιογράφων κατά την 31.12.2021.

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
Πελάτες	653.303,31	653.303,31	0,00
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις απο πελάτες	(93.835,23)	(93.835,23)	-
Σύνολο	**559.468,08**	**559.468,08**	**0,00**

Από το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων ποσού Ευρώ 653.303,31, ποσό Ευρώ 93.835,23, έχει χαρακτηρισθεί από την Εταιρεία ως Επισφαλές και έχει διενεργηθεί σχετική πρόβλεψη, η οποία επαρκεί για την κάλυψη των επισφαλών απαιτήσεων από πελάτες.

Διενεργήθηκε συμφωνία του υπολοίπου του ισοζυγίου ΓΛ με το Ισοζύγιο απαιτήσεων από πελάτες κατά την 31.12.2021. Η κατηγοριοποίηση των υπολοίπων και ο αριθμός των πελατών ανάλογα με το ύψος της απαίτησης αναλύεται ως εξής:

Κατηγοριοποίηση υπολοίπων	Αριθμός Πελατών	Υπολοιπο 31/12/2021	Ποσοστό %
30.000 - 120.000	4	238.126,77	36,45%
10.000 - 30.000	11	206.007,78	31,53%
2.000 - 10.000	42	151.740,25	23,23%
1.000 - 2000	27	36.920,01	5,65%
500 - 1000	23	16.126,96	2,47%
500<	301	4.381,54	0,67%
Σύνολο	**408**	**653.303,31**	**100,00%**

Οι απαιτήσεις σε πελάτες, οι λοιπές απαιτήσεις και τα αξιόγραφα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.3 Αποθέματα

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
Εμπορεύματα	815.052,88	815.052,88	-
Σύνολο	**815.052,88**	**815.052,88**	**-**

Η Εταιρεία εμπορεύεται δομικά και χημικά υλικά τα οποία προμηθεύεται τόσο από το εσωτερικό όσο και από το εξωτερικό. Τα εμπορεύματα αποτιμήθηκαν στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους, η οποία είναι η αναμενόμενη τιμή πώλησης αυτών μείον τα άμεσα έξοδα πωλήσεών τους.

Τα ανωτέρω εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Αποθεμάτων» της Εταιρείας της 31.12.2021.

Τα αποθέματα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους

10.1.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
Ταμείο	9.952,88	9.952,88	-
Καταθέσεις όψεως	31.485,38	31.485,38	-
Σύνολο	**41.438,26**	**41.438,26**	**-**

Οι καταθέσεις όψεως αφορούν σε καταθέσεις σε Ευρώ που τηρεί η Εταιρεία σε τράπεζες του εσωτερικού.

Κωδικός	Περιγραφή	Υπόλοιπο 31.12.2021
38.02.00.0000	ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΟΨΕΩΣ ΕΤΕ	14.924,90
38.02.00.0001	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΟΨΕΩΣ ALPHA BANK	12.606,49
38.04.00.0000	ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΝΟΜ. ΠΡΟΣΩΠΩΝ GR3401101400000014000534223	3.953,99
Σύνολο		31.485,38

Τα υπόλοιπα των Τραπεζικών Καταθέσεων, που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία συμφωνήθηκαν με τα Extrait των Τραπεζών της 31.12.2021. Τα ανωτέρω Ταμειακά Διαθέσιμα εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Λοιπών Περιουσιακών Στοιχείων» της Εταιρείας της 31.12.2021.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2 Προβλέψεις, Δάνεια και Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

10.2.1 Προβλέψεις

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	7.540,61	7.540,61	-
Σύνολο	**7.540,61**	**7.540,61**	-

Πρόκειται για την παρούσα αξία της δεδουλευμένης υποχρέωσης για την δικαιούμενη αποζημίωση του προσωπικού σε περίπτωση εξόδου από την υπηρεσία κατά την 31.12.2021. Η εκτίμηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης έγινε με βάση την ισχύουσα εργατική νομοθεσία Ν.2112/1920, όπως ισχύει.

Το σύνολο του προσωπικού της Εταιρείας, ανέρχεται σε επτά (7) υπαλλήλους.

Τα ανωτέρω εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Λογαριασμών Υποχρεώσεων» της Εταιρείας στις 31.12.2021.

Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2.2 Δάνεια

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
Τραπεζικά δάνεια	437.637,17	437.637,17	-
Σύνολο	**437.637,17**	**437.637,17**	-

Το κονδύλι δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ποσού Ευρώ 437.637,17 αφορά χορήγηση δανείων από την Εθνική Τράπεζα κυρίως για ενίσχυση του κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας. Το υπόλοιπο του τραπεζικού

δανεισμού, που εμφανίζεται στα λογιστικά βιβλία συμφωνήθηκε με τα αντίστοιχα extrait της Τράπεζας της 31.12.2021.

Κωδικός	Δάνεια ανα πιστωτικό ίδρυμα	Λογιστική Αξία 31/12/2021
52.02.01.0001	ΕΘΝΙΚΗ 1401230751	156.387,17
52.02.01.0002	ΔΑΝΕΙΟ ΤΕΠΙΧ - ΕΤΕ	281.250,00
Σύνολο		**437.637,17**

Οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2.3 Εμπορικές Υποχρεώσεις

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
Προμηθευτές	1.203.182,29	1.203.182,29	-
Σύνολο	**1.203.182,29**	**1.203.182,29**	**-**

Οι προμηθευτές αναλύονται ως εξής:

