Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.12.04 14:39:18 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 ΠΕΙΡΑΙΩΣ
Τηλέφωνο: 2104177241
E-mail: evep@pcci.gr

Πειραιάς,04/12/2024
Αριθ. Πρωτ.:3504024

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **Α) ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΕ, Β) HELLAS BUS & TOURS** και αριθμό ΓΕΜΗ **004461301000**.

Την **04/12/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4803827**, η από 27/11/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση 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.

ΣΟΛ Crowe

Εμπειρία Γνώση Αξιοπιστία.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών,
για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ» της Ανώνυμης Εταιρείας «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΕ», κατά την 31/08/2024, προκειμένου να απορροφηθεί από την Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013, καθώς και τις διατάξεις του 4548/2018, όπως ισχύουν

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 27 Νοεμβρίου 2024

Προς:
Το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ "ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΕ"»

Από:
ΓΕΩΡΓΙΟ ΕΥΑΓ. ΚΟΤΣΙΚΑ
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

ΣΤΑΥΡΟ Γ. ΝΤΑΝΑ
Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

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 3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 5
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 5
1. Ίδρυση 5
2. Έδρα 5
3. Διάρκεια 6
4. Σκοπός 6
5. Μετοχικό Κεφάλαιο 6
6. Διοίκηση – Εκπροσώπηση 7
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 7
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 8
Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού 31/08/2024 κλάδου 9
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας του διασπώμενου κλάδου 10
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 11
IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ 13
V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 16

ΣΟΛ Crowe

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές: Γεώργιος Ευαγ. Κότσικας ΑΜ ΣΟΕΛ 29481
Σταύρος Γ. Ντανάς ΑΜ ΣΟΕΛ 7032

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών,
για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ» της Ανώνυμης Εταιρείας «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ -ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΕ», κατά την 31/08/2024, προκειμένου να διασπαστεί και να απορροφηθεί από την Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 καθώς και τις διατάξεις του 4548/2018, όπως ισχύουν.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου «ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ» της Ανώνυμης Εταιρείας «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ -ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» προκειμένου να διασπαστεί και να απορροφηθεί από την Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ -ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 2, 58 έως 73 και 89 έως 91 του Ν. 4601/2019 και 54 του Ν. 4172/2013 καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η σύνταξη της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Σ.Ο.Λ Α.Ε.Ο.Ε με ΑΜ 246911, μετά την από 15/11/2024 επιστολή ανάθεσης, σε συνέχεια του από 30/08/2024 πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου της Ανώνυμης Εταιρείας «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ -ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ - ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», που μας κοινοποιήθηκε και βάσει του οποίου οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου «ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ» αυτής, προκειμένου να διασπαστεί και να απορροφηθεί από την Εταιρεία

ΣΟΛ Crowe

Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ -ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 56 παρ. 2, 58 έως και 73 και 89 έως 91 του Ν. 4601/2019 και του 54 του Ν. 4172/2013 καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του κλάδου «ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ», της εταιρείας «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ – ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» όπως αυτά περιλαμβάνονται στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31/08/2024, όπου περιλαμβάνονται τα οικονομικά στοιχεία του κλάδου και αναλύονται κατωτέρω στο κεφ. IV.

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του εισφερόμενου κλάδου.

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 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 στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του εισφερόμενου κλάδου.

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

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 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 Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε με το υπ΄ αριθμ. 762/2.10.2001 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίας Αριστομένους Μιχαλοπούλου, καταχωρήθηκε την 17/10/2001 στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών και έλαβε αριθμό 50042/01/Β/01/599 με την επωνυμία «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ -ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ Α.Ε.» και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 9227/18.10.2001 (Τεύχος ΑΕ και ΕΠΕ). Για τις σχέσεις της Εταιρείας με την αλλοδαπή η επωνυμία της Εταιρείας και ο διακριτικός της τίτλος θα αναγράφονται σε πιστή μετάφραση. Με την από 30/06/2013 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων προστέθηκε και δεύτερος διακριτικός τίτλος «HELLAS BUS & TOURS».

Η Εταιρεία έχει ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 004461301000 και Α.Φ.Μ. 999838675.

2. Έδρα

1) Η Εταιρεία έχει την έδρα της στον Δήμο Ασπροπύργου της Περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής (θέση Κυρίλλο - πάροδος Αττικής Οδού), όπου ενάγεται αποκλειστικά για κάθε διαφορά, εκτός αν ο Νόμος ορίζει διαφορετικά.
2) Υποκαταστήματα, πρακτορεία ή γραφεία της εταιρείας μπορούν να ιδρυθούν σε οποιονδήποτε άλλο Δήμο ή Κοινότητα στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό, με απόφαση του

Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, που θα καθορίζει τα καθήκοντα, τις αρμοδιότητες, την έκταση της δικαιοδοσίας και τον τρόπο της λειτουργίας των.

3. Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας άρχισε από την καταχώρηση στο οικείο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών του καταστατικού της και λήγει την τριακοστή πρώτη (31η) Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες ογδόντα (2080). Η διάρκεια της εταιρείας μπορεί να παραταθεί ή να συντμηθεί με τροποποίηση του καταστατικού, ύστερα από σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού σκοπός της Εταιρείας είναι:
1) Η άσκηση κάθε είδους επιχειρήσεων τουρισμού.
2) Η εμπορία λεωφορείων και αυτοκινήτων γενικά.
3) Η άσκηση κτηματικών και οικοδομικών επιχειρήσεων.
4) Η αντιπροσώπευση ημεδαπών και αλλοδαπών οίκων συναφούς σκοπού.
5) Η επιδίωξη των εταιρικών σκοπών μπορεί να πραγματοποιείται είτε από μόνη την εταιρεία, είτε σε συνεργασία με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, κάθε νομικής μορφής, που επιδιώκουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε με την συμμετοχή σε οποιασδήποτε μορφής επιχειρήσεις, που έχουν συσταθεί ή θα συσταθούν και που επιδιώκουν τους ίδιους ή συναφείς σκοπούς, είτε με την συγχώνευση αυτών στην εταιρεία σύμφωνα με την ισχύουσα.

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σήμερα σε ποσό ένα εκατομμύριο μία χιλιάδες και πεντακόσια πενήντα έξι (1.001.556,00) ευρώ αποτελούμενο από τριακόσιες τριάντα τρείς χιλιάδες οκτακόσιες πενήντα δύο (333.852) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας τριών (3,00 €) ευρώ εκάστη και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

Το μετοχικό κεφάλαιο κατά την 31.08.2024 έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

Μέτοχος	Ποσό	Μετοχές	Ψήφοι	%
Αθανάσιος Χαμακιώτης	500.778,00	166.926	166.926	50%
Παναγιώτης Χαμακιώτης	500.778,00	166.926	166.926	50%
Σύνολο	**1.001.556,00**	**333.852**	**333.852**	**100%**

