Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.05.21 14:31:37 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,21/05/2024

Αριθ. Πρωτ.:3288777

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ADVANCED QUALITY SERVICES Ε.Π.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **001713201000**.

Την **21/05/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4177936**, η από 29/03/2024 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 Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης «ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με διακριτικό τίτλο «ADVANCED QUALITY SERVISES Ε.Π.Ε.» κατά την 30.06.2023 προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.4935/2022

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2024

Προς:
ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ
Τυρνάβου και Σαρανταπόρου 1Α
Διόνυσος, Αττική ΤΚ 14565

Από:
ΜΠΑΝΙΛΑΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΚΟΥΤΟΥΛΑΣ ΗΛΙΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

ΣΟΛ Crowe

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 4
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 4
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 5
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ 5
1. Ίδρυση 5
2. Έδρα 5
3. Διάρκεια 5
4. Σκοπός 6
5. Εταιρικό Κεφάλαιο 7
6. Διοίκηση - Διαχείριση 7
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 7
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 8
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 10
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης 11
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 11
Περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης 12
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ 13
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30.6.2023 20
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 21

ΣΟΛ Crowe

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ ΜΠΑΝΙΛΑΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 1645
ΚΟΥΤΟΥΛΑΣ ΗΛΙΑΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 5061

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας
της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης **«ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»**
με διακριτικό τίτλο «ADVANCED QUALITY SERVISES Ε.Π.Ε.»
κατά την 30.6.2023 προκειμένου να μετατραπεί
σε ανώνυμη εταιρεία
με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν. 4935/2022

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. β της παρ.1 του άρ.2 του Ν.4601/2019, ορίζεται ότι οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης δύναται να υποβληθούν σε διαδικασία μετασχηματισμού. Επιπλέον στο άρθρο 131 παρ. 2 του Ν.4601/2019 ορίζεται ότι σε περίπτωση μετατροπής σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης για το ελάχιστο κεφάλαιο και την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 123.

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή» για την εξακρίβωση της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης την 30.06.2023, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019» (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 2, 123 και 131 του Ν. 4601/2019, στο πλαίσιο της μετατροπής της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» (εφεξής η «Υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης») σε Ανώνυμη Εταιρεία.

ΣΟΛ Crowe

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 9 Ιανουαρίου 2024 επιστολή του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης **«ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»**, 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 εταιρείας περιορισμένης ευθύνης **«ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»**, βάσει του συνταχθέντος Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 30ης Ιουνίου 2023.

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 Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας περιουσίας της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την 30.6.2023. 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.

ΣΟΛ Crowe

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 Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης, 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 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ

1. Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε την υπ΄αριθμ. 1799/30.11.1993 συμβολαιογραφική πράξη, της συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας-Αντωνίας Κατρίτση, με την επωνυμία: «ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και διακριτικό τίτλο «ADVANCED QUALITY SERVISES Ε.Π.Ε.», καταχωρίστηκε νόμιμα στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών στις 2.12.1993 με αριθμούς γενικό 19020 και ειδικό 4844 και δημοσιεύτηκε σε περίληψη στο ΦΕΚ 6467/3.12.1993.

2. Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίστηκε η Δημοτική Κοινότητα Αγίου Στεφάνου, της Περιφέρειας Ανατολικής Αττικής και ειδικότερα τα γραφεία της που βρίσκονται στη συμβολή των οδών Σαρανταπόρου και Τυρνάβου αριθμός 1.

3. Διάρκεια

ΣΟΛ Crowe

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του καταστατικού η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε μέχρι την 31.12.2033 και με απόφαση της πλειοψηφίας (3/4) των εταίρων μπορεί να παραταθεί ή να συντομευθεί ο χρόνος διάρκειας της.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 4 του καταστατικού σκοπός της εταιρείας είναι:

1.Οι μελέτες και η συμβουλευτική υποστήριξη στην ανάπτυξη δικτυών πωλήσεων και υπηρεσιών marketing. Οι μελέτες και η επίβλεψη εφαρμογής των μελετών οργάνωσης των επιχειρήσεων, των οργανισμών και υπηρεσιών δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, με σκοπό την διασφάλιση της ποιότητας προϊόντων και υπηρεσιών και την βελτίωση της αποδοτικότητας και τον στρατηγικό σχεδιασμό των επιχειρήσεων και της μηχανοργάνωσης τους. Οι μελέτες και η επίβλεψη εφαρμογής κτιριακών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων εργοστασίων και έργων προστασίας περιβάλλοντος. Η έρευνα της αγοράς.
2.Η έκδοση, παραγωγή, εκτύπωση, διανομή, πώληση, εκμετάλλευση και γενικά εμπορία εντύπων, περιοδικών, βιβλίων, συγγραμμάτων, οπτικοακουστικών μέσων και κάθε είδους εκπαιδευτικού υλικού, καθώς και γραφικής ύλης.
3.Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε φυσικά και νομικά πρόσωπα ή οργανισμούς, σχετικά με την εκπαίδευση και κατάρτιση κάθε εκπαιδευόμενου, την διοργάνωση επιμορφωτικών σεμιναρίων, την παροχή εκπαιδευτικών συμβουλών, την εκπόνηση εκπαιδευτικών προγραμμάτων και σχεδίων και την έρευνα και μελέτη της αγοράς για θέματα σχετικά με την εκπαίδευση.
4. α) Η συμμετοχή σε οποιαδήποτε επιχείρηση με παρεμφερή σκοπό οποιουδήποτε νομικού τύπου, β) Η συνεργασία με οποιοδήποτε φυσικό η νομικό πρόσωπο, ινστιτούτο ή τράπεζες και επενδυτικούς ομίλους του εξωτερικού με παρεμφερή σκοπό, γ) Η αντιπροσώπευση ομοειδών επιχειρήσεων του εξωτερικού στην Ελλάδα, οποιασδήποτε νομικής μορφής και οποιουδήποτε σκοπού.
5.Η έκδοση, παραγωγή, εκτύπωση, διανομή, πώληση, εκμετάλλευση και γενικά εμπορία εντύπων, περιοδικών, βιβλίων, συγγραμμάτων, οπτικοακουστικών μέσων και κάθε είδους εκπαιδευτικού υλικού, καθώς και γραφικής ύλης σε έντυπη η ηλεκτρονική μορφή.
6.Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε φυσικά και νομικά πρόσωπα ή οργανισμούς, σχετικά με την εκπαίδευση και κατάρτιση κάθε εκπαιδευόμενου, την διοργάνωση επιμορφωτικών σεμιναρίων, την παροχή εκπαιδευτικών συμβουλών, την εκπόνηση εκπαιδευτικών προγραμμάτων και σχεδίων και την έρευνα και μελέτη της αγοράς για θέματα σχετικά με προϊόντα, υπηρεσίες και εκπαίδευση.
7.Οι μελέτες και εγκαταστάσεις συστημάτων ήπιων μορφών ενέργειας (π.χ. φωτοβολταϊκά πάρκα κλπ.) και

ΣΟΛ Crowe

8.Η σχεδίαση, κατασκευή, ανάπτυξη, εισαγωγή, εξαγωγή, εκμίσθωση προγραμμάτων (συστημάτων γεωγραφικών πληροφοριακών και πάσης φύσεως λογισμικού)και εξοπλισμού (π.χ. τηλεπικοινωνιακού σκοπού),που συνδέεται με τις νέες τεχνολογίες οργάνωσης επιχειρήσεων, οργανισμών, αλλά και για ιδιωτική χρήση.

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 6 του καταστατικού της εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ ογδόντα τεσσάρων χιλιάδων (84.000,00) και έχει καταβληθεί από τους εταίρους αυτής ως εξής:

Εταίροι	Συμμετοχή σε κεφάλαιο	
	Ευρώ	ποσοστό
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΙΧΑΛΟΛΙΑΚΟΣ	29.400,00	35%
ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΜΙΧΑΛΟΛΙΑΚΟΣ	54.600,00	65%

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της εταιρείας έχει ανατεθεί όπως ορίζεται στο άρθρο 17 του καταστατικού στον εταίρο Ευάγγελο Μιχαλολιάκο, ο οποίος διαχειρίζεται τις εταιρικές υποθέσεις και εκπροσωπεί την εταιρεία απέναντι σε τρίτους και δύναται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού. Οι πράξεις του διαχειριστή, που ενεργούνται υπό την εταιρική επωνυμία και για λογαριασμό της Εταιρείας, την δεσμεύουν εφόσον ευρίσκονται εντός των πλαισίων που καθορίζονται από τον εταιρικό σκοπό.

