Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.02.09 14:23:18 EET
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,09/02/2024
Αριθ. Πρωτ.:3216188

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΡΜΑΡΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ ΑΒΕΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **003043901000**.

Την **09/02/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4023846**, η από 07/07/2023 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Συγχώνευση με απορρόφηση ».

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.

ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ: ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΓΚΙΠΑΛΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΑ Π. ΡΟΥΧΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ
ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2022

ΙΟΥΛΙΟΣ 2023

IAN AUDITOR I.K.E.
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ
Λεωφ. Ειρήνης 28, Τ.Κ. 12151 ΜΑΡΟΥΣΙ

ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ: ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΓΚΙΠΑΛΗΣ
ΓΕΩΡΓΙΑ Π. ΡΟΥΧΑ

ΑΘΗΝΑ 07/07/2023

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ
ΕΠΙ ΑΠΟΔΕΙΞΕΙ

Προς

Εταιρεία

«ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ –

ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.»

ΕΝΤΑΥΘΑ

ΕΚΘΕΣΗ

Για την διαπίστωση της λογιστικής αξίας και εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων της «ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2022 προκειμένου να συγχωνευθεί δια απορροφήσεως από την «ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ Α.Β.Ε.Ε.» σύμφωνα με το
άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 όπως αυτές ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4601/2019.

I. ΕΝΤΟΛΗ ΕΛΕΓΧΟΥ

Με το από 21.06.2023 έγγραφο του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας «**ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.**» προς την ελεγκτική εταιρεία μας IAN AUDITOR I.K.E., μας ανατέθηκε ο έλεγχος των λογαριασμών του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31/12/2022 της ανωτέρω εταιρείας καθώς και η εκτίμηση των ακινήτων της, με σκοπό τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της κατά 31/12/2022, προκειμένου να συγχωνευθεί δια απορροφήσεως από την Ανώνυμη Εταιρεία «ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΡΜΑΡΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ» σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 όπως αυτές ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4601/2019.

Η παρούσα Έκθεση έχει όλα τα στοιχεία, τις πληροφορίες, τις αναλύσεις των κονδυλίων του Ισολογισμού και τις παρατηρήσεις που συνθέτουν την εκτίμηση της περιουσιακής κατάστασης της εταιρείας κατά την 31/12/2022.

Αντικείμενο του ελέγχου μας υπήρξαν τα κονδύλια του Ισολογισμού και ειδικότερα αυτά των παγίων της εταιρείας «ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.» κατά την 31-12-2022, που προορίζονται να εισφερθούν για την συγχώνευση δια απορρόφησης αυτής από την “ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ Α.Β.Ε.Ε.”, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 όπως αυτές ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4601/2019.

Η αναλυτική ανάπτυξη των ανωτέρω κονδυλίων, ο έλεγχος και η εκτίμησή τους με τις απαραίτητες πληροφορίες, σχόλια και τις παρατηρήσεις μας παρατίθενται σε επόμενες σελίδες της παρούσης Εκθέσεως, μετά τις γενικές πληροφορίες.

II. ΓΕΝΙΚΑ

1. <u>Σύσταση – Διάρκεια</u>

Η Ανώνυμη Εταιρεία «**ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.** » συστάθηκε και με το υπ' αρίθμ. 10843/21.12.1984 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευγενίας Φωτοπούλου – καταστατικό το οποίο δημοσιεύτηκε στο Φ.Ε.Κ. 1585/23.05.1985 και έλαβε την υπ' αρίθμ. 402424 άδεια συστάσεως και εγκρίσεως καταστατικού από τον Νομάρχη Πειραιά και με την επωνυμία ¨**ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.**¨ και με τον διακριτικό τίτλο ¨**ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ Α.Ε.**¨

Έκτοτε υπήρξαν τροποποιήσεις Καταστατικού (Φ.Ε.Κ. 4496/1991 – Φ.Ε.Κ. 1346/1995 – Φ.Ε.Κ. 1356/1995 – Φ.Ε.Κ. 6921/2001 – Φ.Ε.Κ. 9742/2003 – Φ.Ε.Κ. 1642/2007). Βάση λοιπόν της τελευταίας και σε ισχύ μέχρι σήμερα τελευταίας τροποποίησης του Καταστατικού της εταιρείας τα στοιχεία της έχουν ως εξής:

Ο **τίτλος** της εταιρείας παραμένει ¨**ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.**¨ και με τον διακριτικό τίτλο ¨**ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ Α.Ε.**¨

Η **διάρκεια** της εταιρείας έχει οριστεί σε πενήντα (80) έτη και αρχίζει από την ημέρα δημοσίευσης του Καταστατικού στο τεύχος των Ανωνύμων Εταιρειών της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Η διάρκεια της Εταιρείας μπορεί να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

2. Έδρα

'Εδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Κορωπίου Αττικής. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί η εταιρεία να ιδρύει και άλλα Γραφεία, Υποκαταστήματα ή άλλες εγκαταστάσεις στην ημεδαπή ή και στην αλλοδαπή, με ή χωρίς συνεργασία ημεδαπών ή αλλοδαπών επιχειρήσεων.

3. Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας είναι: α) η βιομηχανική κατασκευή και εμπορία μωσαϊκών πλακών, πλακιδίων πάσης φύσεως, επεξεργασία μαρμάρων, ψηφίδων, μωσαϊκών δαπέδων και οικοδομικών υλικών και β) η εμπορία ειδών υγιεινής και συναφών ειδών.

4. Διοικητικό Συμβούλιο

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

2. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας για πενταετή θητεία, η οποία αρχίζει από την ημέρα της εκλογής τους και δε μπορεί να υπερβεί τα 6 έτη.

3. Η κενή θέση συμβούλου προ λήξεως της θητείας του λόγω θανάτου, παραιτήσεως ή άλλου οποιοδήποτε λόγου οδηγεί τους τουλάχιστον 3 συμβούλους σε απόφαση και εκλογή αντικαταστάτη για το υπόλοιπο της θητείας του.

4. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την εξουσία να διοικεί την εταιρεία να διαχειρίζεται τις εταιρικές υποθέσεις και την εταιρική περιουσία. Αποφασίζει για την εκπροσώπηση της

εταιρείας τη διαχείριση και διάθεση της εταιρικής περιουσίας και εν γένει για την επιδίωξη των σκοπών της εταιρείας.

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αρχικά ορίστηκε σε δραχμές τριάντα εκατομμύρια (30.000.000 δρχ.) διαιρούμενο σε τριάντα χιλιάδες μετοχές (30.000) ονομαστικής αξίας κάθε μίας χιλίων δραχμών (1.000 δρχ.) καταβλημένο ολοσχερώς με τη σύσταση της εταιρείας.

Με την από 23/12/2002 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας τροποποιήθηκε από δραχμές σε ευρώ με μετατροπή της αξίας της μετοχής σε 2,93 ευρώ εκάστη. Κατά τη μετατροπή μειώθηκε το κεφάλαιο κατά € 382,44 με αποτέλεσμα το νέο μετοχικό κεφάλαιο να ανέλθει σε € 238.267,60 διαιρούμενο σε 81.320 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,93 εκάστη. Επιπλέον τροποποιείται η αξία της κάθε μετοχής από € 2,93 σε € 1,00.

Με απόφαση της ίδιας γενικής Συνέλευσης αυξάνεται το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας κατά € 353.732,40 με κεφαλαιοποίηση της διαφοράς λόγω μετατροπής του κεφαλαίου από δραχμές σε ευρώ ποσού € 382,44, με κεφαλαιοποίηση υπεραξίας αναπροσαρμογής αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων ποσού € 353.818,17 και με καταβολή μετρητών από τους μετόχους ποσού € 31,79. Έτσι το νέο μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε € 592.000,00 διαιρούμενο σε 592.000 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη.

Με την από 22/12/2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά 125.033,00 ευρώ με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών από αναπροσαρμογή αξίας παγίων στοιχείων με βάση το νόμο 2065/1992 και έκδοση 125.033 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 1,00

εκάστη. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται πλέον σε € 717.033,00 διαιρούμενο σε 717.033 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 η κάθε μία.

III. ΤΗΡΟΥΜΕΝΑ ΒΙΒΛΙΑ

Η εταιρεία τηρεί βιβλία Γ΄ κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και στοιχείων και έχει συντάξει και δημοσιεύσει νομότυπα τον Ισολογισμό της 31.12.2022.

