Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2023.09.04 14:35:30 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: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,04/09/2023

Αριθ. Πρωτ.:3027218

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **MODILE BATTERY E.E.**, το διακριτικό τίτλο **MODILE BATTERY** και αριθμό ΓΕΜΗ **006223201000**.

Την **04/09/2023** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3748126**, η από 30/05/2023 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 αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΣΟΛ Crowe

Εμπειρία Γνώση Αξιοπιστία.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Ετερόρρυθμης Εταιρείας «MODILE BATTERY Ετερόρρυθμη Εταιρεία» με διακριτικό τίτλο «MODILE BATTERY» κατά την 31/12/2022 προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία με τις διατάξεις του Ν.4601/2019

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 30 Μαΐου 2023

Προς:
ΤΟΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗ ΤΗΣ
MODILE BATTERY Ε.Ε.

Από:
ΤΖΑΜΑΡΟΥ ΠΑΓΩΝΑ
ΜΑΛΑΒΑΖΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
T: 210 8691100 - F: 210 8618016

ΣΟΛ Crowe

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 4
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 5
1. Ίδρυση 5
2. Έδρα 5
3. Διάρκεια 5
4. Σκοπός 5
5. Εταιρικό Κεφάλαιο 6
6. Διοίκηση - Διαχείριση 6
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 6
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 7
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 10
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας 11
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 11
Περιουσία της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας 12
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ 13
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «MODILE BATTERY Ε.Ε.» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2022 21
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 22

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 24
Εκτίμηση Πραγματογνώμονα 24

ΣΟΛ Crowe

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
ΤΖΑΜΑΡΟΥ ΠΑΓΩΝΑ
Α.Μ. ΣΟΕΛ29991
ΜΑΛΑΒΑΖΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
Α.Μ. ΣΟΕΛ13831

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας
της Ετερόρρυθμης Εταιρείας «MODILE BATTERY Ετερόρρυθμη Εταιρεία»
με διακριτικό τίτλο «MODILE BATTERY» κατά την 31/12/2022
προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία
με τις διατάξεις του Ν.4601/2019

Οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, ορίζουν ότι σε περίπτωση μετατροπής σε κεφαλαιουχική εταιρεία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Στις διατάξεις της περ. ε της παρ.1 του άρ.2 του Ν.4601/2019, ορίζεται ότι οι ετερόρρυθμες εταιρείες δύναται να υποβληθούν σε διαδικασία μετασχηματισμού.

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή» για την εξακρίβωση της περιουσίας της υπό μετατροπή ετερόρρυθμης εταιρείας την 31.12.2022, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019» (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 2 και 123 του Ν. 4601/2019, στο πλαίσιο της μετατροπής της ετερόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία «MODILE BATTERY Ετερόρρυθμη Εταιρεία» (εφεξής η «Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμη Εταιρεία») σε Ανώνυμη Εταιρεία.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 21.03.2023 επιστολή του νόμιμου εκπροσώπου της ετερόρρυθμης εταιρείας «MODILE BATTERY E.E.», με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης αυτής, προκειμένου με βάση τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της ετερόρρυθμης εταιρείας «MODILE BATTERY E.E.», βάσει του συνταχθέντος Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2022.

Η εκτέλεση του έργου μας, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψη μας θέματα τα οποία και τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στην σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, για την μετατροπή της ετερόρρυθμης εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας την 31.12.2022. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 123 του Ν. 4601/ 2019 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε , από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμη Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις, της παραγράφου 1 του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019

σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Με το από 1-3-2005 ιδιωτικό συμφωνητικό συστάσεως Ομορρύθμου εταιρείας που καταχωρήθηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξ. αρ. 3950/17-3-2005, συστήθηκε μεταξύ των συμβαλλομένων Αγγελική Σολδάτου και Θεοδόσιου Σολδάτου Ομόρρυθμη Εταιρεία με την επωνυμία «Α. Σολδάτου & Σία Ο.Ε» και το διακριτικό τίτλο «MODILE BATTERY», με αρ. ΓΕΜΗ: 006223201000, με Α.Φ.Μ. 999205964, Δ.Ο.Υ. Α' Αθηνών, με έδρα το Δήμο Περιστερίου 2 και ειδικότερα το επί της οδού Αρκαδίας και Τεύθιδος 1-3 κατάστημα, σκοπό την εμπορία συσσωρευτών και ηλεκτρικών μηχανημάτων, διάρκεια δεκαετή, ήτοι 10-3-2005 έως 9-3-2015, κεφάλαιο 5.000 ευρώ κ.λπ.

2. Έδρα

Έδρα της εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 2 του καταστατικού, ορίζεται ο Δήμος Περιστερίου Αττικής και ειδικότερα το επί της οδού Ιασίου αρ. 2-4 κατάστημα.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε αόριστη.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού σκοπός της εταιρείας είναι η εμπορία και επί κέρδη πώληση (χονδρικής λιανικής) συσσωρευτών, ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών μηχανημάτων, μερών ανταλλακτικών και εξαρτημάτων οχημάτων, λιπαντικών, χημικών αυτοκινήτων, σκαφών και μοτοσυκλετών και επισκευές αυτών κ.λπ.

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 661.266,66 ευρώ και διαμορφώθηκε ως εξής:
Αρχικό εταιρικό κεφάλαιο κατά τη σύστασή 1.03.2005 ανερχόταν σε 5.000,00 ευρώ.
Στις 20.01.2017 με τροποποίηση του καταστατικού η εταιρεία μετατράπηκε σε ετερόρρυθμη και το κεφάλαιο αυξήθηκε κατά 365.867,66 ευρώ.
Τέλος, με τη τροποποίηση του καταστατικού της 29.12.2022 το εταιρικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά 290.399,00 ευρώ και ανέρχεται σε 661.266,66 ευρώ.

Το τελικό κεφάλαιο κατά την 31.12.2022 έχει καταβληθεί από τους εταίρους αυτής ως εξής:

	Συμμετοχή σε κεφάλαιο	
Εταίροι	**Ευρώ**	**ποσοστό**
Θεοδόσιος Σολδάτος – Ομόρρυθμος εταίρος	479.541,51	72,51%
Αγγελική Σολδάτου	51.921,47	7,85%
Σπυριδούλα Σολδάτου	129.803,68	19,64%
σύνολο	**661.266,66**	**100,00%**

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του καταστατικού Διαχειριστής, εκπρόσωπος και ταμίας της εταιρείας ορίζεται ο Θεοδόσιος Σολδάτος, ο οποίος θα διαχειρίζεται τις εταιρικές υποθέσεις και θα εκπροσωπεί την εταιρεία ενεργώντας κάθε πράξη διαχειρίσεως προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού, δεσμεύοντας την εταιρεία έναντι κάθε τρίτου φυσικού ή νομικού προσώπου ενώπιον των Δικαστηρίων και γενικά κάθε αρχής.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «Μικρές οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι το **διπλογραφικό** δηλαδή αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014. Υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού και κατάστασης αποτελεσμάτων και προσάρτημα και η εταιρική διαχειριστική της χρήση εκτείνεται από την 1.1. έως την 31.12. κάθε έτους.
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Η Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμη Εταιρεία δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεών της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.

Η Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμη Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3, του άρθρου 23, του Ν. 4308/2014.

Μας παραδόθηκε «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31.12.2022, η οποία συντάχθηκε από τον Διαχειριστή αποκλειστικά για τις ανάγκες του μετασχηματισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας.

Δεν συντάχθηκε από τον Διαχειριστή, η οριζόμενη «Λεπτομερής Έκθεση» στις διατάξεις της παραγρ. 1 του άρθρου 106 του Ν 4601/2019, βάσει των απαλλακτικών διατάξεων της παραγρ. 4 του ιδίου άρθρου και νόμου, δεδομένου ότι λήφθηκε έγγραφη ομόφωνη απόφαση του συνόλου των εταίρων.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 31.12.2022 της υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μετατροπής της σε Ανώνυμη.
Ειδικότερα στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας την ημερομηνία αυτή.

Ο διαχειριστής της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας, δεν έχει συντάξει γραπτή έκθεση προς τους εταίρους, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 106 του Ν. 4601/2019 αξιοποιώντας την δυνατότητα που παρέχεται από τις διατάξεις της παρ.4 του άρθρου 106 του, 2019 του ίδιου νόμου, διότι όλοι οι εταίροι συμφώνησαν εγγράφως να μην καταρτισθεί η έκθεση.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31.12.2022, όπως αυτές προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μετατροπής.