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 αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014. Υποχρεούται στην σύνταξη Ισολογισμού, Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Προσαρτήματος.
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Η Υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης 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 Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης 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 Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης της περιόδου που έληξε την 30.6.2023, ο οποίος συντάχθηκε από τον Διαχειριστή αποκλειστικά για τις ανάγκες του μετασχηματισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης ο «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης.

Δεν συντάχθηκε από τον Διαχειριστή, η οριζόμενη «Λεπτομερής Έκθεση» στις διατάξεις της παραγρ. 1του 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 «Ισολογισμού Μετασχηματισμού» της 30.6.2023 της υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, ο οποίος έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Ειδικότερα στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης την ημερομηνία αυτή.

Ο διαχειριστής της Υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης, 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.

ΣΟΛ Crowe

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 30.6.2023, όπως αυτές προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μετατροπής.

Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 30.6.2023

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Ποσά σε ευρώ**
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	187.666,75
Λοιπός εξοπλισμός	54.962,17
Σύνολο	**242.628,92**
Λοιπά άυλα	31.373,88
Σύνολο	**31.373,88**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	700,00
Σύνολο	**700,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**274.702,80**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία	
Εμπορικές απαιτήσεις	218.356,56
Λοιπές απαιτήσεις	263.689,12
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	208.208,72
Σύνολο κυκλοφορούντων	**690.254,40**
Σύνολο Ενεργητικού	**964.957,20**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	84.000,00
Σύνολο	**84.000,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων και καταστατικού	28.000,00
Αποτελέσματα εις νέο	482.117,07
	510.117,07
Σύνολο καθαρής θέσης	**594.117,07**
Υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	

Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά Δάνεια	97.515,50
Εμπορικές υποχρεώσεις	23.586,15
Φόρος εισοδήματος	80.665,52
Λοιποί φόροι και τέλη	27.897,93
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	4.505,88
Έσοδα επόμενων χρήσεων	1.738,48
Λοιπές υποχρεώσεις	134.930,67
Σύνολο	**370.840,13**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**370.840,13**
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	**964.957,20**

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 Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- ΦΕΚ υπ΄αριθμ. 6467/3.12.1993 περί σύστασης της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ».
- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 43262 περί τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης.
- Την από 19.12.2023 απόφαση του Διαχειριστή της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μετατροπή της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης 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 δανείων
- 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
- Μη ρυθμισμένες υποχρεώσεις από TAXIS
- Φορολογική ενημερότητα
- Καταστάσεις προσωπικού που υπηρετεί την 30.6.2023 στην οποία αναγράφεται η ημερομηνία πρόσληψης, οι αμοιβές κλπ
- Υπολογισμός πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού».
Στην εκτίμηση των ακινήτων περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιήσαμε και την Τεχνική έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή – πραγματογνώμονα, η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα έκθεση.

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μετατροπής εκτιμήθηκε η περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης 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 Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την 30.6.2023, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων 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 Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης της τελευταίας χρήσης που έληξε την 30.6.2023

2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του
5. Επισκόπηση των πρακτικών του Διαχειριστή, και των Συνελεύσεων των εταίρων της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης.
6. Επισκόπηση των βασικών συμβάσεων.

Περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης

Η περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 30.6.2023, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεων 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 30.6.2023, 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

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	**274.702,80**	**402.219,74**
Ενσώματα πάγια		
1. Ακίνητα	**187.666,75**	**317.000,00**

Η εταιρεία έχει στην κατοχή της κατά πλήρη κυριότητα δύο (2) διαμερίσματα, μία (1) αποθήκη και μία (1) θέση στάθμευσης (parking), σε ακίνητο που βρίσκεται στην συμβολή των οδών ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΡΟΥ και ΤΥΡΝΑΒΟΥ στην Δημοτική Ενότητα ΑΓΙΟΥ ΣΤΕΦΑΝΟΥ, του Καλλικρατικού Δήμου ΔΙΟΝΥΣΟΥ. Για τις εν λόγω ιδιοκτησίες έχει γίνει η υπ΄αριθμ. 19813/07-12-2007 Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών της συμβολαιογράφου Αθηνών Χαρίκλειας Τσιράκη-Ζαχαράκη. Τα ανωτέρω ιδιοχρησιμοποιούνται (έδρα της επιχείρησης).
Τα δύο διαμερίσματα αποκτήθηκαν το έτος 2008, με το υπ' αριθμ. 27325/24.1.2008 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνο Γιαννούλα και μεταγράφηκαν στο υποθηκοφυλακείο Μαραθώνα.
Η αποθήκη και η θέση parking αποκτήθηκαν το έτος 2008, με το υπ' αριθμ. 27942/12.12.2008 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνο Γιαννούλα και μεταγράφηκαν στο υποθηκοφυλακείο Μαραθώνα.
Για τη χρηματοδότηση της αγοράς των ανωτέρω ακινήτων λήφθηκε δάνειο από την Εμπορική Τράπεζα (σήμερα ALPHA BANK). Από την επιστολή που ζητήσαμε και λάβαμε από την ανωτέρω τράπεζα προκύπτει ότι έχει αποπληρωθεί το συγκεκριμένο δάνειο και δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων της εταιρείας όπως άλλωστε προκύπτει και από την απόφαση 4014/2023 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών της 2/5/2023 περί άρσης της συγκεκριμένης προσημείωσης.

Ανάλυση:

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	Τ.Μ.	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΟΙΚΟ ΠΕΔ.	ΑΞΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ	ΑΝΤΙΚΕΙΜ. ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 1	68,17	50/1000	77.995,31	65.852,22	120.000,00
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 2	102,38	75/1000	106.916,95	89.009,17	175.000,00
ΑΠΟΘΗΚΗ	21,52	1/1000	1.637,24	2.969,76	6.000,00
ΠΑΡΚΙΝΓΚ	10,12	1/1000	1.117,25	1.863,00	16.000,00
			187.666,75	159.694,15	317.000,00

Για την τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων της εταιρείας βασισθήκαμε στην επισυναπτόμενη στο παρόν «ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ» ανεξάρτητου εκτιμητή / πραγματογνώμονα, η οποία συντάχθηκε για τον σκοπό της μετατροπής. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκαν οι «Συγκριτική μέθοδος» βασισμένη σε συγκρίσιμες συναλλαγές και η «Μέθοδος του εισοδήματος» που βασίσθηκε σε πραγματικές συναλλαγές μισθώσεων ανάλογων ακινήτων της περιοχής. Τα αποτελέσματα των δύο μεθόδων σταθμίσθηκαν κατά αναλογία 60%-40% για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας εκτίμησης.

Οι αξίες των ανωτέρω ακινήτων αναλύονται σε οικόπεδα και κτίρια ως ακολούθως;

1.1 Οικόπεδο	25.050,00	94.034,20

Αφορά την αναλογία των ανωτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο της οικοδομής, εκτάσεως 1.900,18, τ.μ. εντός σχεδίου πόλεως το οποίο είναι εντός οικισμού, εκτός ρυμοτομικού σχεδίου του Αγίου Στεφάνου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια 503/2003 ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΠΑΝΔΡΙΤΙΟΥ, επί του οποίου βρίσκεται η έδρα της επιχείρησης.

