Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.12.13 14:31:54 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: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2721062200
E-mail: info@messinianchamber.gr

Καλαμάτα,13/12/2024
Αριθ. Πρωτ.:3514620

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **Α. ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΖΕΦΥΡΟΣ ΟΕΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **014797045000**.

Την **13/12/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **4929516**, η από 09/12/2024 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 Ομόρρυθμης Εταιρείας «Α.ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ομόρρυθμη Εμπορική Εταιρεία» με διακριτικό τίτλο «ΖΕΦΥΡΟΣ Ο.Ε.Ε» κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2024 προκειμένου να μετατραπεί σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με τις διατάξεις του Ν.4601/2019

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 2024

Προς:
τον Διαχειριστή της «Α.ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.Ε.»
Αντικάλαμος 0,
Τ.Κ. 24100 ,
Καλαμάτα Μεσσηνίας

Από:
Παππάς κ. Μιχαήλ
Τόλιας Λ. Δημήτριος
Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές

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

Audit / Tax / Advisory

ΣΟΛ Crowe

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 4
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 4
1. Ίδρυση 4
2. Έδρα 5
3. Διάρκεια 5
4. Σκοπός 5
5. Εταιρικό Κεφάλαιο 6
6. Διοίκηση - Διαχείριση 6
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 6
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 7
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 9
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας 10
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 10
Περιουσία της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας 10
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ 12
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «Α.ΑΣΗΜΑΚΟΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30-09-2024 20
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 20

ΣΟΛ Crowe

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
ΠΑΠΠΑΣ Κ. ΜΙΧΑΗΛ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 33331
ΤΟΛΙΑΣ Λ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 33441

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της ομόρρυθμης εταιρείας **«Α.ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.Ε»** με διακριτικό τίτλο « ΖΕΦΥΡΟΣ Ο.Ε.Ε.» κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2024 προκειμένου να μετατραπεί σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική εταιρεία με τις διατάξεις του ν.4601/2019

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

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή» για την εξακρίβωση της περιουσίας της υπό μετατροπή ομόρρυθμης εταιρείας την 30-09-2024, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 2 και 123 του Ν. 4601/2019, στο πλαίσιο της μετατροπής της ομόρρυθμης εταιρείας με την επωνυμία « Α.ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.Ε» (εφεξής η «Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμη Εταιρεία») σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 20 Σεπτεμβρίου 2024 επιστολή του νόμιμου εκπροσώπου της ομόρρυθμης εταιρείας **«Α.ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.Ε»**, 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 Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της ομόρρυθμης εταιρείας **«Α.ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.Ε**, βάσει της συνταχθείσας Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού της 30ης Σεπτεμβρίου 2024.

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.

Ενεργώντας 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 Ομόρρυθμης Εταιρείας σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας την 30-09-2024. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

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

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

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

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμη Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις, της παραγράφου 1 του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε με το από 15/07/1989 καταστατικό, το οποίο έχει νόμιμα δημοσιευθεί και καταχωρηθεί στα βιβλία του Πρωτοδικείου Καλαμάτας με αύξοντα αριθμό 298/1989.

ΣΟΛ Crowe

Συστάθηκε μεταξύ των 1. Ανδρέα Ασημάκου του Γεωργίου και 2.Βασιλείου Μέντη του Γεωργίου ομόρρυθμη εμπορική εταιρεία με την επωνυμία "Α. ΑΣΗΜΑΚΟΣ – Β. ΜΕΝΤΗΣ Ο.Ε.Ε." και διακριτικό τίτλο "ΖΕΦΥΡΟΣ Ο.Ε.Ε", έδρα την πόλη της Καλαμάτας, σκοπό τις αντιπροσωπείες-προμήθειες, κεφάλαιο 200.000 δραχμές, συμμετοχή στα κέρδη και τις ζημίες κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) εκάστου των εταίρων, διαχειριστές αμφότερους τους εταίρους και με τους λοιπούς όρους όπως ειδικότερα μνημονεύονται στο ως άνω καταστατικό.
Εν συνεχεία, με το από 22/12/1997 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης καταστατικού, το οποίο έχει νόμιμα δημοσιευθεί και καταχωρηθεί στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Καλαμάτας με αύξοντα αριθμό 267/1997, οι εταίροι συμφώνησαν την τροποποίηση και συμπλήρωση του αρχικού καταστατικού της εταιρίας, το οποίο ίσχυε ως τροποποιήθηκε με το ως άνω ιδιωτικό συμφωνητικό.
Περαιτέρω, με το από 10/12/2002 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης καταστατικού-αύξησης εταιρικού κεφαλαίου, το οποίο έχει νόμιμα δημοσιευθεί και καταχωρηθεί στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Καλαμάτας με αύξοντα αριθμό 222/2002, οι εταίροι συμφώνησαν την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.
Τέλος με το από 20/12/2010 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης καταστατικού-αύξησης εταιρικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υπεραξίας, το οποίο έχει νόμιμα δημοσιευθεί και καταχωρηθεί στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Καλαμάτας με αύξοντα αριθμό 496/2010, οι εταίροι συμφώνησαν την τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.
Η εταιρεία με την παρούσα μορφή της, διαμορφώθηκε με τον από 05/07/2018 τροποποίηση καταστατικού, της οποίας το Ιδιωτικό Συμφωνητικό τροποποίησης Ομορρύθμου Εταιρείας καταχωρήθηκε και δημοσιεύτηκε νόμιμα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) εκδοθείσας της σχετικής υπ' αριθμ. 1212357/13-07-2018 Ανακοίνωσης Σύστασης της Υπηρεσίας Μιας Στάσης για τη σύσταση εταιρειών του Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Μεσσηνίας. Με την ανωτέρω τροποποίηση του καταστατικού υπάρχει η σημερινή επωνυμία της εταιρείας «Α.ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.Ε» και ο διακριτικός τίτλος της «ΖΕΦΥΡΟΣ Ο.Ε.Ε.»

2. Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Καλαμάτας Μεσσηνίας και ειδικότερα επί της οδού Αντικάλαμος 0 Τ.Κ. 24100 Καλαμάτα-Μεσσηνίας.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του καταστατικού η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε σε αόριστος και μπορεί να λυθεί με τους τρόπους που προβλέπονται από στο νόμο ή με συμφωνία των εταίρων.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 4 του καταστατικού σκοπός της εταιρείας είναι: «η εμπορία, συσκευασία και τυποποίηση πάσης φύσεως τροφίμων, χαρτικών απορρυπαντικών, ειδών

οικιακής χρήσεως, υγραερίων, καλλυντικών, πλαστικών, ζαχαρωδών κλπ., η αντιπροσώπευση Ελληνικών και Αλλοδαπών επιχειρήσεων και η ανάληψη αντιπροσωπειών γενικά και η συμμετοχή σε άλλες επιχειρήσεις και κοινοπραξίες που υπάρχουν, ή θα συσταθούν οπουδήποτε και οποιουδήποτε φορέα, σκοπού και αντικειμένου».

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της εταιρίας ανέρχεται στο ποσό δώδεκα χιλιάδες εννιακόσια είκοσι τρία ευρώ και εβδομήντα δύο λεπτά (12.923,72 ευρώ), και διαμορφώθηκε κατόπιν των κατωτέρω τροποποιήσεων του:

1. Αρχικό Εταιρικό κεφάλαιο 200.000,00 Δρχ. στις 15/07/1989
2. Εταιρικό κεφάλαιο 12.923,72 ευρώ στις 13/07/2018

Το τελικό κεφάλαιο κατά την 30-09-2024 έχει καταβληθεί από τους εταίρους αυτής ως εξής:

Εταίροι	**Συμμετοχή σε κεφάλαιο**	
	Ευρώ	**ποσοστό**
Ανδρέας Ασημάκος	11.631,35	90%
Ιωάννα - Μαρία Ασημάκου	1.292,37	10%
Σύνολο	**12.923,72**	**100,00%**

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της εταιρείας έχει ανατεθεί όπως ορίζεται στο άρθρο 6 του καταστατικού μετά την τροποποίησή του καταστατικού της 13/07/2018 που καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1212357 στον εταίρο ΑΝΔΡΕΑΣ ΑΣΗΜΑΚΟΣ, 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. Σε περίπτωση προσωρινής αδυναμίας του διαχειριστή να ασκήσει τα καθήκοντά του, αυτός αναπληρώνεται από την άλλη εταίρο .

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 (Β.1.1), Κατάσταση Αποτελεσμάτων

χρήσεως (Β.2.1) και Πρόσθετες πληροφορίες για την οντότητα σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.4308/2014.
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.
- Τηρεί αναλυτικό βιβλίο παγίων.

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

Η Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμη 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» της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 30.09.2024, η οποία συντάχθηκε από τον Διαχειριστή αποκλειστικά για τις ανάγκες του μετασχηματισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας.

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

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 30.09.2024 της υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μετατροπής της σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία. Ειδικότερα στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας την ημερομηνία αυτή.

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

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 30-09-2024, όπως αυτές προκύπτουν από την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μετατροπής.

ΣΟΛ Crowe

Οι αξίες που περιλαμβάνονται σε αυτή είναι αυτές που προκύπτουν από τα βιβλία.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.09.2024

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	203.244,38
Μηχανολογικός εξοπλισμός	323,22
Λοιπός εξοπλισμός	34.967,05
Σύνολο	238.554,65
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	6.408,07
Σύνολο	6.408,07
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	244.962,72
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	209.166,19
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	8.954,65
Σύνολο	**218.120,84**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	580.007,76
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	48.138,59
Λοιπές απαιτήσεις	33.642,97
Προπληρωμένα έξοδα	84.471,66
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	530.758,04
Σύνολο	**1.277.019,02**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.495.139,86**
Σύνολο ενεργητικού	**1.740.102,58**
Καθαρή θέση	
Κεφάλαιο	12.923,72
Σύνολο	**12.923,72**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αφορολόγητα Αποθεματικά	20.318,58
Αποτελέσματα εις νέο	67.132,16
Σύνολο	**87.450,74**
Σύνολο καθαρής θέσης	**100.374,46**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	16.666,50
Σύνολο	**16.666,50**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	214.146,70
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.136.985,30
Φόρος Εισοδήματος	4721.067,07
Λοιποί φόροι και τέλη	12.209,91
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	4.350,49
Λοιπές υποχρεώσεις	120.041,79
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	114.260,36
Έσοδα επόμενων χρήσεων	0,00
Σύνολο	**1.623.061,62**
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.639.728,12**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**1.740.102,58**

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

- Ανακοίνωση ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1212357/13-07-2018 περί σύστασης της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία «Α. ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.».
- Την από 20.09.2024 απόφαση του Διαχειριστή της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μετατροπή της Ομόρρυθμης Εταιρείας σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία.
- Πρακτικά του Διαχειριστή
- Πρακτικά της Συνέλευσης των εταίρων.
- Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της συνταχθείσας ««Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού»
- Μητρώο Παγίων
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), αντίγραφα εμβασμάτων και επιστολή τραπέζης
- Συμφωνίες με πελάτες και πιστωτές
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης
- Φορολογική δήλωση του τελευταίου φορολογικού έτους
- Φορολογική ενημερότητα

- Καταστάσεις προσωπικού που υπηρετεί την 30-09-2024 στην οποία αναγράφεται η ημερομηνία πρόσληψης, οι αμοιβές κ.λπ.
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μετατροπής εκτιμήθηκε η περιουσία της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας την 30.09.2024, 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.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση της «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού»
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31-12-2023.
3. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμη Εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές
4. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας.
5. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του
6. Επισκόπηση των πρακτικών του Διαχειριστή, και των Συνελεύσεων των εταίρων της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας.
7. Επισκόπηση των βασικών συμβάσεων.

Περιουσία της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας

ΣΟΛ Crowe

Η περιουσία της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 30.09.2024, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 30.09.2024, 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 της 30.09.2024	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική Κατάσταση	Αξίες εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία **Ενσώματα πάγια** **1. Ακίνητα** Ανάλυση: **1.1 Οικόπεδο**	**42.787,91**	**52.721,00**
1.1.1 Αφορά ένα οικόπεδο στην περιοχή Αντικαλάμου εκτάσεως 9.187 τ.μ., εντός σχεδίου πόλεως επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο εργοστασίου της επιχείρησης. ✓ Αποκτήθηκε το έτος 1999, με το υπ' αριθμ. 4.820 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου Καλαμάτας Παναγιώτας Κωνσταντίνου Κούβελα. Επίσης έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο με αριθμ. 101009727374 . ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 9.187 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 9.187 ✓ Η αξία του οικοπέδου σύμφωνα με το συμβόλαιο ανέρχεται σε 31.694,79 €. ✓ Η αντικειμενική αξία του ανέρχεται σε 19.581,04 ευρώ **Για τον προσδιορισμό της αξίας εκτίμησης λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (Πιστοποιημένος Εκτιμητής: Παναγιώτης Ηλιόπουλος Πολ. Μηχανικός Τ.Ε. Αριθμός Μητρ. Ακινήτων Υπ. Οικονομικών 597) όπως σχετικά προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 με ημερομηνία εκτίμησης στις 08/12/2024 και βάσει αυτής η αξία προσδιορίστηκε σε ποσό 33.140,00 ευρώ . Επισυνάπτεται πίνακας στο προσάρτημα. (Πίνακας Ν.1)**		
1.1.2 Αφορά ένα οικόπεδο στην περιοχή Θέση ΡΙΝΑ εκτάσεως 5.019 τ.μ., εντός σχεδίου πόλεως επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο εργοστασίου της επιχείρησης. ✓ Αποκτήθηκε το έτος 2023, με το υπ' αριθμ. 3361 συμβολαιογραφικό έγγραφο του Συμβολαιογράφου ΕΛΕΝΗ ΑΝΔΡ . ΤΣΟΝΤΑΚΗ. Επίσης έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο με αριθμ.01248643064 . ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ 5.019 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ 5.019 ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό 7.729,26 € (Οικόπεδο) ✓ Η αξία του οικοπέδου σύμφωνα με τον υπολογισμό στο συμβόλαιο ανέρχεται σε 11.093,12 € **Για τον προσδιορισμό της αξίας εκτίμησης λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή(Πιστοποιημένος Εκτιμητής: Παναγιώτης Ηλιόπουλος Πολ. Μηχανικός Τ.Ε. Αριθμός Μητρ. Ακινήτων Υπ. Οικονομικών 597) όπως σχετικά προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 με ημερομηνία εκτίμησης στις 09/12/2024 και βάσει αυτής η αξία προσδιορίστηκε σε ποσό 19.581,00 ευρώ. Επισυνάπτεται πίνακας στο προσάρτημα. (Πίνακας Ν.1), όπως και η έκθεση εκτίμησης.** **Η συνολική αξία των ανωτέρω οικοπέδων εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 52.721,00**		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.09.2024	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική Κατάσταση	Αξίες εκτίμησης
1.2 Κτίρια **1.2.1** Αφορά βιομηχανικό κτίριο το οποίο αποτελείται από τα παρακάτω τμήματα : Α. Κτήριο εκτάσεως τ.μ. 600 και αξίας 125.142,71 ευρώ Β. Κτήριο εκτάσεως τ.μ. 190 και αξίας 61.846,15 ευρώ Γ. Κτήριο εκτάσεως τ.μ. 240 και αξίας 78.121,42 ευρώ Δ. Εκκλησάκι εκτάσεως τ.μ. 30 και αξίας 10.850,20 3υρώ Για όλα τα ανωτέρω έχουν υπολογιστεί οι αξίες συνολικά όπως φαίνονται κατωτέρω σύμφωνα με τα βιβλία της εταιρείας. Αξίας κτήσεως 324.452,95 Αποσβεσμένη 163.996,48 Αναπόσβεστη 160.456,47 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Έχουν δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 600 και τ.μ.460 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 600 και τ.μ.460 ✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό 112.813,26 € ✓ Η ασφαλισμένη αξία του όπως προκύπτει από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 300.000,00 (Συνολική Αξία για τα κτίρια). **Για τον προσδιορισμό της αξίας εκτίμησης λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή (Πιστοποιημένος Εκτιμητής: Παναγιώτης Ηλιόπουλος Πολ. Μηχανικός Τ.Ε. Αριθμός Μητρ. Ακινήτων Υπ. Οικονομικών 597) όπως σχετικά προβλέπεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018 με ημερομηνία εκτίμησης στις 06/12/2024 και βάσει αυτής η αξία προσδιορίστηκε σε ποσό 459.079,00 ευρώ. Επισυνάπτεται πίνακας στο προσάρτημα. (Πίνακας Ν.1), όπως και η έκθεση εκτίμησης.** **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 459.079,00**	**160.456,47**	**459.079,00**
3. Μηχανολογικός εξοπλισμός Ανάλυση **3.1 Τεχνικές Εγκαταστάσεις** **3.1.1** Αφορά Γεώτρηση μήκους 15 μέτρων, όπως προκύπτει , όπως επίσης και Εργαλεία και Λοιπό Μηχανολογικό Εξοπλισμό της εταιρείας (συγκεκριμένα οι αξίες των ανωτέρω ανέρχονται σε: 1.344,04 ευρώ η Γεώτρηση, 361,57 ευρώ τα εργαλεία και 480,63 ο Λοιπός Μηχανολογικός Εξοπλισμός) Αξίας κτήσεως 2.186,24 Αποσβεσμένη 1.863,02 Αναπόσβεστη Αξία 323,22 ✓ Έχει καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας τους, που προσεγγίζει με τη λογιστική τους αξία, λάβαμε υπόψη την αξία κτήσης τους, τιμές αντικατάστασης και υπολογίσαμε την απαξίωση τους λόγω παλαιότητας με βάση την αξία των διενεργούμενων λογιστικών αποσβέσεων, οι οποίες εμφανίζονται αναλυτικά στο μητρώο παγίων. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 323,22 .**	**323,22**	**323,22**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.09.2024	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική Κατάσταση	Αξίες εκτίμησης
4. Λοιπός εξοπλισμός		
4.1.1 Μεταφορικά μέσα	**31.320,78**	**59.000,12**
Αφορά η αξία σε δύο (2) IX αυτοκίνητα, (Φ.Ι.Χ.) φορτηγά καθώς και μέσα εσωτερικών μεταφορών (παλετοφόρα ηλεκτρικά ή μη) . Αξίας κτήσεως 170.617,00 Αποσβεσμένη Αξία 139.296,22 Αναπόσβεστη Αξία 31.320,78 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Έχουν πρόσφατα έγγραφα από Κ.Τ.Ε.Ο . ✓ Η ασφαλισμένη αξία του όπως προκύπτει από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια αναλυτικά ανέρχεται στο ποσό των ευρώ: 18.000,00 για δύο εκ τω ανωτέρω αυτοκινήτων. ✓ Για τα επιβατικά οχήματα λάβαμε τις τιμές πώλησης αυτοκινήτων με τα ίδια χαρακτηριστικά από το WWW.CAR.GR και WWW.AUTOMARIN.GR ✓ Έγινε 100% έλεγχος κυριότητας των οχημάτων μέσω της ΑΑΔΕ (MYCAR> Αναλυτική κατάσταση Οχημάτων) . ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκαν υπόψη για τα οχήματα οι συγκριτικές τιμές από το site www.car.gr , www.automarin.gr ενώ για τα υπόλοιπα μεταφορικά μέσα (clark, Μέσα Εσωτερικής Μεταφοράς) ο ρυθμός απόσβεσης επί της αξίας κτήσεως τους (υπολειπόμενα έτη ζωής) βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ Επισυνάπτεται πίνακας στο παράστημα της έκθεσης (Πίνακας Ν.2) **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 59.000,12**		
4.1.2 Έπιπλα Αφορά διάφορα πάγια της εταιρείας Έπιπλα και Σκεύη τα οποία έχουν λογιστική αξία ως παρακάτω : Αξίας κτήσεως 6.288,87 Αποσβεσμένη Αξία 6.288,31 Αναπόσβεστη Αξία 0,56 Έχει καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Η ασφαλισμένη αξία του όπως προκύπτει από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο αναλυτικά ανέρχεται στο ποσό των ευρώ: 70.000,00 στην οποία περιλαμβάνεται φωτιά κ.λπ. Για τον προσδιορισμό της αξίας τους, που προσεγγίζει με τη λογιστική τους αξία, λάβαμε υπόψη την αξία κτήσης τους, τιμές αντικατάστασης και υπολογίσαμε την απαξίωση τους λόγω παλαιότητας με βάση την αξία των διενεργούμενων λογιστικών αποσβέσεων, οι οποίες εμφανίζονται αναλυτικά στο μητρώο παγίων. **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 0,56**		
Επισυνάπτεται πίνακας στο παράρτημα της έκθεσης (Πίνακας Ν.3)	**3.666,27**	**3.666,27**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.09.2024	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική Κατάσταση	Αξίες εκτίμησης
4.1.3 Λοιπός εξοπλισμός Αφορά διάφορα πάγια της εταιρείας κυρίως Ηλεκτρονικά συγκροτήματα και ηλεκτρονικός εξοπλισμό τα οποία έχουν λογιστική αξία ως παρακάτω: Αξίας κτήσεως 83.163,47 Αποσβεσμένη Αξία 79.497,76 Αναπόσβεστη Αξία 3.665,71 Έχει καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής Η εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων τα οποία αποτελούν, το λοιπό εξοπλισμό, προσδιορίστηκε στη εύλογη αξία τους με τη μέθοδο της απομείωσης της αξίας κτήσεως, σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή κάθε πάγιου (διενέργεια αποσβέσεων σύμφωνα με την προσδοκώμενη ωφέλιμη ζωή κάθε πάγιου στοιχείου, η οποία υπολογίστηκε για το Λοιπό εξοπλισμό σύμφωνα με τη φορολογική Νομοθεσία, Άρθρο 24 του Ν.4308/2012). Επισυνάπτεται πίνακας στο παράστημα της έκθεσης (Πίνακας Ν.3) **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 3.665,71**		
5. Άυλα πάγια στοιχεία **5.1 Λοιπά άυλα** **5.1.1** Αφορά λογισμικό πρόγραμμα για την λογιστική παρακολούθηση της εταιρείας το οποίο αγοράστηκε το 2020 καθώς και λοιπά προγράμματα και συμβάσεις οι οποίες έγιναν στην ίδια χρήση. Αξίας κτήσεως 25.286,45 Αποσβεσμένη Αξία 18.878,38 Αναπόσβεστη Αξία 6.408,07 Έχει καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής. Η εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων τα οποία αποτελούν, τα λοιπά άυλα, προσδιορίστηκε στη εύλογη αξία τους με τη μέθοδο της απομείωσης της αξίας κτήσεως, σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή κάθε άυλου πάγιου (διενέργεια αποσβέσεων σύμφωνα με την προσδοκώμενη ωφέλιμη ζωή κάθε άυλου πάγιου στοιχείου, η οποία υπολογίστηκε για τα μηχανογραφικά προγράμματα σε 5 έτη). Επισυνάπτεται πίνακας στο παράστημα της έκθεσης (Πίνακας Ν.4)		
Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 6.408,07	**6.408,07**	**6.408,07**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**244.962,72**	**581.197,68**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία **Αποθέματα** **Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα** Αφορά την αξία των ετοίμων προϊόντων τα οποία: ✓ Έχουν καταχωρηθεί στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Προκύπτουν οι ποσότητες της απογραφής από το τηρούμενο βιβλίο αποθήκης. ✓ Επαληθεύσαμε την ύπαρξη τους δειγματοληπτικά διενεργώντας απογραφή την 30.09.2024 και δεν εντοπίσαμε διαφορές. ✓ Δεν διαπιστώσαμε την ύπαρξη ακίνητων αποθεμάτων από επισκόπηση του	209.166,19	209.166,19

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.09.2024	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική Κατάσταση	Αξίες εκτίμησης
τηρουμένου βιβλίου αποθήκης και από αυτοψία κατά την διενέργεια της απογραφής. ✓ Η τιμή στην οποία έχουν αποτιμηθεί είναι αυτή που προκύπτει από το προσδιορισμό του κόστους (Μέση Τιμή Κτήσης) . ✓ Η ασφαλισμένη αξία του όπως προκύπτει από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο αναλυτικά ανέρχεται στο ποσό των ευρώ: 300.000,00 αξία.		
Εμπορεύματα **Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά** ✓ Έχουν καταχωρηθεί στην απογραφή που συνέταξε ο διαχειριστής ✓ Προκύπτουν οι ποσότητες της απογραφής από το τηρούμενο βιβλίο αποθήκης.	8.954,65	8.954,65
Σύνολο 8.954,65 € **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 218.120,84**	**218.120,84**	**218.120,84**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές **Εμπορικές απαιτήσεις** Αφορά : Εμπορικές απαιτήσεις κατά ποσό ευρώ 446.436,64 (ανοιχτά υπόλοιπα πελατών), Επιταγές εισπρακτέες ποσό ευρώ 133.571,12, όπως εμφανίζονται στο αθεώρητο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού. Τα παραπάνω ποσά επιβεβαιώθηκαν μέσω των απαντητικών επιστολών από δείγμα επιστολών σε πελάτες οι οποίες απευθύνθηκαν απευθείας προς εμάς. Επιπλέον, το υπόλοιπο ποσό των εμπορικών απαιτήσεων εξακριβώθηκε με λήψη καρτελών των αντισυμβαλλομένων και την ομαλή είσπραξή τους εντός της επόμενης χρήσης Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους.		
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 580.007,76	**580.007,76**	**580.007,76**
Δουλευμένα έσοδα περιόδου Αφορά : Έσοδα από παροχή υπηρεσιών (Αμοιβές και προμήθειες), που εκδόθηκαν μετέπειτα αλλά είναι δουλευμένα της περιόδου από 01-01-2024 έως 30-09-2024 . Τα επαληθεύσαμε με βάση τα εκ δοθέντα τιμολόγια τα οποία η εταιρεία εκδίδει σύμφωνα με τις συμφωνίες που έχει πραγματοποιήσει με τους πελάτες της για συγκεκριμένο ποσοστό πωλήσεων και παράδοσης αγαθών τους, τα οποία και μας προσκομίσθηκαν. Επισυνάπτεται αναλυτικός πίνακας με τα τιμολόγια που εκδόθηκαν και συμφωνούν με το υπόλοιπο των βιβλίων της εταιρείας και τον ισολογισμό μετασχηματισμού που καταρτίστηκε για τους σκοπούς της έκθεσης. (Βλέπε Πίνακα Ν.5 στο προσάρτημα) .		
Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 48.138,59	**48.138,59**	**48.138,59**
Λοιπές απαιτήσεις Αφορά: -Απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο και συγκεκριμένα την προκαταβολή του φόρου της τρέχουσας χρήσης το οποίο επιβεβαιώσαμε μέσω της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ποσό 33.080,63 ευρώ. Όπως επίσης και την παρακράτηση φόρων : -Τόκων ποσό 7,65 ευρώ και		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.09.2024	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική Κατάσταση	Αξίες εκτίμησης
-Πωλήσεων στο Δημόσιο ποσό 114,87 ευρώοι οποίες επιβεβαιώθηκαν με τις προσωρινές υποβολές παρακρατούμενων φόρων .		
Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 33.642,97	**33.642,97**	**33.642,97**
Προπληρωμένα έξοδα		
Το υπόλοιπο του ποσού που έχει καταχωρηθεί στον λογαριασμό του ισολογισμού μετασχηματισμού αφορά: -Δαπάνες-έξοδα επομένων χρήσεων ποσού 1.220,73 € -Λοιποί μεταβατικοί Λογαριασμοί ποσού 83.250,93 € **Συνολικό ποσό 84.476,13 €**		
-Δαπάνες έξοδα είναι ποσά για παροχές τρίτων και έξοδα επομένων χρήσεων, το ποσό επιβεβαιώθηκε με την λήψη των παραστατικών και των πληρωμών τους. -Λοιποί μεταβατικοί , αφορά πιστωτικά τιμολόγια έκπτωσης επί των αγορών που πραγματοποιήθηκαν για την περίοδο 01/01/2024 έως 30/09/2024 από τους προμηθευτές. Οι εκπτώσεις αυτές χορηγούνται βάσει συμφωνιών που υπάρχουν με τους προμηθευτές, αλλά και βάσει τζίρου που πραγματοποιεί η εταιρεία. Λήφθηκαν για τον επισυναπτόμενο πίνακα Ν.6. όπου παρατίθενται τα παραστατικά, όπως και οι συμφωνίες (%) επί των εκπτώσεων και τζίρου και έγινε επαλήθευση για ορισμένα εξ αυτών.		
Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 84.476,13	**84.471,66**	**84.471,66**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα Αφορά : -Υπόλοιπο του ταμείου ποσό ευρώ 57.033,34 -Υπόλοιπο των τραπεζικών καταθέσεων όψεως 473.724,70 **Σύνολο 530.758,04** Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας καταμέτρηση την 23/09/2024 και συμφωνώντας αυτό με το αντίστοιχο λογιστικό υπόλοιπο και στην συνέχεια μέσω της επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών προσδιορίσαμε το υπόλοιπο της 30-09-2024 . Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως διαπιστώσαμε: ➢ Συμφωνία με τα αντίστοιχα υπόλοιπα αντιγράφων λογαριασμών όψεως της τράπεζας (extraits) , ➢ Συμφωνία μέσω λήψης απευθείας προς εμάς, επιστολών από τις τράπεζες.		
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ : 530.758,04	**530.758,04**	**530.758,04**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.495.139,86**	**1.495.139,86**
Σύνολο ενεργητικού	**1.740.102,58**	**2.076.337,54**
Υποχρεώσεις **Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** **Δάνεια** Αφορά : Μακροπρόθεσμο δάνειο πενταετούς διάρκειας το οποίο λήφθηκε την 24-06-2020 από την τράπεζα ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK και λήγει 24-06-2025, με επιτόκιο 8,55%. Έχουμε πραγματοποιήσεις την συμφωνία του υπολοίπου με τα βιβλία της εταιρείας καθώς και με το extrait της τράπεζας όπως επίσης και με την επιστολή που έχουμε λάβει.	**16.666,50**	**16.666,50**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.09.2024	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική Κατάσταση	Αξίες εκτίμησης
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 16.666,50		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις **Τραπεζικά δάνεια** **Βραχυπρόθεσμος δανεισμός** Αφορά το βραχυπρόθεσμο δανεισμό: Α. Δάνειο το οποίο λήφθηκε από την τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ με Λογαριασμό 5522-106161-776 ανοιχτού υπολοίπου, με το υπόλοιπο στις 30-09-2024 να ανέρχεται στο ποσό ευρώ 200.000,00 Β. Δάνειο το οποίο λήφθηκε από την τράπεζα EUROBANK με λογαριασμό No. 0026.0128.16.0300081653, είναι ανοιχτού υπολοίπου με όριο έως 30.000,00, με το υπόλοιπο στις 30-09-2024, να ανέρχεται σε ποσό € 1,62 Γ. Δάνειο το οποίο λήφθηκε την από την τράπεζα EUROBANK με λογαριασμό No. 0026.0128.18.0300083720 το οποίο είναι ανοιχτού υπολοίπου με όριο έως 150.000,00 (Κλιμακούμενο), επιτόκιο 5,95% με το υπόλοιπο στις 30-09-2024, να ανέρχεται σε ποσό € 9.001,49 Η επιβεβαίωση των ανωτέρω ποσών πραγματοποιήθηκε με συμφωνία με επιστολές από το πιστωτικό ίδρυμα , αλλά και των extrait της τράπεζα με τα βιβλία της εταιρείας.	**214.146,70**	**214.146,70**
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 209.003,11	**209.003,11**	**209.003,11**
Επίσης η εταιρεία έχει επιχορηγηθεί από πρόγραμμα ΕΣΠΑ το οποίο ανέρχεται σε ποσό € 5.143.59 (το υπόλοιπο). Η επιβεβαίωση του ανωτέρω ποσού πραγματοποιήθηκε με την λήψη της έκθεσης και απόφασης του δημοσίου για που χρηματοδοτήσε την εταιρεία, μέσω του προγράμματος ΕΣΠΑ και ειδικότερα μέσω της δράσης «ΨΗΦΙΑΚΟ ΒΗΜΑ» με κωδικό Ν10ΨΒ-0022055. Στις 30-09-2021 και με αριθμό πρωτοκόλλου 5371 κατόπιν της επιτόπιας επαλήθευσης που έλαβε χώρα στα γραφεία της εταιρείας και των σχετικών δικαιολογητικών που προσκομίσθηκαν από την εταιρεία επιδοτήθηκε με το ποσό 13.754,99 ευρώ όπως ρητά αναφέρετε στην έκθεση οριστικής χρηματοδότησης. Από το συνολικό ποσό της επιχορήγησης αφαιρέθηκε, αναλογία αποσβέσεων, για το έτος 2022 ποσού ευρώ 5.954,36 και για το έτος 2023 ποσό ευρώ 2.657,04 και υπάρχει υπόλοιπο στην ημερομηνία μετασχηματισμού 30-09-2024 ποσό ευρώ 5.143,59 **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτού στο ποσό των ευρώ 5.143.59**		
Εμπορικές υποχρεώσεις Ανάλυση: Προμηθευτές 485.219,78 Επιταγές πληρωτέες 651.765,52 **Σύνολο 1.136.985,30** Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα ως εξής: ✓ Με επιστολές από τους προμηθευτές οι οποίες στάλθηκαν απευθείας σε εμάς ✓ Με τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών καρτέλες ✓ Με εξοφλήσεις με αντίγραφα των τραπεζικών λογαριασμών όψεως Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων.	**5.143,59**	**5.143,59**
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 1.136.985,30	**1.136.985,30**	**1.136.985,30**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.09.2024	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική Κατάσταση	Αξίες εκτίμησης
Λοιποί φόροι και τέλη Το ποσό αυτό αφορά : -Φόρο Εισοδήματος : Ποσό **21.067,07** -Υποχρεώσεις της εταιρείας : Ποσό **12.209,91** Υπόλοιπο δόσεων φορολογικής δήλωσης προς πληρωμή Υπόλοιπο ποσό φόρων προς πληρωμή και συγκεκριμένα : ΦΠΑ, ΦΜΥ, ΦΕΕ από φόρους-τέλη όπως προκύπτουν από τις υποβληθείσες δηλώσεις. Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία έχει ελεγχθεί από την φορολογική αρχή για τις φορολογικές της υποχρεώσεις έως και το φορολογικό έτος 2008. Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 33.276,98**	**33.276,98**	**33.276,98**
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης Ανάλυση: Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει : ✓ Των μισθοδοτικών καταστάσεων ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων ΑΠΔ ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως ✓ Αφορά τις ασφαλιστικές εισφορές το μήνα 8ο και τον μήνα 9ο.2024 οι οποίοι καταβλήθηκαν στον 10ο και 11ο του 2024. ✓ Υπάρχει και ασφαλιστική ενημερότητα η οποία αφορά την περίοδο και δεν υπάρχει οφειλή έως και την ημερομηνία της έκθεσης μας. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων σε ασφαλιστικούς οργανισμούς στο ποσό των ευρώ 4.350,49**	**4.350,49**	**4.350,49**
Λοιπές υποχρεώσεις Ανάλυση Έξοδα χρήσεως δουλευμένα : **Α**. Αφορά : Μισθοδοσία (Αναλογία Δώρο Χριστουγέννων) Ποσό 8.000,00 € Έξοδα Χρήσεως δεδουλευμένα (πληρωτέα) Ποσό 84.035,86 € Επιστροφές επί πωλήσεων χρήσης υπό διακανονισμό Ποσό 22.224,50 € **Συνολικό Ποσό 114.260,36 €** Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω ποσά: Πραγματοποιήθηκε έλεγχος της Μισθοδοσίας όλης της περιόδου(01/01/2024 έως 30/09/2024) και έγινε υπολογισμός της αναλογίας του Δώρου Χριστουγέννων για την περίοδο από 01/05/2024 έως και 30/09/2024. Για την επαλήθευση των ποσών αυτών έχουμε λάβει τα δικαιολογητικά τα οποία η εταιρεία έχει έκδοσή σύμφωνα με την κατάσταση που υπάρχει στον επισυναπτόμενο πίνακα στο προσάρτημα της έκθεσης (Πίνακας 7). **Β.** Το υπόλοιπο αφορά υποχρεώσεις-μερίσματα προς τους μετόχους της εταιρείας τα οποία είναι από την προηγούμενη χρήση και συγκεκριμένα : ΑΣΗΜΑΚΟΥ ΑΝΝΑ : Ποσό 13.949,27 €	**234.302,15**	**234.302,15**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 30.09.2024	Ποσά σε ευρώ	
	Λογιστική Κατάσταση	Αξίες εκτίμησης
ΑΣΗΜΑΚΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ : Ποσό 99.143,38 € **Συνολικό Ποσό 113.092,65 €** Τα ανωτέρω ποσά έχουν επιβεβαιωθεί, συμφωνηθεί με τη περιοδική δήλωση του παρακρατούμενου φόρου μερισμάτων που υποβλήθηκε στην ΑΑΔΕ. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των λοιπών υποχρεώσεων στο ποσό των ευρώ 234.302,15**		
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.639.728,12**	**1.639.728,12**
Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων	**1.639.728,12**	**1.639.728,12**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ « Α. ΑΣΗΜΑΚΟΣ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30. 09. 2024 .