ΣΟΛ Crowe

Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31.12.2022

MODILE BATTERY ΕΕ	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ 31/12/2022	
ΑΡ.ΓΕΜΗ: 006223201000	
	Ποσά σε ευρώ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	481.088,00
Μηχανολογικός εξοπλισμός	21.510,03
Λοιπός εξοπλισμός	128.459,75
Σύνολο	***631.057,78***
Λοιπα περιουσιακά στοιχεία	
Λοιπά	1.821,60
Σύνολο	***1.821,60***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	***632.879,38***
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	265.695,73
Σύνολο	**265.695,73**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	682.215,18
Λοιπές απαιτήσεις	37.329,91
Προπληρωμένα έξοδα	8.492,20
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	186.530,25
Σύνολο	***914.567,54***
Σύνολο κυκλοφορούντων	***1.180.263,27***
Σύνολο ενεργητικού	***1.813.142,65***

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	661.266,66
Σύνολο	***661.266,66***
Αποτελέσματα εις νέο	
Αποτελέσματα εις νέο	368.060,65
Σύνολο	***368.060,65***
Σύνολο καθαρής θέσης	***1.029.327,31***
Προβλέψεις	
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	6.713,11
Σύνολο	***6.713,11***
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	92.884,64
Σύνολο	***92.884,64***
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	555.436,71
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	32.406,73
Εμπορικές υποχρεώσεις	9.325,63
Φόρος εισοδήματος	33.924,06
Λοιποί φόροι και τέλη	14.107,40
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	7.802,19
Λοιπές υποχρεώσεις	29.170,41
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	2.044,46
Σύνολο	***684.217,59***
Σύνολο υποχρεώσεων	***777.102,23***
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	***1.813.142,65***

ΣΟΛ Crowe

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από το Διαχειριστή της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Το από 1-3-2005 ιδιωτικό συμφωνητικό συστάσεως Ομορρύθμου εταιρείας με την επωνυμία «Α. Σολδάτου & Σία Ο.Ε».που καταχωρήθηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξ. αρ. 3950/17-3-2005.
- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 765542/8.2.2017 περί τροποποίησης του καταστατικού της Ομόρρυθμης Εταιρείας και μετατροπής σε Ετερόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «MODILE BATTERY E.E.».
- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3390265/30.12.2022 περί τροποποίησης του καταστατικού της Ετερόρρυθμης Εταιρείας.
- Την από 21.03.2023 απόφαση του Διαχειριστή της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μετατροπή της Ετερόρρυθμης Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία.
- Πρακτικά του Διαχειριστή.
- Πρακτικά της Συνέλευσης των εταίρων.
- Ισολογισμός Μετασχηματισμού.
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων, η οποία είναι καταχωρημένη σε αθεώρητο «βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού» έχει υπογραφεί από το διαχειριστή και από τον λογιστή της επιχείρησης.
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του συνταχθέντος Ισολογισμού Μετασχηματισμού.
- Μητρώο Παγίων.
- Συμβάσεις μισθώσεων.
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), αντίγραφα εμβασμάτων και επιστολή τραπέζης.
- Συμφωνίες με πελάτες και πιστωτές.
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης.
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους καθώς και σχέδιο της φορολογικής δήλωσης εισοδήματος της περιόδου.
- Μη ρυθμισμένες υποχρεώσεις από TAXIS.
- Φορολογική ενημερότητα.
- Καταστάσεις προσωπικού που υπηρετεί την 31.12.2022 στην οποία αναγράφεται η ημερομηνία πρόσληψης, οι αμοιβές κ.λπ.
- Υπολογισμός πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού.

- Ασφαλιστική ενημερότητα.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μετατροπής εκτιμήθηκε η περιουσία της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας την 31.12.2022 είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων και των προβλέψεων, την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του «Ισολογισμού Μετασχηματισμού».
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31/12/2022.
3. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π. βάσει του οποίου η Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμη Εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές.
4. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας.
5. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
6. Επισκόπηση των πρακτικών του Διαχειριστή, και των Συνελεύσεων των εταίρων της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας.

Περιουσία της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας

Η περιουσία της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31.12.2022, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 31.12.2022, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

ΣΟΛ Crowe

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Ισολογισμός Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
1. Ακίνητα	199.337,01	481.088,00
Ανάλυση:		
1.1 Οικόπεδο	145.078,00	270.000,00
1.1.1 Αφορά την αξία κτήσεως ενός οικοπέδου στην περιοχή Κολοκυνθούς, Δήμου Περιστερίου εκτάσεως 673,30, εντός σχεδίου πόλεως επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο εργοστασίου της επιχείρησης. ✓ Αποκτήθηκε το έτος 2014, με το υπ' αριθμ. 23156 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Μ. Πολίτη και μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Περιστερίου με αριθμ.910/2014. ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 673,30 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 673,30 ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ 344.729,60 ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 270.000,00 (συνημμένη έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ της 25.05.2023). **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 270.000**		
1.2 Κτίρια	54.259,01	211.088,00
1.2.1 Αφορά βιομηχανικό κτίριο το οποίο κατασκευάστηκε το έτος 1955 επί του ανωτέρω αναφερομένου οικοπέδου συνολικής εκτάσεως τ.μ. 600,00 όπως προκύπτει από την οικοδομική άδεια 1739/1955. Αξίας κτήσεως 146.078,63 Αποσβεσμένη 92.907,66 Αναπόσβεστη 53.170,97 ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 600 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 600 ✓ Επί του ακίνητου υφίσταται Α΄ προσημείωση ποσού ευρώ 365.000,00 για εξασφάλιση δάνειων ύψους ευρώ 630.000,00 περίπου.		

Ισολογισμός Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό 251.733,33. ✓ Η αξία του ακινήτου (οικόπεδο και κτίσμα) με βάση το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ για το 2022 αναρχείται συνολικά σε 312.664,32. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 210.000,00 (συνημμένη έκθεση εκτίμησης της εταιρείας ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ της 25.05.2023). **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 210.000,00**		
1.2.2 Αφορά την αξία εγκαταστάσεων σε μισθωμένο ακίνητο τρίτων Αξίας κτήσεως 1.700,00 Αποσβεσμένη 611,96 Αναπόσβεστη 1.088,04 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.088,04**		
3. Μηχανολογικός εξοπλισμός	21.510,03	21.510,03
Ανάλυση		
3.1 Μηχανήματα		
3.1.1 Αφορά την αναπόσβεστη αξία μηχανημάτων και λοιπού εξοπλισμού. Αξίας κτήσεως 28.560,00 Αποσβεσμένη 7.049,97 Αναπόσβεστη 21.510,03 ✓ Έχει καταχωρηθεί: στο μητρώο παγίων και στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Χρησιμοποιείται 6 ημέρες την εβδομάδα εξαήμερης λειτουργίας. ✓ Έχουν διενεργηθεί μέχρι 31.12.2022 αποσβέσεις με βάση του φορολογικούς συντελεστές και οι διενεργηθείσες αποσβέσεις αντικρύζουν την λειτουργική φθορά και των οικονομική τους απαξίωση. ✓ Η αναπόσβεστη αξία των Μηχανήματων αφορά κυρίως ένα ΠΕΡΟΝΟΦΟΡΟ-ΑΝΥΨΩΤΙΚΟ ΜΗΧΑΝΗΜΑ που αποκτήθηκε στη χρήση 2021 με αναπόσβεστη αξία €21.060,00. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 21.510,03**		

Ισολογισμός Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
4. Λοιπός εξοπλισμός	128.459,75	128.459,75
4.1.1 Μεταφορικά μέσα	110.421,70	110.421,70

Αφορά την αναπόσβεστη αξία των κατωτέρω οχημάτων

Ημ. Κτήσεως	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ
30/11/2012	ΤΟΥΟΤΑ ΚΛΑΡΚ	2.150,00	1.935,00	215,00
19/07/2013	ΜΗΧΑΝΑΚΙ YAMAHA BXN 0047	9.276,95	8.813,15	463,80
28/12/2021	FORD PUMA STLINE X XET6110	22.421,79	1.532,16	20.889,63
26/11/2008	FIAT DUCATO IKM 7088	21.443,16	21.443,15	0,01
26/11/2008	VW TRANSPORTER TS IKM 5996	2.800,00	2.688,00	112,00
02/07/2020	CX-SKYACTIV-CD 2.2L BKE 5535	39.838,93	8.366,18	31.472,75
25/08/2022	FORD PUMA XZE 1429	22.807,20	1.520,48	21.286,72
25/08/2022	ΦΙΧ FORD CONNECT XEY 3344	18.959,38	947,97	18.011,41
29/12/2022	FIORINO MJET SX 95HP E6D	17.970,38	0,00	17.970,38
	ΣΥΝΟΛΟ	**157.667,79**	**47.246,09**	**110.421,70**

Έχουν καταχωρηθεί:

- ✓ στο μητρώο παγίων και
- ✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής
- ✓ Λάβαμε τιμές πώλησης αυτοκινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά από το site car.gr
- ✓ Έχουν διενεργηθεί μέχρι 31.12.2022 αποσβέσεις με βάση του φορολογικούς συντελεστές. Η αναπόσβεστη αξία των αυτοκινήτων αφορά οχήματα που έχουν αποκτηθεί καινούργια την τελευταία διετία και οι διενεργηθείσες αποσβέσεις αντικρύζουν την λειτουργική φθορά και των οικονομική τους απαξίωση.