Επωνυμία	Υπολοιπο 31/12/2021	Ποσοστό %
VIVACITY ENGINEERING PTY. LTD	1.006.970,47	83,69%
DDCHEM SRL	119.283,20	9,91%
SAINT-GOBAIN ADFORS CZ s.r.o.	32.459,62	2,70%
VINCENT SRL	10.868,23	0,90%
ADVANCED STONE & MASONRY SUPPLIES	10.712,23	0,89%
JMAF COMERCIO LDA	10.257,00	0,85%
VITRULAN TECHNICAL TEXTIL GMBH	10.053,30	0,84%
Λοιποί προμηθευτές	2.578,24	0,21%
Σύνολο	**1.203.182,29**	**100,00%**

Οι προμηθευτές αφορούν αγορές εμπορευμάτων (χημικών και δομικών υλικών) που σχετίζεται με την συνήθη λειτουργία της Εταιρείας. Διενεργήθηκε συμφωνία του υπολοίπου του ισοζυγίου ΓΛ με το ισοζύγιο προμηθευτών κατά την 31.12.2021. Τα ανωτέρω εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Λογαριασμών Υποχρεώσεων» της Εταιρείας της 31.12.2021.

Οι υποχρεώσεις σε προμηθευτές αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2.3 Λοιποί φόροι και τέλη

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
Φόροι - Τέλη αμοιβών προσωπικού	9.057,71	9.057,71	-
Φόροι - Τέλη αμοιβών τρίτων	280,00	280,00	-
Λοιποί φόροι - τέλη	5.308,89	5.308,89	-
Σύνολο	**14.646,60**	**14.646,60**	-

Πρόκειται για φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες προέκυψαν από τις αντίστοιχες φορολογικές δηλώσεις παρακρατούμενων φόρων (φόροι ελευθέρων επαγγελματιών, φόροι μισθωτών υπηρεσιών και ΦΠΑ) των μηνών Νοεμβρίου και Δεκεμβρίου του έτους 2021, καθώς και φόροι μερισμάτων.

Τα ανωτέρω εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Λογαριασμών Υποχρεώσεων» της Εταιρείας της 31.12.2021.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την έναρξη της λειτουργίας της, και κατά συνέπεια οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, δεν έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο δεν θα υπάρξουν πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις.

Οι λοιποί φόροι και τέλη αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους

10.2.4 Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
ΕΦΚΑ	14.458,36	14.458,36	-
Σύνολο	**14.458,36**	**14.458,36**	-

Το υπόλοιπο των υποχρεώσεων σε οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης αφορά σε ασφαλιστικές εισφορές οφειλόμενες σε κύρια και επικουρικά ταμεία ασφάλισης του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας. Το υπόλοιπο του ΕΦΚΑ αφορά ασφαλιστικές εισφορές του Δεκεμβρίου 2021 και του Δώρου Χριστουγέννων τα οποία συμφωνήθηκαν με τις αντίστοιχες ΑΠΔ.

Τα ανωτέρω εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Λογαριασμών Υποχρεώσεων» της Εταιρείας της 31.12.2021.

Οι υποχρεώσεις σε οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους

10.2.5 Λοιπές Υποχρεώσεις

Περιγραφή	Λογιστική Αξία 31/12/2021	Αξία Εκτίμησης 31/12/2021	Διαφορά
Λοιπές Υποχρεώσεις	1.723,04	1.723,04	-
Σύνολο	**1.723,04**	**1.723,04**	-

Το υπόλοιπο των λοιπών υποχρεώσεων αφορά οφειλόμενα ποσά σε εταιρική πιστωτική κάρτα.

Τα ανωτέρω εμφανίζονται αναλυτικά στο ηλεκτρονικό «Αρχείο Λογαριασμών Υποχρεώσεων» της Εταιρείας της 31.12.2021.

Οι λοιπές υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους

11. Συμπέρασμα-Ανακεφαλαίωση

Από τη διενεργηθείσα εργασία, και αφού λήφθηκαν υπόψη όλα τα αναφερόμενα στις προηγούμενες παραγράφους, προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα:

α) Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρείας, προκύπτει από τα τηρούμενα από την Εταιρεία λογιστικά βιβλία και στοιχεία και απεικονίζει την λογιστική και τρέχουσα αξία των περιουσιακών στοιχείων της (Ενεργητικό - Παθητικό) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

β) Η μέθοδος αποτίμησης που υιοθετήθηκε είναι αυτή της **Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης** η οποία εκτός από τα ακίνητα που αποτιμήθηκαν σε τρέχουσα, πραγματική αξία δεν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για τα οποία απαιτείται ιδιαίτερη προσέγγιση για την αποτίμηση τους.

γ) Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό Μετατροπή Εταιρείας, που προκύπτει από τον **Αναμορφωμένο Ισολογισμό** της 31 Δεκεμβρίου 2021 ως η διαφορά Ενεργητικού και Υποχρεώσεων, ανέρχεται σε **Ευρώ 201.245,11**.

Βάσει των ανωτέρω δεδομένων η Πραγματική αξία της υπό Μετατροπή Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στον Αναμορφωμένο Ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2021 έχει ως εξής:

	31.12.2021
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων (Ενεργητικού)	1.880.433,18
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων	(1.671.647,46)
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους	(7.540,61)
Πραγματική Αξία της υπό Μετατροπή Εταιρείας	**201.245,11**

Τα ίδια κεφάλαια της υπό μετατροπή Εταιρείας διαμορφώνονται ως εξής:

Αρχικό Εταιρικό Κεφάλαιο	35.021,95
Αποθεματικό εκτίμησης / Αναπροσαρμογής	170.222,01
Ζημίες εις Νέο	(3.998,85)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31.12.2021	**201.245,11**

12. Προσδιορισμός Εταιρικού Κεφαλαίου

Το κεφάλαιο της Εταιρείας ορίζεται στο ποσό των τριάντα πέντε χιλιάδων είκοσι ενός ευρώ και ενενήντα πέντε λεπτών (35.021,95 €). Το ποσό των τριάντα πέντε χιλιάδων είκοσι ενός ευρώ και ενενήντα πέντε λεπτών (35.021,95 €) διαιρείται σε τριάντα έξι εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας εννιακοσίων εβδομήντα δύο ευρώ και ογδόντα τριών λεπτών και δύο χιλιοστών (972,832 €) έκαστο.