6. Διοίκηση – Εκπροσώπηση

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του καταστατικού το Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελείται από τρία (3) μέχρι επτά (7) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με μυστική ψηφοφορία και με απόλυτη πλειοψηφία με πενταετή θητεία, υποκειμένων πάντοτε σε ανάκληση.
Κατ' εξαίρεση η θητεία αυτών παρατείνεται μέχρι την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση.
Σύμβουλοι μπορούν να εκλεγούν και μη μέτοχοι. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να επανεκλεγούν και είναι ελεύθερα ανακλητά.
Σύμφωνα με την από 06/09/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας αποτελείται από 4 μέλη με θητεία έως την 30/06/2028 και όπως συγκροτήθηκε σε σώμα αναλύεται ως κατωτέρω:

ΑΑ	Μέλη	Ιδιότητα
1.	Χαμακιώτης Παναγιώτης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
2.	Χαμακιώτης Αθανάσιος	Πρόεδρος
3.	Χαρίτος Κωνσταντίνος	Μέλος
4.	Χαμακιώτη Βασιλική	Μέλος

Όλα τα δικαιώματα και αρμοδιότητες του Δ.Σ. από τα άρθρα 15 και 17 του καταστατικού της εταιρείας ανατέθηκαν στον Παναγιώτη Χαμακιώτη Αντιπρόεδρο του ΔΣ και Διευθύνοντα Σύμβουλο της εταιρείας.
Η εταιρεία δεσμεύεται και αναλαμβάνει υποχρεώσεις έναντι οιουδήποτε τρίτου με την θέση της υπογραφής του Παναγιώτη Χαμακιώτη, Αντιπροέδρου του Δ.Σ. και Διευθύνοντος Συμβούλου της εταιρείας κάτω από την εταιρική επωνυμία.
Αναπληρωτής του Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντος Συμβούλου της εταιρείας Παναγιώτη Χαμακιώτη, σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος αυτού, ορίζεται ο Αθανάσιος Χαμακιώτης, έχων όλα τα δικαιώματα και υποχρεώσεις του αναπληρωμένου απ' αυτόν.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η Εταιρεία, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ», εντάσσεται στην κατηγορία «Μικρές οντότητες». Η Εταιρεία τηρεί το προβλεπόμενο από την παράγραφο 10 του άρθρου 3 του Ν.

4308/2014 διπλογραφικό λογιστικό σύστημα και υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού και κατάστασης αποτελεσμάτων.

Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

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

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

Μας παραδόθηκε «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» του εισφερόμενου Κλάδου «Εμπορίας Αυτοκινήτων» της περιόδου που έληξε την 31/08/2024, η οποία συντάχθηκε από την Διοίκηση αποκλειστικά για τις ανάγκες του μετασχηματισμού (μερικής διάσπασης με εισφορά αυτού σε λειτουργούσα εταιρεία περιορισμένης ευθύνης), σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π..

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» με ημερομηνία 31/08/2024 του εισφερόμενου κλάδου «Εμπορίας Αυτοκινήτων» που μας τέθηκε υπόψη, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της απορρόφησης του κλάδου από την εταιρεία «ΕΜΠΟΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ».

Επίσης, δεν απαιτείται στην προκειμένη περίπτωση η εξέταση του σχεδίου σύμβασης διάσπασης με απορρόφηση από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα, η σύνταξη λεπτομερούς επεξηγηματικής έκθεσης επί του σχεδίου διάσπαση με απορρόφηση δεδομένου ότι όλοι οι μέτοχοι και εταίροι, σε καθεμία από τις εταιρείες, που μετέχουν στη διάσπαση με απορρόφηση, συμφωνούν εγγράφως επ' αυτών των θεμάτων (άρθρο 9 παρ. 5 & άρθρο 61 παρ. 5 καθώς και άρθρο 10 παρ.7 & άρθρο 62 του Ν. 4601/2019). Τα σχετικά έγγραφα συμφωνίας όλων των μετόχων και εταίρων, έχουν θεωρηθεί από δικηγόρο.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31/08/2024, όπως αυτές προκύπτουν από τη Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης.

ΣΟΛ Crowe

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού 31/08/2024 κλάδου

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/8/2024
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	302.700,94
Σύνολο	**302.700,94**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**302.700,94**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	816.120,57
Προκαταβολές για αποθέματα	9.200,00
Σύνολο	**825.320,57**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	159.028,70
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.946,94
Σύνολο	**161.975,64**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**987.296,21**
Σύνολο Ενεργητικού	**1.289.997,15**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ	31/8/2024
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	799.713,44
Σύνολο	**799.713,44**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αφορολόγητα αποθεματικά	189.447,35
Αποτελέσματα εις νέο	(18.554,29)
Σύνολο	**170.893,06**
Σύνολο καθαρής θέσης	**970.606,50**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	68.965,68
Σύνολο	**68.965,68**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	
Εμπορικές υποχρεώσεις	195.779,57
Λοιπές υποχρεώσεις	54.645,40
Σύνολο	**250.424,97**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**319.390,65**
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	**1.289.997,15**

ΣΟΛ Crowe

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

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

- Το ΦΕΚ 9227/18.10.2001 (Τεύχος ΑΕ και ΕΠΕ) για την σύσταση της εταιρείας με την επωνυμία «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ -ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και τον διακριτικό τίτλο «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ Α.Ε.».
- Καταστατικό της Εταιρείας.
- Το από 30/08/2024 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου με το οποίο αποφασίσθηκε η μερική διάσπαση του κλάδου «Εμπορίας Αυτοκινήτων», με απορρόφηση αυτού από την ήδη υφιστάμενη εταιρεία «ΕΜΠΟΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με ημερομηνία για την Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού την 31/08/2024.
- Αναλυτική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, που θα αποτελέσουν τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του κλάδου «Εμπορίας Αυτοκινήτων».
- Εργασία ειδικών ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία.
- Τίτλοι κτήσης των ακινήτων που εισφέρονται. καθώς και πιστοποιητικά υποθηκοφυλακείου για την εξακρίβωση ύπαρξης βαρών επί των ακινήτων.
- Δηλώσεις Ε9 και εκκαθαριστικά ΕΝΦΙΑ του ακινήτου που εισφέρεται.
- Οικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της εταιρείας της οποίας ο κλάδος διασπάται, καθώς και πρόσφατο πρακτικό γενικής συνέλευσης των μετόχων της.
- Απογραφή αποθεμάτων και βιβλίο αποθήκης.
- Αναλυτική κατάσταση εμπορικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και χρονική ανάλυση αυτών.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας του διασπώμενου κλάδου

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία του διασπώμενου κλάδου, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών του, που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31/08/2024, ενώ ελήφθη υπόψιν η ειδική μελέτη από ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων, προκειμένου να προσδιοριστεί η τρέχουσα αξία των ακινήτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Η έκθεσή μας

παραθέτει περιγραφή των εισφερόμενων στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του διασπώμενου κλάδου και των μεθόδων αποτίμησης που εφαρμόστηκαν.

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μερικής διάσπασης εκτιμήθηκε η περιουσία του διασπώμενου κλάδου ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών του στοιχείων και υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία του διασπώμενου κλάδου την 31.08.2024, 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.

Για την εκτίμηση των ιδίων κεφαλαίων του διασπώμενου κλάδου ακολουθήθηκε η προσέγγιση της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (ΑΚΘ). Συγκεκριμένα, οι αξίες των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων του κλάδου αναπροσαρμόστηκαν, όπου αυτό κρίθηκε απαραίτητο, προκειμένου να προσεγγίσουν την εύλογη αξία. Οι αναπροσαρμογές αφορούν κυρίως τις αξίες κονδυλίων που αποτυπώνονται στο ιστορικό κόστος.