Τα θεωρημένα βιβλία από την Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. ΠΕΙΡΑΙΑ που τηρεί η εταιρεία είναι τα παρακάτω:

Εγκατ/ση Διεύθυνση Έτος ΔΟΥ Θεωρ. είδος Σειρά Εγκατ/σης

Ημ/νία Αρ. Πρώτη Τελευτ. Τήρηση/ Στελέχη Αντίτυπα θεώρησης σελίδα έκδοση

Έδρα	ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 65 17674 ΚΑΛΛΙΘΕΑ	2003	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΒΙΒΛΙΑΡΙΟ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ Φ.Τ.Μ.		07/08/2003	12949	1	65	Χειρόγραφα	1	1
Έδρα	ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 65 17674 ΚΑΛΛΙΘΕΑ	2006	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ		23/02/2006	2856	1	50	Χειρόγραφα	1	3
Έδρα	ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 65 17674 ΚΑΛΛΙΘΕΑ	2006	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΕΝΙΑΙΟ ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΟ ΧΑΡΤΙ ΠΟΛΛΑΠΛΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΒΙΒΛΙΩΝ		23/02/2006	2853	14519	15517	Μηχανογραφικά	1	1
Έδρα	ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 65 17674 ΚΑΛΛΙΘΕΑ	2006	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΤΙΜΟΛΟΓΙΟ (Πώληση Αγαθών) - ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ		23/02/2006	2854	1	50	Χειρόγραφα	1	3
Έδρα	ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 65 17674 ΚΑΛΛΙΘΕΑ	2008	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΤΙΜΟΛΟΓΙΟ (Παροχή Υπηρεσιών)		09/10/2008	9788	51	100	Χειρόγραφα	1	3
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	1999	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ		16/09/1999	22582	2051	2200	Μηχανογραφικά	3	3
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	2001	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ - ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ	Α	09/05/2001	11184	101	200	Χειρόγραφα	2	3
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	2001	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ - ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ	Β	09/05/2001	11187	101	200	Χειρόγραφα	2	3
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	2001	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ - ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ	Γ	09/05/2001	11189	101	200	Χειρόγραφα	2	3
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	2001	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ - ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ	Δ	09/05/2001	11190	101	200	Χειρόγραφα	2	3
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	2001	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ		04/12/2001	26732	2301	2400	Χειρόγραφα	2	3
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	2001	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΔΙΠΛΟΤΥΠΟ ΦΥΛΛΟ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ		04/12/2001	26728	1851	2050	Χειρόγραφα	4	2
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	2001	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΤΙΜΟΛΟΓΙΟ (Πώληση Αγαθών) - ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ		04/12/2001	26733	1801	1900	Χειρόγραφα	3	3
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	2001	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΤΙΜΟΛΟΓΙΟ (Πώληση Αγαθών) - ΔΕΛΤΙΟ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ		04/12/2001	26742	1801	1900	Χειρόγραφα	2	3
1: ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	ΘΕΣΗ ΠΟΤΣΙ ΚΟΡΩΠΙΟ 0 ΤΚ: 19400 ΚΟΡΩΠΙ	2002	ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΕΝΙΑΙΟ ΜΗΧΑΝΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΝΤΥΠΟ ΠΟΛΛΑΠΛΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	Α	08/11/2002	25703	1	5000	Μηχανογραφικά	1	3

Β. Περί του ελέγχου μας

Αναλυτικά οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε ήταν οι εξής:

1. Από το Λογιστήριο της εταιρείας, λάβαμε τα ακόλουθα, τα οποία και ελέγξαμε:

    α) Βεβαίωση έναρξης εργασιών μη φυσικού προσώπου
    από Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. ΠΕΙΡΑΙΑ.

    Κατηγορία βιβλίων Γ'.

    Λήξη διαχειριστικής περιόδου: 31.12.

    β) Ισολογισμός συγχώνευσης της 31.12.2022.

    γ) Extrait τραπεζών.

    δ) Ισολογισμό απορροφώσας.

Ο έλεγχος που διενεργήσαμε για την εκτίμηση των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων και οι παρατηρήσεις μας περιγράφονται αναλυτικά, σε κάθε λογαριασμό του Ισολογισμού της εταιρείας.

Μεταβήκαμε στις εγκαταστάσεις της εταιρείας και διενεργήσαμε καταμέτρηση των παγίων της επιχείρησης σύμφωνα με τις ποσότητες και τα είδη που αναγράφονται στον ισολογισμό της εταιρείας.

Γενικά εφαρμόσαμε για τον έλεγχο όλων των λογαριασμών τους κανόνες Ελεγκτικής που προβλέπονται από τη Νομοθεσία και εφαρμόζονται από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Δ. ΑΝΑΛΥΣΗ - ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ 31-12-2022

Ελέγξαμε τους κατωτέρω λογαριασμούς του Ισολογισμού συγχώνευσης της 31/12/2022, που επισυνάπτεται, της Εταιρείας «ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.» με Α.Φ.Μ. 094144855.

Τα κονδύλια των λογαριασμών είναι σε ευρώ.

Οι αναλύσεις, ο έλεγχος και τα σχόλιά μας επί των λογαριασμών του Ισολογισμού Συγχώνευσης 31 - 12 - 2022 έχουν ως εξής:

Α. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

1. Γήπεδα – Οικόπεδα - Κτήρια **€** **159.472,52**
(Ως αναλυτικό ισοζύγιο 31.12.2022).

Το ανωτέρω ποσό αφορά σε:

ΙΑΝ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

ΑΦΜ υπόχρεου : 094144855

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (*)	Κ.Α.Ε.Κ. / Κωδ. ακινήτου	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΙΣ						ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ	ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ	ΟΡΟΦΟΣ	ΚΤΙΣΜΑ							ΟΙΚΟΠΕΔΟ					ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ	ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ/ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ	ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ/ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
		ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ	Τ.Κ.	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π	ΟΔΟΣ	Π							ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ.ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ.ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ					
008584 09860		ΑΝΑΤ. ΑΤΤΙΚΗΣ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ)	ΚΡΩΠΙΑΣ	ΚΡΩΠΙΑΣ (ΚΟΡΩΠΙ)		19400										2	8		0	1.428,71	488,50		1995	1	100,00000								ΝΑΙ	787752626		4
008584 09894		ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ)	ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 65		Χ	ΠΕΙΣΙΣΤΡΑΤΟΥ		ΑΝΤΙΓΟΝΗΣ		ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ ΛΕΩΦΟΡΟΣ			359	1	3		0	177,08	20,25		2001	1	100,00000		878,32		1	15,50000			ΝΑΙ	614008496		
008584 09886		ΑΘΗΝΩΝ (ΝΟΜΑΡΧΙΑ)	ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ	ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ 65		Χ	ΠΕΙΣΙΣΤΡΑΤΟΥ		ΑΝΤΙΓΟΝΗΣ		ΠΟΣΕΙΔΩΝΟΣ ΛΕΩΦΟΡΟΣ			359	1	5		Υ		67,61		2001	1	100,00000		878,32		1	3,70000			ΝΑΙ	614008496		

94144855

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ					Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΟΨΗ ΣΕ ΟΔΟ	ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ (μέχρι 800 μ.)	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ	Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ							ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΓΗΠΕΔΟ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ			ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΓΗΠΕΔΟ	ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝ. ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ	ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ/ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ	ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΧΡΗΣΗ ΓΗΠΕΔΟΥ
...ΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ή ΘΕΣΗ	Τ.Κ.					ΜΟΝΟΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ	ΠΟΛΥΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ: ΕΛΙΕΣ	ΠΟΛΥΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ: ΛΟΙΠΕΣ ΔΕΝΔΡΟ-ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ	ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΙ/ΧΕΡΣΕΣ ΜΗ ΚΑΛΛΙΕΡΓΗΣΙΜΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ	ΜΕΤΑ-ΛΕΥΤΙΚΗ ή ΛΑΤΟΜΙΚΗ	ΥΠΑΙΘΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ή ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΑΠΟΘΗΚΕΣ - ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ ή ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ									
...ΑΝΑΤ. ...ΤΤΙΚΗΣ ...ΜΑΡΧΙΑ)	ΚΡΩΠΙΑΣ	ΚΡΩΠΙΑΣ (ΚΟΡΩΠΙ)	ΘΕΣΗ ΠΟΡΤΣΙ	19400	1				10.547,00									1.917,21	1.917,21		1	100,00000		ΟΧΙ			4

...υσης: 11/10/2022 10:36

Σελίδα 3 από 3

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Καταστήματος Κ1 και αποθήκης Υ2 με την επωνυμία «ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ Α.Ε.» Βρίσκεται επί της οδού Πραξιτέλους 65, Τζιτζιφιές - Ιππόδρομος Καλλιθέα Αττικής

Οι μελέτες συντάσσονται βάσει προτύπων: ISO 9001:2015 (TUVHELLAS), ISO 9001:2015 και ISO 14001:2015 (RiG CERT) Πιστοποιήσεις για: Ενεργειακές Επιθεωρήσεις (Α' και Β' τάξης) (Α.Μ. 9811), Εκτιμήσεις Αξίας Ακινήτων ,ΑΜ: 51, και φυσικού προσώπου: 583, Expert Valeur in Real Estate Property Peoplecert Cert. No. GR 730000520Al, Πιστοποίηση, Tegova Recognised European Valuer REV-GR/AVAG/2024/43. Τεχνικός Ασφαλείας επαγγελματικών και βιομηχανικών χώρων (Α.Μ. ΣΤΑΕ 2320),Εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Συστημάτων, επίσης : Εργοληπτικό και Μελετητικό Πτυχίο Δημοσίων Έργων (Cert. No. 24995), Μελος Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Δυτικής Αθήνας, Σύνταξη Πραγματογνωμοσυνών.