Εταιρικό Κεφάλαιο	**35.021,95**
Ονομαστική αξία ανά εταιρικό μερίδιο σε Ευρώ	**972,832**
Αριθμός μεριδίων (Τεμάχια)	**36**

Για την DFK PD AUDIT Α.Ε. ,

Παναγιωτοπούλου Μαργαρίτα
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ ΣΟΕΛ:4351, Α.Μ ΕΛΤΕ: 2374

Κωστάκου Παναγιώτα
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ ΣΟΕΛ: 2807, Α.Μ ΕΛΤΕ: 1447

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31ης Δεκεμβρίου 2021

	Λογιστική Αξία κατά την 31.12.2021	Αξία Εκτίμησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή κατά την 31.12.2021	Αύξηση / (Μείωση) Αναπροσαρμογής
Ενεργητικό			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια			
Ακίνητα	36.777,99	207.000,00	170.222,01
Μηχανολογικός Εξοπλισμός	10.511,44	10.511,44	0,00
Μεταφορικά μέσα	4.032,34	4.032,34	0,00
Λοιπός εξοπλισμός	21.945,03	21.945,03	0,00
Σύνολο Ενσώματων Παγίων	**73.266,80**	**243.488,81**	**170.222,01**
Άυλα Πάγια Στοιχεία			
Λοιπά άυλα	3.840,00	3.840,00	0,00
Σύνολο Αυλων Παγίων	**3.840,00**	**3.840,00**	**0,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**77.106,80**	**247.328,81**	**170.222,01**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα			
Εμπορεύματα	815.052,88	815.052,88	0,00
Σύνολο Αποθεμάτων	**815.052,88**	**815.052,88**	**0,00**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις	559.468,08	559.468,08	0,00
Δάνεια και απαιτήσεις	37.204,00	37.204,00	0,00
Χρεωστικοί τίτλοι	179.941,15	179.941,15	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	41.438,26	41.438,26	0,00
Σύνολο Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	**818.051,49**	**818.051,49**	**0,00**
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**1.633.104,37**	**1.633.104,37**	**0,00**
Σύνολο Ενεργητικού	**1.710.211,17**	**1.880.433,18**	**170.222,01**
Καθαρή θέση			
Κεφάλαιο	35.021,95	35.021,95	0,00
Αποτελέσματα εις νέο	(3.998,85)	(3.998,85)	0,00
Αποθεματικό εκτίμησης / αναπροσαρμογής	0,00	170.222,01	(170.222,01)
Σύνολο καθαρής θέσης	**31.023,10**	**201.245,11**	**(170.222,01)**
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	7.540,61	7.540,61	0,00
Σύνολο	**7.540,61**	**7.540,61**	**0,00**
Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια	437.637,17	437.637,17	0,00

Εμπορικές υποχρεώσεις	1.203.182,29	1.203.182,29	0,00
Λοιποί φόροι και τέλη	14.646,60	14.646,60	0,00
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	14.458,36	14.458,36	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	1.723,04	1.723,04	0,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**1.671.647,46**	**1.671.647,46**	**0,00**
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.671.647,46**	**1.671.647,46**	**0,00**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**1.710.211,17**	**1.880.433,18**	**(170.222,01)**

Ο Διαχειριστής

Ο Λογιστής

Απενδε Βλης Σης
ΑΝ 509 444

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αθήνα, Ιούνιος 2022

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ - ΑΠΟΘΗΚΗΣ - ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

- Κοντοπούλου 10-12 & Αιγαίου Πελάγους 25, Αγία Παρασκευή -

Αναστάσιος Μ. Λαμπρόπουλος, REV

Δρ. Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ

Πλήρης Διεύθυνση
Κοντοπούλου (πρώην Ειρήνης) 10-12 & Αιγαίου Πελάγους (πρώην Βασιλίσσης Σοφίας) 25, Νέα Ζωή, Ο.Τ. 52, Τ.Κ. 15342, Δήμος Αγίας Παρασκευής, Περιφερειακή Ενότητα Βόρειου Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής (38°00'36.2"N 23°49'16.0"E).

Περιουσιακό Στοιχείο (είδος / εκτιμώμενο εμπράγματο δικαίωμα)
- Διαμέρισμα Β3 Β΄ ορόφου, Κτηρίου Β
- Αποθήκη ΑΠ1 Υπογείου, Κτηρίου Β
- Θέση Στάθμευσης Ρ2 Υπογείου

Πελάτης - Εντολέας
Χαρίσιος Αναστασόπουλος και ΣΙΑ Ο.Ε., «MEGAPOXY HELLAS»

Ημερομηνία Αυτοψίας
Κυριακή 06 Μαρτίου 2022

Ημερομηνία Εκτίμησης
Παρασκευή 10 Ιουνίου 2022

Σκοπός εκτίμησης
Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Ακινήτων για Εταιρικό Μετασχηματισμό

Αξία
Η συνολική Αγοραία Αξία των υπό εκτίμηση ιδιοκτησιών ανέρχεται σε **207.000€.**

Δήλωση συμμόρφωσης με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα
Η παρούσα εκτίμηση συμμορφώνεται προς τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA, European Valuation Standards (EVS 2020 - The Blue Book, 9th edition).