Τα ενσώματα πάγια αρχικά, η εταιρεία τα αναγνωρίζει στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια τα επιμετρά στο αποσβέσιμο κόστος. Ωστόσο στο πλαίσιο της παρούσας αποτίμησης και σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, τα ενσώματα πάγια αποτιμήθηκαν σε όρους τρέχουσας αξίας από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Ιωάννη Αλεξόπουλο με αρ. μητρώου Υπ. Οικονομικών 001 και αρ. μητρώου REV – GR/avag/2018/119. Πιο συγκεκριμένα, για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς.

Για τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του διασπώμενου κλάδου, λόγω των λογιστικών αρχών και μεθόδων αποτιμήσεως που εφαρμόζει η εταιρεία, η εύλογη αξία δε διαφέρει σημαντικά από τη λογιστική αξία, καθώς η εταιρεία αναπροσαρμόζει τη λογιστική αξία των στοιχείων εάν αυτή δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση του από 30/08/2024 πρακτικού του Διοικητικού Συμβουλίου με το οποίο αποφασίσθηκε η Μερική Διάσπαση του κλάδου «ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ» της Εταιρείας με εισφορά αυτού στην ήδη υπάρχουσα και λειτουργούσα εταιρεία «ΕΜΠΟΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και της ορισθείσας ημερομηνίας για την Λογιστική

Κατάσταση Μετασχηματισμού, σχετικά με την ύπαρξη των απαραίτητων πληροφοριών που απαιτούνται από τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

2. Εξέταση του Καταστατικού της Εταιρείας.

3. Επισκόπηση των εισφερθέντων περιουσιακών στοιχείων και επιβεβαίωση ότι αυτά αποτελούν στοιχεία του Ενεργητικού, τα οποία μπορούν να τύχουν χρηματικής αποτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018.

4. Εξέταση της εργασίας των ειδικών εκτιμητών, που προσλήφθηκαν από την εταιρεία όπως σχετικά προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία, καθώς και των στοιχείων, των πληροφοριών και των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις τους.

5. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.

Περιουσία του Διασπώμενου Κλάδου «ΕΜΠΟΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ»

Η περιουσία του Διασπώμενου Κλάδου προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτού, κατά την 31.08.2024, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεων.

Στη συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31.08.2024, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

ΣΟΛ Crowe

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική-φορολογική βάση	Αξίες εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα		
Αγροτεμάχιο – γήπεδο	302.700,94	561.000,00
Αφορά την αξία κτήσεως αγροτεμαχίου – γηπέδου εκτάσεως 6.238,35 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση «ΚΥΡΙΛΛΟ» ή «ΜΑΥΡΟ ΛΙΘΑΡΙ», είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός ΓΠΣ και εντός της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Ασπροπύργου Αττικής της περιφερειακής Ενότητας Δυτικής Αττικής της περιφέρειας Αττικής. Το αγροτεμάχιο περιήλθε στην κατοχή της εταιρείας με το υπ΄ αριθμόν 17180/17.05.2017 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνας Παναγιώτου Σταυροπούλου. Το ακίνητο αυτό έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συντάχθηκε για τον σκοπό της ολοκλήρωσης της διάσπασης. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 συνολική επιφάνεια τ.μ. 6.238,35. ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε συνολική επιφάνεια τ.μ. 6.238,35. ✓ Έχει ΚΑΕΚ 050258313020/0/0 και εμβαδό κτηματογράφησης τ.μ. 6.304. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λήφθηκε, η συνημμένη στην παρούσα, εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή, και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 561.000,00. Η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή είναι η μέθοδος εισοδήματος λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς **Η αξία του ανωτέρω οικοπέδου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 561.000,00.**		
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Εμπορεύματα	816.120,57	816.120,57
Το ανωτέρω ποσό αφορά την αξία των αποθεμάτων του κλάδου «Εμπορίας Αυτοκινήτων» κατά την 31/08/2024, μεταξύ των οποίων και ένα δίκυκλο μάρκας B.M.W. R 1200GS με αριθμό κυκλοφορίας ΒΝΤ 419 και αριθμό πλαισίου WB10AO102GZ681650. Τα αποθέματα έχουν καταχωρηθεί στην απογραφή που συντάχθηκε για τους σκοπούς της διάσπασης από την διοίκηση και το λογιστήριο της διασπώμενης και: ✓ Προκύπτουν οι ποσότητες της απογραφής από το τηρούμενο βιβλίο αποθήκης. ✓ Δεν διαπιστώσαμε την ύπαρξη ακίνητων αποθεμάτων από επισκόπηση του τηρουμένου βιβλίου αποθήκης και από αυτοψία κατά την διενέργεια της απογραφής.		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική-φορολογική βάση	Αξίες εκτίμησης
✓ Αναγνωρίσθηκαν αρχικά στο κόστος κτήσης τους. ✓ Μετά την αρχική αναγνώριση, τα αποθέματα επιμετρούνται στην κατ' είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας, ώστε να διασφαλίζεται ότι τα αποθέματα παρουσιάζονται πάντοτε σε ποσό που είναι ανακτήσιμο. ✓ Η τιμή στην οποία έχουν αποτιμηθεί είναι αυτή που προκύπτει από το προσδιορισμό του κόστους. ✓ Δεν έχει σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης των αποθεμάτων κατά την 31/08/2024, διότι δε συνέτρεχαν λόγοι. ✓ Διαπιστώσαμε την ύπαρξη αυτών με δειγματοληπτικό έλεγχο φυσικής απογραφής κατά την 25η Νοεμβρίου 2024. **Η αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 816.120,57.**		
<u>Προκαταβολές για αποθέματα</u> Αφορά προκαταβολές για εισαγωγές εμπορευμάτων (ενδοκοινοτικές αποκτήσεις). Το ποσό επιβεβαιώθηκε με την διενέργεια εναλλακτικών ελεγκτικών διαδικασιών. Από την επισκόπηση της κίνησης του λογαριασμού δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας του. **Η αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 9.200,00.**	9.200,00	9.200,00
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</u> **<u>Εμπορικές απαιτήσεις</u>** Αφορά απαιτήσεις από πελάτες (στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και η απορροφώσα εταιρεία), από εμπορικές συναλλαγές, όπως εμφανίζεται στο Ισοζύγιο Πελατών κατά την 31.08.2024. Τα παραπάνω ποσά επιβεβαιώθηκαν μέσω απαντητικών επιστολών απευθείας προς εμάς, καθώς και με την διενέργεια εναλλακτικών ελεγκτικών διαδικασιών. Από την επισκόπηση της κίνησης του λογαριασμού δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας του. **Η αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 159.028,70.**	159.028,70	159.028,70
<u>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</u> Αφορά καταθέσεις σε λογαριασμό υπερανάληψης ποσού ευρώ 2.946,94 στην Εθνική Τράπεζα Α.Ε. (Λογ. ETE OVERDRAFT 4245645423(20000368702)). Την ύπαρξη του ανωτέρω υπολοίπου διαπιστώσαμε διενεργώντας συμφωνία μεταξύ των αντιγράφου του λογαριασμού υπερανάληψης της ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ Α.Ε. με ημερομηνία 31/08/2024 με το αντίστοιχο λογιστικό υπόλοιπο.	2.946,94	2.946,94