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 110.421,70

4.1.2 Έπιπλα	18.038,05	18.038,05

Αφορά την αναπόσβεστη αξία των επίπλων της επιχείρησης τα οποία αναλυτικά παραθέτουμε κατωτέρω συνολικά κατά είδος:

Ισολογισμός Μετασχηματισμού				Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	**ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ**	**ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ**	**ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ**		
ΕΠΙΠΛΑ	18.176,50	9.153,11	9.023,39		
ΣΚΕΥΗ	953,00	952,99	0,01		
ΜΗΧΑΝΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	250,00	249,99	0,01		
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡ.ΣΥΓΚΡ.	5.087,49	4.653,69	433,80		
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ	1.014,41	954,32	60,09		
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	22.140,45	13.619,70	8.520,75		
ΣΥΝΟΛΟ	**47.621,85**	**29.583,80**	**18.038,05**		
Έχουν καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 18.038,05**					
Σύνολο				**349.306,79**	**631.057,78**
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή					
7. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
7.2 Λοιπά				1.821,60	1.821,60
7.2.1 Δοσμένες εγγυήσεις Αφορά την αξία εγγυήσεων ενοικίων, οπως αυτή προκύπτει από τα οικεία συμβόλαια και τα καταθετήρια. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.821,60**					
Σύνολο μη κυκλοφορούντων				**351.128,39**	**632.879,38**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορεύματα				265.695,73	265.695,73
Αφορά την αξία των εμπορευμάτων τα οποία: ✓ Έχουν καταχωρηθεί στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Προκύπτουν οι ποσότητες της απογραφής από το τηρούμενο βιβλίο αποθήκης. ✓ Επαληθεύσαμε την ύπαρξη τους δειγματοληπτικά διενεργώντας απογραφή την 31/3/2023 ✓ Δεν διαπιστώσαμε την ύπαρξη ακίνητων αποθεμάτων από επισκόπηση του					

Ισολογισμός Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
τηρουμένου βιβλίου αποθήκης και από αυτοψία κατά την διενέργεια της απογραφής. ✓ Η ασφαλισμένη αξία τους είναι αυτή που προκύπτει από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο 90207408. ✓ Επαληθεύσαμε την αποτίμηση των αποθεμάτων στην τιμή κτήσεως η οποία προέκυψε με την μέθοδο της μέσης τιμής κτήσεως.		
Σύνολο **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 265.695,73**	**265.695,73**	**265.695,73**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις Αφορά κατά ποσό ευρώ 621.389,10 τις εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών και χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών) και κατά ποσό ευρώ 60.826,08 επιταγές εισπρακτέες κατά την 31.12.2022, όπως εμφανίζονται αναλυτικά σε κατάσταση απογραφής και συνολικά στο βιβλίο απογραφών Τα παραπάνω ποσά επιβεβαιώθηκαν μέσω των απαντητικών επιστολών από τους παραπάνω πελάτες οι οποίες απευθύνθηκαν απευθείας προς εμάς. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους . **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 682.215,18**	682.215,18	682.215,18
Λοιπές απαιτήσεις Αφορά προκαταβληθέντες φόρους εισοδήματος ποσού ευρώ 21.639,86 και χρεωστικά υπόλοιπα πιστωτών ποσού ευρώ 15.690,05. Επαληθεύσαμε τις απαιτήσεις από το ελληνικό δημόσιο από τις υποβληθείσες φορολογικές δηλώσεις και ο σχέδιο δήλωσης για την χρήση 2022. Τα χρεωστικά υπόλοιπα των πιστωτών ευρώ 15.690,05 τακτοποιούνται στην επόμενη χρήση. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 37.329,91**	37.329,91	37.329,91
Προπληρωμένα έξοδα Αφορά κατά ποσό ευρώ 833,25 τα προπληρωθέντα τέλη κυκλοφορίας έτους 2023 των αυτοκινήτων, κατά ποσό ευρώ 7.559,02 τα προπληρωθέντα ασφάλιστρα και κατά ποσό ευρώ 99,93 συνδρομές επόμενης χρήσης. Τα επαληθεύσαμε με τα αντίγραφα των ασφαλιστηρίων συμβολαίων και άλλα υποστηρικτικά αρχεία καταχωρίσεων των μεταβατικών λογαριασμών. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 8.492,20**	8.492,20	8.492,20

Ισολογισμός Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα Αφορά κατά ποσό ευρώ 17.791,41 το υπόλοιπο του ταμείου και κατά ποσό 168.738,84 ευρώ το σύνολο των τραπεζικών καταθέσεων όψεως Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας καταμέτρηση την 31/3/2023 και συμφωνώντας αυτό με το αντίστοιχο λογιστικό υπόλοιπο και στη συνέχεια μέσω της επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών προσδιορίσαμε το υπόλοιπο της 31.12.2022 Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως διαπιστώσαμε: ✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών όψεως της τράπεζας(extraits) ✓ μέσω λήψης απευθείας από εμάς επιστολών από τις τράπεζες. **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 186.530,25**	186.530,25	186.530,25
Σύνολο	**914.567,54**	**914.567,54**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.180.263,27**	**1.180.263,27**
Σύνολο ενεργητικού	**1.531.391,66**	**1.813.142,65**
Προβλέψεις		
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους Αφορά την πρόβλεψη για αποζημίωση 2 υπαλλήλων βάσει των διατάξεων του Ν.2112/1920 , λόγω εξόδου από την υπηρεσία για συνταξιοδότηση, με βάση την οδηγία της ΕΛΤΕ (απόφαση ΔΣ 211/27.12.2021) **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 6.713,11**	**6.713,11**	**6.713,11**
Σύνολο	**6.713,11**	**6.713,11**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια Αφορά	**92.884,64**	**92.884,64**

ΤΡΑΠΕΖΑ	Υπόλοιπο δανείου	Μακρ/σμο μέρος	Βραχ/σμο μέρος	ΛΗΞΗ
ΕΘΝΙΚΗ 1648064270 ΤΕΠΙΧ 2	62.500,00	37.500,00	25.000,00	2024
ΕΘΝΙΚΗ COSME 1648224226	62.791,37	55.384,64	7.406,73	2035
ΣΥΝΟΛΟ	**125.291,37**	**92.884,64**	**32.406,73**	

Ισολογισμός Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Οι καταβολές στην επόμενη χρήση εμφανίζονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τα υπόλοιπα των δανείων επαληθεύσαμε: ✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών της τράπεζας(extraits) ✓ μέσω λήψης απευθείας από εμάς επιστολών από τις τράπεζες **Εκτιμούμε την συνολική αξία του μακροπροθέσμου μέρους του των δανείων αυτών στο ποσό των ευρώ 92.884,00**		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	555.436,71	555.436,71
Αφορά βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς		
ΤΡΑΠΕΖΑ / **Υπόλοιπο δανείου** ΕΘΝΙΚΗΣ 506.231,45 EUROBANK 49.205,26 **ΣΥΝΟΛΟ 555.436,71**		
Τα υπόλοιπα των δανείων επαληθεύσαμε: ✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών της τράπεζας (extraits). ✓ μέσω λήψης απευθείας από εμάς επιστολών από τις τράπεζες.		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	32.406,73	32.406,73
Αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων δανείων ως ανωτέρω **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 32.406,73**		
Εμπορικές υποχρεώσεις	9.325,63	9.325,63
Ανάλυση: Προμηθευτές 4.182,93 Επιταγές πληρωτέες 2.719,69 Προκαταβολές σε πελάτες 2.423,01 **Σύνολο 9.325,63**		
Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα ως εξής: ✓ Με επιστολές από τους προμηθευτές οι οποίες στάλθηκαν απευθείας σε εμάς. ✓ Με τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών ✓ Με εξοφλήσεις με αντίγραφα των τραπεζικών λογαριασμών όψεως Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε την ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων.		