Εκτιμητής - Πιστοποίηση - Υπογραφή
Αναστάσιος Μ. Λαμπρόπουλος, REV, Δρ. Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.
Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικονομικών, (Α.Μ: 73) || TEGoVA: REV-GR/AVAG/2017/68

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΙΧ. ΛΑΜΠΡΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛ. ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
Α.Μ. ΤΕΕ: 76375 - ΤΗΛ. 210-8625.705
ΑΓ. ΑΝΤΩΝΙΟΥ 86 - 152 38 ΧΑΛΑΝΔΡΙ



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΚΘΕΣΗΣ	2
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΚΘΕΣΗΣ	3
ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ	5
ΕΝΤΟΛΕΑΣ	5
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΑΥΤΟΨΙΑ & ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	6
ΕΙΔΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΕ ΑΥΤΗΝ	6
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ & ΧΡΟΝΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	6
ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ	6
ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	7
Φερόμενοι Ιδιοκτήτες	7
Εμπράγματα δικαιώματα - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες	7
Τρόπος κτήσης	7
Ιστορικότητα τίτλων	7
ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	7
Επικρατούσα Χρήση Γης	8
Προσβασιμότητα / Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση / Δυνατότητα στάθμευσης	8
Υπηρεσίες / Υποδομές	8
Πυκνότητα δόμησης / Είδος και παλαιότητα κτιρίων / Ποιότητα κατασκευής	8
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	8
ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ, ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ	9
ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ	10
ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ)	11
ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΑΝΑΓΩΓΕΣ	12
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ	12
ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	12

Ορισμοί - Περιορισμοί 13
Προσκομισθέντα Στοιχεία 13
Αυτοψία, Συλλογή Στοιχείων και Έρευνα 13
Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης 14
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 14
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 15
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 15

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

ΕΝΤΟΛΕΑΣ

Ομόρρυθμη Εμπορική Εταιρεία με την επωνυμία Χαρίσιος Αναστασόπουλος και ΣΙΑ Ο.Ε. και τον διακριτικό τίτλο (ΜΕΓΚΑΠΟΞΥ ΕΛΛΑΣ) «MEGAPOXY HELLAS»

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας των Ακινήτων με τη διενέργεια εξωτερικής αυτοψίας, πραγματοποιήθηκε με σκοπό τον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων για Εταιρικό Μετασχηματισμό.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως βάση εκτίμησης ορίζεται η **Αγοραία Αξία**.

Ως Αγοραία Αξία (ή Εμπορική Αξία ή Market Value) ορίζεται «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση». (Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2020, 9η έκδοση - ΕΕΠ1: «Αγοραία Αξία»).

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μέθοδος εκτίμησης που ακολουθήθηκε είναι η Συγκριτική Μέθοδος.

Η Συγκριτική Μέθοδος (ή Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Μέθοδος με βάση την Αγοραία Αξία ή Comparable Sales Approach ή Sales Comparison Approach ή Comparative Method (UK) ή Market Approach [IVS]) είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές πρόσφατες μεταβιβάσεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα.

Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων παρόμοιων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

ΑΥΤΟΨΙΑ & ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΙΔΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΕΣ ΣΕ ΑΥΤΗΝ

Λόγω της φύσης της παρούσας υπόθεσης, πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία από τον υπογράφοντα την Κυριακή 6 Μαρτίου 2022, τόσο στο ίδιο το ακίνητο όσο και στην ευρύτερη περιοχή του, ενώ σε αυτή δεν υπήρξαν άλλοι συμμετέχοντες.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ & ΧΡΟΝΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ημερομηνία αναφοράς της Έκθεσης Εκτίμησης ορίζεται η Παρασκευή 10 Ιουνίου 2022, με την παραδοχή ότι δεν έχει αλλάξει καθόλου η κατάσταση του ακινήτου από την ημερομηνία της αυτοψίας έως την ημερομηνία αναφοράς.
Όσον αφορά στη χρονική ισχύ της εκτίμησης, δεν υπάρχουν νομοθετημένα χρονικά περιθώρια. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική, συνηθίζεται να έχει ισχύ έξι μηνών από τη σύνταξή της, μετά τη παρέλευση των οποίων κατά κανόνα απαιτείται επικαιροποίηση ή επανεκτίμηση, ενώ μετά την παρέλευση δεκαοκτώ μηνών απαιτείται νέα εκτίμηση.

ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ

Από τον εντολέα προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία τεκμηρίωσης του ακινήτου. Ελήφθησαν επίσης υπ' όψιν τεχνικά, νομικά και οικονομικά στοιχεία που αναζητήθηκαν σε αρμόδιους φορείς, ενώ φωτογραφίες του ακινήτου εξωτερικά, όσο και της γύρω περιοχής ελήφθησαν κατά τη γενόμενη αυτοψία:

- Από 24.02.2022, Αποσπάσματα Χωρικής & Περιγραφικής Βάσης, Εθνικού Κτηματολογίου
- 7208/12.11.2002, Αγοραπωλησία Οριζόντιων Ιδιοκτησιών, Συμβολαιογράφου Όλγας Παπαδημητρίου
- 128/29.01.1999, Άδεια Νέας Πενταώροφης Οικοδομής Κατοικιών με Υπόγειο και Pilotis και κοπή 7 πεύκων, Δ/νσης Πολεοδομίας, Τομέα Αν. Αθήνας, Νομαρχίας Αθηνών
- από 10/1998, Κάτοψη Υπογείου (1:50), Κάτοψη Α-Β Ορόφου (1:50), Ευγένιου Νινιού, Διπλ. Α.Μ.