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική-φορολογική βάση	Αξίες εκτίμησης
Η αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 2.946,94.		
Συνολική αξία εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων 31/08/2024	**1.289.997,15**	**1.548.296,21**
Υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις Αφορά το υπόλοιπο, του επιστρεπτέου μέρους, της επιστρεπτέας προκαταβολής που είχε λάβει η εταιρεία και αφορούσε τον διασπώμενο κλάδο. Το ως άνω ποσό επιβεβαιώθηκε με το εκκαθαριστικό, που είχε εκδοθεί για το σκοπό αυτόν. **Η αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 68.965,68.**	68.965,68	68.965,68
Εμπορικές Υποχρεώσεις Αφορά εμπορικές υποχρεώσεις κατά την 31.08.2024, όπως εμφανίζονται στο Ισοζύγιο Προμηθευτών. Τα παραπάνω ποσά επιβεβαιώθηκαν μέσω απαντητικών επιστολών απευθείας προς εμάς, καθώς και με την διενέργεια εναλλακτικών ελεγκτικών διαδικασιών. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε την ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων. **Η αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 195.779,57.**	195.779,57	195.779,57
Λοιπές Υποχρεώσεις Αφορά προκαταβολές πελατών κατά την 31.08.2024, όπως εμφανίζονται στο Ισοζύγιο Πελατών. Τα παραπάνω ποσά επιβεβαιώθηκαν μέσω απαντητικών επιστολών απευθείας προς εμάς, καθώς και με την διενέργεια εναλλακτικών ελεγκτικών διαδικασιών. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων. **Η αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 54.645,40.**	54.645,40	54.645,40
Σύνολο υποχρεώσεων ευρώ	**319.390,65**	**319.390,65**
Σύνολο καθαρής θέσης κλάδου 31/08/2024	**970.606,50**	**1.228.905,56**

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εκτιμούμε ότι η καθαρή θέση του εισφερόμενου κλάδου «Εμπορίας Αυτοκινήτων», με απορρόφηση από την ήδη υπάρχουσα εταιρεία «ΕΜΠΟΡΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

ΣΟΛ Crowe

ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», κατά την 31/08/2024, που προκύπτει ως διαφορά των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων (€ 1.548.296,21), όπως αυτά εκτιμήθηκαν, μείον τις υποχρεώσεις (€ 319.390,65) αυτού κατά την 31/08/2024, σε ποσό **ένα εκατομμύριο διακόσιες είκοσι οχτώ χιλιάδες εννιακόσια πέντε ευρώ και πενήντα έξι λεπτά (€ 1.228.905,56)**.

V. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εξακρίβωσης της αξίας του εισφερόμενου κλάδου είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 15/11/2024. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 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 οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.

4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας του εισφερόμενου κλάδου της Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.

ΣΟΛ Crowe

5. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης του εισφερόμενου κλάδου και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της εξακρίβωσης της αξίας του εισφερόμενου κλάδου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της μερικής διάσπασης με απορρόφηση.

6. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της μερικής διάσπασης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του Ν.4601/2019.

7. 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 υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 27 Νοεμβρίου 2024

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΕΥΑΓ. ΚΟΤΣΙΚΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 29481

ΣΟΛ Crowe

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

ΣΤΑΥΡΟΣ Γ. ΝΤΑΝΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 7032

ΣΟΛ Crowe

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

Συνημμένα: Εκτίμηση Πιστοποιημένου εκτιμητή ακινήτων

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αγροτεμάχιο στη θέση «ΜΑΥΡΟ ΛΙΘΑΡΙ - ΚΥΡΙΛΟ» στο Δήμο Ασπροπύργου Αττικής

Εντολέας: «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΕ»

Ημερομηνία Εκτίμησης: 31.08.2024
Ημερομηνία Σύνταξης: 15.11.2024

ASSETA ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ
Εταιρία Εκτιμήσεων, ΑΜ ΥΠΟΙΚ 092
ΕΒΡΟΥ 11, 11528, Αθήνα
Τ: 210 74 89 085

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ε.902/15.11.2024

Αντικείμενο Εκτίμησης:	Αγροτεμάχιο στη θέση «ΜΑΥΡΟ ΛΙΘΑΡΙ - ΚΥΡΙΛΟ» στο Δήμο Ασπροπύργου Αττικής
Την εκτίμηση ζήτησε:	Ο κύριος Παναγιώτης Χαμακιώτης με την από 22.03.2024 ανάθεσή του
Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση:	31.08.2024
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:	15.11.2024
Αιτία εκτίμησης:	Λογιστική χρήση
Τελική εκτίμηση:	**561.000€**
Πιστοποιημένος Εκτιμητής:	Ιωάννης Αλεξόπουλος Πιστοποιημένος Εκτιμητής ΑΜ ΥΠΟΙΚ 001

Περιεχόμενα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ 4
0.1 Γενικά 4
0.2 Μεθοδολογία 5
0.3 Γενικές παραδοχές 5
0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης 6
0.4.1 Βιομηχανικά - Βιοτεχνικά ακίνητα 7
0.4.2 Αγορά οικοπέδων 7
0.4.3 Αγορά αγροτικής γης 8
0.4.4 Ισχύς Μελέτης 10
0.5 Τελική αξία 11
ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 12
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ, ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ 14
1.1 ΓΕΝΙΚΑ 14
1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης 14
1.1.2 Στοιχεία φακέλου 14
1.1.3 Περιγραφή του ακινήτου 14
1.1.3.1 Περιγραφή γηπέδου 14
1.1.4 Χαρακτηριστικά περιοχής 16
1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 17
1.2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς 17
1.2.2 Στοιχεία έρευνας πωλήσεων αγροτεμαχίων 17
1.3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 18
1.3.1 Μεθοδολογία 18
1.4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ 19

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

0.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας αγροτεμαχίου ιδιοκτησίας της εταιρίας με το διακριτικό τίτλο «ΧΑΜΑΚΙΩΤΗΣ ΑΕ» για λογιστική χρήση.

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι η 15.11.2024.

Το εκτιμώμενο αποτελεί αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου πόλεως, στη θέση «ΜΑΥΡΟ ΛΙΘΑΡΙ - ΚΥΡΙΛΟ» της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του ομώνυμου Δήμου, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.

Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε ο κύριος Παναγιώτης Χαμακιώτης με την από 22.03.2024 ανάθεση για λογιστική χρήση.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, ο κανονισμός δεοντολογίας του Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών (ΦΕΚ.1147/τβ'/13.5.2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των παγίων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθούνται από τους πιστοποιημένους εκτιμητές που υιοθετούν τα πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Συγκεκριμένα έχουν ληφθεί υπόψη τα EVS 2020 (European Valuation Standards).

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

Η αυτοψία στο ακίνητο και την περιοχή διενεργήθηκε στις 22.11.2024.

0.2 Μεθοδολογία

Κατά τη σύνταξη της έκθεσης χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων της κτηματαγοράς.

Συγκριτική μέθοδος: Κατά τη συγκριτική μέθοδο η αποτίμηση πραγματοποιείται με σύγκριση των συγκριτικών στοιχείων με το εκτιμώμενο ακίνητο. Αξιολογούνται τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου σε σχέση με εκείνα των συγκριτικών στοιχείων, ώστε να αναπροσαρμοστούν οι τιμές μονάδας των συγκριτικών στοιχείων για τον καθορισμό εκείνης του εκτιμώμενου. Στοιχεία της σύγκρισης αποτελούν τα επιμέρους χαρακτηριστικά του ακινήτου. Η αναπροσαρμογή της αξίας γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορές ανάμεσα σε αυτά τα χαρακτηριστικά.

0.3 Γενικές παραδοχές

Το ακίνητο, το οποίο αποτελεί αντικείμενο της παρούσας, έχει εκτιμηθεί με τις ακόλουθες γενικές παραδοχές:

1. Τα στοιχεία που διατέθηκαν είναι αληθή.
2. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν την εκτίμηση και μόνο και δεν δύνανται να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα.
3. Το ακίνητο είναι συμμορφωμένο με όλους τους κανονισμούς που διέπουν την κατασκευή, χρήση, σχεδιασμό και λοιπούς τεχνικούς παράγοντες.
4. Η φέρουσα ικανότητα του εδάφους είναι επαρκής για την επιβαλλόμενη φόρτιση και επίσης ότι το έδαφος δεν έχει υποστεί μόλυνση από την έως τώρα λειτουργία προηγούμενων χρηστών.
5. Το έδαφος και το υπέδαφος δεν έχουν υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο.
6. Τυχόν νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.λπ.), καθώς και οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, κ.λπ.) δε λαμβάνονται υπόψη.
7. Το ακίνητο διαθέτει τα πλεονεκτήματα ενός κενού ακινήτου για την άμεση χρήση του από τον αγοραστή.
8. Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας.
9. Η αξία που προσδιορίζεται αναφέρεται στην ημερομηνία εκτίμησης και λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
10. Η Αγοραία Αξία ή εύλογη αξία, είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για τα υπό εκτίμηση πάγια στοιχεία.

0.4 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς – ισχύς μελέτης

Η ελληνική οικονομία μετά από διαδοχικές κρίσεις, πολυετείς προκλήσεις και μία μακρά περίοδο απαξίωσης φαίνεται να παρουσιάζει ανθεκτικότητα σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το 2023, ο ελληνικός τουρισμός κατέρριψε το ιστορικό ρεκόρ του 2019, παρά τις αντίξοες συνθήκες, τόσο σε εθνικό επίπεδο εξαιτίας των φυσικών καταστροφών, όσο και σε διεθνές, με την ακρίβεια να έχει περιορίσει το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών. Η Ελλάδα είναι από τις χώρες που κατάφεραν γρήγορα να επανέλθουν στο επίπεδο ΑΕΠ που βρίσκονταν πριν την πανδημία, αντιμετωπίζοντας με περιορισμένες επιπτώσεις και την ενεργειακή κρίση. Παράλληλα, έχει καταφέρει να θέσει το δημόσιο χρέος σε πτωτική τροχιά, πετυχαίνοντας ρυθμούς ανάπτυξης κατά πολύ υψηλότερους του μέσου ευρωπαϊκού όρου.

Ο ρυθμός αύξησης του ελληνικού ΑΕΠ επιταχύνθηκε στο 2,1% ετησίως το 1ο τρίμηνο του 2024 (+0,7% σε τριμηνιαία βάση, στοιχεία με εποχική διόρθωση) από 1,3% το 4ο τρίμηνο του 2023 (+0,3% τριμηνιαία), επιβεβαιώνοντας ότι η οικονομική δραστηριότητα ανακτά την ανοδική δυναμική της, μετά την προσωρινή επιβράδυνση κατά το 2ο εξάμηνο του 2023. Η ελληνική οικονομία σημείωσε σημαντική υπεραπόδοση έναντι της Ευρωζώνης (αύξηση ΑΕΠ κατά 0,4% ετησίως την ίδια περίοδο) για 12ο συνεχές τρίμηνο.

Αύξηση της τάξης του 5% σε ετήσια βάση παρουσίασε ο Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές κατά το πρώτο τρίμηνο του 2024, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ). Κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2023 με το 2022 είχε καταγραφεί αύξηση 24,2%. Ωστόσο, σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο, ο Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές παρουσίασε επιβράδυνση 47,4%, έναντι μείωσης 44,1% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του α΄ τριμήνου 2023 με το δ΄ τρίμηνο 2022. Ο εποχικά διορθωμένος Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές του α΄ τριμήνου 2024, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του δ΄ τριμήνου 2023, παρουσίασε μείωση 4,4%.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων για το επόμενο διάστημα παραμένουν συγκρατημένα θετικές, καθώς οι αβεβαιότητες που σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια σε παγκόσμιο επίπεδο εξακολουθούν να είναι σημαντικές. Οι συνθήκες αυξημένου πληθωρισμού και κόστους κατασκευής, αλλά και υψηλότερων επιτοκίων, επηρεάζουν το περιθώριο επενδυτικού κέρδους και αυξάνουν τις ζητούμενες αποδόσεις από τα ακίνητα, γεγονός που ενδέχεται σταδιακά να επηρεάσει και τις τιμές της εγχώριας αγοράς, η οποία τα τελευταία έτη τροφοδοτείται σημαντικά από τις ξένες επενδύσεις. Βραχυπρόθεσμα ωστόσο, και όσο η ζήτηση από το εξωτερικό διατηρείται ισχυρή, οι τιμές εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν την ανοδική

τάση τους στο υψηλών προδιαγραφών τμήμα της αγοράς, συμπαρασύροντας και τις τιμές στις δευτερεύουσες αγορές.

0.4.1 Βιομηχανικά - Βιοτεχνικά ακίνητα

Τα βιομηχανικά - βιοτεχνικά ακίνητα (δηλαδή τα ακίνητα που φιλοξενούν διαδικασίες παραγωγής), ως ειδικά ακίνητα, σε αντιδιαστολή με άλλες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων (όπως λόγου χάρη τα κτίρια αποθηκών ή τα κτίρια γραφείων), κατασκευάζονται με γνώμονα την εξυπηρέτηση συγκεκριμένης λειτουργίας και τις ανάγκες συγκεκριμένων χρηστών, λαμβάνοντας χαρακτήρα και μορφή πολύ διαφορετικό ανά περίπτωση, όπως κτίρια καθ' έκταση ή καθ' ύψος αναπτυγμένα, συμβατικής κατασκευής, ελαφριάς κατασκευής, σύμμεικτης ή άλλης ειδικής κατασκευής, με μεγάλο ή όχι εσωτερικό ύψος, με ειδικές ή όχι εγκαταστάσεις (ασφάλειας, φύλαξης, υγιεινής κ.λπ.), με εξαντλημένους ή όχι τους συντελεστές εκμετάλλευσης, αναπτυγμένα σε ένα κύριο όγκο σε περισσότερα επί μέρους μικρότερα κτίρια κ.ά.. Για το λόγο αυτό, το αντικείμενο των βιομηχανικών ακινήτων δεν έχει αναχθεί σε τελικό προϊόν παραγωγής από πλευράς εργοληπτικών επιχειρήσεων, δηλαδή δεν υπάρχουν ακόμη κατασκευαστικές εταιρείες πρόθυμες να αγοράσουν γήπεδα και να ανεγείρουν βιομηχανικά κτίρια προς πώληση χωρίς να είναι γνωστός ο τελικός αγοραστής, κάτι που έχει κάνει την εμφάνισή του μόνο στο χώρο των εγκαταστάσεων αποθηκευτικών χώρων (logistics).