Συνοπτική Παρουσίαση

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Πραξιτέλους 65, Τζιτζιφιές - Ιππόδρομος στην Καλλιθέα Αττικής

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Κατάστημα ισογείου Κ1 και αποθήκη υπογείου Υ2 11-10-2022
ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ Α.Ε.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία: *«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».*
ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition). Για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε συνδυασμός των μεθόδων των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative method) και Εισοδήματος (Income method)

Όροι εντολής

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας,

ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.

Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της αγοραίας αξίας του.

Σκοπός

Ενημέρωση του εντολέα για την αγοραία αξία του ακινήτου.

Βάση Αξίας

Αγοραία αξία (κατά τη Διεθνή Επιτροπή Εκτιμητικών Προτύπων IVSC) και στο εξής αναφερόμενη ως Εμπορική Αξία, «είναι το αποτιμηθέν ποσό για το οποίο μία ιδιοκτησία θα μμπορούσε να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μία συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό».

Η εμπορική αξία είναι η πιο πιθανή τιμή που θα μπορούσε να γίνει η συναλλαγή του ακινήτου και σε αυτό το πλαίσιο δύναται να διαφέρει από την τελικώς συμφωνηθείσα τιμή (σε ομαλώς λειτουργούσας αγορές συνήθως οι δύο αξίες να ταυτίζονται). Εναλλακτικά η εμπορική αξία είναι η πραγματική τιμή ισορροπίας ενός ακινήτου, όταν διαπραγματεύεται σε μία αγορά όπου υπάρχει πλήρης διαφάνεια και διαθεσιμότητα των απαραιτήτων πληροφοριών σε όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (συνθήκες ομαλώς λειτουργούσας αγοράς). Οι προϋποθέσεις ισχύος της εμπορικής αξίας δηλ. για να χαρακτηριστεί μία πράξη ως τυπική συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς, είναι οι ακόλουθες:

- Τα δύο μέρη (αγοραστής και πωλητής) είναι καλοπροαίρετα και πρόθυμά να προχωρήσουν σε συμφωνία (δεν υπάρχει κάποια πίεση οικονομική ή χρονική).
- Τα δύο μέρη είναι καλά πληροφορημένα και ενεργούν με βάση το προσωπικό τους συμφέρον.
- Το ακίνητο εκτίθεται προς πώληση στην αγορά για μία λογική χρονική περίοδο (εύλογος χρόνος προώθησης/διαπραγμάτευσης ανάλογα με το είδος και την περιοχή που εκπίπτει αλλά και τις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς).

- Τα δύο μέρη δεν σχετίζονται μεταξύ τους (π.χ. συγγένεια ή εταιρική σχέση κλπ.) καθ' οιονδήποτε τρόπο.

- Ο αγοραστής δεν έχει ειδικό ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο ακίνητο (π.χ. αγορά όμορου ακινήτου για επέκταση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του).
- Η πληρωμή του τιμήματος γίνεται «τοις μετρητοίς» ή με κάποιον οικονομικό διακανονισμό που μπορεί να θεωρηθεί σαν μετρητοίς.

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ:

Η Αξία Πώλησης που αντιπροσωπεύει την τιμή της πραγματοποιθείσας συναλλαγής που είναι η αποτίμηση της αγοράς για ένα ακίνητο, δύναται να είναι διαφορετική από την αγοραία αξία, όταν κατά την συναλλαγή δεν λαμβάνουν χώρα όλες οι προϋποθέσεις ισχύος της εμπορικής αξίας.
Επίσης, η εμπορική αξία είναι η εκτιμωμένη αξία ενός ακινήτου και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής. Οι παράγοντες αυτοί μπορεί να επηρεάζουν την αξία, αλλά δεν αποτελούν μέρος της.

Κρίσιμη ημερομηνία

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 11η Οκτωβρίου 2022.

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα).

Ταυτότητα Εκτιμητή & Σύγκρουση Συμφερόντων

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει καμία ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμησης του ακινήτου αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας.
Επίσης, σας βεβαιώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο.

Η εκτίμηση υπογράφεται από την εταιρεία με την επωνυμία **«ΛΟΥΠΗΣ ΑΓΓΕΛΟΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ»,** Πιστοποιημένη Εταιρεία Εκτιμητών στο Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Α.Μ. 51), η οποία λειτουργεί ως ανεξάρτητη εξωτερική εκτιμήτρια.

Πηγές Πληροφοριών

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα, Ήτοι:
- Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης για το έτος 2022
- Τίτλοι ιδιοκτησίας ακινήτου

- Τοπογραφικό Διάγραμμα του μηχανικού Αριστοτέλη Πετρίδη - έτος 1995
- Έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας της μηχανικού Στέλλα Γρατσια – έτος 2020
- Οικοδομική Άδεια υπ' αρ. 143/1995 της Πολεοδομίας Καλλιθέας
- Κάτοψη ισογείου του μηχανικού Αριστοτέλη Πετρίδη - έτος 1995
- Δήλωση τακτοποίησης αυθαιρέτων του Ν.4178/2013 σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής με ΑΑ δήλωσης 3620063.

Παραδοχές Εκτίμησης

- Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές βάσει των προσκομισθέντων εγγράφων. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.

- Όλα τα εμπεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, και δεν προβήκαμε σε σχετικούς ελέγχους.
- Το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κλπ.), εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- Δεν υπάρχουν ζητήματα περιβαλλοντικής φύσης στο ακίνητο ώστε να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.

- Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση των ακινήτων ούτε πολεοδομικός έλεγχος, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την υπόθεση ότι τα ακίνητα υφίστανται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστούν στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση των ακινήτων,

- Το νόμισμα που χρησιμοποιείται σε όλες τις αναφερόμενες αξίες είναι το Ευρώ (€). Επισημαίνεται ότι οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Στοιχεία ακινήτου

Τοποθεσία

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στην Καλλιθέα Αττικής, στη θέση Τζιτζιφιές εντός του εγκεκριμένου σχεδίου της περιφέρειας του Δήμου Καλλιθέας, στο υπ' αρ. 359 Ο.Τ. και συγκεκριμένα επί της διασταύρωσης των οδών Πραξιτέλους και Πεισίστρατου αρ. 83.

Η Καλλιθέα είναι πολυπληθές προάστιο των Αθηνών και δήμος του Νοτίου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής. Διαθέτει μόνιμο πληθυσμό 96.118 κατοίκους και έχει πυκνότητα πληθυσμού 20.240 κατοίκους ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο, αποτελώντας έτσι τον πιο πυκνοκατοικημένο δήμο της Ελλάδας. Ο οικιστικός πυρήνας της Καλλιθέας είναι η πλατεία Δαβάκη, που βρίσκεται περί τα 3 χιλιόμετρα νότια του κέντρου της Αθήνας.

Η Καλλιθέα καταλαμβάνει μία μακρόστενη εν γένει έκταση: εκτείνεται από τις οδούς Λαγουμιτζή και Καλλιρρόης στα βόρεια ως τον φαληρικό όρμο στα νότια. Από βορρά προς νότο, διατρέχεται από την κεντρική της λεωφόρο, τη Λεωφόρο Θησέως, λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου πλέον, συνολικού μήκους τεσσάρων χιλιομέτρων. Στα ανατολικά οριοθετείται από τη λεωφόρο Ανδρέα Συγγρού η οποία τη χωρίζει από τον Νέο Κόσμο, τη Νέα Σμύρνη και το Παλαιό Φάληρο. Στα δυτικά, η τεχνητή κοίτη του Ιλισού και οι γραμμές του Ηλεκτρικού Σιδηροδρόμου (Γραμμής 1 του Μετρό) τη χωρίζουν από το Μοσχάτο και τον Ταύρο. Σημειώνεται ότι από την περιοχή δυτικά των σιδηροδρομικών γραμμών, μόνο το οικοδομικό τετράγωνο που περιλαμβάνει το κτίριο της Σιβιτανιδείου Σχολής εντάσσεται στα όρια του Δήμου Καλλιθέας.

Η εγγύς του ακινήτου περιοχή παρουσιάζει ως επί το πλείστων οικιστικό χαρακτήρα και με πολυώροφες οικοδομές διαμερισμάτων και καταστήματα στους ορόφους.

Επισημαίνεται ότι υπάρχει καλή συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση στην περιοχή και η στάθμευση γίνεται επί των οδών

Ενδεικτικές συντεταγμένες του ακινήτου καθώς και απόσπασμα της περιοχής παρατίθενται παρακάτω:

Περιγραφή ακινήτου

Η παρούσα εκτίμηση αφορά

- την οριζόντια ιδιοκτησία καταστήματος με στοιχεία Κ1 του ισογείου ορόφου επιφάνειας 177,085 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας 155/1000 που αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο. Στην ως άνω ιδιοκτησία ανήκει η αποκλειστική χρήση των υπ' αρ. 10 και 11 θέσεων στάθμευσης επιφάνειας 10,125 αντίστοιχα.