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες (Διαμέρισμα Β-2, Αποθήκη ΑΠ-1 και Χώρος Στάθμευσης Ρ-2) που βρίσκονται σε πενταώροφη πολυκατοικία με υπόγειο, πιλοτή και δώμα, συγκροτήματος κατοικιών που έχει ανεγερθεί με την 128/29.01.1999 Άδεια Οικοδομής Δ/νσης Πολεοδομίας, Τομέα Αν. Αθήνας, εντός γωνιακού οικοπέδου με προσόψεις επί των οδών Κοντοπούλου 10-12 και Αιγαίου Πελάγους 25, στην Αγία Παρασκευή εντός του Ο.Τ. 25. Το Ο.Τ. περικλείεται ακόμα από τις οδούς Αχιλλέως & Αγίου Ιωάννου.

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Φερόμενοι Ιδιοκτήτες
«Χαρίσιος Αναστασόπουλος και ΣΙΑ ΟΕ / MEGAPOXY HELLAS»: 100% πλήρους κυριότητας

Εμπράγματα δικαιώματα - Οριζόντιες Ιδιοκτησίες
- Διαμέρισμα Β-2 Β΄ ορόφου, με εμβαδόν 75,00 τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας 64‰ επί του ενιαίου οικοπέδου
- Αποθήκη ΑΠ-1 Υπογείου, με εμβαδόν 4,50 τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας 1‰ επί του ενιαίου οικοπέδου
- Χώρος Στάθμευσης Ρ-2 Υπογείου, με εμβαδόν 11,50 τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας 2‰ επί του ενιαίου οικοπέδου

Τρόπος κτήσης
Βάσει της 7208/12.11.2002, Αγοραπωλησίας Οριζόντιων Ιδιοκτησιών, Συμβολαιογράφου Όλγας Παπαδημητρίου

Ιστορικότητα τίτλων
Το ακίνητο αυτό περιήλθε στην Ελένη Κοντοπανάγου, με το υπ' αρ. 5954/01.11.1999 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Γεωργούλας Κατωπόδη-Ζαβιτσάνου, από τον Κωνσταντίνο Ζαμπούνη στον οποίο είχε περιέλθει δυνάμει της υπ' αρ. 5650/1999 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Γεωργούλας Κατωπόδη-Ζαβιτσάνου. Ο Κωνσταντίνος Ζαμπούνης και η εταιρεία «ΣΙΜΟΣ Δ. ΛΕΓΑΚΗΣ Δ.-ΧΩΡΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ Β. και ΣΙΑ Ε.Τ.Ε» απέκτησαν στην πλήρη συγκυριότητα τα 863‰ του οικοπέδου που αντιστοιχούν στο δικαίωμα ανέγερσης του ΚΤΙΡΙΟΥ Β, σύμφωνα με την υπ. αρ. 5577/1998 πράξη τροποποίησης, συμπλήρωσης και ολοκλήρωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας της συμβολαιογράφου Γεωργούλας Κατωπόδη - Ζαβιτσάνου.

ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής της οδού Κοντοπούλου (πρώην Ειρήνης) 10-12 επί της οδού Αιγαίου Πελάγους (πρώην Βασιλίσσης Σοφίας) 25, εντός του Ο.Τ. 52, στη θέση Νέα Ζωή, εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αγίας Παρασκευής, της Περιφερειακής

Ενότητας Βόρειου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής. Βρίσκεται πλησίον της Λεωφόρου Μεσογείων, σε απόσταση 500μ από την Πλατεία Αγίας Παρασκευής.

Επικρατούσα Χρήση Γης

Οικοδομημένη στους πρόποδες του Υμηττού, η Αγία Παρασκευή έχει πλούσια βλάστηση και επικρατεί η οικιστική χρήση, με κτίρια μέσης παλαιότητας και μερικά καταστήματα, χώροι εστίασης τα οποία βρίσκονται κυρίως στις πλατείες «Αγία Παρασκευή», «Αγίου Ιωάννου». Εμβληματικά κτίρια της περιοχής είναι το Εθνικό Κέντρο Έρευνας Φυσικών Επιστημών «Δημόκριτος», ο Ναός της Αγίας Παρασκευής, και το Ραδιομέγαρο της ΕΡΤ. Διαθέτει πληθώρα σχολείων και βρίθει από πλατείες, ελεύθερους χώρους και πάρκα. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός πως κάθε συνοικία έχει και τη δική της τοπική πλατεία μαζί με την τοπική της μικρο-αγορά.

Προσβασιμότητα / Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση / Δυνατότητα στάθμευσης

Η Αγία Παρασκευή επικοινωνεί με το κέντρο της Αθήνας μέσω της Λεωφόρου Μεσογείων. Συνδέεται με την Αττική Οδό μέσω της Περιφερειακής Υμηττού (κόμβοι 13, Υ3 και Υ4). Εξυπηρετείται από τον Σταθμό του Μετρό «Αγία Παρασκευή», στην οδό Χαλανδρίου, περί τα 850μ από την πλατεία της Αγία Παρασκευής και από στάσεις λεωφορείων τόσο επί της Λεωφ. Μεσογείων όσο και επί των καθέτων οδών αυτής, «Ηπείρου», «Ειρήνης», «Αγίου Ιωάννου».

Υπηρεσίες / Υποδομές

Η περιοχή εξυπηρετείται από όλα τα δίκτυα κοινής ωφελείας, καθώς και από αρκετές υπηρεσίες και λοιπές υποδομές του Δήμου Αγίας Παρασκευής.