Ισολογισμός Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 9.325,63		
Φόρος εισοδήματος Αφορά τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος ο οποίος προκύπτει από σχέδιο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2022. Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις υποχρεώσεις της για τις μη παραγραμμένες χρήσεις Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 33.924,06**	33.924,06	33.924,06
Λοιποί φόροι και τέλη Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους-τέλη όπως προκύπτουν από τις υποβληθείσες δηλώσεις, Ανάλυση των υποχρεώσεων: Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως ✓ στοιχείων της προσωποποιημένης πληροφόρηση του συστήματος TAXISnet της ΑΑΔΕ Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις υποχρεώσεις της για τις μη παραγραμμένες χρήσεις. Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 14.107,40.**	14.107,40	14.107,40
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης Αφορά τρέχουσες εισφορές ΕΦΚΑ Δεκεμβρίου και δώρου Χριστουγέννων Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει ✓ Των μισθοδοτικών καταστάσεων ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων ΑΠΔ ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων σε ασφαλιστικούς οργανισμούς στο ποσό των ευρώ 7.802,19.**	7.802,19	7.802,19

Ισολογισμός Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Λοιπές υποχρεώσεις Ανάλυση Αποδοχές πληρωτέες 524,27 Πιστωτές διάφοροι 28.646,14 Από την επισκόπηση της κίνησης των ανωτέρω λογαριασμών στην επόμενη χρήση διαπιστώσαμε ότι εξοφλούνται είτε εφ άπαξ, είτε σταδιακά. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των λοιπών υποχρεώσεων στο ποσό των ευρώ 29.170,41.**	29.170,41	29.170,41
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα με τα υποστηρικτικά αρχεία καταχωρίσεων των μεταβατικών λογαριασμών. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των ανωτέρω υποχρεώσεων στο ποσό των ευρώ 2.044,46**	2.044,46	2.044,46
Σύνολο υποχρεώσεων	**777.102,23**	**777.102,23**
Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων	**783.815,34**	**783.815,34**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «MODILE BATTERY Ε.Ε.» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2022

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

Σύνολο **Ενεργητικού**	Ευρώ	1.813.142,65
Μείον: Σύνολο **Παθητικού**	«	783.815,34
Καθαρή Θέση την 31/12/2022	Ευρώ	**1.029.327,31**

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 31/12/2022 εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.029.327,31.

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας την 31.12.2022 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 21.03.2023. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 21.03.2023 Απόφασης του Διαχειριστή της Ετερόρρυθμης Εταιρείας και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα

συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της μετατροπής κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω μετατροπής και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019.

6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Υπό Μετατροπή Ετερόρρυθμης Εταιρείας.

Αθήνα, 30 Μαΐου 2023

ΠΑΓΩΝΑ ΤΖΑΜΑΡΟΥ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 29991

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΜΑΛΑΒΑΖΟΥ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13831

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Εκτίμηση Πραγματογνώμονα

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ισόγειο επαγγελματικό ακίνητο ιδιοκτησίας «MODILE BATTERY» στο Περιστέρι Αττικής

Εντολέας: MODILE BATTERY ΕΕ

Ημερομηνία Εκτίμησης: 25.05.2023
Ημερομηνία Σύνταξης: 25.05.2023

ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ
Εταιρία Εκτιμήσεων, ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092
Λουίζης Ριανκούρ 64, 11523, Αθήνα

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ε.314/15.03.2023

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Ισόγειο επαγγελματικό ακίνητο ιδιοκτησίας «MODILE BATTERY» στο Περιστέρι Αττικής
Την εκτίμηση ζήτησε:	Ο κ. Θεοδόσιος Σολδάτος με την από 02.05.2023 ανάθεση
Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση:	25.05.2023
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:	25.05.2023
Αιτία εκτίμησης:	Λογιστική χρήση
Τελική εκτίμηση:	**480.000 €**
Πιστοποιημένος Εκτιμητής:	Ιωάννης Αλεξόπουλος

Περιεχόμενα

0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ 3
0.1 Γενικά 3
0.2 Μεθοδολογία 3
0.3 Γενικές παραδοχές 4
0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης 6
0.4.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 6
0.4.2 ΙΣΧΥΣ ΜΕΛΕΤΗΣ 11
0.5 Τελική αξία 12
1 ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ «ΤΣΑΛΑΒΟΥΤΑ», ΔΗΜΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ 13
1.1 ΓΕΝΙΚΑ 13
1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης 13
1.1.2 Στοιχεία φακέλου 13
1.1.3 Περιγραφή ακινήτου 13
1.1.3.1 Περιγραφή γηπέδου 13
1.1.3.2 Περιγραφή εκτιμώμενου κτιρίου 15
1.1.3.3 Ποιότητα κατασκευής 16
1.1.4 Χαρακτηριστικά περιοχής 16
1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 18
1.2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς 18
1.3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 20
1.3.1 Μέθοδος εισοδήματος – Κτίριο 20

0 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

0.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση ισόγειας επαγγελματικής αποθήκης ιδιοκτησίας «MODILE BATTERY ΕΕ» στη θέση «Τσαλαβούτα», στο Περιστέρι Αττικής. Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα εκτίμηση είναι η 25.05.2023. Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε ο κ. Θεοδόσιος Σολδάτος με την από 02.05.2023 ανάθεση για λογιστική χρήση.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ΦΕΚ.1147/τβ'/13.5.2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθούνται από τους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, καθώς και όσα προέκυψαν από την εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο και στην ευρύτερη περιοχή του, που διενήργησε ο αρμόδιος Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ιωάννης Αλεξόπουλος, νομίμως καταχωρηθείς στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ' Ν.4152/2013) με αριθμό μητρώου ΑΜ 001, ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

Η αυτοψία στο ακίνητο διενεργήθηκε στις 25.05.2023.

0.2 Μεθοδολογία

Κατά τη σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος. Περαιτέρω κατά τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας και κατά τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου για διαχωρισμό της αξίας γης και κτισμάτων, χρησιμοποιείται η συγκριτική μέθοδος.

Μέθοδος Εισοδήματος: Σύμφωνα με τη μέθοδο, η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου καθορίζεται από το άθροισμα της παρούσας αξίας των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που παράγονται από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο. Κατά τη μέθοδο άμεσης κεφαλαιοποίησης αρχικά προσδιορίζεται ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης, από συγκρίσιμα στοιχεία, ως το πηλίκο της προσόδου προς την αξία και στη συνέχεια προσδιορίζεται μέσω προβλέψεων η εύλογη πρόσοδος οπότε με δεδομένο το συντελεστή κεφαλαιοποίησης υπολογίζεται

η αξία.

Συγκριτική μέθοδος: Κατά τη συγκριτική μέθοδο ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο, εφαρμόζοντας αναπροσαρμογές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, κλπ. Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για την πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή.

0.3 Γενικές παραδοχές

Το ακίνητο που αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έχει εκτιμηθεί με τις ακόλουθες γενικές παραδοχές:

1. Τα στοιχεία που διατέθηκαν είναι αληθή.
2. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν την εκτίμηση και μόνο και δεν δύνανται να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα.
3. Το ακίνητο είναι συμμορφωμένο με όλους τους κανονισμούς που διέπουν την κατασκευή, χρήση, σχεδιασμό και λοιπούς παράγοντες.
4. Το ακίνητο διαθέτει στατική επάρκεια, χωρίς να έχουν διενεργηθεί δοκιμές αντοχής στο φέροντα οργανισμό, ούτε και επαλήθευση των προβλεπόμενων στοιχείων στις στατικές μελέτες, σε σχέση με τα υφιστάμενα. Ταυτόχρονα, θεωρείται ότι η φέρουσα ικανότητα του εδάφους είναι επαρκής για την επιβαλλόμενη φόρτιση και επίσης ότι το έδαφος δεν έχει υποστεί μόλυνση από την έως τώρα λειτουργία προηγούμενων χρηστών.
5. Το έδαφος και το υπέδαφος δεν έχουν υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο.
6. Το ακίνητο εκτιμάται ως ελεύθερο από νομικά βάρη καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, κ.λπ.).
7. Το ακίνητο διαθέτει τα πλεονεκτήματα ενός πλήρως αξιοποιήσιμου ακινήτου για την υφιστάμενη χρήση του και από το δυνητικό μισθωτή.
8. Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας της ιδιοκτησίας.