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

0.4.2 Αγορά οικοπέδων

Η οικονομική κρίση η οποία έχει πλήξει τη χώρα έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την αξία της γης, είτε αυτή είναι εντός σχεδίου πόλεως είτε είναι εκτός σχεδίου πόλεως, σε όλη τη χώρα, ενώ και η ζήτηση είναι σαφώς μειωμένη σε περιοχές όπου η οικονομία δεν έχει ακόμα αρχίσει να κινείται. Όπου όμως υπάρχει κινητικότητα η

ζήτηση και κατ' επέκταση και οι τιμές προσεγγίζουν ή ακόμα και υπερβαίνουν επίπεδα προ κρίσης.

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

Οικόπεδα τα οποία προορίζονται για επαγγελματική ανάπτυξη συναντώνται σπανιότερα λόγω της υψηλής πυκνότητας δόμησης και έλλειψης κενών εκτάσεων. Επίσης εντοπίζεται ικανοποιητικό επαγγελματικό κτιριακό απόθεμα, το οποίο δεδομένου της υπάρχουσας οικονομικής συγκυρίας παραμένει σε μεγάλο βαθμό ανεκμετάλλευτο. Από την άλλη πλευρά το γραφειακό απόθεμα εντοπίζεται σε χώρους χαμηλότερων ποιοτικών προδιαγραφών ενώ υπάρχει έλλειψη και πολύ χαμηλά ποσοστά κενών χώρων σε γραφεία Class A. Μεγάλες εκτάσεις, ικανές για τη στέγαση γραφειακών αναπτύξεων κρίσιμου μεγέθους υπάρχουν ελάχιστες, ως εκ τούτου αν και η ζήτηση είναι γενικά ελάχιστη, εντούτοις παρουσιάζουν χαρακτηριστικά μοναδικότητας. Το ενδιαφέρον για τέτοιες εκτάσεις προέρχεται κυρίως από εταιρείες που αποσκοπούν στην ιδιόχρηση, ενώ υπάρχει και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον το οποίο ήταν περιορισμένο τα τελευταία έτη.

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

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

0.4.3 Αγορά αγροτικής γης

Ο νέος χωροταξικός και πολεοδομικός νόμος ΦΕΚ 245Α/2020 επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην εκτός σχεδίου δόμηση οι επιπτώσεις των οποίων δεν έχουν προλάβει ακόμα να αποτυπωθούν στην αγορά ακινήτων. Το γενικό πλαίσιο αποτελεί η μείωση

κατά 10% των συντελεστών δόμησης για τις εκτός σχεδίου περιοχές και η κατάργηση των παρεκκλίσεων αρτιότητας.

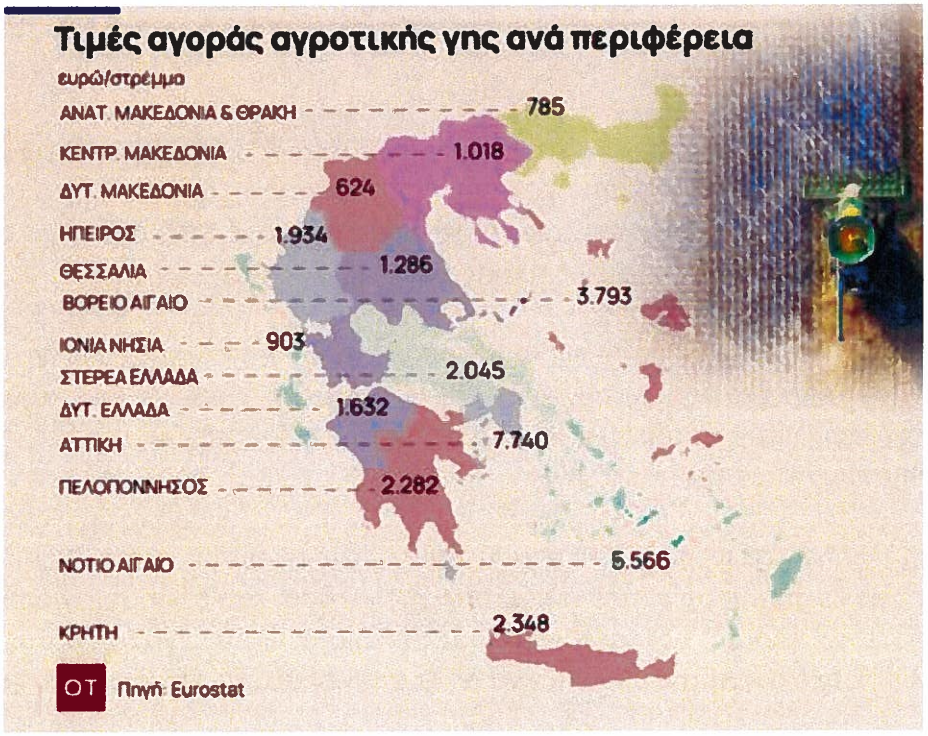
Σύμφωνα με δημοσίευμα του «Οικονομικού Ταχυδρόμου», η αγροτική γη φαίνεται να αποκτά μεγαλύτερη δυναμική ως επένδυση σε σχέση με τα προηγούμενα έτη με τους μεσαίους και μεγάλους αγρότες να στρέφονται όλο και περισσότερο στην αγορά της, στην προσπάθεια να αναπτύξουν τις εκμεταλλεύσεις τους.

Αγρότες και κτηνοτρόφοι ενδιαφέρονται να αγοράσουν αγροτική γη, είτε για να αυξήσουν τα στρέμματα των καλλιεργειών τους, είτε ακόμα και να προχωρήσουν σε νέες, όπως για παράδειγμα να παράξουν τις δικές τους ζωοτροφές, προκειμένου να μειώσουν το κόστος παραγωγής.

Παράλληλα, όπως επισημαίνουν άνθρωποι της αγοράς, τόσο η αύξηση της τιμής των αγροτικών προϊόντων τον τελευταίο χρόνο όσο και ο φόβος για μία ενδεχόμενη επισιτιστική κρίση, οδήγησε αρκετούς μεγάλους παραγωγούς όχι μόνο στην Ελλάδα, αλλά σε ολόκληρη την Ευρώπη, να αποκτήσουν ακόμα περισσότερη γη.

Έντονες διακυμάνσεις ανάλογα και με το είδος του αγροτεμαχίου για παράδειγμα αν είναι ποτιστικό, καλλιεργήσιμο, ή αν είναι ένας ελαιώνας παρουσιάζουν οι τιμές πώλησης της αγροτικής γης ανά της Περιφέρειες της Ελλάδος. Τα ακριβότερα αγροτεμάχια, σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία του 2022 βρίσκονται στην Αργολίδα και την Κορινθία, με τα ποτιστικά να πωλούνται ακόμα και στις 10.000 € ανά στρέμμα, ενώ μεγαλύτερη είναι η ζήτηση για αγροτεμάχια που βρίσκονται κοντά στη θάλασσα. Την ίδια στιγμή, τα αντίστοιχα ποτιστικά κτήματα σε άλλες περιοχές της χώρας ξεκινούν από τα 1.000 € ανά στρέμμα και φτάνουν τις 3.000 € ανά στρέμμα.

Την τελευταία τριετία παρατηρείται ανοδική τάση σε αρκετές περιοχές της Χώρας, η οποία επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία της Eurostat, που δείχνουν ότι στο τέλος της πρώτης δεκαετίας, μετά το 2000, υπήρξε κάμψη στις τιμές γης λόγω της οικονομικής κρίσης, ενώ κατά την τελευταία περίοδο, δηλαδή από το 2017 και ύστερα ανακάμπτουν. Παράλληλα, τα στοιχεία της Eurostat καταγράφουν τεράστια διακύμανση στις τιμές αγοράς αγροτικής γης σε ολόκληρη την ΕΕ τόσο από χώρα σε χώρα όσο και από Περιφέρεια σε Περιφέρεια. Στην εικόνα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι τιμές αγοράς αγροτικής γης ανά Περιφέρεια σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat.



0.4.4 Ισχύς Μελέτης

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

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

0.5 Τελική αξία

Σύμφωνα με τους υπολογισμούς της σχετικής παραγράφου με κρίσιμο χρόνο την 15.11.2024, η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε **561.000 € (Πεντακόσιες Εξήντα Μία χιλιάδες Ευρώ).**

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

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

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εύλογη Αξία

Εύλογη Αξία (fair value) είναι η τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός παγίου ή που καταβάλλεται για τη μεταβίβαση μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά οι οποίοι έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.

Ρύπανση

Οι έρευνες που έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα δεν είχαν ως αποτέλεσμα καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του ακίνητα επηρεάζονται από ρύπανση, φυσική ή χημική, που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του. Εάν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υφίσταται ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλεί ρύπανση, το γεγονός αυτό μπορεί να μειώσει την αναφερόμενη αξία του.

Επιθεώρηση του κτιρίου

Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση αφανών τμημάτων του κτιρίου, ούτε των τμημάτων εκείνων του ακινήτου που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα, και τα τμήματα αυτά θεωρήθηκαν ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής. Δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάσταση των μη επιθεωρηθέντων τμημάτων και η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνεύεται ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της δομικής κατασκευής ή της αρχιτεκτονικής του κτιρίου.

Δημοσιότητα

Δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνεται η παρούσα έκθεση εκτίμησης, εν όλω ή εν μέρει, ούτε να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά αυτής, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο έγγραφο, εγκύκλιο ή κατάσταση, ούτε να δημοσιεύεται με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή σχετικά με τη μορφή και τα πλαίσια εντός των οποίων μπορεί να εμφανίζεται.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

- Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, TEGoVA).
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον εντολέα.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τα εκτιμώμενα περιουσιακά στοιχεία.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των υπογραφόντων τη μελέτη, δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ, ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ

1.1 ΓΕΝΙΚΑ

1.1.1 Αντικείμενο εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου πόλεως, στη θέση «ΜΑΥΡΟ ΛΙΘΑΡΙ - ΚΥΡΙΛΟ» στην κτηματική περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Ασπροπύργου, της Δημοτικής Ενότητας Ασπροπύργου του ομώνυμου Δήμου, στην Περιφερειακή Ενότητα Δυτικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής.

1.1.2 Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Η υπ' αριθ. 17.180/25.05.2017 αγοραπωλησία αγροτεμαχίου που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών Κωνσταντίνα Σταυροπούλου,
- Καταχώριση ακινήτου στο Εθνικό Κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ: 050258313020/0/0,
- Τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού ΤΣΙΓΚΟΥ ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗ, με ημερομηνία 04.2017,
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου – Ν.4223/2012 (ΕΝΦΙΑ), με αρ. δήλωσης και έτος: 504352/2023, με ημ/νία έκδοσης πράξης: 30.04.2023 και ημ/νία εκτύπωσης: 13.06.2023 και
- Βεβαίωση δηλωθείσας περιουσιακής κατάστασης, όπως έχει δηλωθεί 01.01.2023, με ημ/νία εκτύπωσης: 17.01.2024.

1.1.3 Περιγραφή του ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση:

- την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή την 22.11.2024,
- τα στοιχεία της παραγράφου 1.1.2, που διατέθηκαν από τους ενδιαφερόμενους.

1.1.3.1 Περιγραφή γηπέδου

Το αγροτεμάχιο έχει επιφάνεια 6.238,35 Μ2 και συνορεύει:

- Ανατολικά σε πλευρά μήκους 151,00 Μ με ιδιοκτησία Ευαγγέλου Λιάκου,
- Δυτικά σε πλευρά μήκους 131,00 Μ με ιδιοκτησία Γεωργίου Κ. Καλλέργη,
- Βόρεια σε πλευρά προσώπου μήκους 20,70 Μ και σε πλευρά προσώπου μήκους 21,30 Μ με αγροτικό δρόμο και
- Νότια σε πλευρά μήκους 51,50 Μ με ιδιοκτησία Αναστασίου Π. Αντωνίου.

Το αγροτεμάχιο έχει, σύμφωνα με την τελευταία αποτύπωση, επιφάνεια 6.238,35 Μ2 και σε συσχετισμό με την απόδοση του Εθνικού Κτηματολογίου (6.304,00 Μ2) είναι εντός αποδεκτής απόκλισης.

Το αγροτεμάχιο έχει σχήμα ακανόνιστο, διαθέτει συνήθη θέα και το έδαφος του είναι ήπια επικλινές κατηφορικό προς Νότο. Η θέση του είναι καλή (πλησίον Αττικής Οδού κόμβος 4, και της ΕΟ Αθηνών - Κορίνθου), διαθέτει εμπορικότητα και συνήθη προβολή. Η σύσταση του εδάφους είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

δορυφορική άποψη ακινήτου και άμεσης περιοχής
Γεωγραφικές συντ/νες ακινήτου: 38.093420°, 23.612868°

Το γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου πόλεως του Δήμου Ασπροπύργου, εκτός Γ.Π.Σ. σε περιοχή αχαρακτήριστη.