- την οριζόντια ιδιοκτησία αποθήκης με στοιχεία Υ2 του υπογείου ορόφου επιφάνειας 67,61 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας 37/1000 που αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
ΙΣΟΓΕΙΟ	177,085	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	2000
ΥΠΟΓΕΙΟ	67,61	ΑΠΟΘΗΚΗ	2000

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε διαπιστώθηκε ότι πρόκειται για πολυώροφη οικοδομή συμβατικής κατασκευής οπλισμένου σκυροδέματος τυπική της περιόδου κατασκευής της.

Στα πλαίσια της παρούσης προσκομίστηκε η υπ' αρ. 143/1995 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Καλλιθέας που αφορά «Ανέγερση Πολυκατοικίας με ισόγεια καταστήματα και υπόγειο»

Κατόπιν αυτοψίας που διενεργήθηκε στα πλαίσια της παρούσης διαπιστώθηκε η δημιουργία εσωτερικής σκάλας που εξυπηρετεί την επικοινωνία του ισογείου με το υπόγειο, η οποία δεν φαίνεται στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια. Το παραπάνω εντάχθηκε στον σχετικό νόμο των αυθαιρέτων Ν.4178/2013 με ΑΑ δήλωσης 3620063 η οποία βρίσκεται σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής με πλήρως εξοφλημένο το πρόστιμο.

- Η οριζόντια ιδιοκτησία **Κ1 Κατάστημα** αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο με W.C. έχει μικτό ύψος 4,85μ. επιφάνεια **177,085 τ.μ.** και συνορεύει Βόρεια με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό Πεισιστράτου, Νότια με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, κλιμακοστάσιο και πλατύσκαλο και ακάλυπτο χώρου οικοπέδου, Ανατολικά με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, πλατύσκαλο κλιμακοστασίου και είσοδο πολυκατοικίας και Δυτικά με πρασιά και πέραν αυτής με την οδό Πραξιτέλους. Στην ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία **ανήκουν τα παραρτήματα** υπ' αρ. 10 και υπ' αρ. 11 θέση στάθμευσης αυτοκινήτων του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου, επιφάνειας 10,125 τ.μ. έκαστην.

- Η οριζόντια ιδιοκτησία Υ2 Αποθήκη αποτελείται από έναν χώρο μικτού ύψους 3,00μ. επιφάνειας 67,61 τ.μ. και συνορεύει Βόρεια με την υπό στοιχεία Υ1 οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου και διάδρομο προς βοηθητικούς χώρους, Νότια με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου (άσκαπτο οικόπεδο), Ανατολικά με πλατύσκαλο, διάδρομο προς βοηθητικούς χώρους και λεβητοστάσιο και Δυτικά με πρασιά (άσκαπτο οικόπεδο) και πέραν αυτής με την οδό Πραξιτέλους.

Η γενική εικόνα του εκτιμώμενο είναι πολύ καλή και δείχνει σημάδια ανακαίνισης. Στο παράρτημα της παρούσης επισυνάπτεται φωτογραφικό υλικού του εκτιμώμενου.

Περιγραφή οικοπέδου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα η πολυκατοικία επί της οποίας βρίσκονται οι εκτιμώμενες ιδιοκτησίες είναι κτισμένη επί οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου εκτάσεως 878,32 τ.μ. το οποίο συνορεύει Βόρεια με την οδό Πεισίστρατου, Νότια με οικόπεδο με την ένδειξη «Οικόπεδο Β» ιδιοκτησίας ΑΦΟΙ Στεφάνου και ΣΙΑ ΟΕ, Ανατολικά με ιδιοκτησία διαφόρων αγνώστων ιδιοκτητών και Δυτικά με την οδό Πραξιτέλους.

Ανάλυση τοπικής κτηματαγοράς

Ανάλυση της Αγοράς (γενικά)

Τάση Εθνικής Οικονομίας (Τα στοιχεία αυτά μπορούν να βρεθούν από την ΕΛ.ΣΤΑΤ)

Πρέπει να ληφθούν υπ’ όψιν η δεδομένη οικονομική πολιτική της κεντρικής κυβέρνησης και ο πληθωρισμός όπως υπάρχει στις τωρινές συνθήκες, η φορολογία τόσο φυσικών προσώπων όσο και επιχειρήσεων. Επίσης διανύουμε περίοδο με όχι και τόσο οικονομική σταθερότητα με αναιμικές προοπτικές της εθνικής οικονομίας.

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία των ακινήτων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Στα πλαίσια της παρούσης συλλέχτηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης αλλά και μίσθωσης αντίστοιχων ακινήτων.

Μέθοδος εκτίμησης

Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων Κτηματαγοράς (comparativemethod)

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparativemethod) χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της

Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

Μέθοδος Εισοδήματος (income method)

Η Μέθοδος εισοδήματος (income method) στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης». Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση καταστημάτων, ξενοδοχείων, εμπορικών κέντρων και γενικά εμπορικών ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα (income producing properties). Με τη μέθοδο αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (GOI)

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Συγκριτικό Στοιχείο (1)

Καλλιθέα (Τζιτζιφιές) Καταστημα 198 τ.μ., ισόγειο, έτος κατασκευής 2005, 2 WC, διαμπερές προσόψεως, θέρμανση κεντρικη, με ενεργειακή κλάση Δ, 3 ανοιχτά garage, πωλείται 351.000€

Greek Home Σινώπης 58

Συγκριτικό Στοιχείο (2)

Καλλιθέα (Τζιτζιφιές) Κατάστημα Προς Πώληση, 250 τ.μ., Βιτρίνα: 15 μ., Ισόγειο: 250 τ.μ., Κατάσταση: Καταπληκτική, Όροφος: Ισόγειο, Θέρμανση: Χωρίς, Έτος κατασκευής: 2001, Τιμή 500.000€

Kymba
Ελ. Βενιζέλου 44

Συγκριτικό Στοιχείο (3)

ΤΖΙΤΖΙΦΙΕΣ, Καταστημα 250 τ.μ., ισόγειο, επενδυτικό, κατάλληλο για επαγγελματική χρήση, έτος κατασκευής 2001, αριστη κατασταση, με ενεργειακή κλάση Ε, πρόσοψη οικοπέδου 6 μ., βάθος οικοπέδου 33 μ. συντελεστής δόμησης 1,80, τιμή 550.000€

Greek Home Σινώπης 58

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Συγκριτικό Στοιχείο (1)	Προς Ενοικίαση Κατάστημα, Καλλιθέα, Τζιτζιφιές, 130 τ.μ., Καλωδιακή Τηλεόραση, Χωρίς Κοινόχρηστα, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό, Βαμμένο, Θέα: Καλή, Τιμή: 1.800€	*Zirogiannis Real Estate Specialists Λ. Μαραθώνος 34*
Συγκριτικό Στοιχείο (2)	Καλλιθέα (Τζιτζιφιές) Κατάστημα 150 τ.μ. προς ενοικίαση 2.500€	*Re/max Central Θεοφάνους 12*
Συγκριτικό Στοιχείο (3)	Καλλιθέα (ΟΤΕ) ενιαιος χώρος 150 τετραγωνικά με WC και πατάρι διατίθεται προς μίσθωση 1.800€	*ΚΟΥΜΠΟΥΡΑΣ ΑΧΙΛΛΕΑΣ ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ 1*

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΩΝ

Συγκριτικό Στοιχείο (1)

Προς Πώληση Αποθήκη, Καλλιθέα, ΟΤΕ 31 τ.μ. Υπόγειο, Τιμή 15.500€

Μεσιτικό Trust Χαραλάμπους Γραβιάς 84 & Περικλέους

Συγκριτικό Στοιχείο (2)

Προς Πώληση Αποθήκη, Καλλιθέα, Τζιτζιφιές 130 τ.μ. Υπόγειο, Τιμή 70.000€

Easy Real Estate Λεωφ. Βουλιαγμένης 500

Συγκριτικό Στοιχείο (3)

Προς Πώληση Αποθήκη, Καλλιθέα, 40 τ.μ. Υπόγειο Όροφος, Τιμή 21.000€

Le Courtier Χρυσοστόμου Σμύρνης 123

	ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ						
	Επιφάνεια	**Εμπορικότητα εμβαδού**	**Όροφος**	**Παραρτήματα**	**Ποιότητα κατασκευής**	**Πρόσωπο**	**Διεύθυνση**
Εκτιμώμενο	**177,085**	**καλή**	**ισόγειο**	**ναι**	**καλή**	**γωνιακό**	**Τζιτζιφιές**
Συγκριτικό 1	199,00	χειρότερο	ισόγειο	ναι	καλη	τυπικό	Τζιτζιφιές
1.764,00 €	0%	5%	0%	0%	0%	5%	0%
Συγκριτικό 2	250,00	χειρότερο	ισόγειο	όχι	καλή	τυπικό	Τζιτζιφιές
2.000,00 €	0%	10%	0%	5%	0%	5%	0%
Συγκριτικό 3	250,00	χειρότερο	ισόγειο	όχι	καλή	τυπικό	Τζιτζιφιές
2.200,00 €	0%	10%	0%	5%	0%	5%	0%

	ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ						
	Επιφάνεια	**Εμπορικότητα εμβαδού**	**Όροφος**	**Ποιότητα κατασκευής**	**Παραρτήματα**	**Πρόσωπο**	**Διεύθυνση**
Εκτιμώμενο	**177,085**	**καλή**	**ισόγειο**	**καλή**	**ναι**	**γωνιακό**	**Μεταμόρφωση**
Συγκριτικό 1	130,00	όμοιο	ισόγειο	καλή	ναι	τυπικό	Μεταμόρφωση
14,00 €	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Συγκριτικό 2	150,00	όμοιο	ισόγειο	καλή	όχι	τυπικό	Ηράκλειο
17,00 €	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%
Συγκριτικό 3	150,00	όμοιο	ισόγειο	καλή	όχι	τυπικό	Λυκόβρυση
12,00 €	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΠΟΘΗΚΩΝ

	Επιφάνεια	**Εμπορικότητα εμβαδού**	**Όροφος**	**Παραρτήματα**	**Ποιότητα κατασκευής**	**Πρόσωπο**	**Διεύθυνση**
Εκτιμώμενο	**67,61**	**καλή**	**υπόγειο**	**όχι**	**καλή**	**τυπικό**	**Καλλιθέα**
Συγκριτικό 1	31,00	χειρότερο	υπόγειο	όχι	καλη	τυπικό	Καλλιθέα
500,00 €	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Συγκριτικό 2	130,00	καλύτερη	υπόγειο	όχι	τυπική	τυπικό	Καλλιθέα
540,00 €	0%	-5%	0%	0%	10%	0%	0%
Συγκριτικό 3	40,00	χειρότερο	υπόγειο	όχι	τυπική	τυπικό	Μοσχάτο
540,00 €	0%	10%	0%	0%	10%	0%	10%

Η Αγοραία αξία του καταστήματος υπολογίζεται με συνδυασμό των μεθόδων του εισοδήματος και των συγκριτικών στοιχείων, με συντελεστές βαρύτητας 40% για εκείνη του εισοδήματος και 60% για εκείνη των συγκριτικών στοιχείων. Οπότε έχουμε:

Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής	Σταθμισθένη αξία
Συγκριτικών στοιχείων	353.143,26 €	40%	141.257,30 €
Εισοδήματος	382.326,52 €	60%	229.395,91 €
Σύνολο			**370.653,22 €**

Έτσι, κατόπιν όλων αυτών προσδιορίζω κατά την άποψη μου την εμπορική του αξία πλήρους κυριότητας για τα παραπάνω περιγραφόμενα ακίνητα σε:

Κατάστημα Κ1

371.000 €

(Τριακόσιες Εβδομήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)

Αποθήκη Υ2

37.000 €

(Τριάντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)

Από τις ανωτέρω αξίες δεν έχουν αφαιρεθεί τυχόν πρόστιμα που θα προκύπταν κατά την ύπαρξη αυθαιρεσιών.

Δεν έχει υπολογιστεί το ύψος των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που θα υπολογισθούν από την αρμόδια ΥΔΟΜ.

Η ανωτέρω αξία βασίζεται στα προσκομισθέντα στοιχεία καθώς οι εντοπισμοί είναι από τα στοιχεία του κτηματολογίου και όχι από τους ιδιοκτήτες.
Η τελική αξία καθορίζεται βάσει της υφιστάμενης κατάστασης των κτισμάτων.

Η ανωτέρω αξία είναι αποκλειστικά βάσει του ορισμού όπως αναφέρθηκε και βάσει των Παραδοχών και Παρατηρήσεων όπως παρατίθενται.

Προτείνεται η διενέργεια νέων τοπογραφικών και ο ακριβής εντοπισμός των ακινήτων για εύρεση ειδικών όρων δόμησης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Βιομηχανικής Εταιρείας με την επωνυμία «ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ Α.Ε.»

Βρίσκεται στο 1ο χλμ Λεωφόρο, Λεωφ. Ευελπίδων, Κορωπί

Οι μελέτες συντάσσονται βάσει προτύπων: ISO 9001:2015 (TUVHELLAS), ISO 9001:2015 και ISO 14001:2015 (RiG CERT) Πιστοποιήσεις για: Ενεργειακές Επιθεωρήσεις (Α' και Β' τάξης) (Α.Μ. 9811), Εκτιμήσεις Αξίας Ακινήτων ,ΑΜ: 51, και φυσικού προσώπου: 583, Expert Valeur in Real Estate Property Peoplecert Cert. No. GR 730000520Al, Πιστοποίηση, Tegova Recognised European Valuer REV-GR/AVAG/2024/43. Τεχνικός Ασφαλείας επαγγελματικών και βιομηχανικών χώρων (Α.Μ. ΣΤΑΕ 2320),Εγκατάσταση Φωτοβολταϊκών Συστημάτων, επίσης : Εργοληπτικό και Μελετητικό Πτυχίο Δημοσίων Έργων (Cert. No. 24995), Μελος Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Δυτικής Αθήνας, Σύνταξη Πραγματογνωμοσυνών.

Συνοπτική Παρουσίαση

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Το ακίνητο βρίσκεται στο 1ο χλμ Λεωφόρο, Λεωφ. Ευελπίδων, Κορωπί, στην θέση Πορτσί Κορωπίου.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	<u>Βιομηχανική Εταιρεία που διαθέτει:</u> - Ισόγειο επιφάνειας 1428,71 τ.μ. - Α' όροφο επιφάνειας 488,50 τ.μ.
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	11-10-2022
ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ	ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ Α.Ε.
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία: *«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου* *κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».*
ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition). Για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε συνδυασμόςτων μεθόδων των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς (Comparative method) και Εισοδήματος (Income method)

Όροι εντολής

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν.

Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της αγοραίας αξίας του.

Σκοπός

Ενημέρωση του εντολέα για την αγοραία αξία του ακινήτου.

Βάση Αξίας

Αγοραία αξία (κατά τη Διεθνή Επιτροπή Εκτιμητικών Προτύπων IVSC) και στο εξής αναφερόμενη ως Εμπορική Αξία, «είναι το αποτιμηθέν ποσό για το οποίο μία ιδιοκτησία θα μμπορούσε να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μία συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό».

Η εμπορική αξία είναι η πιο πιθανή τιμή που θα μπορούσε να γίνει η συναλλαγή του ακινήτου και σε αυτό το πλαίσιο δύναται να διαφέρει από την τελικώς συμφωνηθείσα τιμή (σε ομαλώς λειτουργούσας αγορές συνήθως οι δύο αξίες να ταυτίζονται). Εναλλακτικά η εμπορική αξία είναι η πραγματική τιμή ισορροπίας ενός

ακινήτου, όταν διαπραγματεύεται σε μία αγορά όπου υπάρχει πλήρης διαφάνεια και διαθεσιμότητα των απαραιτήτων πληροφοριών σε όλα τα εμπλεκόμενα μέρη (συνθήκες ομαλώς λειτουργούσας αγοράς). Οι προϋποθέσεις ισχύος της εμπορικής αξίας δηλ. για να χαρακτηριστεί μία πράξη ως τυπική συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς, είναι οι ακόλουθες:

- Τα δύο μέρη (αγοραστής και πωλητής) είναι καλοπροαίρετα και πρόθυμά να προχωρήσουν σε συμφωνία (δεν υπάρχει κάποια πίεση οικονομική ή χρονική).
- Τα δύο μέρη είναι καλά πληροφορημένα και ενεργούν με βάση το προσωπικό τους συμφέρον.
- Το ακίνητο εκτίθεται προς πώληση στην αγορά για μία λογική χρονική περίοδο (εύλογος χρόνος προώθησης/διαπραγμάτευσης ανάλογα με το είδος και την περιοχή που εκπίπτει αλλά και τις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς).

Τα δύο μέρη δεν σχετίζονται μεταξύ τους (π.χ. συγγένεια ή εταιρική σχέση κλπ.) καθ' οιονδήποτε τρόπο.

- Ο αγοραστής δεν έχει ειδικό ενδιαφέρον για το συγκεκριμένο ακίνητο (π.χ. αγορά όμορου ακινήτου για επέκταση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του).
- Η πληρωμή του τιμήματος γίνεται «τοις μετρητοίς» ή με κάποιον οικονομικό διακανονισμό που μπορεί να θεωρηθεί σαν μετρητοίς.

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ:

Η Αξία Πώλησης που αντιπροσωπεύει την τιμή της πραγματοποιθείσας συναλλαγής που είναι η αποτίμηση της αγοράς για ένα ακίνητο, δύναται να είναι διαφορετική από την αγοραία αξία, όταν κατά την συναλλαγή δεν λαμβάνουν χώρα όλες οι προϋποθέσεις ισχύος της εμπορικής αξίας.

Επίσης, η εμπορική αξία είναι η εκτιμωμένη αξία ενός ακινήτου και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής. Οι παράγοντες αυτοί μπορεί να επηρεάζουν την αξία, αλλά δεν αποτελούν μέρος της.

Κρίσιμη ημερομηνία

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 11η Οκτωβρίου 2022.

Εκτιμητικά Πρότυπα & Πιστοποίηση

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, IVS 2020), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα).

Ταυτότητα Εκτιμητή & Σύγκρουση Συμφερόντων

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει καμία ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμησης του ακινήτου αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας.

Επίσης, σας βεβαιώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο.

Πηγές Πληροφοριών

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα,Ήτοι:

- Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης για το έτος 2022
- Τοπογραφικό Διάγραμμα των μηχανικών Σουρλαντζή – Παπαγιαννάκο – έτος 2020
- Έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας της μηχανικού Στέλλα Γρατσια – έτος 2020
- Τίτλοι ιδιοκτησίας ακινήτου
- Υπ' αρ. 4089/1983 οικοδομική άδεια μαζί με τα σχέδια που την συνοδεύουν
- Δήλωση τακτοποίησης αυθαιρέτων του Ν.4178/2013 σε κατάσταση υπαγωγής με ΑΑ δήλωσης

2210059

Παραδοχές Εκτίμησης

- Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και εκτιμώμενου ακινήτου. Όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές βάσει των προσκομισθέντων εγγράφων. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
- Όλα τα εμπεπηγμένα δίκτυα στο κτίριο καθώς και ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργούν κανονικά, και δεν προβήκαμε σε σχετικούς ελέγχους.
- Το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που το κτίριο επιβάλλει στο έδαφος είναι επαρκής.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή

υλικά ή τεχνικές (πχ, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κλπ.), εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο.

- Δεν υπάρχουν ζητήματα περιβαλλοντικής φύσης στο ακίνητο ώστε να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.
- Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίσθηκαν.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση των ακινήτων ούτε πολεοδομικός έλεγχος, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την υπόθεση ότι τα ακίνητα υφίστανται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστούν στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση των ακινήτων,
- Το νόμισμα που χρησιμοποιείται σε όλες τις αναφερόμενες αξίες είναι το Ευρώ (€).

Επισημαίνεται ότι οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Στοιχεία ακινήτου

Τοποθεσία

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στο 1ο χλμ Λεωφόρο, Λεωφ. Ευελπίδων, Κορωπί, στην θέση Πορτσί Κορωπίου.

Το Κορωπί είναι πόλη της Ανατολικής Αττικής, μέρος της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας στα Μεσόγεια, και έδρα του Δήμου Κρωπίας. Η οικιστική ζώνη είναι διαχωρισμένη από τη βιομηχανική, ενώ στα όρια του δήμου υπάγεται και η

παράκτια συνοικία της Αγίας Μαρίνας. Επικοινωνεί με το κέντρο της Αθήνας μέσω των νοτίων προαστίων, από τη λεωφόρο Βάρης-Κορωπίου. Επίσης βρίσκεται κοντά στο σταθμό του μετρό και προαστιακού «Κορωπί», την Αττική Οδό και το αεροδρόμιο των Σπάτων.

Ενδεικτικές συντεταγμένες του ακινήτου κατά ΕΓΣΑ ‘97 είναι Χ: 489481 και Ψ: 4193035.

Πολεοδομικό καθεστώς

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ:

Π.Δ.20.2/6.3.2003 ΦΕΚ 199Δ'. ΕΝΤΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ Μ.,

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΝΩΤΕΡΩ ΜΕ ΤΗΝ ΠΕΡ.Γ, ΠΑΡ.2, ΑΡΟΡΟΥ 19 ΤΟΥ Ν.3212/24/31.12.2003(Φ. Ε. Κ. 308Α'/2003) Ν.3325/05 ΦΕΚ 68Α /1 1-03-05(ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ), ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ : Π Δ. 31.3/6.4.87 Φ.Ε.Κ.303Δ' ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΠΔ 24/31.5.85 ΦΕΚ 270Δ'. ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡ.2 ΑΡΘΡΟ 1, Π Δ. ΤΗΣ 21.6/1 1.7.1991(Φ.Ε.Κ.432Δ') ΓΙΑ ΚΑΛΥΨΗ 10% ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΓΙΑ ΒΙΟΜ. ΑΠΟΘΗΚΗ ΣΥΝΑΡ/ΝΗ

ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 3 ΠΑΡ. Γ. ΤΟΥ Ν.3325/05: 20000,ΟΟτμ ΚΑΛΥΨΗ=30%, ΓΙΑ ΣΥΝΑΡΜΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΠΛΕΟΝ 10%

ΔΟΜΗΣΗ=0.9

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ = 11 μ., Σ.Ο.=5 ΒΑΣΕΙ Ν. 4067 / 2012 Ν.Ο.Κ. ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ =3

ΕΠΙΤΡΕΠΕΤΑΙ Η ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΩΝ ΤΟΥ ΕΝΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΟΡΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ, ΚΤΙΡΙΑ=10μ

ΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Π.Δ. 111/04 ΦΕΚ 76Α!0/5.3.04 ΟΡΙΖΟΝΤΑΙ:

ΓΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΧΟΝΔΡΙΚΗΣ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΕΣ, ΒΙΟΤΕΧΝΙΕΣ ΜΙΑ (1) ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΝΑ 60τμ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΙ ΜΙΑ ΘΕΣΗ ΜΕΓΑΛΟΥ ΟΧΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑ 5000τμ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟΥ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑΣ

Περιγραφή ακινήτου

Πρόκειται για βιομηχανικό κτίριο με χρήση εργοστασίου και τμήματος καταστήματος που αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα με το ισόγειο να αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο το οποίο λειτουργεί ως εργοστάσιο και ο Α΄ ΄όροφος να είναι επιφάνειας 488,50 τ.μ. και να λειτουργεί ως κατάστημα.

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΧΡΗΣΗ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ
ΙΣΟΓΕΙΟ	1428,71	ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ	1995
Α' ΟΡΟΦΟΣ	488,50	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	1995

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε διαπιστώθηκε ότι πρόκειται για κατασκευή μεταλλικήςκατασκευής καλής ποιότητας και συντήρησης.

Ο περιβάλλοντας χώρος είναι ασφαλτοστρωμένος σε όλο το ακάλυπτο τμήμα του και έμπροσθεν του κτιρίου υπάρχει έκθεση των προϊόντων της εταιρείας.

Για το εκτιμώμενο εκδόθηκε η υπ' αρ. 4089/1983 οικοδομική άδεια που αφορά ανέγερση εργοστασίου κατασκευής μωσαικών πλακών η οποία και μας προσκομίστηκε. Επίσης αναφέρουμε ότι εκδόθηκαν καιοι 32/1993 και 1152/1993 οι οποίες δεν μας προσκομίστηκαν αλλά αναφέρονται στο τοπογραφικό διάγραμμα.

Περιγραφή οικοπέδου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα πρόκειται για οικόπεδο συνολικού εμβαδού 10.085,58 τ.μ. το οποίοαποτελείται αναλυτικά από:

(1) ΚΑΕΚ : 050751818010 εμβαδού 7345,49 τ.μ.

(2) ΚΑΕΚ : 050751818124 εμβαδού 703,15 τ.μ.

(3) ΚΑΕΚ : 050751818122 εμβαδού 856,86 τ.μ.

(4) ΚΑΕΚ : 050751818123 εμβαδού 548,70 τ.μ.

(5) ΚΑΕΚ : 050751818125 εμβαδού 631,38 τ.μ.

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που μας προσκομίστηκε το οικόπεδο (1) είναι άρτιο καιοικοδομήσιμο ενώ τα υπόλοιπα δεν είναι άρτια και δεν οικοδομούνται.

Ως ενιαία η ιδιοκτησία εμβαδού 1.085,58 τ.μ. είναι άρτια και οικοδομείται.

Ανάλυση τοπικής κτηματαγοράς

Ανάλυση της Αγοράς (γενικά)

Τάση Εθνικής Οικονομίας (Τα στοιχεία αυτά μπορούν να βρεθούν από την ΕΛ.ΣΤΑΤ)

Πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν η δεδομένη οικονομική πολιτική της κεντρικής κυβέρνησης και ο πληθωρισμός όπως υπάρχει στις τωρινές συνθήκες, η φορολογία τόσο φυσικών προσώπων όσο και επιχειρήσεων. Επίσης διανύουμε περίοδο με όχι και τόσο οικονομική σταθερότητα με αναιμικές προοπτικές της εθνικής οικονομίας.

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία των ακινήτων, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον

όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Στα πλαίσια της παρούσης συλλέχτηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης αλλά και μίσθωσης αντίστοιχων ακινήτων.

Μέθοδος εκτίμησης

Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων Κτηματαγοράς (comparativemethod)

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (comparativemethod) χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου. Η προαναφερθείσα μέθοδος (των συγκριτικών

στοιχείων) καταλήγει στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου, μέσα από την άμεση σύγκρισή του με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τον προσανατολισμό, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή κλπ.

Μέθοδος Εισοδήματος (income method)

Η Μέθοδος εισοδήματος (income method) στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης». Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση καταστημάτων, ξενοδοχείων, εμπορικών κέντρων και γενικά εμπορικών ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα (income producing properties). Με τη μέθοδο αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (GOI)

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Συγκριτικό Στοιχείο (1)	Προς πώληση βιομηχανικός χώρος ανηγμένης επιφάνειας 3.850 τ.μ. στην τιμή των 5.000.000€	*Πηγή: Adam C.S. Insurance & Property Agents*
Συγκριτικό Στοιχείο (2)	Προς πώληση βιομηχανικός χώρος ανηγμένης επιφάνειας 2.300 τ.μ. στην τιμή των 3.000.000€	*Πηγή: Golden Section Property Services*
Συγκριτικό Στοιχείο (3)	Προς πώληση βιομηχανικός χώρος ανηγμένης επιφάνειας 2.600 τ.μ. στην τιμή των 3.500.000€	*Πηγή: Trueland Real Estate*

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Συγκριτικό Στοιχείο (1)	Προς ενοικίαση σε οικόπεδο 8450 τμ, με υπόλοιπο συντελεστή δόμησης για επιπλέον 1750 τμ, πολύ κοντά στο Αεροδρόμιο και στην Αττική οδό. Πρόκειται για κτίριο υψηλής αισθητικής και αρχιτεκτονικής, σύγχρονο, λειτουργικό με βιομηχανική άδεια μέσης και χαμηλής όχλησης. Το ακίνητο αποτελείται από: Υπόγειο 600 τμ, Ισόγειο 750 τμ, Α όροφο 750 τμ, Β όροφο 750 τμ, Γ όροφο 400 τμ. Οι γραφειακοί χώροι των 300 τμ βρίσκονται στο ισόγειο και είναι πολυτελείς και άρτια εξοπλισμένοι. Το κτίριο διαθέτει φορτηγό ασανσέρ 1500 κιλών η 20 ατόμων, κλιματισμό ψύξης - θέρμανση, εξαερισμό, δομημένη καλωδίωση κατηγορίας 6 , τιμή 25.000 €/μήνα	*Πηγή: Golden Home*
Συγκριτικό Στοιχείο (2)	Προς ενοικίαση Βιομηχανικός χώρος 250 τ.μ. καλης κατάστασης στην τιμή των 2.000€	*Πηγή: ProEx Real Estate*
Συγκριτικό Στοιχείο (3)	Κορωπί ΕΝΟΙΚΙΑΖΕΤΑΙ βιομηχανικός χώρος συνολικής επιφάνειας 2.500 τ.μ. ισόγειο . Είναι κατασκευασμένος το 1980 και διαθετει παρκινγκ και αποθηκες - Τιμή: 15.000 €	*Πηγή: ProEx Real Estate*

Λαμβάνεται για το εκτιμώμενο ανοιγμένο εμβαδόν: 1428,71 τ.μ. + 488,50 τ.μ.

* (1,20) = 2014,55τ.μ.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ

	Επιφάνεια	Εμπορικότητα εμβαδού	Όροφος	Παραρτήματα	Ποιότητα κατασκευής	Πρόσωπο	Διεύθυνση	Ζητούμενη τιμή	
Εκτιμώμενο	**2014,55**	**σύνηθης**	**Α'**	**όχι**	**τυπική**	**μεγάλης προβολής**	**Λεωφ. Ευελπίδων**		
Συγκριτικό 1	3850,00	χειρότερη	ισόγειο	όχι	μέτρια	τυπικό	Κορωπί		
1.300,00 €	0%	10%	0%	0%	5%	10%	0%	-5%	1.569,07 €
Συγκριτικό 2	2300,00	όμοια	ισόγειο	όχι	μέτρια	τυπικό	Κορωπί		
1.305,00 €	0%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	-5%	1.431,91 €
Συγκριτικό 3	2600,00	όμοια	ισόγειο	όχι	τυπική	τυπικό	Κορωπί		
1.350,00 €	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	-5%	1.410,75 €
								Μέση τιμή	**1.470,58 €**
								Τιμή	**2.962.549,38 €**

	ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ							
	Επιφάνεια	**Εμπορικότητα εμβαδού**	**Όροφος**	**Ποιότητα κατασκευής**	**Πρόσωπο**	**Διεύθυνση**	**Ζητούμενη τιμή**	
Εκτιμώμενο	**2014,55**	**σύνηθες**	**Α'**	**καλή**	**μεγάλης προβολής**	**Λεωφ. Ευελπίδων**		
Συγκριτικό 1	3250,00	όμοιο	ισόγειο	καλή	τυπικό	Κορωπί		
8,00 €	0%	0%	0%	0%	10%	0%	-5%	8,36 €
Συγκριτικό 2	250,00	όμοιο	ισόγειο	τυπική	τυπικό	Κορωπί		
8,00 €	0%	0%	0%	10%	10%	0%	-5%	9,20 €
Συγκριτικό 3	2500,00	όμοιο	ισόγειο	τυπική	τυπικό	Κορωπί		
6,00 €	0%	0%	0%	10%	10%	0%	-5%	6,90 €
							Μέση τιμή	**8,15 €**
							Τιμή	**2.814.959,49 €**

Η Αγοραία αξία του καταστήματος υπολογίζεται με συνδυασμό των μεθόδων του εισοδήματος και των συγκριτικών στοιχείων, με συντελεστές βαρύτητας 65% για εκείνη του εισοδήματος και 35% για εκείνη των συγκριτικών στοιχείων. Οπότε έχουμε:

Μέθοδος	Αξία	Συντελεστής	Σταθμισθένη αξία
Συγκριτικών στοιχείων	2.962.549,38 €	80%	2.370.039,50 €
Εισοδήματος	2.814.959,49 €	20%	562.991,90 €
Σύνολο			**2.933.031,40 €**

Έτσι, κατόπιν όλων αυτών προσδιορίζω κατά την άποψη μου την εμπορική του αξία πλήρους κυριότητας για το εκτιμώμενο

2.935.000 €

(Δύο Εκατομμύρια Εννιακόσια Τριάντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ)

ακίνητο σε:

Από τις ανωτέρω αξίες δεν έχουν αφαιρεθεί τυχόν πρόστιμα που θα προκύπταν κατά την ύπαρξη αυθαιρεσιών.
Δεν έχει υπολογιστεί το ύψος των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που θα υπολογισθούν από την αρμόδια ΥΔΟΜ.
Η ανωτέρω αξία βασίζεται στα προσκομισθέντα στοιχεία καθώς οι εντοπισμοί είναι από τα στοιχεία του κτηματολογίου και όχι από τους ιδιοκτήτες.

Η τελική αξία καθορίζεται βάσει της υφιστάμενης κατάστασης των κτισμάτων.

Η ανωτέρω αξία είναι αποκλειστικά βάσει του ορισμού όπως αναφέρθηκε και βάσει των Παραδοχών και Παρατηρήσεων όπως παρατίθενται.

Προτείνεται η διενέργεια νέων τοπογραφικών και ο ακριβής εντοπισμός των ακινήτων για εύρεση ειδικών όρων δόμησης.

Παραδοχές

- Στις αναγωγές θα λαμβάνεται υπόψη, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην υπ' αριθμ. 1067780/82/Γ0013 απόφαση Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 549 – Β/1994), μεταβολή σε ποσοστό:

  - **1,50%** ανά έτος για την παλαιότητα,
  - **3-5%** ανά όροφο,
  - **5%** σε περίπτωση εμπορικής - κεντρικής θέσης,
  - **(+ 5%)**αν είναι γωνιακό, διαμπερές η με πρόσοψη σε πλατεία - κοινόχρηστο χώρο,
  - **(-20%)** αν έχει πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή βρίσκεται σε οικόπεδο τυφλό ή σε οικόπεδο που επικοινωνεί με το δρόμο αποκλειστικά με πραγματική δουλεία διόδου,
  - **(-5%)**αν έχει επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ., (-**10%)** μεγαλύτερη των 200 τ.μ., (-**20%)** για επιφάνεια μεταξύ 300 και 500 τ.μ. και (-**30%)** για επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ.
  - **(-20%)**αν έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο**, (-25%)**αν έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο**,**
  - **10-15%** (απομείωση) για την διαπραγμάτευση της ζητούμενης

τιμής.

- Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

- 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 των εν λόγω ακινήτων καθώς δεν έχει πραγματοποιηθεί καμία δοσοληψία αναφορικά με το εκτιμώμενο ακίνητο 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.

- 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 δεν είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή μισθωτικές δεσμεύσεις ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή περιορισμό επαχθούς φύσεως ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του, καθώς δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για πιθανές δεσμεύσεις και περιορισμούς, το οποίο είναι αντικείμενου νομικού συμβούλου.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκε πιθανή αξία του μηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης. Θεωρούμε ότι όλες οι πιθανές ειδικές άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ. Επισημαίνονται οι κίνδυνοι από πιθανές μακρές γραφειοκρατικές διαδικασίες, περίπλοκη νομοθεσία και άρα δυσκολία στην ανάπτυξη του επιχειρηματικού σχεδίου. (Αφορά μόνο επιχειρήσεις).

- Θεωρούμε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

- Η εκτίμηση διενεργείται με την προϋπόθεση ότι είναι λειτουργικά και αξιοποιήσιμα τα υπάρχοντα κτίσματα ως κατοικίες ή ενοικιαζόμενα δωμάτια.

Παρατηρήσεις:

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του

χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

*** Επισήμανση για τον COVID-19:**
Δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποδίδουν με σαφήνεια την κατάσταση της κτηματαγοράς, αφού στην ουσία, την παρούσα χρονική στιγμή παρουσιάζει μερική στασιμότητα. Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία Covid 19 και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως αξιοσημείωτες, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων.

Το σύνολο δηλαδή της εκτίμησης μας για τα εισφερόμενα ακίνητα ανέρχεται στο συνολικό ποσό των € 3.343.000,00 και συνεπώς από την εκτίμηση αυτή προκύπτει υπεραξία παγίων από εκτίμηση συνολικού ποσού € 3.183.527,48 (€ 3.343.000,00 αξία εκτίμησης – € 159.472,52 αξία στα βιβλία).

Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

ΙΙ. Χρηματοοικονομικά στοιχεία

1. Απαιτήσεις **€ 161.238,06**

(Ως αναλυτικό ισοζύγιο 31.12.2022).

Πρόκειται για το υπόλοιπο του λογαριασμού 30 «Πελάτες» την 31.12.2022.

2. Προκατ. Και έσοδα εισπρ. **€ 570,00**

(Ως αναλυτικό ισοζύγιο 31.12.2022).

Πρόκειται για το υπόλοιπο του λογαριασμού 36 «Μεταβατικοί λογαριασμοί ενεργητικού» ασφάλιστρα προπληρωμένα την 31.12.2022.

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Α) προ εκτίμ. **€ 321.280,58**

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β) μετά εκτίμ. **€ 3.504.808,06**

Β. ΠΑΘΗΤΙΚΟ

1. ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ € 785.377,04

(Ως αναλυτικό ισοζύγιο 31.12.2022).

Πρόκειται για το υπόλοιπο του λογαριασμού 50 «Προμηθευτές» χρεωστικού υπολοίπου την 31.12.2022 € 64.345,77, του λογαριασμού 53 «Πιστωτές διάφοροι» πιστωτικού υπολοίπου την 31.12.2022 € 844.725,78 και του λογ. 54 «Υποχρεώσεις από φόρους – τέλη» πιστωτικού υπολοίπου την 31.12.2022 € 4.997,03.

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 31.12.2022 € 785.377,04

Α. ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Ανακεφαλαιώνοντας, ο ισολογισμός συγχώνευσης της 31.12.2022 (περίοδος 01.01.2022 - 31.12.2022) παρουσιάζει:

Γενικό Σύνολο Ενεργητικού (ως ανωτέρω αναλύσεις)	**€**	**3.504.808,06**
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων (ως ανωτέρω αναλύσεις)	€	**785.377,04**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31.12.2022	**€**	**2.719.431,02**

Τα Ίδια Κεφάλαια της εταιρείας κατά την 31.12.2022 εμφανίζονται θετικά κατά το ποσό των € 2.719.431,02 και αφορούν σε:

1. Κεφάλαιο καταβλημένο (31.12.2022)	€	717.033,36
2. Τακτικό αποθεματικό (31.12.2022)	€	33.509,09
3. Αφορολόγητα αποθεματικά ειδ. Διατ.	€	57.080,18
4. Υπόλοιπο ζημιών εις νέο	€	-1.271.719,09
5. Αποθεματικό από υπεραξία παγίων	€	3.183.527,48
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 31.12.2022	€	2.719.431,02

ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	**€**	**3.504.808,06**
Ως κατωτέρω:		
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	€	785.377,04
ΠΛΕΟΝ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	€	2.719.431,02

V. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1/1 – 31/12/2022

Τα αποτελέσματα της περιόδου 1/1 – 31/12/2022 ελέγχθηκαν δειγματοληπτικά και δεν προέκυψε διαφορά.

Ο έλεγχός μας γενικά, έγινε σύμφωνα με τις ελεγκτικές διαδικασίες που κρίναμε κατάλληλες, βάσει των αρχών και κανόνων ελεγκτικής που ακολουθεί το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και είναι εναρμονισμένες με τα Διεθνή Ελεγκτικά πρότυπα.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Επαληθεύσαμε τις ανωτέρω λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας με την επωνυμία «ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.» κατά την 31.12.2022 προκειμένου να συγχωνευθεί δια απορροφήσεως από την «ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ Α.Ε.Β.Ε.», σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 όπως αυτές ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4601/2019.

Μετά τα όσα εκθέσαμε ανωτέρω, σχετικά με τα κονδύλια των λογαριασμών της λογιστικής κατάστασης 31.12.2022, προκύπτει ότι η ανωτέρω εταιρεία έχει όλες τις προϋποθέσεις, που προβλέπονται σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 όπως αυτές ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4601/2019.

Δηλαδή:

α) Τηρεί βιβλία Γ' Κατηγορίας του Κ.Β.Σ. (Π.Δ.186/92)

β) Έχει Μετοχικό Κεφάλαιο την 31.12.2022 € 717.033,36.
Το συνολικό μετοχικό της κεφάλαιο μετά την συγχώνευση διά απορροφήσεως από την «ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ Α.Β.Ε.Ε.» θα απαλειφθεί κατά ποσοστό 100% εφόσον η απορροφούσα κατέχει ήδη το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της απορροφούμενης.
Κατά συνέπεια το συνολικό μετοχικό της «ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ Α.Β.Ε.Ε.» μετά την συγχώνευση διά απορροφήσεως της «ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ Α.Ε.» θα είναι € 1.391.945,94.

γ) Έχει Καθαρή θέση την 31.12.2022 € 2.719.431,02 πλέον καθαρή θέση της εταιρείας «ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ Α.Β.Ε.Ε.» την 31.12.2022 € 927.879,12, μείον απαλοιφή του μετοχικού της κεφαλαίου € 717.033,36 και μείον Ζημίες από Συμμετοχές σε εταιρείες € (224.246,64) ήτοι συνόλου € 2.706.030,14.

δ) Μέχρι συντάξεως της παρούσης δεν συνέβησαν, όπως προέκυψε από τεθέντα υπόψη μας στοιχεία από την εταιρεία, γεγονότα που να ανατρέπουν τα παραπάνω εκτεθέντα.

Ο έλεγχός μας για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας έγινε σύμφωνα με τα γενικά

παραδεκτά πρότυπα ελεγκτικής και είναι αυτή, που αναλυτικά περιγράφεται στην παρούσα έκθεση και απεικονίζεται στα Βιβλία της εταιρείας την 31.12.2022.

ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΓΚΙΠΑΛΗΣ	**ΓΕΩΡΓΙΑ Π. ΡΟΥΧΑ**
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20341	**Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 27471**

Συνημμένα:
α) Πιστοποιητικό Ελέγχου.
β) Ισολογισμός και αποτελέσματα μετασχηματισμού της περιόδου 01/01 – 31/12/2022.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

Προς την «ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.»

Διενεργήσαμε ειδικό έλεγχο στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού - Συγχωνεύσεως της 31.12.2022 της εταιρείας **«ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.»** με σκοπό τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, προκειμένου να συγχωνευθεί δια απορροφήσεως από την Ανώνυμη Εταιρεία **«ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ Α.Β.Ε.Ε.»**, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 όπως αυτές ισχύουν σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4601/2019.

Ο Ειδικός αυτός έλεγχος έγινε σύμφωνα με τις ελεγκτικές διαδικασίες του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τέθηκαν στη διάθεσή μας τα βιβλία και στοιχεία που τήρησε η εταιρεία και μας δόθηκαν οι αναγκαίες για τον έλεγχο πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε.

Η Αναλυτική Απογραφή των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας κατά, την 31.12.2022, ο ισολογισμός μετασχηματισμού - συγχωνεύσεως της περιόδου 01.01 - 31.12.2022, και ο Λογαριασμός Αποτελεσμάτων της περιόδου αυτής, αναλύθηκαν ανωτέρω. Ο ανωτέρω Ισολογισμός Μετασχηματισμού – Συγχώνευσης της

31.12.2022, που προκύπτει από τα βιβλία της εταιρείας **«ΑΝΤΩΝΙΟΣ Γ. ΑΜΟΡΓΙΑΝΟΣ & ΥΙΟΙ – ΠΛΑΚΟΠΟΙΙΑ Α.Ε.»**, απεικονίζει τη λογιστική αξία των περιουσιακών της στοιχείων κατά την 31.12.2022, που θα μεταφερθούν για την απορρόφησή της από την Ανώνυμη Εταιρεία **«ΒΕΡΥΚΟΚΟΣ Α.Β.Ε.Ε.»**.

Αθήνα, 07 Ιουλίου 2023
ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ν. ΓΚΙΠΑΛΗΣ	**ΓΕΩΡΓΙΑ Π. ΡΟΥΧΑ**
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 20341	**Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 27471**