Πυκνότητα δόμησης / Είδος και παλαιότητα κτιρίων / Ποιότητα κατασκευής

Στην Αγία Παρασκευή επικρατεί η οικιστική χρήση, με κτίρια κατοικιών διαφόρων ηλικιών και ποιοτήτων κατασκευής, αλλά και επαγγελματικά / εμπορικά κτήρια επί του βασικού οδικού δικτύου. Υπάρχει σημαντική πυκνότητα δόμησης, παράλληλα όμως με πλήθος ελεύθερων χώρων, κοινοχρήστων και κοινωφελών.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ / ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 1.226τμ, είναι γωνιακό και διαθέτει προσόψεις μήκους 18,45μ νοτιοδυτικά επί της οδού Αιγαίου Πέλαγος 25 και 63,34μ νοτιοανατολικά επί της οδού Κοντοπούλου 10-12 και λοιπά όρια με όμορες ιδιοκτησίες. Είναι επίπεδο, με νότιο προσανατολισμό και κανονικό ορθογωνικό σχήμα. Βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αγίας Παρασκευής, στο Ο.Τ. 25.

Είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν.1337/83. Σύμφωνα με το http://gis.epoleodomia.gov.gr οι όροι & περιορισμοί δόμησης έχουν ως εξής:

- Συντελεστής Δόμησης: 1,0
- Συντελεστής Κάλυψης: 60%
- Αρτιότητα κατά κανόνα: Ε = 1000τμ, Π = 15μ

- Αρτιότητα κατά παρέκκλιση: Ε = 500τμ/250μ/250τμ, Π =14μ/12μ/9μ
- Χρήση Γης: Αμιγούς Κατοικίας
- ΦΕΚ Ρυμοτομίας: 197Α/17.07.1933, 120Α/29.03.1934, 87Α/16.03.1935, 164Α/29.07.1949
- ΦΕΚ Όρων Δόμησης 197Α/17.07.1933, 112Α/16.05.1949, 300Δ/21.12.1970, 618Δ/01.11.1979

Είναι οριοθετημένο και πλήρως περιφραγμένο. Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις επ' αυτού.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επί του οικοπέδου έχουν ανεγερθεί 2 κτήρια:

- Το Κτίριο «Α»: διώροφη κατοικία με υπόγειο, ισόγειο & Α΄ όροφο, με είσοδο από την οδό Αιγαίου Πελάγους 25 και
- Το Κτίριο «Β»: πενταόροφη πολυκατοικία με υπόγειο, πυλωτή, 5 ορόφους & δώμα με είσοδο από την οδό Κοντοπούλου 10-12

Εντός του Κτηρίου Β, το οποίο έχει ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ' αρ. 128/1999 Άδεια Οικοδομής επί τμήματος οικοπέδου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 863‰ εξ αδιαιρέτου επί του μείζονος οικοπέδου, βρίσκονται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες, Διαμέρισμα Β-3 του Β' ορόφου, Αποθήκη ΑΠ-1 του υπογείου και Χώρου Στάθμευσης Ρ-2 του υπογείου. Αναλυτικότερα πρόκειται για:

- το Διαμέρισμα Β-3 του δευτέρου πάνω από την πυλωτή ορόφου του κτιρίου «Β», με εμβαδόν 75τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας 64‰ επί του ενιαίου οικοπέδου, το οποίο αποτελείται από καθιστικό, κουζίνα, λουτρό, διάδρομο και 2 υπνοδωμάτια, έχει βεράντα προς την Νοτιοανατολική πλευρά (οδό Κοντοπούλου), εξώστες προς τη Βορειοδυτική και την Βορειοανατολική πλευρά και έναν Η/Υ χώρο.
- την Αποθήκη ΑΠ-1 του υπογείου, με εμβαδό 4,50τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας 1‰ επί του ενιαίου οικοπέδου με πρόσβαση από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας.
- τον Χώρο Στάθμευσης Ρ-2 του υπογείου, με εμβαδό 11,50τμ και ποσοστό συνιδιοκτησίας 2‰ επί του ενιαίου οικοπέδου.

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ, ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ

Ο φέρων οργανισμός της πολυκατοικίας είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου. Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία συνεπώς δεν υπάρχει πληροφορία για τα εσωτερικά χαρακτηριστικά των ιδιοκτησιών. Ο περιβάλλων χώρος είναι ήδη διαμορφωμένος.

ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Βάσει του τίτλου ιδιοκτησίας που προσκομίστηκε και της γενόμενης αυτοψίας φαίνεται να υπάρχει νομική ταύτιση για το υπό εκτίμηση ακίνητο.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Βάσει των τεχνικών στοιχείων που προσκομίστηκαν και της γενόμενης αυτοψίας φαίνεται να υπάρχει πολεοδομική ταύτιση για το υπό εκτίμηση ακίνητο.

- Πραγματοποιήθηκε εξωτερική αυτοψία, ενώ δεν πραγματοποιήθηκαν κανενός είδους μετρήσεις επί του ακινήτου, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει δυνατότητα τεχνικού ελέγχου για πολεοδομική ταύτιση.
- Ο Η/Υ χώρος του ακινήτου δε φαίνεται να έχει κλείσει και αποκτήσει κύρια χρήση.
- Δεν είναι γνωστό αν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές, υπερβάσεις ή αλλαγές χρήσης στο υπό εκτίμηση ακίνητο και πολύ περισσότερο αν έχει πραγματοποιηθεί διαδικασία υπαγωγής του σε κάποιον από τους σχετικούς νόμους εξαίρεσης από κατεδάφιση. Σε κάθε περίπτωση, επί του παρόντος υπάρχει η δυνατότητα για έλεγχο και υπαγωγή του στον Ν.4495/2017, ενώ σε αντίθετη περίπτωση, τυχόν υφιστάμενες αυθαιρεσίες θα πρέπει να αρθούν, εν μέρει με επαναφορά στην αρχική νόμιμη χρήση, εν μέρει με κατεδάφιση των τυχόν αυθαιρέτων τμημάτων. Υπενθυμίζεται ότι ακίνητα που φέρουν αυθαιρεσίες κινδυνεύουν σε περίπτωση καταγγελίας με επιβολή προστίμου ανέγερσης και διατήρησης, ενώ σε κάθε περίπτωση δε μπορούν να μεταβιβαστούν. Υπενθυμίζεται επίσης ότι ακίνητα που φέρουν αυθαιρεσίες κατηγορίας 5 (βάσει του Ν.4495/17) δεν τακτοποιούνται πλέον.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΓΟΡΑΣ

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

Η δυσμενής οικονομική κατάσταση που είχε περιέλθει η Ελλάδα κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης έχει επιδράσει ιδιαίτερα αρνητικά στην αγορά ακίνητων, όπου οι αξίες είχαν υποστεί πολύ μεγάλες μειώσεις σε σχέση με το 2009. Επιπλέον τα αυστηρότερα κριτήρια δανεισμού που είχαν εφαρμοστεί από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αλλά και η υπερφορολόγηση τόσο των ακινήτων όσο και των φυσικών προσώπων κι εταιρειών, είχαν οδηγήσει τους δυνητικούς επενδυτές στην αναβολή των επενδυτικών τους σχεδίων. Ωστόσο από το 2018 διαφαίνεται μία ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων, τόσο λόγω της έξαρσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όσο και λόγω αλλοδαπών επενδυτών, η οποία δεν ανασχέθηκε σημαντικά από την υγειονομική κρίση του COVID-19.

Όσον αφορά στην περιοχή της Αγίας Παρασκευής, περιοχή που πριν την οικονομική κρίση είχε υψηλές αξίες ακινήτων, η κατάσταση είναι μάλλον καλύτερη με ακίνητα να πωλούνται

σε αυξημένες τιμές και τη ζήτηση να είναι αρκετά αυξημένη όπως δείχνουν πρόσφατες έρευνες και τα ακίνητα που διατίθενται στην αγορά.
Πιο συγκεκριμένα για το προς εκτίμηση ακίνητο, λαμβάνεται υπόψη ότι βρίσκεται σε ήσυχο σημείο με αρκετά καλή πρόσβαση και συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, σε γειτονιά με αποκλειστική χρήση κατοικίας και με οικοδομές καλής ποιότητας κατασκευής.
Υπάρχει σημαντική προσφορά αντίστοιχων ακινήτων προς πώληση και μίσθωση, σημαντική ζήτηση και οι δυνητικοί αγοραστές είναι ημεδαποί κι αλλοδαποί, μεσαίων και υψηλών εισοδημάτων.

ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ (ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ)

Από την έρευνα αγοράς για προσφορά πώλησης αντίστοιχων διαμερισμάτων:

- ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ Σταυρός, καλή κατάσταση διαμέρισμα 88 τ.μ., 2ου, διαμπερές, ενεργ. κλ. Εξαιρείται, Αποτελείται από 3 υπνοδωμάτια, σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο . Είναι κατασκευασμένο το 1995 και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - αερίου, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι και ξύλο, ντουλάπες, ανελκυστήρα, πάρκινγκ, αποθήκη , A/C, συναγερμό, τέντες, διπλά τζάμια, ανοιχτωσιά - Τιμή: 205.000 €
  https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/742599801/agia-paraskeyh-stayros-205000-88
- ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ Νέα Ζωή, καλή κατάσταση διαμέρισμα 90 τ.μ., 2ου, διαμπερές, 2 υ/δ, κατασκευή '00, μπάνιο, wc, επιπλωμένο, θέρμανση: αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση, μέσο θέρμανσης: φυσικό αέριο, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, κλειστό πάρκινγκ, αποθήκη, ελεύθερο, ενεργ. κλ. Δ, τιμή 255.000€
  https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/781504655/agia-paraskeyh-nea-zwh-255000-90
- ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ Κοντόπευκο, ανακαινισμένο διαμέρισμα 90 τ.μ., 2ου, γωνιακό, διαμπερές, προσόψεως, 2 υ/δ, κατασκευή '97, μπάνιο, θέρμανση: αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση, μέσο θέρμανσης: φυσικό αέριο, κλιματισμός, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, τέντες, απεριόριστη θέα, κήπος, ελεύθερο, ενεργ. κλ. Δ, ζώνη οικιστική, ωραιότατο διαμέρισμα πλησίον μετρό, σε καλή και ήσυχη περιοχή ,διαθέτει 2 ανετά υπνοδωμάτια, ενιαία κουζίνα με σαλόνι, διπλά τζάμια ,ανακαινισμένα ηλεκτρολογικά, υδραυλικά, μπάνιο, δάπεδα, κουζίνα, φωτεινό με θέα, άνετες βεράντες, τιμή 260.000€
  https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/684342550/agia-paraskeyh-kontopeyko-260000-90
- ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ Σταυρός, καλή κατάσταση οροφοδιαμέρισμα 72 τ.μ., 1 επίπεδο, 2ου, 2 υ/δ, κατασκευή '04, μπάνιο, θέρμανση: αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση, μέσο θέρμανσης: πετρέλαιο, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, κατάλληλο για επένδυση, κουφώματα αλουμινίου, επιτρέπονται κατοικίδια, μισθωμένο, ενεργ. κλ. Υπό έκδοση,

ζώνη οικιστική, ιδανικό για φοιτητές, δάπεδα: πλακάκι, ήσυχος δρόμος, ανατολικομεσημβρινό, ιδιαίτερη μόνωση, άνετη βεράντα, φωτεινό αεράτο, διαθέσιμο από 12/2022, τιμή 200.000€
https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/780208087/agia-paraskeyh-stayros-200000-72

- ΑΓΙΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ ΕΡΤ, διαμέρισμα 75 τ.μ., 1ου, 2 υ/δ, κατασκευή '09, μπάνιο, αυτόνομη θέρμανση με κεντρική εγκατάσταση , φυσικό αέριο, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, ανοικτό πάρκινγκ, αποθήκη 5 τ.μ., ενεργ. κλ. Β, Πρόσθετα χαρακτηριστικά: ηλιακός, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, 220.000€
https://www.xe.gr/property/d/poliseis-katoikion/747540613/agia-paraskeyh-ert-220000-75

ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΑΝΑΓΩΓΕΣ

Λαμβανομένων υπ' όψιν των παραγόντων που επηρεάζουν την αξία των αντίστοιχων ακινήτων (θέση, μέγεθος, πρόσωπο, ηλικία, προσανατολισμός, κλπ) και απομειώνοντας τις ζητούμενες τιμές σε ποσοστό 10 ώστε να έρθουν σε επίπεδο αγοραίων αξιών, προκύπτει πως:

- Μέση αγοραία αξία μεσαίου διαμερίσματος ισογείου, προσόψεως, χωρίς ΘΣ και αποθήκη, κατασκευής ~2000, σε καλή κατάσταση διατήρησης: **2.570 €/τμ**

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Χρήση πολ / Χρήση υφιστ	Ποσοστό (‰)	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή (€/τμ)	Αξία
Διαμέρισμα Β-3	2	Κατοικία / Κατοικία	64	75,0	2.570	192.750
Αποθήκη ΑΠ-1	-1	Βοηθητική / Βοηθητική	1	4,5	500	2.250
Θ. Σταθμ. Ρ-2	-1	Βοηθητική / Βοηθητική	2	11,5	-	12.000
ΣΥΝΟΛΟ			**67**			**207.000**

επί μέρους Εμπορική Αξία Διαμερίσματος Β-3 Β΄ ορόφου: 193.000€
επί μέρους Εμπορική Αξία Αποθήκης ΑΠ-1 Υπογείου: 2.000€
επί μέρους Εμπορική Αξία Θέσης Στάθμευσης Ρ-2 Υπογείου: 12.000€

ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ - ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Κάθε εντολή εκτίμησης απαιτεί από τον εκτιμητή να προβεί σε παραδοχές για να την ολοκληρώσει αποτελεσματικά, συχνά απουσία συγκεκριμένων πληροφοριών ή λόγω ανάγκης προσέγγισης άλλων (για παράδειγμα, σχετικά με τον χρόνο που χρειάζεται για τη

διαδικασία αγοραπωλησίας σε ένα περιβάλλον εκτίμησης αναγκαστικής πώλησης). Ο εκτιμητής λοιπόν προβαίνει σε μια παραδοχή κατά την οποία υποθέτει (ή εντέλλεται να υποθέσει) κάτι αναφορικά με ένα θέμα που δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να εξακριβώσει. Σε κάθε περίπτωση, ο εκτιμητής αποδέχεται τις παραδοχές κατόπιν σχετικής εντολής και οφείλει να τις αναγράφει με σαφήνεια στους δεσμευτικούς όρους. Αυτές διακρίνονται σε:

Γενικές παραδοχές: το γεγονός ή η συνθήκη που επηρεάζει το πάγιο στοιχείο αλλά ο εκτιμητής δε γνωρίζει ή δε μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να διαπιστώσει.

Ειδικές παραδοχές: το γεγονός ή η κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία εκτίμησης.

Ορισμοί - Περιορισμοί

- Η παρούσα εκτίμηση συμμορφώνεται προς τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA, European Valuation Standards (EVS 2020 - The Blue Book, 9th edition).
- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
- Με καλή πίστη βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου, καθώς και ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου ή ο πελάτης είναι γνώστης των πιθανών συγκρούσεων συμφερόντων.
- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.

Προσκομισθέντα Στοιχεία

- Δεν προσκομίστηκε βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.3843/2010, του Ν.4014/2011, του Ν.4178/2013 ή/και του Ν.4495/2017 και περαίωσης της αντίστοιχης διαδικασίας. Αντίστοιχα δεν προσκομίστηκαν Βεβαίωση Μηχανικού και Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών.

Αυτοψία, Συλλογή Στοιχείων και Έρευνα

- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει τα φορτία της κατασκευής.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για δεσμεύσεις ή/και περιορισμούς.

Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης / Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη
- Υπενθυμίζεται ότι βάσει του Ν.4495/2017 δεν επιτρέπονται μεταβιβάσεις ακινήτων όπου έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή/και χρήσεις.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Σύμφωνα με το RICS: «Η εξάπλωση του κορονοϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει επιδράσει παγκοσμίως στην οικονομία και στις αγορές. Περιορισμοί στα ταξίδια και στην κίνηση έχουν ήδη θεσπιστεί από πολλά κράτη, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Η δραστηριότητα στις αγορές έχει επηρεαστεί σε πολλούς τομείς. Κατά την παρούσα κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε πως η βαρύτητα της προηγούμενης συμπεριφοράς της αγοράς έχει χαμηλότερη σημασία ως βάση σύγκρισης για την εξαγωγή συμπερασμάτων για τις αξίες. Οπωσδήποτε, η νέα πραγματικότητα είναι πρωτοφανής για να μπορέσουμε να βασίσουμε μια εκτιμητική άποψη. Ως εκ τούτου, η μελέτη πραγματοποιείται σε περιβάλλον 'Εκτιμητικής Αβεβαιότητας' όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020). Έτσι, μικρότερη βεβαιότητα και μεγαλύτερη προσοχή θα πρέπει να υπάρχει στο αποτέλεσμα της εκτίμησης, σε σχέση με πριν. Δεδομένου του άγνωστου μελλοντικού αντίκτυπου που μπορεί να έχει ο COVID-19 στην αγορά ακινήτων, συνιστούμε την επανεκτίμηση του ακινήτου σε τακτά χρονικά διαστήματα.»

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ