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

Σύνολο **Ενεργητικού**	Ευρώ	2.076.337,54
Μείον: Σύνολο **Υποχρεώσεων- Παθητικού**	«	1.639.728,12
Καθαρή Θέση την 30-09-2024	Ευρώ	**439.609,42**

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 30.09.2024 εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 439.609,42 **(τετρακόσιες τριάντα εννέα χιλιάδες εξακόσια εννέα ευρώ και σαράντα δύο λεπτά).**

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας την 30.09.2024 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 30-06-2024. 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 Ομόρρυθμης Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 30-06-2024 Απόφασης των μετόχων της Ομόρρυθμης Εταιρείας και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της μετατροπής κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

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

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

ΣΟΛ Crowe

Αθήνα, 9 Δεκεμβρίου 2024

ΠΑΠΠΑΣ Κ. ΜΙΧΑΗΛ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 33331

ΤΟΛΙΑΣ Λ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 33441

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

ΣΟΛ Crowe

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
2. Πίνακας Ν.1. Ενσώματα Πάγια-Ακίνητα
3. Πίνακας Ν.2. Μεταφορικά Μέσα
4. Πίνακας Ν.3. Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός
5. Πίνακας Ν.4. Άυλα Στοιχεία
6. Πίνακας Ν.5. Δεδουλευμένα Έσοδα περιόδου
7. Πίνακας Ν.6- Εκπτώσεις επί Αγορών
8. Πίνακας Ν.7. Λοιπές Υποχρεώσεις
9. Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων

ΣΟΛ Crowe

1.Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού

Α. ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ο.Ε.Ε.

Ισολογισμός – Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις
(Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)
30ης Σεπτεμβρίου 2024 (01/01/2024-30/09/2024) (Ποσά σε Ευρώ)
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ : 014797045000

	2023
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	203.244,38
Μηχανολογικός εξοπλισμός	323,22
Λοιπός εξοπλισμός	34.987,05
Σύνολο	***238.554,65***
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	6.408,07
Σύνολο	***6.408,07***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**244.962,72**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	209.166,19
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	8.954,65
Σύνολο	***218.120,84***
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	580.007,76
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	48.138,59
Λοιπές απαιτήσεις	33.642,97
Προπληρωμένα έξοδα	84.471,66
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	530.758,04
Σύνολο	***1.277.019,02***
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.495.139,86**
Σύνολο ενεργητικού	***1.740.102,58***
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	12.923,72
Σύνολο	***12.923,72***
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αφορολόγητα αποθεματικά	20.318,58
Αποτελέσματα εις νέο	67.132,16
Σύνολο	***87.450,74***
Σύνολο καθαρής θέσης	***100.374,46***
Υποχρεώσεις	

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Παππάς Κ. Μιχαήλ & Τόλιας Λ. Δημήτριος.
*για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ « **Α.ΑΣΗΜΑΚΟΣ Ομόρρυθμη Εμπορική Εταιρεία**» με διακριτικό τίτλο « ΖΕΦΥΡΟΣ Ο.Ε.Ε.» κατά την 30-09-2024.προκειμένου να μετατραπεί σε Ιδιωτική Κεφαλαιουχική εταιρεία με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 .*

ΣΟΛ Crowe

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	16.666,50
Σύνολο	***16.666,50***
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	214.146,70
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.136.985,30
Φόρος εισοδήματος	21.067,07
Λοιποί φόροι και τέλη	12.209,91
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	4.350,49
Λοιπές υποχρεώσεις	120.041,79
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	114.260,36
Σύνολο	***1.623.061,62***
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.639.728,12**
Σύνολο καθαρής θέσης, υποχρεώσεων	***1.740.102,58***

ΑΝΤΙΚΑΛΑΜΟΣ 30-9-2024

Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΑΣΗΜΑΚΟΣ
ΑΦΜ 032754897

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ ΤΣΟΥΜΠΛΕΚΑ
ΑΦΜ 048073183
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 91402 Α' ΤΑΞΗΣ

ΣΟΛ Crowe

2. Πίνακας Ν.1. Επιμερισμός της αξίας Ακινήτων

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 30-9-2024			
ΠΑΓΙΟ	**ΑΞΙΑ ΒΙΒΛΙΩΝ**	**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ**	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
1. Ακίνητο στην περιοχή Αντικαλάμου			
ΟΙΚΟΠΕΔΟ 9.187 τμ	31.694,79	33.140,00	33.140,00
	31.694,79	***33.140,00***	***33.140,00***
ΚΤΙΡΙΟ 600 τμ	118.560,00		253.949,00
ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ	6.582,71		14.100,00
ΓΚΑΡΑΖ ΑΥΤ/ΤΩΝ	8.128,73		17.411,00
Αξία κτιρίων	***133.271,44***		***285.460,00***
ΣΥΝΟΛΟ	***164.966,23***		***318.600,00***
2. Ακίνητο στην περιοχή Θέση PINA			
ΟΙΚΟΠΕΔΟ	11.093,12	19.581,04	19.581,00
	11.093,12	***19.581,04***	***19.581,00***
ΚΤΙΡΙΟ 190 τμ	61.846,15		71.196,00
ΚΤΙΡΙΟ 240 τμ	78.121,45		89.932,00
ΚΤΙΡΙΟ 30 τμ	10.850,20		12.491,00
Αξία κτιρίων	***150.817,80***		***173.619,00***
ΣΥΝΟΛΟ	***161.910,92***		***193.200,00***
Επειδή η αξία εκτίμησης είναι ενιαία για όλο το ακίνητο (οικόπεδο και κτίρια λόγω ότι είναι εκτός σχεδίου πόλεως) ο επιμερισμός των αξιών, για φορολογικούς λόγους) έγινε ως εξής:			
Λάβαμε δεδομένη την αξία του οικοπέδου βάσει του αντικειμενικού προσδιορισμού (σύμφωνα με τα φύλλα υπολογισμού) και το υπόλοιπο της αξίας εκτίμησης το επιμερίσαμε στα κτίρια βάσει των λογιστικών αξιών (αξία βιβλίων).			

3. Πίνακας Ν.2- Μεταφορικά Μέσα

Αριθ. Κυκλοφορίας	ΕΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ	ΕΤΟΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ	Εκτίμηση
ΚΜΚ9533	Φ Ι.Χ. -07-04-2021	8/2/2007	30.228,53	26.769,16	3.459,37	5.500,00
ΚΜΡ4284	Ε.Ι.Χ..- 30-06-2010	30/6/2010	23.670,19	23.670,18	0,01	8.500,00
ΚΜΡ8098	Φ Ι.Χ.-08-03-2013	18/12/2000	15.853,66	15.853,65	0,01	500,00
ΙΡΟ7398	Φ.Ι.Χ.03-01-2023	9/3/2015	7.903,23	1.580,65	6.322,58	7.500,00
ΚΜΧ2359	Φ.Ι.Χ.-10-03-2021	22/5/2015	6.000,00	2.520,00	3.480,00	4.500,00
ΚΜΝ7305	Φ.Ι.Χ-31-07-2008	19/12/1997	20.150,00	20.149,99	0,01	500,00
ΚΜΗ7057	Φ.Ι.Χ.-17-02-2004	28/12/1990	13.810,00	13.809,99	0,01	500,00
ΚΜΤ8611	Φ.Ι.Χ.-30-08-2019	22/3/2013	6.103,03	3.722,83	2.380,20	3.500,00
ΚΜΧ2252	Φ.Ι.Χ. ΨΥΓ.-15-02-2021	22/2/2006	21.000,00	9.030,00	11.970,00	12.500,00
ΥΤΚ8006	2010 Ε.Ι.Χ.-02-08-2018	30/4/2010	5.000,00	4.762,53	237,47	9.500,00
ΚΜΤ5235	Ε.Ι.Χ 21-02-2019	17/4/2007	3.200,00	2.144,00	1.056,00	2.500,00
	ΥΔΡΑΥΛΙΚΟ ΠΑΛΛΕΤΟΦΟΡΟ -10-01-2016		3.500,00	1.085,00	2.415,00	3.500,00
	ΥΔΡΑΥΛΙΚΟ ΠΑΛΛΕΤΟΦΟΡΟ -10-01-2016		5.900,00	5.899,99	0,01	0,01
	ΧΕΙΡΟΚΙΝΗΤΟ ΠΑΛΛΕΤΟΦΟΡΟ (ΤΕΜ.7)		2.254,66	2.254,57	0,09	0,09
	ΗΛΕΚΤΡΟΚΙΝΗΤΟ ΠΑΛΛΕΤΟΦΟΡΟ -23-11-2005		5.800,00	5.799,99	0,01	0,01
	ΧΕΙΡΟΚΙΝΗΤΟ ΠΑΛΛΕΤΟΦΟΡΟ-		243,70	243,69	0,01	0,01
	Σύνολο		170.617,00	139.296,22	**31.320,78**	**59.000,12**

Σημείωση: Η εκτίμηση των μεταφορικών μέσω έγινε μέσω του υπολογισμού της αξίας τους σύμφωνα με την εμπορική αξίας τους. Συγκεκριμένα σύμφωνα με τα site: www.car.gr και www.automarin.gr και τις τιμές που βρέθηκαν σε αυτά για τα αντίστοιχα μέσα μεταφοράς.

ΣΟΛ Crowe

4. Πίνακας Ν.3 - Έπιπλα Λοιπός Εξοπλισμός

ΚΩΔΙΚΟΣ Λ/ΣΜΟΥ	ΕΠΙΠΛΑ -ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ 31-12-23	ΑΓΟΡΕΣ 1/1-30/9/24	ΠΩΛΗΣΕΙΣ 1/1-30/9/24	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ 30-9-2024	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ 1/1-30/9/24	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΩΣ 30-9-2024	ΑΝΑΠΟΣΒΕ-ΣΤΗ ΑΞΙΑ 30-9-2024	Εκτίμηση
14.00.00	Έπιπλα	5.943,20	0,00	0,00	5.943,20	0,00	5.942,66	0,54	0,54
14.01.00	Σκεύη	345,67	0,00	0,00	345,67	0,00	345,65	0,02	0,02
14.03.00	Η/Υ - Ηλεκτρολογικά συγκροτήματα	20.629,80	0,00	0,00	20.629,80	0,00	20.629,27	0,53	0,53
14.03.01	Η/Υ - Ηλεκτρ. Συγκροτ. "ΜΕΤΕΧΩ"	4.000,00	0,00	0,00	4.000,00	0,00	3.999,96	0,04	0,04
14.03.02	Η/Υ - Ηλεκτρ. Συγκροτ. Ν.3220/04	5.998,19	0,00	0,00	5.998,19	0,00	5.998,09	0,10	0,10
14.03.03.001	Η/Υ - Ηλ. Συγκρ. "ΨΗΦΙΑΚΟ ΒΗΜΑ"	10.773,55	0,00	0,00	10.773,55	1.616,02	8.278,80	2.494,75	2.494,75
14.04.00	Μέσα Αποθήκευσης & μεταφοράς	1.710,15	0,00	0,00	1.710,15	128,26	541,55	1.168,60	1.168,60
14.08.00	Εξοπλισμός τηλεπικοινωνιών	4.755,38	0,00	0,00	4.755,38	0,00	4.754,62	0,76	0,76
14.08.	Εξοπλισμός τηλεπι/νιών αρθρ.39Α	1.735,84	1.236,40	0,00	2.972,24	1.236,38	2.972,15	0,09	0,09
14.09.00	Λοιπός εξοπλισμός	23.148,83	0,00	0,00	23.148,83	0,00	23.148,03	0,80	0,80
14.09.06	Λοιπός Εξοπλισμός Ν.3220/04	9.175,33	0,00	0,00	9.175,33	2 0,00	9.175,29	0,04	0,04
		88.215,94	**1.236,40**	**0,00**	**89.452,34**	**2.980,66**	**85.786,07**	**3.666,27**	**3.666,27**

ΣΟΛ Crowe

5. Πίνακας Ν.4- Άυλα περιουσιακά Στοιχεία

ΚΩΔΙΚΟΣ Λ/ΣΜΟΥ	ΕΞΟΔΑ ΠΟΛΥΕΤ. ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ 31-12-23	ΑΓΟΡΕΣ 1/1-30/9/24	ΠΩΛΗΣΕΙΣ 1/1-30/9/24	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ 30-9-2024	ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ 1/1-30/9/24	ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΩΣ 30-9-2024	ΑΝΑΠΟΣΒΕ-ΣΤΗ ΑΞΙΑ 30-9-2024	Εκτίμηση
16.17.00	Λογισμικά Προγράμ. "ΜΕΤΕΧΩ"	6.000,00			6.000,00	0,00	5.999,99	0,01	0,01
16.07.01.001	Λογισμ. Προγρ. "ΨΗΦΙΑΚΟ ΒΗΜΑ"	10.096,45			10.096,45	1.491,97	7.845,07	2.251,38	2.251,38
16.07.01.002	Συμβάσεις Λογ. Προγρ. " Ψ.Β "	2.690,00			2.690,00	292,50	2.299,98	390,02	390,02
16.07.01.006	Λοιπές υπηρ. Προγρ. " Ψ. Β "	2.500,00			2.500,00	375,00	1.666,67	833,33	833,33
16.07.11.001	Λογισμικό πρόγραμμα SMART NET	4.000,00	0,00		4.000,00	600,00	1.066,67	2.933,33	2.933,33
	Σύνολο	**25.286,45**	**0,00**	**0,00**	**25.286,45**	**2.759,47**	**18.878,38**	**6.408,07**	**6.408,07**

ΣΟΛ Crowe

6. Πίνακας Ν.5- Δεδουλευμένα Έσοδα Περιόδου

ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ				
Α.Α. ΠΑΡΑΣΤΑΤΙΚΟΥ	**ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ**	**ΤΥΠΟΣ**	**ΕΠΩΝΥΜΙΑ**	**ΠΟΣΟ**
Ν. 000044	1/10/2024	Τ.Π.Υ.	ΩΜΕΓΑ Α.Β.Ε.Ε.	85,56
Ν.000046	4/10/2024	Τ.Π.Υ.	ENDLESS EC ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	5.705,72
Ν.000045	4/10/2024	Τ.Π.Υ.	ΚΟΡΕ Α.Ε.	700,55
Ν.000048	8/10/2024	Τ.Π.Υ.	BEIERSDORF HELLAS A.E.	2.693,83
Ν.000046	10/10/2024	Τ.Π.Υ.	ΚΟΡΕ Α.Ε.	597,12
Ν.000057	15/11/2024	Τ.Π.Υ.	ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ Α.Β.Ε.Ε	1.238,35
Ν.000056	15/11/2024	Τ.Π.Υ.	ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ Α.Β.Ε.Ε	15,43
Ν.000055	15/11/2024	Τ.Π.Υ.	ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ Α.Β.Ε.Ε	4.212,86
Ν.000054	15/11/2024	Τ.Π.Υ.	BEIERSDORF HELLAS A.E.	32.889,17
				48.138,59

ΣΟΛ Crowe

7. Πίνακας Ν.6- Εκπτώσεις επί Αγορών

Α.

Εργασία	Ημνία Εκδοσης	Σειρά	Παραστατικό	Κωδ.Συναλλασσόμενου	Ονομασία Συναλλασσόμενου	Σκοπός Διακίνησης	Καθαρή Αξία	ΦΠΑ	Συνολική Αξία
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	09/10/24		0842087303	S-ΠΡΟ-0404	COLGATE PALMOLIVE ΕΜΠΟΡΙΚΗ (ΕΛΛΑΣ) ΜΕΠΕ	Εκπτωση	-1.428,20	-342,77	-1.770,97
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	09/10/24		0842087487	S-ΠΡΟ-0404	COLGATE PALMOLIVE ΕΜΠΟΡΙΚΗ (ΕΛΛΑΣ) ΜΕΠΕ	Εκπτωση	-135,04	-29,37	-164,41
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	14/10/24	1ΠΤΖ_1	696	S-ΠΡΟ-202	ΚΟΡΕ Α.Ε.	Εκπτωση	-739,62	-96,15	-835,77
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/10/24	Γ3	44286	S-ΠΡΟ-052	BEIERSDORF HELLAS A.E	Εκπτωση	-161,27	-38,70	-199,97
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	18/10/24	Γ3	44291	S-ΠΡΟ-052	BEIERSDORF HELLAS A.E	Εκπτωση	-70,63	-16,95	-87,58
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21014	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-622,60	-80,94	-703,54
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21013	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-14.936,40	-1.941,73	-16.878,13
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21012	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-12,75	-1,66	-14,41
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21011	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-12,75	-1,66	-14,41
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21010	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-139,11	-18,08	-157,19
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21009	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-18,45	-2,40	-20,85
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21008	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-12.730,08	-1.654,91	-14.384,99
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21007	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-5.600,66	-728,09	-6.328,75
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21006	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-1.146,64	-149,06	-1.295,70
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21005	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-2.492,33	-324,00	-2.816,33
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21016	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-1.511,48	-196,49	-1.707,97

Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	15/11/24	ΓΙ	21015	S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-117,16	-15,23	-132,39
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	18/11/24	Γ3	44370	S-ΠΡΟ-052	BEIERSDORF HELLAS A.E	Εκπτωση	-405,09	-97,22	-502,31
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	18/11/24	ΓΙ		S-ΠΡΟ-001	BARILLA HELLAS A.B.E.E	Εκπτωση	-4.856,33	0,00	0,00
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	18/11/24	Γ3		S-ΠΡΟ-052	ΦΟΡΤΙΣ	Εκπτωση	-1.482,97	0,00	0,00
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Αγοράς (Α)	18/11/24	ΓΙ		S-ΠΡΟ-001	IMA	Εκπτωση	-681,85	0,00	0,00
							-49.301,41		

ΣΟΛ Crowe

Β.

Εργασία	Ημνία Εκδοσης	Σειρά	Παραστατικό	Κωδ.Συναλλασσόμενου	Ονομασία Συναλλασσόμενου	Σκοπός Διακίνησης	Καθαρή Αξία	ΦΠΑ	Συνολική Αξία
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	02/10/24	Κ1	22599	S-ΠΡΟ-111	ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ Α.Β.Ε.Ε.	Επιστροφή	-285,09	-25,09	-310,18
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	02/10/24	Κ1	22600	S-ΠΡΟ-111	ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ Α.Β.Ε.Ε.	Επιστροφή	-205,77	-49,39	-255,16
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	03/10/24	Κ1	22643	S-ΠΡΟ-111	ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ Α.Β.Ε.Ε.	Επιστροφή	-187,97	-15,71	-203,68
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	03/10/24	Κ1	22646	S-ΠΡΟ-111	ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ Α.Β.Ε.Ε.	Επιστροφή	-35,38	-8,49	-43,87
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	03/10/24	ΚΙ	22645	S-ΠΡΟ-111	ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ Α.Β.Ε.Ε.	Επιστροφή	-32,67	-1,96	-34,63
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	03/10/24	Κ1	22644	S-ΠΡΟ-111	ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ Α.Β.Ε.Ε.	Επιστροφή	-25,11	-6,03	-31,14
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	04/10/24	1ΠΤΕ_ΚΕ1	2745	S-ΠΡΟ-202	ΚΟΡΕ Α.Ε.	Επιστροφή	-11,04	-1,44	-12,48
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	24/10/24		221	S-ΠΡΟ-054	ΚΑΠΩΝΗΣ ΧΗΜΙΚΑ Ι.Κ.Ε	Επιστροφή	-413,40	-29,84	-443,24
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	25/10/24	Γ2	120546	S-ΠΡΟ-052	BEIERSDORF HELLAS A.E	Επιστροφή	-22896,56	-5495,17	-28391,73
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	29/11/24		251	S-ΠΡΟ-054	ΚΑΠΩΝΗΣ ΧΗΜΙΚΑ Ι.Κ.Ε	Επιστροφή	-56,00	-13,44	-69,44
Πιστωτικό Τιμολόγιο Επ/φής Αγοράς (Α)	29/11/24				BEIERSDORF HELLAS A.E	Επιστροφή	-9.800,53	-2.352,13	-12.152,66
						ΣΥΝΟΛΟ	**-33.949,52**		

ΣΟΛ Crowe

8. Πίνακας Ν.7- Λοιπές Υποχρεώσεις

Α.

Εργασία	Ημνία Εκδοσης	Σειρά	Παραστατικό	Κωδ.Συναλ/μενου	Ονομασία Συναλλασσόμενου	Σκοπός Διακίνησης	Καθαρή Αξία	ΦΠΑ	Συνολική Αξία
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	02/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000141	ΚΥΘ-002	ΛΕΟΝΤΣΙΝΗ Ο.Ε.	Εκπτωση	-25,48	-3,31	-28,79
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	04/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000142	ΚΑΛ-062	ΜΟΥΡΓΗ ΑΦΟΙ Α.Ε.	Εκπτωση	-1989,62	-258,65	-2248,27
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	04/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000144	ΚΑΛ-062	ΜΟΥΡΓΗ ΑΦΟΙ Α.Ε.	Εκπτωση	-3,84	-0,50	-4,34
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	10/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000145	ΣΠ-124	ΤΣΑΡΟΥΧΑΣ ΗΛ.ΠΑΝΑΓΙΩΤ.& ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-70,64	-16,95	-87,59
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	10/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000146	ΣΠ-124	ΤΣΑΡΟΥΧΑΣ ΗΛ.ΠΑΝΑΓΙΩΤ.& ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-315,24	-75,66	-390,90
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	10/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000147	ΜΕΛ.-035	ΠΑΝΑΓΟΥΛΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	Εκπτωση	-11,82	-2,84	-14,66
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	10/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000148	ΚΥΘ-002	ΛΕΟΝΤΣΙΝΗ Ο.Ε.	Εκπτωση	-13,50	-3,24	-16,74
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	10/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000149	ΛΑΚ-017	ΛΕΚΑΚΗΣ ΔΗΜ. & ΝΙΚΟΣ Ο.Ε.	Εκπτωση	-7,22	-1,73	-8,95
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	10/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000150	ΛΑΚ-137	ΜΕΝΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Εκπτωση	-14,44	-3,47	-17,91
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	10/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000151	ΠΥΛ-111	ΠΑΝΑΓΟΥΛΗΣ ΑΝΤ-ΣΤΡΕΜΠΑΣ ΑΝΔ.ΟΕ	Εκπτωση	-14,16	-3,40	-17,56
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	11/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000152	ΣΠ-124	ΤΣΑΡΟΥΧΑΣ ΗΛ.ΠΑΝΑΓΙΩΤ.& ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-161,27	-38,70	-199,97
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000156	ΛΑΚ-137	ΜΕΝΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Εκπτωση	-31,45	-4,09	-35,54
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000157	ΚΑΛ-062	ΜΟΥΡΓΗ ΑΦΟΙ Α.Ε.	Εκπτωση	-6666,82	-866,69	-7533,51
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000158	ΣΠ-330	PIRVULESCU ALEXANDRA-ELENA	Εκπτωση	-23,12	-3,01	-26,13
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000159	ΜΕΛ.-065	ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛ. & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-8,97	-1,17	-10,14
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000160	ΠΥΛ-013	ΒΕΡΓΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-7,96	-1,03	-8,99
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000161	ΚΥΠ-012	ΓΙΑΝ/ΠΟΥΛΟΣ-ΣΤΡΑΤΙΚΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε	Εκπτωση	-5,72	-0,74	-6,46
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000162	ΠΥΛ-199	ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Εκπτωση	-80,91	-10,52	-91,43
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000163	ΣΠ-014	ΚΑΛΑΒΡΥΤΙΝΟΣ Ι.& ΥΙΟΣ Ο.Ε.	Εκπτωση	-54,13	-7,04	-61,17
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000164	ΠΥΛ-058	ΚΑΡΑΜΠΑΤΣΟΥ ΑΦΟΙ-ΣΟΥΛΗΝΑΡΙΟ Ο.Ε	Εκπτωση	-58,61	-7,62	-66,23
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000165	ΠΥΛ-057	ΚΑΡΑΜΠΑΤΣΟΥ ΑΦΟΙ-ΧΑΝΔΡΙΝΟΥ Ο.Ε	Εκπτωση	-9,54	-1,24	-10,78
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000166	ΤΡΙΠ-0161	ΚΟΛΛΙΑΣ Α. ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ	Εκπτωση	-181,44	-23,59	-205,03

Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000167	ΤΡΙΠ-214	ΚΟΥΡΕΤΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ (ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΙ)	Εκπτωση	-13,22	-1,72	-14,94
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000168	ΣΠ-019	ΚΟΥΡΤΑΚΗΣ Ν.-ΟΙΚ/ΚΟΣ & ΥΙΟΙ ΟΕ	Εκπτωση	-58,30	-7,58	-65,88
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000169	ΛΑΚ-017	ΛΕΚΑΚΗΣ ΔΗΜ. & ΝΙΚΟΣ Ο.Ε.	Εκπτωση	-91,78	-11,93	-103,71
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000170	ΚΥΘ-002	ΛΕΟΝΤΣΙΝΗ Ο.Ε.	Εκπτωση	-133,77	-17,39	-151,16
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000171	ΚΥΘ-022	ΛΟΥΡΑΝΤΟΥ ΑΦΟΙ ΕΠΕ	Εκπτωση	-161,82	-21,04	-182,86
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000172	ΛΑΚ-1488	ΜΑΝΙΑΤΑΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Εκπτωση	-3,84	-0,50	-4,34
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000173	ΚΥΠ-092	ΜΑΝΤΖΟΥΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-45,76	-5,95	-51,71
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000174	ΛΑΚ-137	ΜΕΝΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Εκπτωση	-42,44	-5,52	-47,96
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000175	ΣΠ-107	ΜΟΡΦΗΣ Α. ΚΩΝ/ΝΟΣ	Εκπτωση	-13,25	-1,72	-14,97
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000176	ΚΑΛ-062	ΜΟΥΡΓΗ ΑΦΟΙ Α.Ε.	Εκπτωση	-8791,50	-1142,89	-9934,39
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000177	ΚΑΛ-047	ΜΟΥΡΓΗΣ ΣΠΥΡΟΣ	Εκπτωση	-29,56	-3,84	-33,40
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000178	ΜΕΛ.-021	ΜΟΥΡΟΥΣΙΑ ΑΦΟΙ & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-77,33	-10,05	-87,38
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000179	ΜΑΝΗ-0144	ΜΠΑΡΜΠΕΤΣΕΑ ΚΑΛΛΙΟΠΗ	Εκπτωση	-14,73	-1,91	-16,64
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000180	ΣΠ-027	ΜΠΕΚΑΚΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	Εκπτωση	-5,98	-0,78	-6,76
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000181	ΠΥΛ-101	ΜΥΛΩΝΑΣ ΗΛΙΑΣ	Εκπτωση	-6,81	-0,89	-7,70
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000182	ΣΠ-0147	ΠΑΝΑΓΑΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Εκπτωση	-49,26	-6,40	-55,66
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000183	ΣΠ-047**	ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΙ ΑΦΟΙ ΑΕΒΕ	Εκπτωση	-20298,38	-2638,79	-22937,17
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000184	ΠΥΛ-111	ΠΑΝΑΓΟΥΛΗΣ ΑΝΤ-ΣΤΡΕΜΠΑΣ ΑΝΔ.ΟΕ	Εκπτωση	-54,32	-7,06	-61,38
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000185	ΜΕΛ.-035	ΠΑΝΑΓΟΥΛΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	Εκπτωση	-12,43	-1,62	-14,05
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000186	ΜΕΣ-013	ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΙ Γ.ΑΦΟΙ Α.Β.Ε.Ε.Τ	Εκπτωση	-142,38	-18,51	-160,89
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000187	ΤΡΙΠ-090	ΠΕΤΡΟΥ Κ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Εκπτωση	-11,20	-1,46	-12,66
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000188	ΛΑΚ-2015	ΡΟΒΑΤΣΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ	Εκπτωση	-19,98	-2,60	-22,58
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000189	ΠΥΛ-039	ΣΙΨΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.	Εκπτωση	-23,14	-3,01	-26,15
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000190	ΚΥΘ-049	ΣΟΥΡΗΣ Ε.-ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ Σ.Ο.Ε.	Εκπτωση	-11,78	-1,53	-13,31
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000191	ΚΑΛ-0003	ΤΣΙΚΙΝΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Εκπτωση	-153,02	-19,89	-172,91
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000192	ΣΠ-048	ΤΣΙΠΟΚΑ ΔΕΣΠΟΙΝΑ	Εκπτωση	-11,47	-1,49	-12,96

Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	29/10/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000193	ΠΥΛ-118	ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΟΥ ΕΛΕΥΘ. & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-46,55	-6,05	-52,60
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	15/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000200	ΣΠ-124	ΤΣΑΡΟΥΧΑΣ ΗΛ.ΠΑΝΑΓΙΩΤ.& ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-220,19	-52,85	-273,04
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	15/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000201	ΜΑΝΗ-8	ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΑΝΕΔΗΚ Α.Ε.	Εκπτωση	-8346,38	-2003,13	-10349,51
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	15/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000202	ΚΥΘ-002	ΛΕΟΝΤΣΙΝΗ Ο.Ε.	Εκπτωση	-45,37	-10,89	-56,26
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	15/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000203	ΛΑΚ-137	ΜΕΝΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Εκπτωση	-15,53	-3,73	-19,26
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	15/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000204	ΛΑΚ-017	ΛΕΚΑΚΗΣ ΔΗΜ. & ΝΙΚΟΣ Ο.Ε.	Εκπτωση	-114,25	-27,42	-141,67
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	15/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000205	ΠΥΛ-039	ΣΙΨΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.	Εκπτωση	-66,57	-15,98	-82,55
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	15/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000206	ΤΡΙΠ-1156	ΜΑΥΡΙΑ ΓΕΩΡΓΙΑ	Εκπτωση	-20,68	-4,96	-25,64
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	15/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000207	ΚΥΘ-012	ΓΚΙΚΑΣ Π.ΓΚΙΚΑΣ	Εκπτωση	-87,20	-20,93	-108,13
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000209	ΣΠ-330	PIRVULESCU ALEXANDRA-ELENA	Εκπτωση	-36,39	-4,73	-41,12
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000210	ΜΕΛ.-065	ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛ. & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-16,19	-2,10	-18,29
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000211	ΠΥΛ-013	ΒΕΡΓΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-17,83	-2,32	-20,15
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000212	ΚΥΠ-012	ΓΙΑΝ/ΠΟΥΛΟΣ-ΣΤΡΑΤΙΚΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε	Εκπτωση	-9,86	-1,28	-11,14
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000213	ΠΥΛ-199	ΓΙΑΝΝΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Εκπτωση	-15,66	-2,04	-17,70
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000214	ΤΡΙΠ-014	ΚΑΖΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ	Εκπτωση	-10,18	-1,32	-11,50
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000215	ΣΠ-014	ΚΑΛΑΒΡΥΤΙΝΟΣ Ι.& ΥΙΟΣ Ο.Ε.	Εκπτωση	-34,58	-4,50	-39,08
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000216	ΠΥΛ-058	ΚΑΡΑΜΠΑΤΣΟΥ ΑΦΟΙ-ΣΟΥΛΗΝΑΡΙΟ Ο.Ε	Εκπτωση	-48,53	-6,31	-54,84
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000217	ΠΥΛ-057	ΚΑΡΑΜΠΑΤΣΟΥ ΑΦΟΙ-ΧΑΝΔΡΙΝΟΥ Ο.Ε	Εκπτωση	-16,50	-2,15	-18,65
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000218	ΤΡΙΠ-0161	ΚΟΛΛΙΑΣ Α. ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ	Εκπτωση	-191,65	-24,91	-216,56
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000219	ΛΑΚ-017	ΛΕΚΑΚΗΣ ΔΗΜ. & ΝΙΚΟΣ Ο.Ε.	Εκπτωση	-70,03	-9,10	-79,13
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000220	ΚΥΘ-002	ΛΕΟΝΤΣΙΝΗ Ο.Ε.	Εκπτωση	-104,15	-13,54	-117,69
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000221	ΚΥΘ-022	ΛΟΥΡΑΝΤΟΥ ΑΦΟΙ ΕΠΕ	Εκπτωση	-127,33	-16,55	-143,88
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000222	ΤΡΙΠ-192	ΜΑΝΙΑΤΗΣ Κ.ΗΛΙΑΣ	Εκπτωση	-5,39	-0,70	-6,09
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000223	ΚΥΠ-092	ΜΑΝΤΖΟΥΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-42,02	-5,46	-47,48
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000224	ΛΑΚ-039*	ΜΑΝΩΛΑΚΟΥ ΚΛ.& ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-12,67	-1,65	-14,32
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000225	ΛΑΚ-137	ΜΕΝΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Εκπτωση	-46,66	-6,07	-52,73

Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000226	ΣΠ-107	ΜΟΡΦΗΣ Α. ΚΩΝ/ΝΟΣ	Εκπτωση	-8,23	-1,07	-9,30
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000227	ΚΑΛ-062	ΜΟΥΡΓΗ ΑΦΟΙ Α.Ε.	Εκπτωση	-8661,99	-1126,06	-9788,05
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000228	ΜΕΛ.-021	ΜΟΥΡΟΥΣΙΑ ΑΦΟΙ & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-68,23	-8,87	-77,10
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000229	ΜΑΝΗ-0144	ΜΠΑΡΜΠΕΤΣΕΑ ΚΑΛΛΙΟΠΗ	Εκπτωση	-49,55	-6,44	-55,99
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000230	ΣΠ-027	ΜΠΕΚΑΚΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	Εκπτωση	-38,81	-5,05	-43,86
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000231	ΣΠ-0147	ΠΑΝΑΓΑΚΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Εκπτωση	-34,23	-4,45	-38,68
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000232	ΣΠ-047**	ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΙ ΑΦΟΙ ΑΕΒΕ	Εκπτωση	-24640,46	-3203,26	-27843,72
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000233	ΠΥΛ-111	ΠΑΝΑΓΟΥΛΗΣ ΑΝΤ-ΣΤΡΕΜΠΑΣ ΑΝΔ.ΟΕ	Εκπτωση	-67,73	-8,80	-76,53
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000234	ΜΕΛ.-035	ΠΑΝΑΓΟΥΛΗΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ	Εκπτωση	-21,38	-2,78	-24,16
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000235	ΜΕΣ-013	ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΙ Γ.ΑΦΟΙ Α.Β.Ε.Ε.Τ	Εκπτωση	-137,21	-17,84	-155,05
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000236	ΤΡΙΠ-090	ΠΕΤΡΟΥ Κ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Εκπτωση	-3,57	-0,46	-4,03
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000237	ΛΑΚ-2015	ΡΟΒΑΤΣΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ	Εκπτωση	-36,52	-4,75	-41,27
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000238	ΠΥΛ-039	ΣΙΨΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.	Εκπτωση	-66,20	-8,61	-74,81
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000239	ΚΑΛ-0003	ΤΣΙΚΙΝΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Εκπτωση	-183,50	-23,86	-207,36
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000240	ΣΠ-048	ΤΣΙΠΟΚΑ ΔΕΣΠΟΙΝΑ	Εκπτωση	-5,08	-0,66	-5,74
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	21/11/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000241	ΠΥΛ-118	ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΟΥ ΕΛΕΥΘ. & ΣΙΑ ΟΕ	Εκπτωση	-121,05	-15,74	-136,79
Πιστωτικό Τιμολόγιο Εκπτωσης Πώλησης (Α)	02/12/24	ΠΕΚ	ΠΕΚ000246	ΣΠ-019	ΚΟΥΡΤΑΚΗΣ Ν.-ΟΙΚ/ΚΟΣ & ΥΙΟΙ ΟΕ	Εκπτωση	-90,43	-11,76	-102,19
						ΣΥΝΟΛΟ	-84.035,86		

ΣΟΛ Crowe

B.

Εργασία	Ημνία Εκδοσης	Σειρά	Παραστατικό	Κωδ.Συναλ/σόμενου	Ονομασία Συναλλασσόμενου	Σκοπός Διακίνησης	Καθαρή Αξία	ΦΠΑ	Συνολική Αξία
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/10/24		ΠΙΣ000786	ΣΠ-047**-013	ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΙ ΑΦΟΙ ΑΕΒΕ(ΚΥΘΗΡΑ)	Επιστροφή	-60,00	-14,40	-74,40
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/10/24		ΠΙΣ000787	ΤΡΙΠ-0161-001	ΚΟΛΛΙΑΣ Α. ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ (ΥΠΟΚ.ΑΓ.ΚΩΝ/ΝΟΥ)	Επιστροφή	-370,62	-88,95	-459,57
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/10/24		ΠΙΣ000788	ΛΑΚ-017	ΛΕΚΑΚΗΣ ΔΗΜ. & ΝΙΚΟΣ Ο.Ε.	Επιστροφή	-606,51	-145,57	-752,08
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/10/24		ΠΙΣ000789	ΜΕΛ-159	ΚΟΥΜΠΑΡΟΥΛΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ & ΣΙΑ Ο.Ε	Επιστροφή	-225,53	-54,14	-279,67
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/10/24		ΠΙΣ000790	ΛΑΚ-137	ΜΕΝΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Επιστροφή	-216,17	-51,88	-268,05
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/10/24		ΠΙΣ000791	ΛΑΚ-216	ΛΑΖΑΡΑΚΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	Επιστροφή	-471,02	-113,04	-584,06
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/10/24		ΠΙΣ000792	ΚΥΘ-001	ΚΟΡΝΕΛΗΣ ΑΚΚΕΡΜΑΝΣ	Επιστροφή	-206,66	-49,58	-256,24
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/10/24		ΠΙΣ000793	ΚΥΘ-016	ΚΑΛΛΙΓΕΡΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Επιστροφή	-552,55	-132,61	-685,16
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/10/24		ΠΙΣ000794	ΠΥΛ-058	ΚΑΡΑΜΠΑΤΣΟΥ ΑΦΟΙ-ΣΟΥΛΗΝΑΡΙΟ Ο.Ε	Επιστροφή	-549,61	-131,89	-681,50
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	02/10/24		ΠΙΣ000795	ΛΑΚ-2015	ΡΟΒΑΤΣΟΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ	Επιστροφή	-93,85	-22,52	-116,37
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	02/10/24		ΠΙΣ000796	ΚΑΛ-047	ΜΟΥΡΓΗΣ ΣΠΥΡΟΣ	Επιστροφή	-141,75	-34,03	-175,78
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	02/10/24		ΠΙΣ000797	ΚΥΘ-018	ΦΑΡΟΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ	Επιστροφή	-649,20	-155,81	-805,01
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	02/10/24		ΠΙΣ000798	ΚΥΘ-018	ΦΑΡΟΣ ΕΥΣΤΑΘΙΟΣ	Επιστροφή	-380,45	-91,31	-471,76
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	02/10/24		ΠΙΣ000800	ΣΠ-333	ΧΡΥΣΑΝΘΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΜΙΧΑΗΛ	Επιστροφή	-135,04	-32,41	-167,45
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	02/10/24		ΠΙΣ000801	ΤΡΙΠ-0161-001	ΚΟΛΛΙΑΣ Α. ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ (ΥΠΟΚ.ΑΓ.ΚΩΝ/ΝΟΥ)	Επιστροφή	-61,01	-7,93	-68,94
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	03/10/24		ΠΙΣ000802	ΣΠ-0021	ΓΙΑΝΝΑΡΕΑ ΝΙΚΟΛΕΤΑ	Επιστροφή	-878,94	-210,95	-1089,89
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	04/10/24		ΠΙΣ000803	ΛΑΚ-0684	ΜΗΛΙΔΟΝΗ ΓΕΩΡΓΙΑ	Επιστροφή	-27,68	-6,64	-34,32
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	04/10/24		ΠΙΣ000806	ΣΠ-082	ΚΟΜΠΟΓΙΩΡΓΑΣ ΣΤΑΥΡΟΣ	Επιστροφή	-707,43	-169,78	-877,21
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	04/10/24		ΠΙΣ000808	ΚΥΘ-022	ΛΟΥΡΑΝΤΟΥ ΑΦΟΙ ΕΠΕ	Επιστροφή	-19,93	-4,78	-24,71
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	07/10/24		ΠΙΣ000812	ΚΥΠ-017	ΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ Ν. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Επιστροφή	-67,18	-16,11	-83,29
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	07/10/24		ΠΙΣ000813	ΚΥΘ-022-001	ΛΟΥΡΑΝΤΟΥ ΑΦΟΙ ΕΠΕ (ΠΟΤΑΜΟΣ)	Επιστροφή	-795,51	-190,92	-986,43
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	07/10/24		ΠΙΣ000814	ΚΥΘ-002	ΛΕΟΝΤΣΙΝΗ Ο.Ε.	Επιστροφή	-513,55	-123,24	-636,79
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	07/10/24		ΠΙΣ000815	ΣΠ-022	ΚΟΜΠΟΓΙΩΡΓΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Επιστροφή	-590,45	-141,69	-732,14

ΣΟΛ Crowe

Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	07/10/24		ΠΙΣ000816	ΚΥΠ-092	ΜΑΝΤΖΟΥΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	Επιστροφή	-621,35	-149,11	-770,46
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	07/10/24		ΠΙΣ000817	ΚΥΠ-092	ΜΑΝΤΖΟΥΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	Επιστροφή	-302,80	-72,67	-375,47
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	08/10/24		ΠΙΣ000828	ΣΠ-124	ΤΣΑΡΟΥΧΑΣ ΗΛ.ΠΑΝΑΓΙΩΤ.& ΣΙΑ ΟΕ	Επιστροφή	-932,72	-223,84	-1156,56
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	10/10/24		ΠΙΣ000830	ΚΑΛ-759	ΣΟΥΡΕΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	Επιστροφή	-201,91	-48,47	-250,38
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	10/10/24		ΠΙΣ000831	ΤΡΙΠ-181	ΤΕΤΩΡΟΣ ΔΗΜ. ΤΟΥ ΗΛΙΑ	Επιστροφή	-767,37	-184,16	-951,53
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	10/10/24		ΠΙΣ000832	ΤΡΙΠ-1156	ΜΑΥΡΙΑ ΓΕΩΡΓΙΑ	Επιστροφή	-25,74	-6,18	-31,92
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	10/10/24		ΠΙΣ000833	ΤΡΙΠ-0197	ΣΙΔΗΡΟΠΟΥΛΟΣ Σ.ΜΑΤΘΑΙΟΣ	Επιστροφή	-314,20	-75,40	-389,60
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000845	ΚΑΛ-037	ΣΟΥΡΕΑΣ ΒΑΣ.ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Επιστροφή	-36,83	-8,84	-45,67
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000847	ΠΥΛ-005	ΚΛΙΚΙΖΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	Επιστροφή	-222,87	-53,48	-276,35
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000848	ΠΥΛ-039	ΣΙΨΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.	Επιστροφή	-36,55	-8,78	-45,33
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000849	ΠΥΛ-013	ΒΕΡΓΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ & ΣΙΑ ΟΕ	Επιστροφή	-320,34	-76,87	-397,21
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000850	ΠΥΛ-118	ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΤΟΥ ΕΛΕΥΘ. & ΣΙΑ ΟΕ	Επιστροφή	-221,31	-53,12	-274,43
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000852	ΜΑΝΗ-004	ΚΟΛΟΒΕΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.	Επιστροφή	-170,92	-41,02	-211,94
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000853	ΜΑΝΗ-008-001	ΣΑΡΑΝΤΕΑΣ ΣΩΤ.& ΣΙΑ Ο.Ε.(ΠΑΡΑΛΙΑ)	Επιστροφή	-496,39	-119,14	-615,53
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000854	ΜΑΝΗ-0144	ΜΠΑΡΜΠΕΤΣΕΑ ΚΑΛΛΙΟΠΗ	Επιστροφή	-362,52	-87,02	-449,54
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000855	ΚΥΠ-012	ΓΙΑΝ/ΠΟΥΛΟΣ-ΣΤΡΑΤΙΚΟΠΟΥΛΟΣ Ο.Ε	Επιστροφή	-88,07	-21,14	-109,21
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000862	ΣΠ-027-01	ΜΠΕΚΑΚΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ (ΚΟΙΤΑ)	Επιστροφή	-535,20	-128,45	-663,65
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000863	ΚΥΠ-061	ΨΩΝΗ ΔΗΜ. ΕΥΣΤΑΘΙΑ	Επιστροφή	-283,90	-68,14	-352,04
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	22/10/24		ΠΙΣ000864	ΚΥΠ-020	ΑΒΔΑΛΑΣ Κ.ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	Επιστροφή	-320,79	-76,99	-397,78
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	29/10/24		ΠΙΣ000876	ΜΑΝΗ-8-05	ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΑΝΕΔΗΚ Α.Ε.(ΑΡΕΟΠΟΛΗ)	Επιστροφή	-283,55	-68,05	-351,60
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	29/10/24		ΠΙΣ000877	ΜΑΝΗ-8-05	ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΑΝΕΔΗΚ Α.Ε.(ΑΡΕΟΠΟΛΗ)	Επιστροφή	-700,74	-168,18	-868,92
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	29/10/24		ΠΙΣ000878	ΠΥΛ-0011	ΜΟΣΧΟΒΙΤΗΣ Δ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Επιστροφή	-42,90	-10,30	-53,20
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	29/10/24		ΠΙΣ000879	ΠΥΛ-0011	ΜΟΣΧΟΒΙΤΗΣ Δ. ΓΕΩΡΓΙΟΣ	Επιστροφή	-548,86	-131,73	-680,59
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	29/10/24		ΠΙΣ000880	ΛΑΚ-0002	ΑΡΩΝΗ ΕΙΡΗΝΗ	Επιστροφή	-316,60	-75,99	-392,59
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	29/10/24		ΠΙΣ000881	ΛΑΚ-131	ΦΑΡΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	Επιστροφή	-409,41	-98,27	-507,68
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	31/10/24		ΠΙΣ000920	ΜΕΣ-0105	NEILSON HELLAS ΑΤΞΕ	Επιστροφή	-449,88	-107,97	-557,85
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/11/24		ΠΙΣ000923	ΚΑΛ-019	ΧΡΕΒΒΑΤΟΠΟΥΛΟΣ ΠΕΤΡΟΣ	Επιστροφή	-601,78	-144,44	-746,22

Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/11/24		ΠΙΣ000924	ΠΥΛ-0116	MARTINS E.E.	Επιστροφή	-1187,96	-285,10	-1473,06
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	01/11/24		ΠΙΣ000925	ΠΥΛ-011	ΤΟΜΑΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ	Επιστροφή	-106,60	-25,58	-132,18
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	05/11/24		ΠΙΣ000927	ΜΑΝΗ-8-03	ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΑΝΕΔΗΚ Α.Ε. (ΑΓ.ΝΙΚΟΛΑΟΣ)	Επιστροφή	-75,03	-18,01	-93,04
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	05/11/24		ΠΙΣ000928	ΜΑΝΗ-8-02	ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΑΝΕΔΗΚ Α.Ε. (ΚΑΜΠΟΣ)	Επιστροφή	-130,64	-31,35	-161,99
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	05/11/24		ΠΙΣ000929	ΜΑΝΗ-8-01	ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΑΝΕΔΗΚ Α.Ε. (ΣΤΟΥΠΑ)	Επιστροφή	-101,06	-24,25	-125,31
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	05/11/24		ΠΙΣ000930	ΜΑΝΗ-8-01	ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΑΝΕΔΗΚ Α.Ε. (ΣΤΟΥΠΑ)	Επιστροφή	-2484,32	-596,26	-3080,58
Πιστωτικό ΔΑ Τιμολόγιο Επ/φής Πώλησης (ΠΑ)	05/11/24		ΠΙΣ000931	ΤΡΙΠ-28	ΦΛΕΝΤΖΕΡΗΣ Π. ΙΚΕ	Επιστροφή	-202,75	-48,66	-251,41
						ΣΥΝΟΛΟ	**-22.224,50**		

ΣΟΛ Crowe

Εμπειρία Γνώση Αξιοπιστία.

8. Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων



Audit / Tax / Advisory

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

Γηπέδου με εντός αυτού δυο ισόγειες

Βιοτεχνικές αποθήκες

Εκτός οικισμού Αντικαλάμου της δημοτικής ενότητας Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στην θέση «Καλύβα» της Π.Ε. Μεσσηνίας.

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2024

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ..... **- 3 -**

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... **- 4 -**

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... - 4 -

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 4 -

1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 5 -

1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 5 -

1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS ..... - 5 -

1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 6 -

1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... - 7 -

1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 7 -

1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... **- 7 -**

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ..... - 8 -

3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... **- 8 -**

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -

3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... **ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.**

3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... **ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.**

3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -

3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ..... **ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.**

3.4.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ..... - 9 -

3.5 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ) ..... - 9 -

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... **- 10 -**

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΙΤΛΩΝ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 10 -

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΆΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 10 -

4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ .....

5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... **- 10 -**

5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 10 -

5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 11 -

5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 11 -

5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 12 -

6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... **- 13 -**

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	05/12/2024
Ημερομηνίες Αυτοψίας	06/12/2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	08/12/2024
Εντολέας	Η εμπορική εταιρεία Α. Ασημάκος Ο.Ε.Ε.
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition)
Αντικείμενο Εκτίμησης	Γήπεδο με εντός αυτού δύο ισόγεια βιοτεχνικά κτίσματα (εμπορικές αποθήκες).
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου.
Περιοχή	Εκτός οικισμού Αντικαλάμου της δημοτικής ενότητας Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στην θέση «Καλύβα» επί αγροτικής οδού..
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς για τα επαγγελματικά κτίρια.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων εγγεγραμμένος στο μητρώο του υπουργείου οικονομικών με αριθ. (597)
Γενικές Παραδοχές	• Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. • Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ). • Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. • Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο • Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο. • Πραγματοποιήθηκε εσωτερική - εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.
Εμπορική Αξία	**€ 318.600** **Τριακόσιες δέκα οκτώ χιλιάδες εξακόσια Ευρώ**

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εμπορική εταιρεία Α. Ασημάκος Ο.Ε.Ε. που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης»..

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί το ισόγειο κτίσμα 1 με χρήση εμπορική αποθήκη επιφάνειας 600 μ2 και το ισόγειο μεταλλικό κτίσμα 2 με χρήση εμπορική αποθήκη επιφάνειας 99,80 μ2, κατασκευασμένα σε γήπεδο επιφάνειας 9.187,00 μ2 που βρίσκεται εκτός οικισμού τ.κ. Αντικαλάμου της δημοτικής ενότητας Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στην θέση «Καλύβα».

1.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 8th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.4 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

1.5 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της εσωτερικής-εξωτερικής αυτοψίας, ήτοι 06/12/2024.

1.6 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

1.7 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

1.8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε εσωτερική - εξωτερική αυτοψία στα ακίνητα, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και συγκεντρώθηκαν συγκριτικά στοιχεία από επιτόπια έρευνα αλλά και επικοινωνία με μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά για επιβεβαίωση στοιχείων που προέκυψαν από έρευνα στο διαδίκτυο, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Συγκεκριμένα αντλήθηκαν πληροφορίες από τα κάτωθι Κτηματομεσιτικά Γραφεία και sites:

- Μεσιτικό Messinia propertyes τηλ. 2721069702
- Μεσιτικό Αβραμόπουλος τηλ. 2106251015
- www.spitogatos.gr

Από την επιτόπια έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων βιοτεχνικών κτιρίων που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης στην κτηματική περιοχή Αντικαλάμου Καλαμάτας και των γύρω από αυτών οικισμών.

Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή της τιμής πώλησης βιοτεχνικών κτιρίων ανάλογων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Ο παρόν εκτιμητής δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards και RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από το πελάτη.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής ,δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Ο εκτιμητής έχει την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του εκτιμητή στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)

1.9 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Γενική παραδοχή: Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.

Ειδική παραδοχή: Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.

- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Πραγματοποιήθηκε εσωτερική - εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.

Ειδικές Παραδοχές

Σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα τεχνικά έγγραφα και την αυτοψία δεν διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές που να εμπίπτουν στον νόμο 4495/2017

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και το όνομα του εκτιμητή και οι τυχών επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή.

1.10 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Λαμβάνοντας υπόψη τον τύπο ακινήτου που αφορά σε χώρο βιοτεχνικής χρήσης εκτιμάται ότι η πλέον κατάλληλες μεθόδους εκτίμησης είναι αυτή της **Μεθόδου συγκριτικών πωλήσεων.**

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 των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

1.11 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

1. Τεχνική περιγραφή από 16-01-2018 του μηχανικού Ιωάννη Πουρναρά.
2. Το από 12/2017 σχέδιο κατόψεων του μηχανικού Ιωάννη Πουρναρά.
3. Το από 12/2017 τοπογραφικό διάγραμμα αποτύπωσης του μηχανικού Ιωάννη Πουρναρά.

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να γίνει περιγραφή της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου (π.χ. στη προκειμένη περίπτωση σχόλια για την κτηματική περιοχή «Καλύβα» τ.κ. Αντικαλάμου του δήμου Καλαμάτας καθώς και περιγραφή της αγοράς της.
Πρόκειται για περιοχή αγροτική με κύρια καλλιέργεια της ελιάς και χέρσους αγρούς, σε επίπεδο έδαφος σχετικά μακριά από κατοικίες του οικισμού Αντικαλάμου, επί αγροτικής οδού, με καλό οδικό και συγκοινωνιακό δίκτυο, καλή ρυμοτομία σε περιοχή με αρκετά κυρίως βιομηχανικά κτίρια. όπου η μετακίνηση πραγματοποιείται με δημόσια και ιδιωτικά μέσα.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται σε βιομηχανική – βιοτεχνική μακριά από το κέντρο του οικισμού Αντικαλάμου και σε απόσταση 2500 μέτρα νοτιοανατολικά από την κεντρική πλατεία του οικισμού, με πρόσοψη σε ασφαλτοστρωμένη οδό με σχετικά περιορισμένη θέα σε επίπεδο έδαφος. Οι χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιοχή είναι καθαρά βιομηχανικές – βιοτεχνικές με παρουσία βιοτεχνικών κτηρίων. 10-20 ετίας και άνω και ελάχιστα νεότερα .
Σημαντικά μειονεκτήματα όσον αφορά την εγγύς περιοχή δεν εντοπίστηκαν.

2.3 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στην βιομηχανική περιοχή Αντικαλάμου είναι εύκολη μέσω της κεντρικής Εθνικής οδού Καλαμάτας - Πύλου και της οδού που συνδέει την βιοτεχνική περιοχή με τον περιμετρικό δρόμο της νέας εθνικής οδού Καλαμάτας και πραγματοποιείται με δημόσια και ιδιωτικά μέσα μεταφοράς.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται εκτός οικισμού Αντικαλάμου & εντός ΓΠΣ Καλαμάτας όπου ισχύουν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης όπως αυτοί ορίζονται :

Αρτιότητα

- Ελάχιστο πρόσωπο 25 μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν κατά κανόνα 6.000m²
- Ελάχιστο εμβαδόν κατά παρέκκλιση 4.000m²

Όροι δόμησης

- Συντελεστής δόμησης: για γήπεδα 200 τμ + (Ε- 4.000) x 0.02 ≤ 400τμ
- Κάλυψη: Μαχ. 200τμ
- Οικοδομικό σύστημα: ελεύθερη τοποθέτηση-
- Ύψος: 7,5 μ.+1.20μ στέγη, όροφοι: 2
- Αποστάσεις από τα όρια: επαφή με το όριο ή min.: 15.00μ
- Έγκριση δασαρχείου, Υψομετρική Βεβαίωση
- Πολεοδομικά Διατάγματα :

ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ-270/Δ 24/3-5-85) Ν3212/2003 ΦΕΚ Α 308 31-12-2003 &ΦΕΚ 77ΑΑΠ/3-5-2011χρήση βιομηχανική – βιοτεχνική περιοχή

2.5 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

Πρόκειται για άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο γήπεδο συνολικής επιφάνειας 9.187.00 μ2. καθώς θεωρούνται κατά κανόνα άρτια όσα γήπεδα που έχουν εμβαδόν 6000 μ2 με πρόσωπο 25 μέτρα. Το γήπεδο έχει βόρεια πρόσωπο με ασφαλτοστρωμένη αγροτική οδό και νότια με αρδευτικό αύλακα και πέραν αυτού με ασφαλτοστρωμένη αγροτική οδό ενώ γύρω συνορεύει με άλλες όμορες ιδιοκτησίες. **ΚΑΕΚ 360310301012/0/0**.
Σημαντικά μειονεκτήματα όσον αφορά την εγγύς περιοχή δεν εντοπίστηκαν.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Εντός του παραπάνω περιγραφόμενου γηπέδου και σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα έγγραφα έχει κατασκευαστεί αρχικά το ισόγειο κτίσμα 1 με χρήση εμπορική αποθήκη με την υπ. αριθμό. 100/1999 οικοδομική άδεια, επιφάνειας 600 μ2 κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα, τοιχοποιίες από οπτοπλινθοδομή και οροφή από πάνελ, ενώ το ισόγειο μεταλλικό κτίριο 2 με χρήση εμπορική αποθήκη, κατασκευασμένο χωρίς οικοδομική άδεια, αλλά τακτοποιημένο με τον Ν 4495/2017. Το γήπεδο είναι οριοθετημένο με μεταλλικό κάγκελο κατά τμήμα και υπόλοιπο από συρμάτινη περίφραξη.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική/ εξωτερική)

3 Στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης πραγματοποιήθηκε εσωτερική - εξωτερική αυτοψία όπου διαπιστώθηκε ότι τα υπό εκτίμηση ακίνητα – δύο ισόγεια κτίσματα, ήτοι εμπορικές αποθήκες είναι σε καλή εσωτερική και εξωτερική κατάσταση σε πλήρη λειτουργία.

4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα στοιχεία και της αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο δεν διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες που να εμπίπτουν στον νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών 4495/2017.

4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Προσκομίστηκαν κατόψεις οικοδομική άδεια ανέγερσης και σύμφωνα με την εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο αγροτεμάχιο με το ισόγειο κτίσμα (εμπορική αποθήκη), δεν ήταν δυνατό να διαπιστωθούν αυθαιρεσίες οι χρήσεις που να εμπίπτουν στον νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών 4495/2017.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

4.3 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

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

Την τρέχουσα χρονική περίοδο η ενεργή κτηματαγορά οικιστικών ακινήτων, σε εκτός οικισμού Αντικαλάμου αλλά και γειτονικούς οικισμούς όπως Σπερχογείας, Ασπροχώματος κ.α χαρακτηρίζεται σχετικά μέτρια η οποία συνδέεται με την συνεχόμενη οικονομική κρίση αλλά και της δυσμενής φορολογικής πολιτικής των ακινήτων. Κατά την έρευνα κτηματαγοράς δεν εντοπίστηκε κάποια πρόσφατη και αξιόπιστη πραγματική αγοραπωλησία κατοικίας στο εγγύς περιβάλλον του υπό εκτίμηση, ενώ σχετικά μικρή διαπιστώθηκε και η προσφορά αναλόγου τύπου γηπέδων σε περιοχές γύρω τον οικισμό Αντικαλάμου.

4.4 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων τιμών πώλησης βιοτεχνικών κτιρίων αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων, σε περιοχές αντίστοιχες με το εκτιμώμενο :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

Επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο επιφάνειας 2.834 μ2, κατασκευασμένο το έτος 1998, σε γήπεδο εκτάσεως 11.600 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός οικισμού Αντικαλάμου Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας κοντά στο εκτιμώμενο με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο Hacienda Real Estate τηλ. 2102205683, προς 1. 450.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 511,64 €/μ2.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

Επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο επιφάνειας 1.700 μ2, κατασκευασμένο το έτος 1987, σε γήπεδο εκτάσεως 4.000 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας σε περιοχή με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο ΟΙΚΟΠΕΔΟ & ΟΙΚΙΑ τηλ. 2721128061, προς 950.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 558,82 €/μ2.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)

Επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο επιφάνειας 400 μ2, κατασκευασμένο το έτος 1989, άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου πόλης Καλαμάτας περιοχή «Παλιάμπελα» του δήμου Καλαμάτας σε περιοχή με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο Σταθάς Θεόδωρος τηλ. 2721128008, προς 200.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 500 €/μ2.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
		1ο	2ο	3ο

Περιοχή-Θέση	Αντικάλαμος Καλαμάτας	Αντικάλαμος Καλαμάτας	Καλαμάτας	Καλαμάτας
Εμβαδόν (ανηγμένο)	699.80	2,834.00	1,700.00	400.00
Ζητούμενη τιμή (€)		511,64	558.62	500.00
Πραγματική τιμή (€)				
προσαρμογή (%)		-20%	-20%	-20%
Εμβαδόν (ανηγμένο)	699,80	2.834.00	1.700.00	400.00
		21%	10%	-3%
Κατάσταση/ετοιμότητα	Καλή	Καλή	Καλή	Καλή
προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Προβολή - προσβασιμότητα	Καλή	Καλή	Καλύτερη	μέτρια
προσαρμογή (%)		0%	-5%	4%
Τιμή αναπροσαρμογής		495,26	467,00	403,52
Τελική τιμή (€/τμ)	455.26			
Τελική τιμη με στρογγυλοποίηση	**455.26 €**			

**Από την στάθμιση συγκριτικών στοιχείων προκύπτει η τιμή 455.26 €/.μ2

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων των δύο ισογείων βιοτεχνικών αποθηκών.

οπότε: Εμπορική αξία των κτιρίων με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας: 699,80 τ.μ. Χ 455.26 € / τ.μ.= 318.590,95 €.

Τελική εμπορική αξία του εκτιμώμενου είναι 318.590,95 € και στρογγυλοποιημένα 318.600 **€.**

ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε

€ 318.600

Τριακόσιες δέκα οκτώ χιλιάδες εξακόσια Ευρώ

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που

να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Ο Εκτιμητής Παναγιώτης Ηλιόπουλος
Πολ. Μηχανικός Τ.Ε.
Αριθμός Μητρ. Ακινήτων Υπ. Οικονομικών 597

PANAGIOTIS ILIOPOULOS
Αρ. Μητρώου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος 0187
Certified Valuer in Real Estate Property
Αρ. Πιστοποιητικού PEOPLECERT GR7510030235PI

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Αεροφωτογραφία με τη θέση του ακινήτου



Φωτογραφίες αυτοψίας

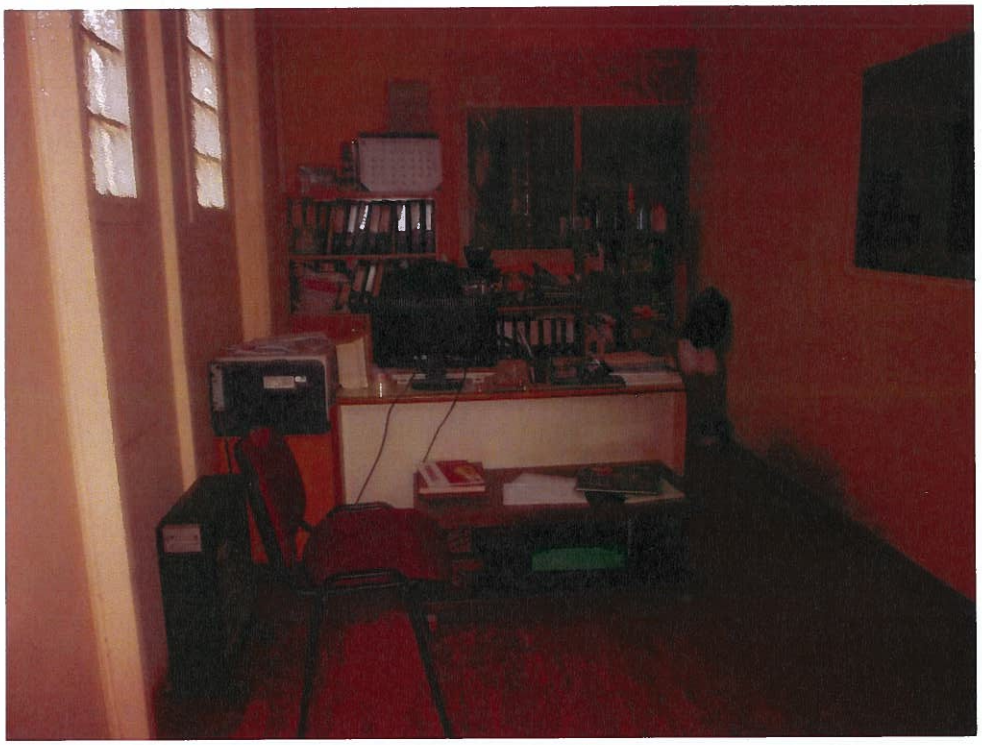
Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Α



Νοτιοδυτική όψη ακινήτου (Επαρχιακή οδός)



Νοτιοδυτική όψη ακινήτου (Επαρχιακή οδός)



Βορειοανατολική όψη βιοτεχνικού κτιρίου (από ακάλυπτο χώρο γηπέδου)



Ανατολική όψη βιοτεχνικού κτιρίου (από ακάλυπτο χώρο γηπέδου)



Βορειοδυτική άποψη βιοτεχνικών κτιρίων (από την αγροτική οδό)



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ (ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ) ΑΞΙΑΣ

Γήπεδο με εντός αυτού επαγγελματικά κτίρια

Εκτός οικισμού Σπερχογείας της Τ.Κ. Σπερχογείας του δήμου Καλαμάτας επί αγροτικής οδού στην θέση «Ρίνα» της Π.Ε. Μεσσηνίας.

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2024

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ ..... - 3 -
1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ..... - 4 -
1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ..... - 4 -
1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -
1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -
1.4 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -
1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 4 -
1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 4 -
1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ ..... - 4 -
1.8 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ ..... - 5 -
1.9 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ..... - 5 -
1.10 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS ..... - 5 -
1.11 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ ..... - 6 -
1.12 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ..... - 7 -
1.13 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ..... - 7 -
1.14 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 7 -
2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ..... - 8 -
2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ..... - 8 -
3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -
3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 8 -
3.2 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ..... - 8 -
3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ..... - 8 -
3.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 9 -
3.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ..... - 9 -
3.4.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ..... - 9 -
3.5 ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ) ..... - 9 -
4 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ ..... - 10 -
4.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΤΙΤΛΩΝ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 10 -
4.2 ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΑΥΤΟΨΙΑ) ..... - 10 -
4.3 ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ .....
5 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ..... - 10 -
5.1 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ..... - 10 -
5.2 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....ΣΦΑΛΜΑ! ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΟΡΙΣΤΕΙ ΣΕΛΙΔΟΔΕΙΚΤΗΣ.
5.3 ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 12 -
5.4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ..... - 12 -
6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ ..... - 13 -

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	06/12/2024
Ημερομηνίες Αυτοψίας	08/12/2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	09/12/2024
Εντολέας	Η εμπορική εταιρεία Α. Ασημάκος Ο.Ε.Ε.
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία (Εμπορική) Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition)
Αντικείμενο Εκτίμησης	Γήπεδο με εντός αυτού επαγγελματικά κτίρια
Σκοπός Εκτίμησης	Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου .
Περιοχή	Εκτός οικισμού Σπερχογείας της Τ.Κ. Σπερχογείας του δήμου Καλαμάτας επί αγροτικής οδού στην θέση «Ρίνα» της Π.Ε. Μεσσηνίας
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων Κτηματαγοράς για τα βιοτεχνικά κτήρια.
Ιδιότητα Εκτιμητή	Πιστοποιημένος εκτιμητής ακινήτων εγγεγραμμένος στο μητρώο του υπουργείου οικονομικών με αριθ. (597)
Γενικές Παραδοχές	• Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. • Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ). • Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή. • Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο • Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο. • Πραγματοποιήθηκε εσωτερική- εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.
Εμπορική Αξία	**€ 193.200** **Εκατό ενενήντα τρείς χιλιάδες διακόσια Ευρώ**

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρεία Α. Ασημάκος Ο.Ε.Ε. που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας (Εμπορικής) Αξίας του ακινήτου

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελούν τρία ισόγεια κτίσματα επιφάνειας 30,00 μ2, 190,00 μ2 και 240,00 μ2 αντίστοιχα με χρήση εμπορικές αποθήκες, κατασκευασμένα με τις 47/2002 και 881/2004 οικοδομικές άδειες, σε γήπεδο επιφάνειας 5.004,50 μ2 που βρίσκεται εκτός οικισμού τ.κ. Σπερχογείας της δημοτικής ενότητας Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας στην θέση «Ρίνα» επί αγροτικής οδού..

1.3 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Αγοραία (Εμπορική) Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.4 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως **Αγοραία (Εμπορική) Αξία** ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

1.5 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία της αυτοψίας, ήτοι 08/12/2024.

1.6 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

1.7 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

1.8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο, διερευνήθηκε η ευρύτερη περιοχή μελέτης και συγκεντρώθηκαν συγκριτικά στοιχεία από επιτόπια έρευνα αλλά και επικοινωνία με μεσίτες που δραστηριοποιούνται στην αγορά για επιβεβαίωση στοιχείων που προέκυψαν από έρευνα στο διαδίκτυο, ως προς την ορθότητα των πληροφοριών τους. Συγκεκριμένα αντλήθηκαν πληροφορίες από τα κάτωθι Κτηματομεσιτικά Γραφεία και sites:

- Μεσιτικό Messinia propertyes τηλ. 2721069702
- www.spitogatos.gr

Από την επιτόπια έρευνα αγοράς και από την επικοινωνία που πραγματοποιήθηκε, συλλέχθηκε ικανοποιητικός όγκος συγκριτικών στοιχείων κτιρίων με παρόμοια χαρακτηριστικά εντός αναδασμού - βιομηχανικής περιοχής Αντικαλάμου, Ασποχώματος & Σπερχογείας που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές πώλησης.

Μετά την ολοκλήρωση της έρευνας αγοράς ακολούθησε η καταγραφή της τιμής πώλησης των συγκριτικών στοιχείων επαγγελματικών ακινήτων.

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή αλλά βασισθήκαμε στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ EUROPEAN VALUATION STANDARDS

Ο παρόν εκτιμητής δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των European Valuation Standards και RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από το πελάτη.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή του εκτιμητή δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Ο εκτιμητής ,δεν έλκει συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Ο εκτιμητής έχει την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός του εκτιμητή στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)

1.9 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Ορισμοί

Γενική παραδοχή: Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.

Ειδική παραδοχή: Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της εκτίμησης.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.

- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Πραγματοποιήθηκε εσωτερική - εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.