9. Η αξία που προσδιορίζεται αναφέρεται στην ημερομηνία εκτίμησης και λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.

0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης

0.4.1 Κατασταση κτηματαγορας

Η ελληνική οικονομία από το 2010 μέχρι σήμερα έχει επιτύχει διόρθωση των μακροοικονομικών ανισορροπιών, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας σε όρους κόστους εργασίας, αναδιάρθρωση και ανακεφαλαιοποίηση του τραπεζικού της συστήματος. Η τάση σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκε το 2018 συνεχίστηκε και τους πρώτους μήνες του 2019, με κύριο χαρακτηριστικό τους διαφορετικούς ρυθμούς προσαρμογής των επιμέρους αγορών και χρήσεων ακινήτων. Η κτηματαγορά στην περιοχή, ακολούθησε τη γενικότερη εικόνα της αγοράς ακινήτων.

Η θετική πορεία της ελληνικής οικονομίας ανακόπηκε βίαια με το ξέσπασμα της πανδημίας του COVID-19, η οποία είχε ως αποτέλεσμα την πλήρη έλλειψη οικονομικής δραστηριότητας στις περισσότερες χώρες. Από το πρώτο εξάμηνο του 2022 η δυναμική της κτηματαγοράς φαίνεται να ανακάμπτει έχοντας όμως να αντιμετωπίσει τις συνέπειες του πολέμου στην Ουκρανία και την αβεβαιότητα που σχετίζεται με την αύξηση τους κόστους της ενέργειας και των υλικών, τις αυξήσεις των επιτοκίων και γενικότερα με τις αρνητικές προβλέψεις για τις επιπτώσεις της τρέχουσας γεωπολιτικής αναταραχής στην παγκόσμια οικονομία.

Στον απόηχο των ανωτέρω εξελίξεων, η κτηματαγορά διαμορφώνεται από τους ακόλουθους άξονες:

- ο πόλεμος στην Ουκρανία οδήγησε στην πρώτη φάση μεταξύ άλλων σε δομική αλλαγή της αγοράς ενεργείας με αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση του σχετικού κόστους και αύξηση πληθωρισμού κόστους σε διψήφια επίπεδα που όμως παρόλο που παραμένει υψηλός πλέον έχει υποχωρήσει αισθητά (3,0% 04.2023),
- το δημογραφικό της χώρας επηρεάζει το πλήθος των απαιτούμενων κατοικιών, αλλά και το μέγεθός τους. Από υστέρηση της τάξης των 25.000 το έτος το 2016 πλέον κινούμαστε περί τις 40.000 το έτος με αποτέλεσμα ο πληθυσμός της χώρας να μικραίνει κατά 0,4% περίπου ενώ παράλληλα γηράσκει,
- η αύξηση των καταθέσεων των νοικοκυριών διαμορφώθηκε στα 24,2 δισ. ευρώ, (από τα 116,9 της 31.12.2019 στα 140,9 δισ. ευρώ στις 31.03.2023, ή κατά+20,7%),
- η αύξηση των επιτοκίων από την ΕΚΤ, οδηγεί σε αύξηση του κόστους των επιτοκίων δανεισμού και σημαίνει το τέλος του φθηνού χρήματος,
- η παρουσία Covid-19 και παραλλαγές του,
- η πορεία των οικοδομικών αδειών από το 2007 έως το 2016 ήταν έντονα πτωτική όταν οι άδειες οικοδομών αποτελούσαν το 15% εκείνων του 2007 όμως

το 2021 αποτέλεσε στο 30% αυτών και το 2022 παρατηρείται σταθεροποίηση πλήθους αλλά μείωση άνω του 20% στην επιφάνεια,

- η μεγέθυνση του ΑΕΠ της Χώρας κινείται διαρκώς θετικά παρά το πολύ δύσκολο και ρευστό περιβάλλον και μάλιστα πάνω από το μέσο όρο της ευρωζώνης με ταυτόχρονη κατάρρευση της ανεργίας 10,9%. Μάλιστα ο οίκος Moody's σημειώνει μεταξύ άλλων τα εξής: [...] Παράλληλα, προβλέπει ότι η Ελλάδα θα σημειώσει μία από τις μεγαλύτερες μειώσεις χρέους παγκοσμίως, με το χρέος της γενικής κυβέρνησης να υποχωρεί κάτω από το 150% του ΑΕΠ το 2025 από 171,3% το 2022, χάρη στις προοπτικές σημαντικά υψηλότερης αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ τα επόμενα χρόνια.[...]
- το έλλειμμα του εμπορικού ισοζυγίου κατά το χρονικό διάστημα Ιανουαρίου-Μαρτίου 2023 ανήλθε σε 7.220,6 εκατ. ευρώ (7.635,4 εκατ. δολάρια) έναντι 8.914,0 εκατ. ευρώ (9.911,7 εκατ. δολάρια) κατά το ίδιο διάστημα του έτους 2022, παρουσιάζοντας μείωση, σε ευρώ, 19,0%.
- ο τουρισμός είναι το συγκριτικό πλεονέκτημα της οικονομίας που έχει οδηγήσει και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων και από ξένους, τα δε προβεβλημένα τουριστικά μέρη αποτελούν σημεία ιδιαίτερης προσοχής και σημαντικού ενδιαφέροντος για ζήτηση,
- η ελληνική αγορά ακινήτων αποτελεί πλέον διεθνή χώρο επενδύσεων,
- τα κόκκινα δάνεια έχουν περιοριστεί σε μονοψήφιο ποσοστό.

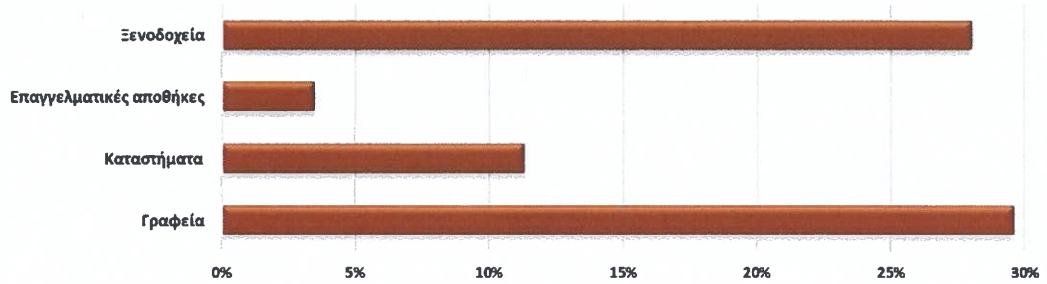
Στο θετικό αλλά ταυτόχρονα μακροοικονομικά και γεωπολιτικά ρευστό αυτό περιβάλλον, όπου οι αποταμιεύσεις κεφαλαίων στις τράπεζες οδηγούν σε απώλεια χρήματος και το χρηματιστήριο κινείται περί των 1.200 μ.β., τοποθετήσεις σε αξιόλογα ακίνητα αποτελούν ανάσχεση και προστασία από τον πληθωρισμό καθώς παρέχουν θετική μισθωτική απόδοση και ενδεχόμενα αύξηση της κεφαλαιακής αξίας.

Οι περισσότερες μισθωτικές συμβάσεις είναι συνδεδεμένες με τον πληθωρισμό ενώ ιστορικά η αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων αλλά και των αγοραίων αξιών υπερβαίνει αυτή του πληθωρισμού σε ακίνητα με καλά θεμελιώδη χαρακτηριστικά.

Στην τελευταία έκθεση της ΤτΕ για την αγορά ακινήτων μεταξύ άλλων σημειώνονται τα εξής: [...] Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδείχθηκε **η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες** υψηλών τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, **ειδικά σε θέσεις κοντά στον αστικό ιστό της Αθήνας** και της Θεσσαλονίκης, επαρκώς εξυπηρετούμενες από υποδομές λιμένων και οδικού ή σιδηροδρομικού δικτύου.[...][1]

[1] https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/meletes-kai-analyseis-gia-thn-ellhnikh-agora-akinhtwn

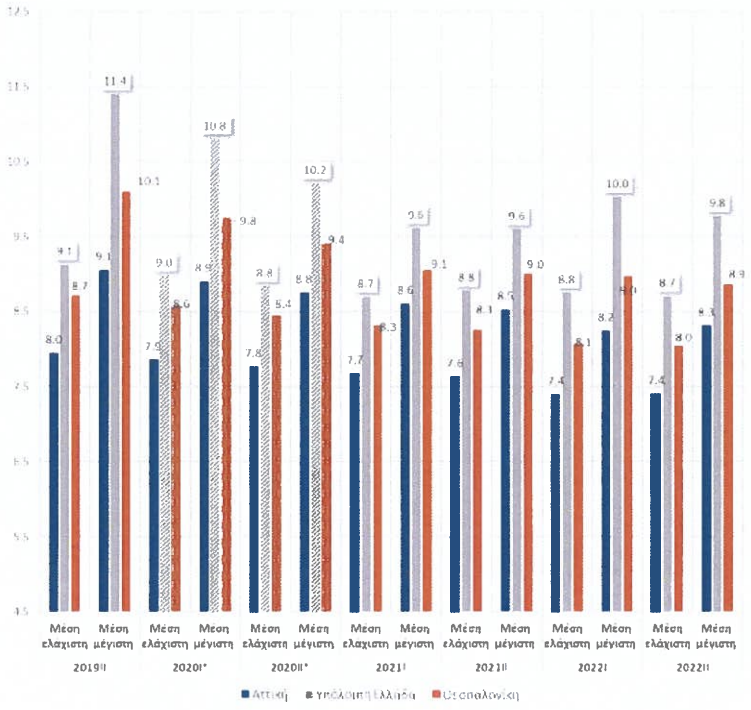
Τοποθέτηση επενδυτικών πράξεων αγορών* ανά κατηγορία χρήσης – Β΄ εξάμηνο 2022
(ποσοστό % επί της συνολικής αξίας των καταγεγραμμένων επενδύσεων)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

** Δεδομένα που συλλέγονται από τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, από εταιρίες διαχείρισης και συμβούλων ακινήτων και από δημοσιεύματα τα οποία αφορούν μεγάλης αξίας επενδυτικές αγορές.*

Εκτιμώμενες αποδόσεις* επαγγελματικών αποθηκών υψηλών προδιαγραφών (%)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2022.

** Τα στοιχεία για το 2020 αποτελούν προσεγγίσεις με βάση τα επίπεδα των προηγούμενων και επόμενων εξαμήνων και δεν έχουν προέλθει από δεδομένα έρευνας.*

Προσδοκίες* για το Α' εξάμηνο 2023 – Αγοραπωλησίες

	2022I	2022II
Γραφεία	=	↑
Καταστήματα	=	=
Επαγγελματικές αποθήκες	↑	↑↑
Τουρισμός - Ξενοδοχεία	↑↑	↑↑↑

Προσδοκίες* για το Α' εξάμηνο 2023 – Μισθώσεις

	2022I	2022II
Γραφεία	=	↑
Καταστήματα	=	=
Επαγγελματικές αποθήκες	↑	↑↑↑

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – Β΄ εξάμηνο 2022.

** Σημείωση:* ↑ *– Ποσοστό απαντήσεων θετικών προσδοκιών έως και 65%*
↑↑ *– Ποσοστό απαντήσεων θετικών προσδοκιών από 66% έως και 79%*
↑↑↑ *– Ποσοστό απαντήσεων θετικών προσδοκιών άνω του 80%*

Κύριο χαρακτηριστικό της κτηματαγοράς αποτελεί η επαναφορά στην κινητικότητα μετά από τη στάση αναμονής εξαιτίας της πανδημίας του Covid 19 καθώς ο όγκος αγοραπωλησιών ο οποίος είχε μειωθεί, πλέον έχει αυξηθεί σημαντικά σε ορισμένες κατηγορίας ακινήτων. Τα χαρακτηριστικά ζήτησης έχουν επίσης τροποποιηθεί λόγω της επαναφοράς του αγοραστικού ενδιαφέροντος από συγκεκριμένες μερίδες αγοραστών του εξωτερικού οι οποίες λόγω Covid 19 είχαν απομακρυνθεί από την αγορά καθώς και για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, ενώ σημαντική είναι η κινητικότητα σε νεόδμητα ακίνητα, ακίνητα με χαμηλό περιβαλλοντικό αποτύπωμα καθώς και στα λεγόμενα Prime ακίνητα.

Παρά την αβεβαιότητα που επικρατεί λόγω των γεωπολιτικών εξελίξεων αλλά και της ενεργειακής κρίσης, η κτηματαγορά δεν χάνει τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές της εξ αιτίας των υπό υλοποίηση έργων ανάπλασης στην Αττική, της συνεχιζόμενης αύξησης των επενδύσεων από το εξωτερικό, της εισόδου νέων εταιρειών και αλυσίδων στην ελληνική αγορά, της ανάπτυξης του τουρισμού, των ελκυστικών αποδόσεων των επαγγελματικών ακινήτων, της συστηματοποίηση της προώθησης των βιώσιμων αναπτύξεων, όπως και της αποτελεσματικότερης διαχείρισης των χαρτοφυλακίων προβληματικών ακινήτων των τραπεζών. Ωστόσο, όπως αναφέρεται από τους παράγοντες της κτηματαγοράς, σημαντικό εμπόδιο για την ωρίμανση των έργων και την ολοκλήρωση των πράξεων αγοραπωλησιών αποτελεί η γραφειοκρατία.

Σύγχρονοι αποθηκευτικοί-βιομηχανικοί χώροι καλής ποιότητας κατασκευής, με μεγάλα ύψη και βοηθητικούς χώρους γραφείων, συνεχίζουν να έλκουν το επενδυτικό ενδιαφέρον. Ωστόσο υπάρχει απροθυμία των κατασκευαστών για νέες αναπτύξεις αν δεν αποτελεί απαίτηση κάποιου μελλοντικού μισθωτή ή αγοραστή, γεγονός το οποίο διατηρεί τα επίπεδα προσφοράς νέων χώρων παρεμφερούς χρήσης σε χαμηλά επίπεδα. Τα εν λόγω καινούργια κτίρια απορροφώνται ευκολότερα στην αγορά ενώ κενά παραμένουν ακίνητα μεγάλης παλαιότητας που δεν φέρουν σύγχρονες προδιαγραφές. Η πανδημία του Covid-19 έχει δημιουργήσει ζήτηση για ορισμένες κατηγορίες προϊόντων με αποτέλεσμα την τόνωση κάποιων βιομηχανιών.

Αγορά γης

Οι πωλήσεις οικοπέδων είναι ελαφρώς λιγότερες σε αριθμό σε σχέση με τα προ κρίσης έτη αλλά σημαντικά περισσότερες από ότι τα προηγούμενα χρόνια, ενώ υπάρχει κινητικότητα τόσο από ιδιώτες των οποίων το ενδιαφέρον στρέφεται σε μικρής εκτάσεως οικόπεδα αλλά και από κατασκευαστές σε περιοχές όπου υπάρχει ζήτηση. Υπάρχει πληθώρα διάθεσης οικοπεδικών εκτάσεων όλων των επιφανειών, ενώ σε περιοχές όπως το κέντρο που δεν υπάρχουν αδόμητες εκτάσεις επικρατεί η τάση κατεδάφισης των ήδη υπαρχουσών παλαιών κατοικιών προς ανέγερση νέων.

Οικόπεδα τα οποία προορίζονται για επαγγελματική ανάπτυξη συναντώνται σπανιότερα λόγω της υψηλής πυκνότητας δόμησης και έλλειψης κενών εκτάσεων. Επίσης εντοπίζεται ικανοποιητικό επαγγελματικό κτιριακό απόθεμα, το οποίο δεδομένου της υπάρχουσας οικονομικής συγκυρίας παραμένει σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτο. επενδυτικό ενδιαφέρον το οποίο ήταν περιορισμένο τα τελευταία έτη.

Κατά τη διάρκεια της έρευνάς μας, διαπιστώθηκε ότι οι αξίες των οικοπέδων επηρεάζονται από τους εξής βασικούς παράγοντες:

- Δυνατότητα οικοδόμησης (συντελεστής δόμησης)
- Προβολή/Θέση
- Γειτνίαση με κεντρικούς οδικούς άξονες
- Ρυμοτομία περιοχής
- Σχήμα / Διαστάσεις
- Πόλος έλξης και δυνατότητα παραμετροποίησης
- Απόσταση από ΜΜΜ.