☐ Έχει καταχωρηθεί:

- στο μητρώο παγίων και
- στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής

□ Έχει δηλωθεί στο Ε9 □ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ □ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ 23.954,12 □ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 94.034,20 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 94.034,20**		
1.2 Κτίρια	162.616,75	222.965,80
Αφορά : α) δύο διαμερίσματα (επαγγελματικές στέγες) που αγοράστηκαν το 2008 με το υπ. αριθμ. 27325/24.1.2008 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνο Γιαννούλα επί του ανωτέρω αναφερομένου οικοπέδου συνολικής εκτάσεως τ.μ. 170., β) μια αποθήκη τ.μ. 21 και μια θέση πάρκινγκ τ.μ. 10 που αγοράστηκαν το 2008 με το υπ. αριθμ. 27942/12.12.2008 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνο Γιαννούλα στο προαναφερόμενο οικόπεδο και γ) προσθήκες και βελτιώσεις επί των διαμερισμάτων. (Αξία κτισμάτων, χωρίς την αξία οικοπέδου που τους αναλογεί) Αξία κτήσεως 483.673,00 Αποσβεσμένη 321.056,25 Αναπόσβεστη 162.616,75 □ Τα ανωτέρω κτίρια έχουν καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής □ Έχουν δηλωθεί στο Ε9 σύνολο 201 τ.μ. □ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε 201 τ.μ. □ Η αντικειμενική τους αξία ανέρχεται σε ποσό 135.740,03 □ Για τον προσδιορισμό της αξίας τους λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 222.965,80 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 222.965,80**		
2. <u>Λοιπός εξοπλισμός</u>	**54.962,17**	**53.845,89**
2.1 Μεταφορικά μέσα	50.990,28	49.874,00

Αφορά 2 IX αυτοκίνητα : 1) SUZUKI VITARA XEX 8732 2) AUDI A4 EXCLUSIVE BKK 5304

ΑΡ ΚΥΚΛ	ΕΤΟΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
XEX 8732	2022	23.590,01	6.919,73	16.670,28	22.312,00
BKK 5304	2018	39.000,00	4.680,00	34.320,00	27.562,00
					49.874,00

Έχουν καταχωρηθεί:

□ στο μητρώο παγίων και

□ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής

□ Έχουν πρόσφατα έγγραφα από Κ.Τ.Ε.Ο □ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκαν υπόψη οι τρέχουσες τιμές αγοράς αυτοκινήτων από το διαδίκτυο (car.gr) Για τον προσδιορισμό της αξίας εκτίμησης λήφθηκε υπόψιν η αξία κτήσεως, η παλαιότητα και η εν γένει λειτουργική κατάσταση των αυτοκινήτων, σε σχέση και με τιμές πώλησης αντίστοιχων αγγελιών στο διαδίκτυο **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 49.874,00**		
2.2 Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός Αφορά έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό ως εξής: Αξίας κτήσεως 219.057,53 Αποσβεσμένη αξία 215.085,64 Αναπόσβεστη αξία 3.971,89 Αναλυτικά:	3.971,89	3.971,89

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ
ΕΠΙΠΛΑ	28.543,04	28.539,95	3,09
ΣΚΕΥΗ	5.573,02	5.572,76	0,26
ΜΗΧΑΝΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ	4.217,67	4.217,60	0,07
Η/Υ & ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	111.273,61	109.986,45	1.287,16
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ	29.910,45	29.910,44	0,01
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	39.539,74	36.858,44	2.681,30
	219.057,53	**215.085,64**	**3.971,89**

Τα ανωτέρω έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός της απογραφής, αναλύονται στο μητρώο παγίων και επιβεβαιώθηκε η ύπαρξη και λειτουργικότητα και η εύλογη αξία δειγματοληπτικά από εμάς.

Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται σε ευρώ 3.971,89

Λοιπά περιουσιακά στοιχεία

3. Άυλα πάγια στοιχεία

Λοιπά άυλα	**31.373,88**	**31.373,85**
Το κονδύλι περιλαμβάνει: α) λογισμικά προγράμματα για τη διοικητική και λειτουργική υποστήριξη της εταιρείας: Αξία κτήσεως 142.665,29 Αποσβεσμένη 111.291,44 Αναπόσβεστη 31.373,85 Έχουν καταχωρηθεί: □ στο μητρώο παγίων και □ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής και β) πλήρως αποσβεσμένα έξοδα πολυετούς απόσβεσης με αξία μνείας € 0,03 τα οποία δεν αναγνωρίζονται από το ισχύον λογιστικό πλαίσιο και συνεπώς δεν προσμετρώνται στην αξία εκτίμησης των λοιπών αύλων παγίων στοιχείων. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 31.373,85**		

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

4. Συμμέτοχες Το κονδύλι αφορά συμμετοχή 70% στο κεφάλαιο της AQS CYPRUS LTD ως πιστοποιητικό εγγραφής 30/5/2019 του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας. Βάσει τελευταίου δημοσιευμένου ισολογισμού τα ίδια κεφάλαια έχουν καταστεί αρνητικά και η εταιρεία δεν φαίνεται να μπορεί να δημιουργήσει θετικές μελλοντικές ταμειακές ροές, χωρίς κεφαλαιακή ενίσχυση. **Η συνολική αξία εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 0**	**700,00**	**0,00**

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

5. Εμπορικές απαιτήσεις — **218.356,56** — **196.137,02**

Αφορά τις εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών) κατά την 30.6.2023, όπως εμφανίζονται στο αθεώρητο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού.

Το υπόλοιπο συντίθεται από απαιτήσεις 80 πελατών εκ των οποίων οι σημαντικότερες παρατίθενται κατωτέρω:

ΠΕΛΑΤΗΣ	ΠΟΣΟ €
ΕΛΚΕ - ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	24.800,00
ΕΛΚΕ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	14.114,99
ΕΛΚΕ ΑΝΩΤΑΤΗΣ ΣΧΟΛΗΣ ΚΑΛΩΝ ΤΕΧΝΩΝ (ΑΚΣΤ)	13.764,00
ΕΛΚΕ ΔΙΠΑΕ	11.383,20
ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΙΠΠΟΚΡΑΤΕΙΟ	10.850,00
Υπόλοιποι 75 πελάτες συνολικά	143.444,37
ΣΥΝΟΛΟ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ	**218.356,56**

Οι εμπορικές απιτήσεις επιβεβαιώθηκαν μέσω των απαντητικών επιστολών πελατών οι οποίες απευθύνθηκαν απευθείας προς εμάς, αλλά και μέσω εναλλακτικών διαδικασιών (εξοφλήσεις τιμολογίων την επόμενη περίοδο).

Από τις διαδικασίες αυτές αλλά και από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών προέκυψε η ύπαρξη μη ανακτήσιμων απαιτήσεων συνολικού ποσού € 22.219,54, για αυτό απομειώνουμε την αξία τους κατά το ποσό αυτό.

Συνολική Απομείωση € 22.219,54

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 196.137,02

6. Λοιπές απαιτήσεις — **263.689,12** — **258.721,70**

Το ανωτέρω υπόλοιπο αναλύεται ως ακολούθως:

1) ποσό ευρώ 35.798,32 αφορά απαίτηση από προκαταβολή φόρου εισοδήματος η οποία προκύπτει από την υποβληθείσα δήλωση φορολογίας εισοδήματος

2) ποσό ευρώ 30.206,51 αφορά απαίτηση από παρακράτηση φόρου από πωλήσεις στο Δημόσιο, όπως προκύπτει από την υποβληθείσα δήλωση φορολογίας εισοδήματος

3) ποσό ευρώ 72.000,00 αφορά απαίτηση από τον μέτοχο της εταιρείας Ευάγγελο Μιχαλολιάκο το οποίο επιβεβαιώθηκε μέσω της επιστολής διαβεβαιώσεων διοίκησης 4) ποσό ευρώ 3.327,07 αφορά απαίτηση από μέτοχο Νικόλαο Μιχαλολιάκο, που επιβεβαιώθηκε με απευθείας επιστολή. 5) ποσό ευρώ 119.460,32 αφορά χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών και πιστωτών. Το μεγαλύτερο μέρος της απαίτησης ποσό ευρώ 110.332,20 προέρχεται από την Γ ΒΑΒΟΥΛΑΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΟΕ και το οποίο επιβεβαιώθηκε μέσω απαντητικής επιστολής. Τα υπόλοιπα ποσά επιβεβαιώθηκαν δειγματοληπτικά μέσω των απαντητικών επιστολών από τους εν λόγω προμηθευτές οι οποίες απευθύνθηκαν απευθείας προς εμάς αλλά και μέσω εναλλακτικών διαδικασιών (εξοφλήσεις τιμολογίων). Από τις διαδικασίες αυτές αλλά και από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών προέκυψε η ύπαρξη μη ανακτήσιμων απαιτήσεων συνολικού ποσού € 2.280,62. για αυτό απομειώνουμε την αξία τους κατά το ποσό αυτό. 6) ποσό ευρώ 2.686,80 αφορά απαίτηση από προκαταβολές σε προσωπικό από προηγούμενες χρήσεις το οποίο θεωρείται μη ανακτίσιμο και για αυτό απομειώνουμε την αξία του ισόποσα. 7) ποσό ευρώ 210,10 αφορά εγγύηση σε ΔΕΗ της έδρας της επιχείρησης. **Από τα ανωτέρω προκύπτει συνολική Απομείωση ποσού € 4.967,42** **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 258.721,70**		
7. <u>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</u> Αφορά: 1) κατά ποσό ευρώ 53.556,93 το υπόλοιπο του ταμείου και 2) κατά ποσό ευρώ 154.671,59 το σύνολο των τραπεζικών καταθέσεων όψεως Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας καταμέτρηση την 31.1.2024 και συμφωνώντας αυτή με το αντίστοιχο λογιστικό υπόλοιπο και στην συνέχεια μέσω της επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών προσδιορίσαμε το υπόλοιπο της 30.06.2023 Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως διαπιστώσαμε; ☐ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών όψεως της τράπεζας (extraits) ☐ Με λήψη επιβεβαιωτικής επιστολής από τράπεζα **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 208.208,72**	**208.208,72**	**208.208,72**
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**690.254,40**	**663.067,44**
Σύνολο ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**964.957,20**	**1.065.287,18**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ **<u>Προβλέψεις</u>** **Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους** Η εταιρεία δεν σχημάτισε, την προβλεπόμενη από το λογιστικό πλαίσιο, πρόβλεψη για αποζημίωση του προσωπικού της λόγω εξόδου από την υπηρεσία για συνταξιοδότηση, βάσει των διατάξεων του Ν.2112/1920. Κατά την 30 Ιουνίου 2023, το συνολικό ύψος της μη σχηματισθείσας πρόβλεψης, για το σύνολο του προσωπικού της (11 υπάλληλοι) υπολογίζεται σε ευρώ 5.549,97. Από τις διαβεβαιώσεις που λάβαμε από τη διοίκηση, προκύπτει ότι η εταιρεία δεν απασχολεί νομικό σύμβουλο και επιπλέον δεν έχουν ασκηθεί, ούτε αναμένεται να ασκηθούν, αγωγές ή άλλα ένδικα μέσα από τρίτους κατά της εταιρείας, ώστε να υπάρχει λόγος αναγνώρισης τέτοιων προβλέψεων	**0,00**	**5.549,97**

Εκτιμούμε την συνολική αξία των προβλέψεων στο ποσό των ευρώ 5.549,97

Υποχρεώσεις

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

8. Τραπεζικά δάνεια	**97.515,50**	**102.990,89**

Αφορά ένα ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό δανείου κεφαλαίου κίνησης της ALPHA BANK και μία πιστωτική κάρτα από την ίδια τράπεζα

Τα ανωτέρω συμφωνήθηκαν βάσει extrait και επιβεβαιωτικής επιστολής ALPHA BANK

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 102.99,89

9. Εμπορικές υποχρεώσεις	**23.586,15**	**23.586,15**

Ανάλυση:

Ο λογαριασμός περιλαμβάνει ανοικτά υπόλοιπα προμηθευτών συνολικού ποσού ευρώ 23.586,15 ανάλυση των οποίων παραθέτουμε:

ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 30.6.2023
Ν Κ ΣΤΑΜΑΤΙΑΔΗΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΕ	7.490,00
ΒΑΔΑΣΗΣ ΠΑΤΟΥΧΑΣ Ο.Ε.	3.391,40
ADVANCED CONSULTING ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.749,08
CAVA DROSIA STORE ΓΕΩΡΓΙΛΑΚΗΣ Ο Ε	1.860,00
MSYSTEMS ΕΜΠΟΡΙΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ	1.224,00
ΛΟΙΠΟΙ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΣΥΝΟΛΟ	6.871,67
ΣΥΝΟΛΟ	**23.586,15**

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.

Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 23.586,15

10. <u>Φόρος εισοδήματος</u>	**80.665,52**	**80.665,52**
Αφορά τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος χρήσης 2023 ποσού € 61.999,73, πλέον τις 2 τελευταίες δόσεις του οφειλόμενου φόρου εισοδήματος της χρήσης 2022 ποσού ευρώ 18.666,38 (€ 9.333,19 X 2), όπως προκύπτει από τις αντίστοιχες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος και τα παραστατικά των καταβολών τους.. Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις υποχρεώσεις της για τις μη παραγραμμένες φορολογικά χρήσεις (από τη χρήση 2019) και ως εκ τούτου αυτές δεν έχουν οριστικοποιηθεί. Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 80.665,52**		
11. <u>Λοιποί φόροι και τέλη</u>	**27.897,93**	**27.897,93**
Ανάλυση των φορολογικών υποχρεώσεων της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους-τέλη : 1) ποσό ευρώ 20.946,23 αφορά τρέχουσα οφειλή ΦΠΑ 2) ποσό ευρώ 2.067,70 αφορά τρέχουσα οφειλή ΦΜΥ 3) ποσό ευρώ 3.884,00 αφορά τρέχουσα οφειλή ΦΕΕ 4) τέλος επιτηδεύματος ποσό ευρώ 1.000,00 που συνεκκαθαρίζεται με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος 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 TAXIS net της ΑΑΔΕ Λάβαμε φορολογική ενημερότητα με ημερομηνία έκδοσης 12/1/2024 και 29/2/2024 **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 27.897,93**		
12. <u>Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης</u>	**4.505,88**	**4.505,88**
<u>Ανάλυση:</u> Αφορά τρέχουσα οφειλή ΕΦΚΑ Ιουνίου 2023 Επαληθεύσαμε το ανωτέρω υπόλοιπο βάσει □ Των μισθοδοτικών καταστάσεων □ των υποβληθεισών δηλώσεων ΑΠΔ □ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως Λάβαμε ασφαλιστική ενημερότητα με ημερομηνία έκδοσης 11/1/2024 και 25/3/2024		

Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων σε ασφαλιστικούς οργανισμούς στο ποσό των ευρώ 4.505,88		
13. <u>Λοιπές υποχρεώσεις</u>	**134.930,67**	**134.930,67**
Το ανωτέρω κονδύλι αναλύεται ως ακολούθως: 1) Μερίσματα πληρωτέα στους μετόχους ποσό ευρώ 113.441,00. Αφορά την υποχρέωση, από συνολικό ποσό μερισμάτων € 250.000,00, που αποφάσισε να διανείμει η τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 20ης Φεβρουαρίου 2023. Επαληθεύσαμε το ποσό βάσει του πρακτικού της Γενικής συνέλευσης και των αντίστοιχων καταβολών. 2) Προκαταβολές 28 πελατών συνολικού ποσού ευρώ 13.438,19. Επιβεβαιώθηκαν, δειγματοληπτικά, μέσω των απαντητικών επιστολών από τους πελάτες οι οποίες απευθύνθηκαν απευθείας προς εμάς. 3) Υποχρέωση προς μέτοχο Ευάγγελο Μιχαλολιάκο ποσού ευρώ 899,08 η οποία επιβεβαιώθηκε μέσω επιστολής προς εμάς 4) Πιστωτές διάφοροι συνολικού ποσού ευρώ 7.152,40. Το ποσό επαληθεύτηκε δειγματοληπτικά μέσω επιβεβαιωτικών επιστολών και εναλλακτικών διαδικασιών (τιμολόγια, πληρωμές) **Εκτιμούμε την συνολική αξία των λοιπών υποχρεώσεων στο ποσό των ευρώ 134.930,67**		
14. <u>Έσοδα επόμενων χρήσεων</u>	**1.738,48**	**8.498,87**
Το κονδύλι αφορά το μέρος από την εισπραχθείσα κρατική επιχορήγηση ΕΣΠΑ (κωδικός πράξης: Ν9ΨΑ-0020137), που δεν έχει αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα μέχρι την 30/6/2023 και αφορά τη χρηματοδότηση πρότασης για την βελτίωση της ψηφιακής βαθμίδας της εταιρείας. Λάβαμε διαβεβαίωση ότι εκκρεμεί ο έλεγχος υλοποίησης του προγράμματος και ότι έχουν τηρηθεί όλοι οι όροι του. Μέχρι την 30/6/2023 είχε εισπραχθεί ποσό € 30.119,73, ενώ η συνολική εγκριθείσα επιχορήγηση προβλέπεται να ανέλθει στο 50% συνολική εγκεκριμένης δαπάνης ποσού ευρώ 113.525,00, η οποία αφορά τόσο αγορά πάγιων, όσο και έξοδα. Επαληθεύσαμε την είσπραξη του ποσού ευρώ 30.119,73. Επανυπολογίσαμε τόσο τις αναλογούσες στην εισπραχθείσα επιχορήγηση αποσβέσεις των παγίων που αποκτήθηκαν, όσο και την αναλογία των εξόδων που επιχορηγήθηκαν, στο συνολικό ποσό των ευρώ 21.620,86. Συνεπώς η υποχρέωση από "έσοδα επομένων χρήσεων", με βάση το εφαρμοζόμενο λογιστικό πλαίσιο, υπολογίζεται στο ποσό των € 8.498,87 **Εκτιμούμε το σύνολο των εσόδων επόμενων χρήσεων (από μελλοντικά έσοδα κρατικών επιχορηγήσεων) στο ποσό των ευρώ 8.498,87 (30.119,73 - 21.620,86)**		
Σύνολο υποχρεώσεων € 383.075,91	**370.840,13**	**383.075,91**
Σύνολο ΠΡΟΒΛΕΨΕΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ € 388.625,88	**370.840,13**	**388.625,88**

V. <u>ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30.6.2023</u>

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

Σύνολο **Ενεργητικού**	Ευρώ	1.065.287,18
Μείον: Σύνολο **Παθητικού**	«	388.625,88
Καθαρή Θέση την 30.6.2023	Ευρώ	**676.661,30**

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 30.6.2023 εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 676.661,30.

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την 30.6.2023 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 9/1/2024. 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 Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης 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 Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, 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 19/12/2023 Απόφασης του Διαχειριστή της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης 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 Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης.

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2024

ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ ΜΠΑΝΙΛΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 1645

ΚΟΥΤΟΥΛΑΣ ΗΛΙΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 5061

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

ΣΟΛ Crowe

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Εκτιμήσεις Πραγματογνώμονα

ΒΡΑΧΝΑΚΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ

Πολιτικός Μηχ/κος Ε.Μ.Π.
MSc DIC Imperial College
R.E.V. Rec. European Valuer

Tel: +30 210 3246877
Mobile: +30 6972 252147
Email: elvrax@gmail.com

Κρατίνου 7, Πλατεία Κοτζιά,
Αθήνα, 8ος Ορ. τ.κ.10551

Προς
ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ Ε.Π.Ε.
Κο. ΝΙΚΟΛΑΟ ΜΙΧΑΛΟΛΙΑΚΟ



ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΙΔ/ΣΙΑΣ ΠΡΟΩΘΗΜΕΝΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ Ε.Π.Ε ΣΤΟΝ ΑΓΙΟ ΣΤΕΦΑΝΟ ΑΤΤΙΚΗΣ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Μετά από εντολή που λάβαμε να υπολογιστεί **η αγοραία αξία** των πιο πάνω ακινήτων και πιο συγκεκριμένα **<<Οριζόντια Ιδιοκτησία ΑΑ-2, Οριζόντια Ιδιοκτησία ΑΑ-3, Οριζόντια Ιδιοκτησία ΑΠΘ3** και **Οριζόντια Ιδιοκτησία Ρ-19>>** και αφού πραγματοποιήθηκε επιτόπου αυτοψία την 07/12/2023 και ερευνήθηκαν οι σχετικές παράμετροι και τα χαρακτηριστικά της περιοχής, σας παραδίδουμε την παρούσα έκθεση η οποία ακολουθεί τις παρακάτω προδιαγραφές:

- Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου επιτεύχθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το **The European Group of Valuers' Associations** (TEGoVA) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων σε Ευρωπαϊκή κλίμακα και έγινε σύμφωνα με τα European Valuation Standards 2020 (EVS/Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα).
- Ο σκοπός της εκτίμησης είναι για την μετατροπή της ιδιοκτήτριας εταιρείας από Ε.Π.Ε. σε Α.Ε..
- Ο συντάσσον είναι ανεξάρτητος από την εταιρεία και έχουν ληφθεί υπόψιν **οι απαιτήσεις** των διατάξεων του **άρ.17** του **Ν.4548/2018**.
- **Αγοραία αξία** είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. Λόγω των αποκλινουσών ερμηνειών της «συνήθους συναλλακτικής κίνησης» στις διάφορες γλωσσικές αποδόσεις του ορισμού του Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (ΚΚΑ), με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020) χρησιμοποιείται η παρακάτω κοινή οδηγία – ορισμός: **Αγοραία αξία** είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

- Σημειώνεται ότι όσες πληροφορίες παρέχονται παρακάτω βασίζονται στα εξής στοιχεία:
  - Οικοδομική Άδεια 503/2003 και 22298/1971 ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΠΑΝΔΡΙΤΙΟΥ και σχέδια αυτής
  - Αγοραπωλησία 27325/24-01-2008 Συμβ/φου Αθηνών Κωνσταντίνου Γιαννούλα
  - Αγοραπωλησία 27942/12-12-2008 Συμβ/φου Αθηνών Κωνσταντίνου Γιαννούλα
  - Κτηματολογικά έγγραφα
- Οι ιδιοκτησίες ανήκουν κατά την πλήρη κυριότητα στην παραπάνω αναφερόμενη εταιρεία.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για τις 4 οριζόντιες Ιδιοκτησίες, δύο εξ αυτών 1ου ορόφου, οι **"Οριζόντια ιδιοκτησία ΑΑ-2 και ΑΑ-3" ΚΤΙΡΙΟΥ Α** και δύο εξ αυτών Υπογείου ορόφου, οι **"Οριζόντια ιδιοκτησία ΑΠΘ3 και Ρ19" κοινού υπογείου ΚΤΙΡΙΟΥ Α και ΚΤΙΡΙΟΥ Β** συγκροτήματος δύο οικοδομών ΚΤΙΡΙΟΥ Α και ΚΤΙΡΙΟΥ Β. Η όλη οικοδομή βρίσκεται στην συμβολή των οδών ΣΑΡΑΝΤΑΠΟΡΟΥ και ΤΥΡΝΑΒΟΥ στην Δημοτική Ενότητα ΑΓΙΟΥ ΣΤΕΦΑΝΟΥ, Καλλικρατικού Δήμου ΔΙΟΝΥΣΟΥ.

Το συγκρότημα Κτιρίων έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας **1900,18τ.μ.** το οποίο *είναι εντός οικισμού, εκτός ρυμοτομικού σχεδίου του Αγίου Στεφάνου, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο* κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με την **Οικοδομική Άδεια 503/2003** ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΠΑΝΔΡΙΤΙΟΥ.

Οι όροι Δόμησης του οικοπέδου έχουν ως εξής:

Σ.Δ.0,80, Κάλυψη 60%, και Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης Κατοικία (ΦΕΚ561Δ/1995).

Ανάμεσα στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που περιγράφονται στην **Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών 19813/07-12-2007** Συμβ/φου Αθηνών Χαρίκλειας Τσιράκη-Ζαχαράκη υπάρχουν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες περιγράφονται ως εξής:

ΑΑ-2: Πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία Επαγγελματική Στέγη-Γραφείο 1ΟΥ ορόφου εμβαδού **68,17τ.μ.**, όγκου 235,19κ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 50/1000. Το γραφείο βάσει τίτλων αποτελείται από ενιαίο χώρο με ανεξάρτητο wc, με είσοδο από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Κατά την αυτοψία παρατηρήθηκε ότι αυτό έχει αλλάξει η διαρρύθμισή του με δημιουργία επιμέρους χώρων γραφείων και λειτουργική συνένωση αυτού με την έτερη εξεταζόμενη ιδιοκτησία ΑΑ-3.

ΑΑ-3: Πρόκειται οριζόντια ιδιοκτησία Επαγγελματική Στέγη-Γραφείο 1ΟΥ ορόφου εμβαδού **102,38τ.μ.**, όγκου 353,21κ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 75/1000. Το γραφείο βάσει τίτλων αποτελείται από ενιαίο χώρο με κουζίνα και ανεξάρτητο wc, με είσοδο από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Κατά την αυτοψία παρατηρήθηκε ότι αυτό έχει αλλάξει η διαρρύθμισή του με δημιουργία επιμέρους χώρων γραφείων και λειτουργική συνένωση αυτού με την έτερη εξεταζόμενη ιδιοκτησία ΑΑ-2.

ΑΠΘ-3: Πρόκειται για την οριζόντια ιδιοκτησία Αποθήκη υπογείου ορόφου εμβαδού **21,52τ.μ.**, όγκου 63,48κ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 1/1000 με πρόσβαση από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και ράμπα καθόδου οχημάτων.

Ρ-19: Πρόκειται για την οριζόντια ιδιοκτησία Χώρος Στάθμευσης Αυτοκινήτου υπογείου ορόφου εμβαδού **10,125τ.μ.** με ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου 1/1000 με πρόσβαση από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και ράμπα καθόδου οχημάτων.

Το οικόπεδο έχει ΚΑΕΚ 050060401003/0/0 και οι ιδιοκτησίες έχουν λάβει αριθμούς ΚΑΕΚ

ΑΑ-2:	ΚΑΕΚ	05 006 04 01 003 / 0 / 36
ΑΑ-3:	ΚΑΕΚ	05 006 04 01 003 / 0 / 37
ΑΠΘ-3:	ΚΑΕΚ	05 006 04 01 003 / 0 / 3
Ρ-19:	ΚΑΕΚ	05 006 04 01 003 / 0 / 12

Δεν διαθέτουμε στοιχεία πολεοδομικής νομιμότητας για την συνολική ιδιοκτησία πέραν του στελέχους Οικοδομικής Άδειας και κάτοψη 1ου ορόφου αυτής και στην παρούσα έκθεση θα ληφθεί ως νόμιμη πολεοδομικά με την παραπάνω επιφύλαξη.

Κατά την αυτοψία μας την 07/10/2022 λειτουργούσαν τα γραφεία της ιδιοκτήτριας εταιρείας.

Η περιοχή του ακινήτου έχει εύκολη πρόσβαση μέσω της Εθνικής Οδού και ως εκ τούτου συγκεντρώνει πολλούς χώρους γραφείων, βιοτεχνικών κτιρίων, επαγγελματικών αποθηκών μεγάλων επιχειρήσεων και μεγάλα καταστήματα.

Το γραφείο έχει πολύ καλή διαρρύθμιση και εσωτερικά είναι καλής ποιότητας κατασκευής με σύγχρονα συστήματα θέρμανσης-ψύξης και σύγχρονες ηλεκτρολογικές υποδομές.

3. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (Αγοραία Αξία)

Η Εμπορική Αξία (Αγοραία Αξία) θα γίνει με χρήση της **Συγκριτικής Μεθόδου** και της **Μεθόδου Εισοδήματος.**

Για τον υπολογισμό της συνολικής αξίας οι οριζόντιες ιδιοκτησίες θα ληφθούν ως μία ενιαία ιδιοκτησία δηλαδή ''Επαγγελματική Στέγη–Γραφείο 1^{ΟΥ} ορόφου με Αποθήκη και κλειστή Θέση Στάθμευσης Υπογείου''. Αφού υπολογίσουμε την συνολική αξία θα την επιμερίσουμε για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά.

Α) ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η συγκριτική μέθοδος χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές.
Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων 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 εν λόγω μέθοδος καταλήγει στην εκτίμηση της 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 κ.λπ.

Συγκριτικά στοιχεία: ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

- ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ Προς Πώληση, Αγιος Στέφανος κέντρο, γραφείο μεγάλης προβολής επί κεντρικής λεωφόρου, 230τμ ισογείου, με επιπλέον υπόγειο χώρο απολύτως λειτουργικό 220τμ, διαμπερές και προσόψεως, δομημένη καλωδίωση, μονάδες ψύξης - θέρμανσης, επαρκείς υγειονομικοί χώροι, κατάλληλο για πολλές χρήσεις. Έτος κατασκευής: 2000, Τιμή: 600.000€ → ισοδυναμη επιφανεια = 230τ.μ. + 220τ.μ.*0,80 = 274τ.μ.
- ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ, Άγιος Στέφανος, χώρος γραφείων 130τμ, 1ου ορόφου, χωρισμένος σε 4 χώρους, φωτεινό, διαμπερές, με μεγάλο μπαλκόνι, 2 w/c, κουζίνα, κεντρική θέρμανση, δομημένη καλωδίωση, τριφασικό ρεύμα. Βρίσκεται σε κεντρικό σημείο, υψηλής προβολής. Έτος κατασκευής: 2005, τιμή 250.000€
- ΆΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ, Κέντρο, Γραφείο, κατάλληλο για: γραφεια - εκθεσιακος χωρος - ιατρικο κεντρο - φροντιστηριο, 220 τ.μ , Ανακαινισμένο κατάσταση, Όροφος: 1ος, 1 Επίπεδο/α, μεγαλης προβολης - επι της λεωφορου, 1 Μπάνιο/α , Έτος κατασκευής 1985, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Δ, Δάπεδα: Παρκέ, Κουφώματα: Αλουμινίου, Χαρακτηριστικα: Πόρτα Ασφαλείας, Διαμπερές, Προσόψεως, Φωτεινό, Γωνιακό, Βαμμένο , κοντά σε: Αγορά , Super Market , ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟ ,Προαστειακό Σταθμό, Τιμή: 330.000€
- Αγιος Στέφανος, γραφείο εξαιρετικά μεγάλης προβολής, 225τμ σε διαμορφωμένους γραφειακούς χώρους, 1ου ορόφου, δομημένη καλωδίωση, κουζίνα, επαρκείς υγειονομικοί χώροι, πλησίον Μ.Μ.Μ. και αγοράς., 1ος
- Κατασκευη 2000 τιμη 330.000€

- Άγιος Στέφανος, Γραφείο 1ου ορόφου 202 τ.μ., κατασκευής 1998, αποτελείται από ενιαίο χώρο και 1 WC. Αποκλειστική χρήση 3 θέσεων στάθμευσης (Ρ1) 40 τ.μ., (Ρ2) 40 τ.μ. και (Ρ3) 30 τ.μ., έκαστη, βρίσκεται σε οικόπεδο 539 τ.μ., κοντά σε σχολεία, αγορά, στην πλατεία Μαρίνου Αντύπα και στο δημοτικό γήπεδοκατασκευή 2000, τιμή 205.000€

Ακολουθεί ανάλυση 4 πρώτων συγκριτικών στον παρακάτω πίνακα.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΠΩΛΗΣΕΙΣ

	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ	1	2	3	4
ΤΙΜΗ		600.000	250.000	330.000	300.000
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-8	-8	-8	-8
ΑΝΑΠ/ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		552.000	230.000	303.600	276.000
ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		2.014,60	1.769,23	1.380,00	1.226,67
ΜΕΓΕΘΟΣ (τ.μ.)	170.55	274.00	130.00	220.00	225.00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5	-2	3	3
ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ/ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2005	2000	2005	1985	2000
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		5	0	20	5
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ/ΕΣΩΤ.ΔΙΑΡ		ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	10	0
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	5	0	10
ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		ΚΑΛΥΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-10	0	0	10
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		7	7	7	7
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΛΛΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ					
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)					
ΑΝΑΠΡΟΣ/ΝΗ ΤΙΜΗ		2.139	1.948	2.008	1.718
ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ					1.953,25

Παρατηρήσεις

- Λαμβάνουμε μείωση αιτούμενης τιμής 8% λόγω ζήτησης.
- Αναγωγή μεγέθους 5%/100τ.μ. με εμπορικότερα τα μικρότερα με μέγιστο το 20%.
- Αναγωγή Λειτουργικότητας 10% για όσα είναι απλής διαρρύθμισης.
- Αναγωγή θέσης/θέας +-10% ανάλογα την πρόσβαση και την ησυχία
- Αναγωγή παρακολουθημάτων 5% για τη θέση στάθμευσης και 2% για την αποθήκη.

