Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2024.12.19 14:46:20 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,19/12/2024

Αριθ. Πρωτ.:3522172

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **CHEMITEC** και αριθμό ΓΕΜΗ **002559701000**.

Την **19/12/2024** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5063692**, η από 20/11/2024 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.

Έκθεση Εκτίμησης της Αξίας

των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «CHEMITEC», βάσει Ισολογισμού Μετατροπής της 31/12/2023, με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (άρθρα 104-117 και 118-127), του Ν. 4935/2022 και του Ν. 4548/2018.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Νέο Ηράκλειο, Νοέμβριος 2024

Προς την: Ομόρρυθμη Εταιρεία
«ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»
ΣΠΥΡΟΥ ΒΡΕΤΤΟΥ 23, ΑΧΑΡΝΩΝ / ΑΤΤΙΚΗΣ, 13671

Από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές
Φώτη Λώλα (ΑΜ ΣΟΕΛ 34011)
και
Κωνσταντίνο Νιφορόπουλο (ΑΜ ΣΟΕΛ 16541)

ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
Λεωφόρος Ηρακλείου 531, Νέο Ηράκλειο Τ.Κ. 141 22

ORION
POWER THROUGH KNOWLEDGE

Προς την Ομόρρυθμη Εταιρεία
ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.
ΣΠΥΡΟΥ ΒΡΕΤΤΟΥ 23, ΑΧΑΡΝΩΝ / ΑΤΤΙΚΗΣ, 13671

Νέο Ηράκλειο, 20 Νοεμβρίου 2024

Έκθεση Εκτίμησης της Αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «CHEMITEC», βάσει Ισολογισμού Μετατροπής της 31/12/2023, με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (άρθρα 104-117 και 118-127), του Ν. 4935/2022 και του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Αξιότιμοι Κύριοι,

Σε συνέχεια της από 28/08/2024 εντολής που λάβαμε, από τους Διαχειριστές της Ομόρρυθμης Εταιρείας ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.», σας αποστέλλουμε ένα αντίγραφο της έκθεσης μας και προτιθέμεθα να παρέχουμε επιπλέον αντίγραφα κατόπιν αιτήσεως σας.

Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «CHEMITEC», βάσει Ισολογισμού Μετατροπής της 31/12/2023, με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (άρθρα 104-117 και 118-127) , του Ν. 4935/2022 και του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Τα συμπεράσματα της εργασίας μας παρουσιάζονται στο κεφάλαιο V. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ αλλά τονίζουμε ότι για την πλήρη κατανόηση του, θα πρέπει να μελετηθεί σε συνδυασμό με την υπόλοιπη έκθεση.

Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά στους Διαχειριστές της εταιρίας ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε. (η Διοίκηση) με κοινοποίηση στις αρμόδιες αρχές σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο Ν. 4601/2019 και στο άρθρο 17 παρ. 8 του ν.4548/2018.

Επίσης δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση για τυχόν απώλεια ή ζημιά που προκύπτει από χρήση της έκθεσης από τον αποδέκτη για σκοπό διαφορετικό από αυτόν που αναφέρεται στην παρούσα.

Παρότι μπορεί να υπάρχουν και άλλα μέρη εκτός από εσάς που να ενδιαφέρονται να λάβουν αντίγραφο της έκθεσής μας, τονίζουμε ότι, στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη σε σχέση με οποιαδήποτε απόφαση που μπορεί να πάρουν τα μέρη αυτά για τις εταιρείες βασιζόμενα στην εργασία μας.

Δεν συντρέχει στο πρόσωπο των υπογραφόντων της παρούσας έκθεσης κωλύματα ή ασυμβίβαστα από τα αναφερόμενα στο άρθρο 17 παρ. 4 του Ν.4548/2018.

Με εκτίμηση,

Για την **Ωρίων Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.**

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. Φ.Δ.Λ.

Φώτης Λώλας
Partner
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 34011

Κωνσταντίνος Νιφορόπουλος
Partner
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 16541

Περιεχόμενα

I. ΓΕΝΙΚΑ 4

1. ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΛΕΓΧΟΥ 4

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΣΤΗΡΙΧΘΗΚΕ Ο ΕΛΕΓΧΟΣ 4

3. ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΑΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΩΝ 4

4. ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΑΡΧΕΣ 4

5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ 5

II. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 6

III. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023 7

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 9

1. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ 9

2. ΠΑΘΗΤΙΚΟ 15

3. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ 17

V. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 17

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 18

Ι. ΓΕΝΙΚΑ

1. ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

Σε εκτέλεση της εντολής που λάβαμε στις 15/2/2024, από τους Διαχειριστές της Ομόρρυθμης Εταιρείας «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.», οι παρακάτω:

- Λώλας Φώτης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 34011, μέλος της Ελεγκτικής Εταιρείας « ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε», και
- Νιφορόπουλος Κωνσταντίνος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 16541, μέλος της Ελεγκτικής Εταιρείας « ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε,

που ορισθήκαμε για την εκτίμησης της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «CHEMITEC», βάσει Ισολογισμού Μετατροπής της 31/12/2023, με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (άρθρα 104-117 και 118-127) και του Ν. 4935/2022), συντάχθηκε την παρούσα έκθεση εκτίμησης.

Η αποτίμηση θα διενεργηθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.

Επίσης, βεβαιώνουμε πως τόσο για την Ωρίων Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. όσο και για τους υπογράφοντες Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές κ.κ. Φώτη Λώλα και Κωνσταντίνο Νιφορόπουλο δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα στο πρόσωπο τους και είναι ανεξάρτητοι σε σχέση με την εταιρεία την τελευταία τριετία πριν από την μετατροπή και πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται στο άρθρο 123 του Ν.4601/2019, σε συνδυασμό με τα κριτήρια του άρθρου 21 του Ν.4449/2017 και της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΣΤΗΡΙΧΘΗΚΕ Ο ΕΛΕΓΧΟΣ

Για την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού της υπό μετατροπής εταιρείας και την σύνταξη της παρούσας έκθεσης χρησιμοποιήθηκαν ενδεικτικά οι κάτωθι πληροφορίες και στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας από τους Διαχειριστές της εταιρείας:

- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2023, που καταρτίστηκε από τους Διαχειριστές της εταιρείας βάσει του Ν. 4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα» (εφεξής «ΕΛΠ»)
- Το εν ισχύ καταστατικό της εταιρείας
- Τα ισοζύγια με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2023
- Το Μητρώο Παγίων με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2023
- Βιβλίο Αποθήκης με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2023
- Συζητήσεις με την Διοίκηση

3. ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ ΚΑΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΒΙΒΛΙΟ ΑΠΟΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΩΝ

Η απογραφή και ο Ισολογισμός μετατροπής της 31/12/2023 της εταιρείας «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» που συντάχθηκε για τους σκοπούς της μετατροπής, καταχωρήθηκε στο βιβλίο απογραφών και Ισολογισμών.

4. ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΑΡΧΕΣ

Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «Μικρών οντοτήτων», 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, δηλαδή διπλογραφικό. Υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού και κατάστασης αποτελεσμάτων και η εταιρική διαχειριστική της χρήση εκτείνεται από την 1.1. έως την 31.12. κάθε έτους.

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

Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της. Αρμόδια για τη φορολογία της εταιρείας είναι η Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ και το φορολογικό έτος εκτείνεται από την 1.1. έως την 31.12. κάθε έτους.

Μας παραδόθηκε «Ισολογισμός μετασχηματισμού» της υπό μετατροπής Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31/12/2023, η οποία συντάχθηκε από τους Διαχειριστές της αποκλειστικά για τις ανάγκες της μετατροπής, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π, όπως προκύπτει από την σχετική έγγραφη διαβεβαίωσή της διοίκησής της εταιρείας. Επίσης, έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Η ευθύνη για τη σύνταξη του Ισολογισμού μετασχηματισμού της εταιρείας της 31/12/2023, κατά τρόπο που να απεικονίζει με πληρότητα και σαφήνεια την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα του βαρύνει τη διοίκηση (στο εξής και: «διοίκηση»). Ευθύνη της διοίκησης είναι ακόμα η υιοθέτηση των κατάλληλων λογιστικών αρχών, η τήρηση των λογιστικών βιβλίων κατά τρόπο σύννομο και η διαμόρφωση και εφαρμογή ενός επαρκούς συστήματος εσωτερικού ελέγχου το οποίο να διασφαλίζει την εγκυρότητα των παραγομένων στοιχείων και πληροφοριών και να αποκλείει την διάπραξη ουσιαστικών λαθών ή παραλείψεων.

5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

Για να πραγματοποιηθεί η εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της υπό μετατροπής Ομόρρυθμης Εταιρείας (Ο.Ε.)σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) απαιτείται να υπολογισθεί η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων της. Για το σκοπό αυτό υπάρχουν αρκετές, ευρέως χρησιμοποιούμενες και αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης. Στα πλαίσια της εργασίας μας αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και την εφαρμογή της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης (Adjusted Net Book Value) (εφεξής ως «ΑΚΘ»), λόγω του ότι ο σκοπός της διενεργηθείσας αποτίμησης δεν είναι παρεμφερής με άλλες εμπορικές συναλλαγές (συγχωνεύσεις, εξαγορές κ.λπ.), αλλά αφορά την μετατροπή νομικής μορφής της εταιρείας.