0.4.2 Ισχύς μελέτης

Οι αποτιμήσεις αποτελούν γνώμες σχετικά με την τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης, βάσει συγκεκριμένων παραδοχών. Όπως όλες οι γνώμες, ο βαθμός αξιοπιστίας τους (δηλαδή η πιθανότητα να ταυτιστεί η εκτιμηθείσα αξία με το τίμημα συναλλαγής κατά την ημερομηνία της εκτίμησης) μπορεί να μεταβληθεί σημαντικά. Οι αποκλίσεις αυτές μπορούν να προκύψουν λόγω συγκεκριμένων ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου, τη θέση του στην αγορά και τη διαθέσιμη πληροφόρηση στον εκτιμητή. Έτσι, δοθείσας της απουσίας ικανοποιητικών πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων πώλησης κατά το τελευταίο χρονικό διάστημα, η εκτίμηση γίνεται κατά κύριο λόγο με στοιχεία ζητούμενων τιμών με αντίστοιχη αύξηση της αβεβαιότητας.

Υπό αυτές τις οικονομικές συνθήκες και τη ρευστότητα της αγοράς εκτιμάται ότι το διάστημα ισχύος της παρούσης ανέρχεται σε δώδεκα μήνες.

0.5 Τελική αξία

Σύμφωνα με το παράρτημα υπολογισμών, η αγοραία αξία του εκτιμώμενου ακινήτου ανέρχεται κατά στρογγύλευση σε **480.000 €** για την 25.05.2023.

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

.....

Ιωάννης Αλεξόπουλος
Μηχανολόγος Μηχανικός, MSc
Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 001
Recognized European Valuer (REV – GR/avag/2018/119)

1 ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΤΗ ΘΕΣΗ «ΤΣΑΛΑΒΟΥΤΑ», ΔΗΜΟΣ ΠΕΡΙΣΤΕΡΙΟΥ

1.1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ισόγειος επαγγελματικός/αποθηκευτικός χώρος (ΚΑΕΚ 051205706010), επί της οδού Ιασίου 2-4, στη θέση «Τσαλαβούτα» του Δήμου Περιστερίου στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών, Περιφέρεια Αττικής.

1.1.2 Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής:

- ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΗΛΩΘΕΙΣΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (Ε9) με ημερομηνία 29.12.2022 της εταιρείας MODILE BATTERY ΕΕ,
- Το υπ' αρ. 23156/03.06.2014 συμβόλαιο «ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕ ΚΤΙΣΜΑ-ΑΠΟΘΗΚΗ» του Συμβολαιογράφου Αθηνών Φώτιου Πολίτη και
- Δήλωση ΕΝΦΙΑ.

1.1.3 Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση:

- την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή,
- τα στοιχεία της παραγράφου 1.1.2, που διατέθηκαν από τους ενδιαφερόμενους.

1.1.3.1 Περιγραφή γηπέδου

Το οικόπεδο του ακινήτου βρίσκεται στη θέση «Κολοκυνθού», Περιοχής Τσαλαβούτα, στο υπ' αριθμόν εννιακόσια ενενήντα ένα (991) Οικοδομικό Τετράγωνο του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Κοινότητας 4ου Διαμερίσματος του Δήμου Περιστερίου, της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικού Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής και επί της οδού Ιασίου (πλάτους 10,00 Μ), επί της οποίας φέρει τους αριθμούς 2-4. Το οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου ορίζεται από τις οδούς Ιασίου, Παύλου Μελά, Δαμβέργη και Εμμ. Ροΐδη.

Το ανωτέρω οικόπεδο εμφαίνεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Α στο από Δεκέμβριο 2013 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Γεωργίου Χ. Κιάμου, νόμιμα θεωρημένο από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δήμου Αθηναίων, το οποίο φέρει απόσπασμα του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Περιστερίου, που εγκρίθηκε δια του από 11 Μαΐου 1960 Διατάγματος, δημοσιευθέντος στο υπ' αριθ. 45 Φύλλο του Δ' Τεύχους της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως, καθώς και την κατά Ν. 651/1977 και Ν. 1337/1983 υπεύθυνη δήλωση του συντάξαντος αυτό μηχανικού, ότι το οικόπεδο με στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Α), εμβαδού 673,30 Μ2, βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή του Δήμου Περιστερίου Αττικής, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ότι δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 περί εισφορών σε γη και σε χρήμα και ότι δεν διέρχονται απ' αυτό καλώδια υψηλής τάσης της ΔΕΗ, ούτε ρέμα, και το οποίο διάγραμμα, προσαρτάται στον τίτλο κτήσης. Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα το οικόπεδο αυτό έχει έκταση κατά νεότερη και επακριβέστερη εμβαδομέτρησή του μέτρα τετραγωνικά εξακόσια εβδομήντα τρία και 0,30 (673,30) και συνορεύει:

- Βορειοανατολικά σε πλευρά Β-Γ μήκους μέτρων τριάντα επτά και 0,85 (37,85) με ιδιοκτησίες εν μέρει Σταύρου Ζαγκοβά και εν μέρει Ελευθερίου Βαμβακά και Σωτηρίου Πανδή, κατά δήλωσή τους,
- Βορειοδυτικά επί πλευράς Γ-Δ μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,89 (17,89) με ιδιοκτησία αγνώστων,
- Νοτιοανατολικά επί προσώπου Α-Β μήκους μέτρων δεκαεπτά και 0,46 (17,46) με την οδό Ιασίου και
- Νοτιοδυτικά πλευράς Δ-Α μήκους μέτρων τριάντα οκτώ και 0,36 (38,36) με ιδιοκτησία Δημοσθένους Καλλημουράτογλου, κατά δήλωσή τους.

Το σχήμα του είναι πολυγωνικό και το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο – επίπεδο. Η σύσταση εδάφους είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα θεμελίωσης συνήθων οικοδομικών έργων.



ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΦΕΚ	60/τδ'/19.03.1971
Διάταγμα Τίτλος	Βασιλικό Διάταγμα Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως οικοπέδων τινών του ρυμοτομικού σχεδίου Περιστερίου (Αττικής).
Διάταγμα Άρθρο	5
Απόφαση Ημερομηνία	08.03.1971
ΟΤ	988 - 989 - 990 – 991
Συντελεστής δόμησης	1,8

1.1.3.2 Περιγραφή εκτιμώμενου κτιρίου

Επί του προαναφερόμενου οικοπέδου έχει ανεγερθεί ισόγεια επαγγελματική αποθήκη, στεγασμένη με ελενίτ, συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών (600,00), αποτελούμενη από ενιαίο χώρο με δύο WC, όπως αυτή εμφαίνεται στην από Δεκέμβριο 2013 κάτοψη ισόγειας αποθήκης του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Γεωργίου Χ. Κιάμου. Σύμφωνα με το με αρ. πρωτ. 414/2014 έγγραφο της Διεύθυνσης Σχεδίου Πόλεως και Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, τα κτίσματα της εν λόγω αποθήκης θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα, καθ' ότι κατασκευάστηκαν με την υπ' αριθμόν 1739/1955 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών-Προαστείων, τα σχέδια της οποίας όμως δεν βρέθηκαν.

1.1.3.3 Ποιότητα κατασκευής

Ο σκελετός του κτιρίου, ήτοι τα υποστυλώματα, οι δοκοί και οι πλάκες είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα. Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου έχει πληρωθεί με τοίχους σε διάφορα πάχη, εξωτερικούς ή εσωτερικούς. Η εσωτερική διαμερισμάτωση των χώρων έχει γίνει με κινητά στοιχεία.

Εξωτερικά το κτίριο είναι χρωματισμένο σχετικά πρόσφατα με ακριλικά χρώματα, ενώ οι εσωτερικοί χρωματισμοί είναι από πλαστικά χρώματα. Τα δάπεδα είναι διαμορφωμένα με κατάλληλο βιομηχανικό υλικό.

Τα κουφώματα είναι αλουμινίου ηλεκτροστατικής βαφής. Η εξωτερική πόρτα είναι μεταλλική συρόμενη.

Υπάρχουν πυροσβεστήρες ξηράς κόνεως σε όλους τους χώρους του κτιρίου και κομβία με σειρήνες συναγερμού με φωτεινό επαναλήπτη.

1.1.4 Χαρακτηριστικά περιοχής

Η περιοχή των ακινήτου είναι η θέση «Τσαλαβούτα» στο Περιστέρι στο αμιγώς βιοτεχνικό-επαγγελματικό τμήμα του. Το Περιστέρι είναι εργατικός συνοικισμός του Δυτικού τομέα της Αθήνας, στους πρόποδες του Ποικίλου Όρους.

Διοικητικά υπάγεται στην Περιφέρεια Αττικής - Περιφερειακή Ενότητα Δυτικού Τομέα Αθηνών. Η πρόσβαση στην περιοχή επιτυγχάνεται μέσω της Εθνικής Οδού, της Λεωφόρου Κηφισού και της Εθνάρχου Μακαρίου. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από Λεωφορεία και Μετρό.

Η άμεση του ακινήτου περιοχή φιλοξενεί βιοτεχνικές, αποθηκευτικές χρήσεις και ευρύτερα δημόσιες υπηρεσίες και εμπορικά καταστήματα. Δεν υπάρχουν κενά κτίρια όπως διαπιστώθηκε κατά την αυτοψία στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ενώ το κτίριο είναι σε άριστη κατάσταση σε σχέση με όμορα ακίνητα αμιγώς ίδιας χρήσης.

Το ακίνητο βρίσκεται:

- 200 Μ ΝΔ της Λεωφόρου Κηφισού,
- 1.800 Μ ΒΔ της Λεωφόρου Θηβών



Η θέση του κρίνεται άριστη, όπως επίσης και η πρόσβαση.

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς

Τα ζητούμενα μισθώματα αποθηκευτικών, βιοτεχνικών/βιομηχανικών κτιρίων στην περιοχή κυμαίνονται μεταξύ 4,0 και 7,0 €/Μ2/μήνα ανάλογα και με τα ειδικά χαρακτηριστικά τους (προβολή, πρόσβαση, θέση, μέγεθος, ποιότητα κατασκευής, πρόσθετες παροχές, κ.λπ.).

Οι ζητούμενες τιμές των οικοπέδων ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά τους ακινήτου (σχήμα, εμβαδόν, πολεοδομική κατάσταση, χρήσεις, μορφολογία εδάφους κ.α.) κυμαίνονται από 400 €/Μ2 έως 800 €/Μ2 για ακίνητα με χαρακτηριστικά παραπλήσια αυτού επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εκτιμώμενο κτίριο.

Με βάση την έρευνα αγοράς για την εύρεση συγκριτικών στοιχείων προέκυψαν τα εξής:

Επαγγελματικοί χώροι

1. ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ – Τσαλαβούτα, επαγγελματικός χώρος 560 τ.μ, ισογείου, μισθώνεται προς 4.000 €/μήνα είναι ενιαίος χώρος χωρίς χωρίσματα, 3 μέτρα ύψος, με wc, βιοτεχνικό ρεύμα, ανελκυστήρας φορτίων και προάυλιο χώρο φορτοεκφόρτωσης. Βρίσκεται σε καλό σημείο, πλησίον Ε.Ο. Έτος κατασκευής 1980. **Ήτοι 7,14 €/Μ2/μήνα**. Πηγή: Κωδικός αγγελίας: ASPIS Real Estate e-agents1537349
2. ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ - Νέα Κολοκυνθού, Αποθήκη προς 2.000 €/μήνα, 455 τ.μ, κατασκευή 1979, τριφασική εγκατάσταση 3x125Α. Με μεγάλη πλαϊνή πόρτα για φορτοεκφόρτωσης, Διπλή πόρτα εισόδου, Ενεργειακή κλάση: υπό έκδοση, Διάφορα Χαρακτηριστικά: ασανσέρ επαγγελματικό 500 kg, γωνιακό, ζώνη εμπορική, κατάλληλο για επαγγ/κή χρήση, φωτεινό. **Ήτοι 4,40 €/Μ2/μήνα**. Πηγή: κωδικός ακινήτου: 43951, www.realestateone.gr
3. Περιστέρι Νέα Κολοκυνθού, έτος κατασκευής 1995, 1.070τ.μ., διαθέτει: βιομηχανικό δάπεδο, ενιαίους χώρους, ασανσέρ φορτίων, γερανογέφυρα, πόρτα πρόσβασης μεγάλων οχημάτων, τριφασικό ρεύμα, τιμή ενοικίασης 6.000€/μήνα. **Ήτοι 5,61 €/Μ2/μήνα**. Πηγή: Praxis Real Estate Κωδικός αγγελίας:21008033.8.2.32196

Οικόπεδα:

1. Περιστέρι Τσαλαβούτα, οικόπεδο εντός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο, κατάλληλο και για επαγγελματικό, 500 τ.μ. με συντελεστή δόμησης 1,8, συντελεστή κάλυψης 60%, πρόσοψη περίπου 32 μέτρα, βάθος περίπου 16 μέτρα και κτίζει 900 τ.μ. Βρίσκεται πλησίον μετρό, συγκοινωνιών, σχολείων και με εύκολη πρόσβαση σε

Εθνική Οδό. Προς 300.000 €. **Ήτοι 600,00€/Μ2**. Πηγή: https://www.spitogatos.gr/aggelia/1311158057

2. Περιστέρι Τσαλαβούτα οικοδομήσιμο επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 1050 τ.μ. σε Βιομηχανική περιοχή, -ζώνη χαμηλής όχλησης Τιμή: 400.000 €. **Ήτοι 380,95 €/Μ2**. Πηγή: Κωδικός ακινήτου: 19012 τηλ : 2109426403

Κατά τη φάση των διαπραγματεύσεων, κατά την κοινή πείρα, οι ζητούμενες τιμές μειώνονται σε ποσοστό περίπου 10%.

1.3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.3.1 Μέθοδος εισοδήματος – κτίριο

Το μοναδιαίο μίσθωμα του εκτιμώμενου ακινήτου, προκύπτει από τη σύγκριση των τιμών μονάδας μίσθωσης προσφερόμενων ακινήτων στη βάση των γενικών και ειδικών χαρακτηριστικών τους σε σχέση με το εκτιμώμενο, εφαρμόζοντας τους παρακάτω συντελεστές αναπροσαρμογής.

- Αναγωγή λόγω μεγέθους: 1% ανά 100 Μ2,
- Εφαρμόζεται συντελεστής 1,0% ανά έτος παλαιότητας (ανακαινίσεις συνυπολογίζονται),
- Λόγω θέσης: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά βρίσκονται στην εγγύς περιοχή,
- Λόγω ποιότητας κατασκευής: κατά περίπτωση,
- Αναγωγή λόγω ειδικών χαρακτηριστικών (γωνιακό, διαμόρφωση, κ.λπ.): κατά περίπτωση,
- Οι ζητούμενες τιμές θα καταλήξουν σε μειωμένο τελικό συμβατικό τίμημα κατά 10% (περιθώριο διαπραγμάτευσης).

Α/Α	Επιφάνεια Μ2	Ζητούμενο μίσθωμα €	Τιμή μονάδας €/Μ2	Αναγωγή Θέσης	Αναγωγή λόγω παλαιότητας/ποιότητας κατασκευής	Αναγωγή λόγω μεγέθους	Μείωση λόγω ζητούμενης τιμής	Ανηγμένη τιμή μονάδας €/Μ2
1	560	4.000	7,14	1,00	1,00	0,99	0,90	6,36
2	1070	6.000	5,61	1,00	1,00	0,94	0,90	4,74
3	455	2.000	4,40	1,00	1,00	0,98	0,90	3,88
Μέσος όρος								**5,00**

Με μηνιαίο μίσθωμα 5,00 €/Μ2 και ετήσια απόδοση 7,5%, προκύπτει τιμή μονάδας ακινήτου:

$TM_{ακ}$ = 5,0 €/Μ2/μήνα x 12 μήνες / 7,5% = **800 €/Μ2.**

1.4 ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ

Κατόπιν των ανωτέρω η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε:

$A_{ακ}$ = 600 Μ2 x 800 €/Μ2 = 480.000 €.

Ήτοι **τετρακόσιες ογδόντα χιλιάδες ευρώ (480.000 €)** για 25.05.2023.

Διαχωρισμός αξίας γης και κτίσματος

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς, ως τιμή μονάδας του οικοπέδου του ακινήτου θεωρείται εύλογα το ποσό των 400 €/Μ2.

$A_γ$ = 673,30 Μ2 x 400 €/Μ2 = 269.320 €, ήτοι κατά στρογγύλευση 270.000 €.

Οπότε έχουμε:

Αξία γης:	270.000 €
Αξία κτισμάτων:	210.000 €
Σύνολο:	480.000 €

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ





Εγγύς περιοχή