Ειδικές Παραδοχές

Σύμφωνα με τα προσκομιζόμενα έγγραφα και την αυτοψία δεν διαπιστώθηκαν εμφανής αυθαίρετες κατασκευές που να εμπίπτουν στον νόμο 4495/2017

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και το όνομα του εκτιμητή και οι τυχών επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή.

1.10 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS) και του Red Book (RICS).. Για την προσέγγιση της αξίας του οικοπέδου χρησιμοποιείται η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων.**

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 των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

1.11 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίστηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

1. Περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης με αριθμό 3361/ 07 Δεκεμβρίου 2023 της συμβολαιογράφου Οιτύλου Λακωνίας Ελένης Τσοντάκη.

2 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να γίνει περιγραφή της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου (π.χ. στη προκειμένη περίπτωση σχόλια για την βιομηχανική περιοχή Σπερχογείας) καθώς και περιγραφή της αγοράς της.

Πρόκειται για περιοχή του αναδασμού Σπερχογείας η οποία με την ισχύει του ΓΠΣ Καλαμάτας χαρακτηρίστηκε με το ΦΕΚ 77ΑΑΠ/3-5-2011 νότια της εθνικής οδού Καλαμάτας Πύλου και 50 μέτρα από αυτή ως βιομηχανική – βιοτεχνική περιοχή με παρουσία πολλών βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, με καλό οδικό και συγκοινωνιακό δίκτυο, καλή ρυμοτομία με σύνδεση σε δίκτυα παροχής με παρουσία εγκαταστάσεων όπως επεξεργασίας αγροτικών προϊόντων, ποτών, συνεργεία βαρέων οχημάτων κ.α. όπου η μετακίνηση πραγματοποιείται με δημόσια και ιδιωτικά μέσα.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΓΓΥΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται σε βιομηχανική – βιοτεχνική μακριά από το κέντρο του οικισμού Σπερχογείας και σε απόσταση 2000 μέτρα νοτιοανατολικά από την κεντρική πλατεία του οικισμού, με πρόσοψη σε ασφαλτοστρωμένη οδό με σχετικά περιορισμένη θέα σε επίπεδο έδαφος. Οι χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιοχή είναι καθαρά βιομηχανικές – βιοτεχνικές με παρουσία βιοτεχνικών κτηρίων. 10-20 ετίας και άνω και ελάχιστα νεότερα .

Σημαντικά μειονεκτήματα όσον αφορά την εγγύς περιοχή δεν εντοπίστηκαν.

2.3 ΠΡΟΣΒΑΣΗ

Η πρόσβαση στην βιομηχανική περιοχή Σπερχογείας είναι εύκολη μέσω της κεντρικής Εθνικής οδού Καλαμάτας Πύλου και της οδού που συνδέει την βιοτεχνική περιοχή με τον περιμετρικό δρόμο της νέας εθνικής οδού Καλαμάτας και πραγματοποιείται με δημόσια και ιδιωτικά μέσα μεταφοράς.

2.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται εκτός οικισμού Σπερχογείας & εντός ΓΠΣ Καλαμάτας όπου ισχύουν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης όπως αυτοί ορίζονται :

Αρτιότητα

- Ελάχιστο πρόσωπο 25 μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν κατά κανόνα 6.000m²
- Ελάχιστο εμβαδόν κατά παρέκκλιση 4.000m²

Όροι δόμησης

- Συντελεστής δόμησης: για γήπεδα 200 τμ + (Ε- 4.000) x 0.02 ≤ 400τμ
- Κάλυψη: Μαχ. 200τμ
- Οικοδομικό σύστημα: ελεύθερη τοποθέτηση-
- Ύψος: 7,5 μ.+1.20μ στέγη, όροφοι: 2
- Αποστάσεις από τα όρια: επαφή με το όριο ή min.: 15.00μ
- Έγκριση δασαρχείου, Υψομετρική Βεβαίωση
- Πολεοδομικά Διατάγματα :

ΠΔ/24-4-85 (ΦΕΚ-270/Δ 24/3-5-85) Ν3212/2003 ΦΕΚ Α 308 31-12-2003 &ΦΕΚ 77ΑΑΠ/3-5-2011χρήση βιομηχανική – βιοτεχνική περιοχή Περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων των Χονδρεμπορίου και Επαγγελματικών εγκαταστάσεων Χαμηλής και Μέσης Όχλησης".

2.5 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΗΠΕΔΟΥ

Πρόκειται για άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο γήπεδο συνολικής επιφάνειας 5.004.50 μ2. καθώς θεωρούνται κατά κανόνα άρτια όσα γήπεδα που έχουν εμβαδόν 6000 μ2 (κατά παρέκκλιση 4000 μ2), με πρόσωπο 25 μέτρα. Το γήπεδο έχει βόρεια πρόσωπο με χωμάτινη αγροτική οδό και νότια με αρδευτικό αύλακα και πέραν αυτού με χωμάτινη αγροτική οδό ενώ γύρω συνορεύει με άλλες όμορες ιδιοκτησίες. **ΚΑΕΚ 362400304015/0/0**
Σημαντικά μειονεκτήματα όσον αφορά την εγγύς περιοχή δεν εντοπίστηκαν.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Εντός του παραπάνω περιγραφόμενου γηπέδου έχουν κατασκευαστεί τρία κτίρια, ήτοι 30,00 μ2, 190,00 μ2 και 240,00 μ2, τα οποία έχουν ανεγερθεί με τις 47/2002 και 881/2004, οικοδομικές άδειες αντίστοιχα, κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα, οπτοπλινθοδομή, μεταλλικό σκελετό και πλαγιοκάλυψη από πάνελ και στέγη από πάνελ. Το γήπεδο είναι οριοθετημένο με μανδρότοιχο από μπετόν με μεταλλικό κάγκελο και τμήμα από συρμάτινη περίφραξη.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ / ΤΥΠΟΣ ΑΥΤΟΨΙΑΣ (εσωτερική/ εξωτερική)

Στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία όπου διαπιστώθηκε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι σε μέτρια κατάσταση, κενό εκτός λειτουργίας. Η εσωτερική κατάσταση λαμβάνεται ως επαρκώς συντηρημένη.

3 ΤΕΧΝΙΚΗ – ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

3.1 ΝΟΜΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Τίτλων με Αυτοψία)

Σύμφωνα με τον προσκομισθέντα τίτλο του ακινήτου και της εξωτερικής αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο δεν διαπιστώθηκαν εμφανείς αυθαιρεσίες που να εμπίπτουν στον νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών 4495/2017

ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ (Συσχετισμός Σχεδίων Οικοδομικής Άδειας με Αυτοψία)

Δεν προσκομίστηκαν τα σχέδια της οικοδομικής άδειας και σύμφωνα με την εσωτερική & εξωτερική αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στα δύο μεταλλικά βιοτεχνικά κτήρια δεν διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες που να εμπίπτουν στον νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών 4495/2017, πέραν πιθανόν κάποιες ανοικτές επεκτάσεις μεταλλικών στεγάστρων.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

3.2 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

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

Την τρέχουσα χρονική περίοδο η ενεργή κτηματαγορά οικιστικών ακινήτων, σε εκτός οικισμού Σπερχογείας αλλά και γειτονικούς οικισμούς όπως Αντικαλάμου, Ασπροχώματος κ.α χαρακτηρίζεται σχετικά μέτρια η οποία συνδέεται με την συνεχόμενη οικονομική κρίση αλλά και της δυσμενής φορολογικής πολιτικής των ακινήτων. Κατά την έρευνα κτηματαγοράς δεν εντοπίστηκε κάποια πρόσφατη και αξιόπιστη πραγματική αγοραπωλησία κατοικίας στο εγγύς περιβάλλον του υπό εκτίμηση, ενώ σχετικά μικρή διαπιστώθηκε και η προσφορά ανάλογου τύπου γηπέδων σε περιοχές γύρω τον οικισμό Σπερχογειάς.

3.3 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πραγματοποιήθηκε έρευνα κτηματαγοράς στην ευρύτερη περιοχή με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή ζητούμενων τιμών πώλησης βιοτεχνικών-επαγγελματικών κτιρίων αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο. Τα αποτελέσματα της έρευνας είναι τα ακόλουθα :

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων, σε περιοχές αντίστοιχες με το εκτιμώμενο :

- Συγκριτικό στοιχείο (1)

Επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο επιφάνειας 2.834 μ2, κατασκευασμένο το έτος 1998, σε γήπεδο εκτάσεως 11.600 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός οικισμού Αντικαλάμου Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας κοντά στο εκτιμώμενο με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο Hacienda Real Estate τηλ. 2102205683, προς 1. 450.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 511,64 €/μ2.

- Συγκριτικό στοιχείο (2)

Επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο επιφάνειας 1.700 μ2, κατασκευασμένο το έτος 1987, σε γήπεδο εκτάσεως 4.000 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου Καλαμάτας του δήμου Καλαμάτας σε περιοχή με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο ΟΙΚΟΠΕΔΟ & ΟΙΚΙΑ τηλ. 2721128061, προς 950.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 558,82 €/μ2.

- Συγκριτικό στοιχείο (3)

Επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο επιφάνειας 1.000 μ2, κατασκευασμένο το έτος 2000, σε γήπεδο εκτάσεως 4.000 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου-οικισμού Μελιγαλά του δήμου Οιχαλίας σε περιοχή με σχετικά ίδια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο, πωλείται (ζητούμενη τιμή) από το μεσιτικό γραφείο ΟΙΚΟΠΕΔΟ & ΟΙΚΙΑ τηλ. 2721128061, προς 350.000 €.

Η αξία αναλύεται ως εξής η αξία αναλύεται ως εξής:

- Τιμή πώλησης ανά τ.μ. επιφάνειας 350 €/μ2.

Μελετώντας τα προαναφερθέντα συγκριτικά στοιχεία, καθώς και πρόσθετα στοιχεία που συλλέχθηκαν κατόπιν εκτεταμένης έρευνας κτηματαγοράς, συμπεραίνουμε τα ακόλουθα:

	Εξεταζόμενο	1ο	2ο	3ο
		1ο	2ο	3ο
Περιοχή-Θέση	Σπερχογεία Καλαμάτας	Αντικάλαμος Καλαμάτας	Καλαμάτας	Μελιγαλάς Οιχαλίας

Εμβαδόν (ανηγμένο)	460.00	2,834.00	1,700.00	1,000.00
Ζητούμενη τιμή (€)		511,64	558,82	350
Πραγματική τιμή (€)				
προσαρμογή (%)		-20%	-20%	-20%
Εμβαδόν (ανηγμένο)	460,00	2.834.00	1.700.00	1.000.00
		20%	11%	5%
Κατάσταση/λειτουργικότητα	Μέτρια	Καλή	Καλή	Μέτρια
προσαρμογή (%)		-10%	-3%	10%
Προβολή - προσβασιμότητα	Καλή	Καλή	Καλή	μέτρια
προσαρμογή (%)		0%	0%	10%
Τιμή αναπροσαρμογής		435,36	473.82	351,00
Τελική τιμή (€/τμ)	420.06			
Τελική τιμη με στρογγυλοποίηση	**420.06 €**			

**Από την στάθμιση συγκριτικών στοιχείων προκύπτει η τιμή 420.06 €/.μ2

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η εμπορική αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την μέθοδο συγκριτικών στοιχείων των δύο ισογείων βιοτεχνικών κτιρίων και ενός ακόμη χωρίς χρήση.

οπότε: Εμπορική αξία του γηπέδου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας: 460,00 τ.μ. Χ 420.06 € / τ.μ.= 193.227,60 €.

Τελική εμπορική αξία του εκτιμώμενου είναι 193.227,60 € & στρογγυλοποιημένα **193.200 €.**

4 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εμπορική αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, υπολογίζεται σε

€ 193.200

Εκατό ενενήντα τρείς χιλιάδες διακόσια Ευρώ

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του

ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Ο πιστοποιημένος εκτιμητής Παναγιώτης Ηλιόπουλος
Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε.
Αριθμός Μητρ. Ακινήτων Υπ. Οικονομικών 597

PANAGIOTIS ILIOPOULOS
Αρ. Μητρώου Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος 0187
Certified Valuer in Real Estate Property
Αρ. Πιστοποιητικού PEOPLECERT GR/7310002358

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

Αεροφωτογραφία με τη θέση του ακινήτου

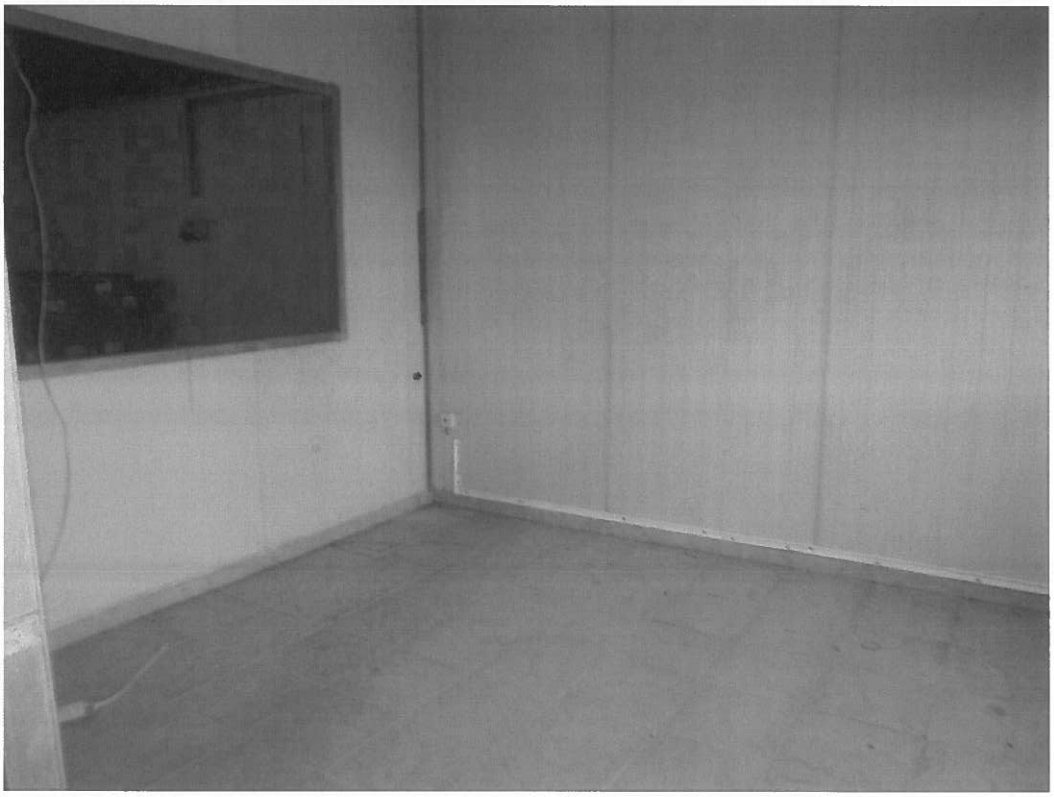


Φωτογραφίες αυτοψίας

Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Α



Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Α



Βορειοδυτική όψη βιοτεχνικού κτιρίου Α (από ακάλυπτο χώρο γηπέδου)



Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Β



Εσωτερική άποψη βιοτεχνικού κτιρίου Β



Νοτιοδυτική όψη βιοτεχνικού κτιρίου Β (από ακάλυπτο χώρο γηπέδου)



Βόρεια γενική άποψη βιοτεχνικών κτιρίων (από την αγροτική οδό)