Βάσει των παραπάνω συγκριτικών προέκυψε μέσος όρος αξίας γραφείων 1955€/τ.μ. για ακίνητα με αναγωγή θέσης-προβολής. Λαμβάνουμε για το μικρότερο προσαύξηση 2,5% λόγω πιο εμπορικού μεγέθους. Συνεπώς έχουμε αξία :

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΑΑ-2:	68,17τ.μ. * 2000€/τ.μ. =	136.340,00€
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΑΑ-3:	102,38τ.μ. * 1955€/τ.μ. =	200.152,90€
	ΣΥΝΟΛΟ	**336.492,90€**

Β) ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ:

Η μέθοδος προσόδου ή κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή επενδυτική μέθοδος ή κερδών εφαρμόζεται κυρίως για την εκτίμηση ακινήτων τα οποία παράγουν εισόδημα και τα οποία παρουσιάζουν επενδυτικό ενδιαφέρον για έναν δυνητικό αγοραστή. Πρόκειται για μια βασική μέθοδο που χρησιμοποιείται για να εκτιμηθεί η παρούσα αξία μελλοντικών οφελών που σχετίζονται με μία ιδιοκτησία ακινήτου σε συγκεκριμένες συνθήκες αγοράς. Στην εκτίμηση ακινήτων τα οφέλη αυτά μπορεί να είναι είτε μελλοντικό εισόδημα (μισθώματα), είτε έσοδα από την επιχειρηματική λειτουργία του ακινήτου είτε μελλοντική ανταποδοτική κεφαλαιακή αξία.
Δύο είναι οι τεχνικές της μεθόδου εισοδήματος:
. Τεχνική άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με την οποία ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εκτιμώμενου εισοδήματος, υπό την προϋπόθεση της ύπαρξης αγοράς με εισοδήματα αντίστοιχα με του υπό εκτίμηση ακινήτου. Σύμφωνα με την τεχνική αυτή, το εκτιμώμενο εισόδημα ενός μόνο έτους μετατρέπεται σε αξία. Το προβλεπόμενο εύλογο εισόδημα ή ταμειακή ροή κεφαλαιοποιείται στο διηνεκές με την υπόθεση ότι δε θα υπάρξει καμία μεταβολή του παραγόμενου εισοδήματος, του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης και καμία παύση στη ροή εισοδήματος.

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ:

- ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ Προς Μίσθωση, Αγιος Στέφανος κέντρο, γραφείο 212τμ, Έτος κατασκευής: 1992, ενιαίος χώρος Τιμή: 1300€/μήνα
- ΆΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ, ισόγειο γραφείο 65 τμ, 2007 δίχωρο με δυνατότητα αυτονόμησης σε 2 επιμέρους χώρους, με wc και κουζινάκι, σε πολύ καλή κατάσταση, ιδανικό για ιατρείο-λογιστικό γραφείο, δυνατότητα παραχώρησης επιπλέον υπογείων θέσεων στάθμευσης, σε κεντρικό άξονα, τιμη 550€/μηνα
- ΆΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ, 1ος οροφος γραφείο 97τμ, με wc και κουζινάκι, σε πολύ καλή κατάσταση, ετος κατασκευης 2005 τιμη 950€/μηνα
- ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ - Γραφείο 93τμ, ένας χώρος, πολύ καλή κατάσταση, ενεργειακή κλάση Δ, wc, μία ανοικτή θέση parking, φωτεινό, ενιαίος χώρος, βαμμένο, κουφώματα αλουμινίου, διπλά τζάμια, τιμή συζητήσιμη, πλησίον μετρό/ηλεκτρικός (έως 100μ), πλησίον τράπεζες (έως 500μ). Τιμή €790

Ακολουθεί ανάλυση των 4 συγκριτικών στον παρακάτω πίνακα.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ	1	2	3	4
ΤΙΜΗ		1.300	550	950	790
ΕΙΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟΥ		ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ	ΑΓΓΕΛΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		-5	-5	-5	-5
ΑΝΑΠ/ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ		1.235	523	903	751
ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΤΜ		5,83	8,04	9,30	8,07
ΜΕΓΕΘΟΣ (τ.μ.)	170,55	212,00	65,00	97,00	93,00
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		2	-5	-2	-2
ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ/ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2005	1992	2007	2005	2005
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		13	-2	0	0
ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΤΗΤΑ/ΕΣΩΤ.ΔΙΑΡ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ	ΠΑΡΟΜΟΙΟ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	0	0	0
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	10	0	0
ΘΕΣΗ/ΘΕΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΗ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		10	10	10	10
ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ		ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ	ΧΕΙΡΟΤΕΡΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		7	7	7	7
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΚΛΑΣΗ		ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ	ΠΑΡΟΜΟΙΑ
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)		0	0	0	0
ΑΛΛΟΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ					
ΑΝΑΓΩΓΗ (%)					
ΑΝΑΠΡΟΣ/ΝΗ ΤΙΜΗ		9	10	11	9
ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ					9,75

Παρατηρήσεις

- Λαμβάνουμε μείωση αιτούμενης τιμής 5% λόγω ζήτησης και ύπαρξης λίγων ποιοτικών.
- Αναγωγή μεγέθους 5%/100τ.μ. με εμπορικότερα τα μικρότερα με μέγιστο το 20%.
- Αναγωγή Λειτουργικότητας 10% για όσα είναι απλής διαρρύθμισης.
- Αναγωγή θέσης/θέας +-10% ανάλογα την πρόσβαση και την ησυχία
- Αναγωγή παρακολουθημάτων 5% για τη θέση στάθμευσης και 2% για την αποθήκη.

Βάσει των παραπάνω συγκριτικών προέκυψε μέσος όρος αξίας γραφείων 9,75€/τ.μ./μηνα για ακίνητα με αναγωγή θέσης-προβολής. Λαμβάνουμε για το μικρότερο προσαύξηση 2,5% λόγω πιο εμπορικού μεγέθους. Λαμβάνοντας απόδοση γραφείου 7% λόγω πολύ καλής προβολής δευτερεύουσας εμπορικότητας έχουμε:

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΑΑ-2:	68,17τ.μ. * 10,0€/τ.μ./μήνα * 12 / 0,07 =	116.862,86€
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΑΑ-3:	102,38τ.μ. * 9,75€/τ.μ./μηνα * 12 / 0,07 =	171.120,86€
	ΣΥΝΟΛΟ	**287.983,72€**

ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ:

Με βαρύτητα 60%-40% για τις παραπάνω 2 μεθόδους λαμβάνουμε αξίες:

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΑΑ-2:	60% * 136.340,00€ + 40% * 116.862,86€ =	128.549,14€	(40,53%)
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΑΑ-3:	60% * 200.152,90€ + 40% * 171.120,86€ =	188.540,08€	(59,47%)
	ΣΥΝΟΛΟ	**317.089,22€**	**(100%)**

Λαμβάνεται συνολική τελική **παρούσα** ΑΓΟΡΑΙΑ αξία 317.000€.

Το τελευταίο εξάμηνο παρατηρείται στασιμότητα στις αξίες ακινήτων, καθώς στην αγορά συντελείται μια διόρθωση στην προηγουμένως συνεχιζόμενη άνοδο των τιμών των ακινήτων. Συνεπώς λαμβάνουμε την παραδοχή ότι η αξία την **30/06/2023** είναι η ίδια με την τρέχουσα, ήτοι **317.000€**

4. ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΑΞΙΕΣ

Για το υπολογισμό των επιμέρους αξιών θα λάβουμε αξία Αποθήκης και Θέσης Στάθμευσης υπογείου κατ αποκοπή και το υπόλοιπο θα επιμερισθεί στα Γραφεία ως άνω. Παρατίθενται συγκριτικά πωλήσεων μεμονωμένων θέσεων στάθμευσης υπογείου στην γύρω περιοχή:

- ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ, Καστρί χώρος κλειστός 15,00τ.μ., κατάλληλος για Parking αυτοκινήτου, με πολύ μικρή κλίση ράμπας, επί της οδού Βας Πύρρου **Τιμή: 26.000€** → Αναγωγή περιοχής -30% → 18.200€
- ΝΕΑ ΕΡΥΘΡΑΙΑ, Κέντρο, χώρος κλειστός 11,00τ.μ., κατάλληλος για Parking αυτοκινήτου, επί της οδού Βρυούλων και Αλατσατών Τιμή: 25.000€ → Αναγωγή περιοχής -30% → 17.500€
- ΚΗΦΙΣΙΑ, Ζηρίνειο, υπόγειο 12,00τ.μ., με κάμερες ασφαλείας, εύκολη ράμπα και ελιγμός, καλός φωτισμός Τιμή: 12.500€ → Αναγωγή περιοχής -0% → 12.500€
- ΜΑΡΟΥΣΙ Κέντρο, πάρκιν 17,00τ.μ. Α' υπόγειου κοντά στον σταθμό Αμαρουσίου στο κέντρο του Αμαρουσίου Τιμή: 17.000€ → Αναγωγή περιοχής -15% → 14.450€

ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ~ 16.000€

Λαμβάνουμε αξία Θέσης στάθμευσης 16.000€ και αξία Αποθήκης 6.000€ κατ' αποκοπή. Αν τις αφαιρέσουμε από τη συνολική αξία και ανάγουμε το υπόλοιπο βάσει των παραπάνω ποσοστών θα προκύψουν: 317.000€ - 16.000€ - 6.000€ = 295.000€

AA-2: 295.000€ * 40,53% = 119.563,50€

AA-3: 295.000€ * 59,47% = 175.436,50€

Προκύπτουν συνολικά οι εξής επιμέρους αξίες

Οριζόντια Ιδιοκτησία	ΑΑ-2	120.000€	
Οριζόντια Ιδιοκτησία	ΑΑ-3	175.000€	
Οριζόντια Ιδιοκτησία	ΑΠΘ-3	6.000€	(κατ αποκοπή)
Οριζόντια Ιδιοκτησία	Ρ-18	16.000€	(κατ αποκοπή)

5. ΑΝΑΛΟΓΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ / ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με τους πίνακες του Υπ. Οικονομικών η αντικειμενική αξία του οικοπέδου, υπολογιζόμενο ως οικόπεδο επαγγελματικού κτιρίου, υπολογίζεται ως **377.395,55€** (επισυνάπτεται).
Εφαρμόζοντας για κάθε ιδιοκτησία αναλογία αντιστοιχούσας αντικειμενικής αξίας συνολικού οικοπέδου βάσει χιλιοστών ποσοστού συνιδιοκτησίας επί αυτού, σε σχέση με την υπολογιζόμενη αντικειμενική αξία αυτής στον παρακάτω πίνακα προκύπτει:

	Χιλιοστά επι Οικοπέδου	Αξία Αναλογούσας επιφάνειας οικοπέδου	αντικ. αξία ιδιοκτησίας	ποσοστό αξίας οικόπεδου
ΑΑ-2	**50/1000** * 377.395,55€ =	**18.869,78€**	**65.852,22€**	28,65%
ΑΑ-3	**75/1000** * 377.395,55€ =	**28.304,67€**	**89.009,17€**	31,80%
ΑΠΘ-3	**1/1000** * 377.395,55€ =	**377,40€**	**2.969,76€**	12,71%
Ρ-18	**1/1000** * 377.395,55€ =	**377,40€**	**1.863,00€**	20,26%

Βάσει του υπολογιζόμενου παραπάνω ποσοστού οικοπεδικής αξίας επιμερίζουμε:

	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΣΥΝΤ. ΟΙΚ	**ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ**	**ΑΞΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ**
Οριζόντια Ιδιοκτησία ΑΑ-2:	120.000€	28,65%	**34.380€**	**85.620€**
Οριζόντια Ιδιοκτησία ΑΑ-3:	175.000€	31,80%	**55.650€**	**119.350€**
Οριζόντια Ιδιοκτησία ΑΠΘ-3:	6.000€	12,71%	**762,60€**	**5237,40€**
Οριζόντια Ιδιοκτησία ΑΑ-2:	16.000€	20,26%	**3.241,60€**	**12.758,40€**

** Σύμφωνα με τους πίνακες του Υπ. Οικονομικών η αντικειμενική αξία των ιδιοκτησιών ΑΑ-2, ΑΑ-3, ΑΠΘ-3 και Ρ-18 ανέρχεται αντίστοιχα στα **65.852,22€**, **89.009,17€, 2.969,76€** και **1.863,00€** ήτοι συνολικά 159.694,15€.

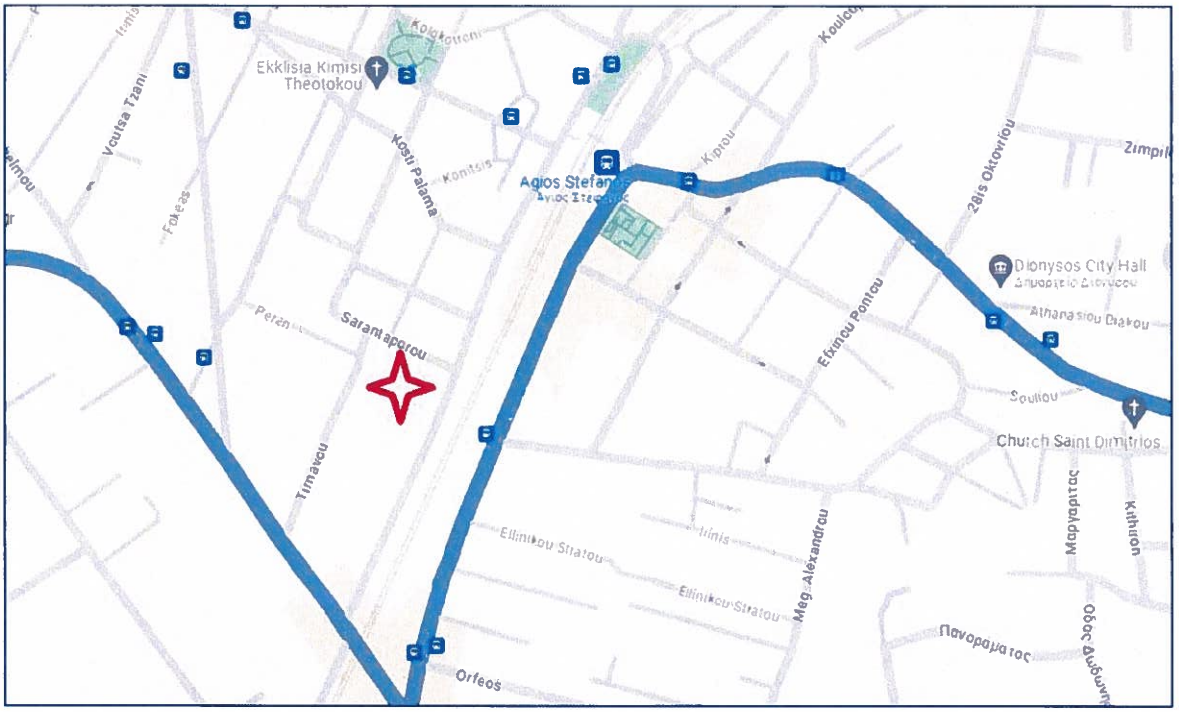
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:

- Δεν διενεργήθηκε πολεοδομικός έλεγχος και οι χώροι ελήφθησαν ως νομίμως υφιστάμενοι.
- Στην πιο πάνω αξία δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν μισθωτικές δεσμεύσεις.
- Στην πιο πάνω αξία δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν βάρη, τέλη, φόροι, πρόστιμα κλπ
- Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής είναι πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations - Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών) με αριθμό πιστοποίησης REV-GR/AVAG/2017/138
- Δηλώνεται ότι ο συντάξας εκτιμητής συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης και τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Ευρωπαίων Εκτιμητών της TEGoVA.
- Δηλώνεται ότι η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020)

ΑΘΗΝΑ 14/12/2023
Ο Συντάξας

ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ ΣΤ. ΒΡΑΧΝΑΚΗΣ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 97479
ΠΛΑΤΑΙΩΝ 26 ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ - ΤΗΛ.: 210 6822515

RECOGNISED EUROPEAN VALUER
Vrachnakis Eleftherios
REV-GR/AVAG/2017/138
REV
TEGoVA


Ekklisia Kimisi Theotokou
Agios Stefanos
Dionysos City Hall
Chutch Saint Dimitrios
Saranta porou
Peran
Timavou
Orfeos
Ellinikou Stratou
Meg. Alexandrou
Efxinou Pontou
28is Oktovriou
Athanasiou Diakou
Soulliou
Kithiron
Μαραθώνος
Πανοράματος
Οδός Δωδώνης


Peran
Peran
Timavou
INFI Sales & Services
Used car dealer