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα οι όροι δόμησης έχουν ως εξής:

Διάταγμα:	Άρθρο 5-ΦΕΚ 270 Δ/85 (κτίριο γραφείων)
Αρτιότητα:	(20.000 Μ2 κανόνας) - (4.000 Μ2 ΦΕΚ 578 Δ΄79 παρέκκλιση)
Κάλυψη:	10%
Σ.Δ.:	20% - 0.2 (Max 600 Μ2)
Μέγιστο Ύψος:	7,50 Μ + 1,20 Μ στέγη
Όροφοι:	2
Πλάγιες αποστάσεις:	15,00 Μ από τα όρια του οικοπέδου.
Δασαρχείο-Αεροπορία	

1.1.4 <u>Χαρακτηριστικά περιοχής</u>

Η περιοχή του ακινήτου είναι το βόρειο τμήμα του Δήμου Ασπροπύργου. Ο Ασπρόπυργος βρίσκεται ανατολικά του Δήμου Ελευσίνας και απέχει περίπου 27 χλμ. από την Αθήνα. Στον Ασπρόπυργο και ειδικότερα στη νότια προέκτασή του, που φθάνει μέχρι τον κόλπο της Ελευσίνας, καλούμενη «Παραλία Ασπροπύργου», βρίσκονται σήμερα μεγάλες βιομηχανικές και πετρελαϊκές εγκαταστάσεις με κυρίαρχα τα Διυλιστήρια Ασπροπύργου, καθώς επίσης ναυτικές εγκαταστάσεις όπως η Ναυτική Ακαδημία Ασπροπύργου και η Σχολή Σωστικών και Πυροσβεστικών Μέσων του ΕΝ και στρατιωτικές εγκαταστάσεις. Ο Ασπρόπυργος αποτελεί το δεύτερο μεγαλύτερο σε πληθυσμό δήμο της Δυτικής Αττικής μετά το Δήμο Μεγαρέων.

Η περιοχή του εκτιμωμένου είναι ο Κύριλλος, οικισμός βορειοδυτικά του οικιστικού ιστού του Ασπρόπυργου, επί του ομώνυμου λόφου. Απέχει από το κέντρο της πόλης περί τα 4 ΧΛΜ. Αποτελεί μικρό οικισμό, γύρω από τον οποίο έχουν εγκατασταθεί βιομηχανίες, βιοτεχνίες και διαμετακομιστικά κέντρα (logistic centers). Βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού. Η πρόσβαση στη θέση Κύριλλο επιτυγχάνεται μέσω της εξόδου 4 της Αττικής Οδού. Η περιοχή εξυπηρετείται από όλα τα δίκτυα Ο.Κ.Ω.

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή με βιομηχανικές/ βιοτεχνικές και αποθηκευτικές χρήσεις. Η θέση του στην περιοχή κρίνεται καλή και η πρόσβαση κρίνεται ευχερής.

δορυφορική άποψη της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.2.1 Στοιχεία κτηματαγοράς

Οι ζητούμενες τιμές μίσθωσης βιομηχανικών κτιρίων στην περιοχή κυμαίνονται μεταξύ 3,0 και 5,0 €/Μ2 και πώλησης μεταξύ 400 και 650 €/Μ2 ανάλογα τη θέση, την ευκολία πρόσβασης, τα ειδικά και λοιπά χαρακτηριστικά.

Οι τιμές πώλησης άρτιων και οικοδομήσιμων βιομηχανικών γηπέδων κυμαίνονται μεταξύ 70 και 120 €/Μ2 ανάλογα την ειδική θέση, την πρόσβαση, τη δυνατότητα εκμετάλλευσης κατ' έκταση, την προβολή, το σχήμα, το μέγεθος, κ.λπ.

1.2.2 Στοιχεία έρευνας πωλήσεων αγροτεμαχίων

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

1. Αγροτεμάχιο 13.000 Μ2.Αχαρακτήριστη ζώνη. Κατάλληλο για αποθήκη Logistics. Κάλυψη 40%.Επιτρεπόμενη δόμηση 5200 Μ2.Πάνω από την Αττική Οδό. €1.300.000 NP REAL ESTATE
2. ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ έκταση 8.500 Μ2, εκτός σχεδίου, επίπεδη, 2 όψεων, οικοδομήσιμη, απεριόριστη θέα, χτίζει 3400 τ. μ., μεγάλη πρόσοψη , κοντά στην αττική οδό και την έξοδο 4, 950.000 € . SKLAVENITIS REAL ESTATE
3. Ασπρόπυργος, Αγροτεμάχιο Προς Πώληση, Εκτός σχεδίου, 16.900 Μ2, Σ.Κ: 40, Χαρακτηριστικά: Οικοδομήσιμο, Αχαρακτήριστη Ζώνη, Τιμή: 1.500.000€. www.everytime-estates.gr.
4. ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ αγροτεμάχιο 12.000 Μ2, εκτός σχεδίου, επίπεδο, οικοδομήσιμο, απεριόριστη θέα, χτίζει 4. 800 τ. μ. παραπλεύρως της Αττικής , κοντά στην έξοδο 4. SKLAVENITIS REAL ESTATE, 1.300.000 €.

Στις ζητούμενες τιμές εκτός των αναπροσαρμογών εφαρμόζεται απομείωση 5-20%, όπου συμφωνεί με την τρέχουσα πρακτική της αγοράς.

1.3 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1.3.1 Μεθοδολογία

Για την εκτίμηση της αξίας του αγροτεμαχίου χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος.

Σύμφωνα με τη μέθοδο, η αξία του εκτιμώμενου προκύπτει από τη συσχέτιση τιμών πώλησης με το γήπεδο του υπό εκτίμηση, εφαρμόζοντας τους κατάλληλους συντελεστές αναγωγής, ως ακολούθως:

- Λόγω Μεγέθους: 1,0% ανά 1.000 Μ2
- Χρήσης: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά έχουν τη δυνατότητα παραπλήσιων χρήσεων
- Ειδικών χαρακτηριστικών (σχήμα, γωνία, θέα, κ.λπ.): -10% στα γωνιακά συγκριτικά
- Πρόσοψης/Πρόσβασης: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά έχουν συνήθη πρόσβαση
- Συντελεστή Δόμησης: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά έχουν ίδιο ΣΔ με το εκτιμώμενο
- Θέσης: 1,00 διότι όλα τα συγκριτικά βρίσκονται σε παρόμοιες θέσεις με το εκτιμώμενο
- Μείωση λόγω διαπραγμάτευσης: 15% στις ζητούμενες τιμές.

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ											
Α/Α	Επιφάνεια	Τιμή	Τιμή / Μ2	Συντ. Μενέθους	Συντ. ΣΔ	Χρήσεις	Συντ. Ειδικών χαρ/κών	Συντ. Πρόσοψης	Συντ. Θέσης	Διαπρ/ση	Ανηγμένη τιμή
1	13.000	1.300.000	100	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	91
2	8.500	950.000	112	1,02	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	87
3	16.900	1.500.000	89	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	84
4	12.000	1.300.000	108	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	97
Μέσος Όρος											**90**

Από τους υπολογισμούς του πίνακα προέκυψε μοναδιαία αξία αγροτεμαχίου ίση με: 90 €/Μ2 οπότε η αγοραία αξία ισούται με:

Α = 6.238,35 × 90 €/Μ2 = 561.452 €, ήτοι **561.000 € κατόπιν στρογγύλευσης.**

1.4 ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Με βάση τα όσα εκτέθηκαν στις προηγούμενες παραγράφους, η αγοραία αξία του αντικειμένου της παρούσας ανέρχεται κατά στρογγύλευση σε **561.000 € (Πεντακόσιες Εξήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)** για την 15.11.2024.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