Η μέθοδος της ΑΚΘ είναι μια στατική μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Με βάση τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας εκτιμώνται και προστίθενται. Κατά συνέπεια, η μέθοδος αυτή απαιτεί επισκόπηση και πιθανώς αναπροσαρμογή επί της λογιστικής αξίας (σε σχέση με την τρέχουσα αξία τους) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

- Ενσώματες ακινητοποιήσεις, όπως οικόπεδα, κτίρια, εξοπλισμός, μηχανήματα, κλπ.,
- Άυλα περιουσιακά στοιχεία, όπως ευρεσιτεχνίες, σήματα κατατεθέντα, πελατολόγιο, εργατικό δυναμικό, καλή φήμη, κλπ.,
- Αξία συμμετοχών
- Αξία αποθεμάτων
- Τρέχουσα / εισπράξιμη αξία απαιτήσεων

Σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς κατά την ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν σημειώσεις της Διοίκησης της εταιρείας καθώς και οι παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις. Η εν λόγω μέθοδος δεν απαιτεί υποθέσεις και παραδοχές ως προς την εξέλιξη των μεγεθών, οι οποίες, ως καθαρά υποκειμενικές μπορεί να μοχλεύουν σημαντικά το αποτέλεσμα της εκτίμησης.

II. ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Στοιχεία εταιρείας
Επωνυμία : «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 002559701000
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ): 084230645
ΔΟΥ: ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ
Έδρα: ΣΠΥΡΟΥ ΒΡΕΤΤΟΥ 23, ΑΧΑΡΝΩΝ / ΑΤΤΙΚΗΣ, 13671

Σύσταση
Με το από 4 Απριλίου 1997 Ιδιωτικό Συμφωνητικό, αντίγραφο του οποίου νόμιμα δημοσιεύτηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 4722 της 15ης Απριλίου 1997, συστήθηκε η Ομόρρυθμη Εταιρεία με την επωνυμία "ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ ΧΡΗΣΤΟΣ ΛΙΟΥΜΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ" Ο.Ε. και τον διακριτικό τίτλο "ΧΗΜΤΕΧ" της όλης εταιρικής συμβάσεως διεπομένης από τους όρους του παραπάνω από 4-4-1997 ιδιωτικού συμφωνητικού.
Με το από 7 Μαρτίου 2000 Ιδιωτικό Συμφωνητικό αντίγραφο του οποίου νόμιμα δημοσιεύτηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 5932 την 15η Μαρτίου 2000 οι παραπάνω συμβαλλόμενοι τροποποίησαν το από 4- 4-97 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Σύστασης της εταιρείας ως προς τον διακριτικό της τίτλο, σύμφωνα με τα όσα διαλαμβάνονται στο προαναφερόμενο από 7-3-00 Ιδιωτικό Συμφωνητικό.
Με το από 24 Απριλίου 2001 Ιδιωτικό Συμφωνητικό - Τροποποίησης και Κωδικοποίησης καταστατικού, αντίγραφο του οποίου νόμιμα δημοσιεύτηκε στα βιβλία των εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 5334/2-5-01 οι πιο πάνω αφενός συμβαλλόμενοι τροποποίησαν τα άρθρο 1 του από 4 Απριλίου 1997 ιδιωτικού συμφωνητικού σύστασης Ομορρύθμου Εταιρείας ως προς το σκοπό της.
Με το από 4 Μαρτίου 2004 Ιδιωτικό Συμφωνητικό - Τροποποίησης και Κωδικοποίησης καταστατικού, αντίγραφο του οποίου νόμιμα δημοσιεύτηκε στα βιβλία των εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 3774/9-3-04 οι πιο πάνω αφενός συμβαλλόμενοι τροποποίησαν τα άρθρα 1 και 2 του από 4 Απριλίου 1997 ιδιωτικού συμφωνητικού σύστασης Ομορρύθμου Εταιρείας ως προς το σκοπό και την έδρα της.
Με το από 19 Δεκεμβρίου 2006 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Παράτασης Διάρκειας Ομόρρυθμης Εταιρείας, αντίγραφο του οποίου νόμιμα δημοσιεύτηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 20348/27-12-2006 οι ως άνω αφενός συμβαλλόμενοι παρέτειναν τη διάρκεια της ως άνω Ομόρρυθμης Εταιρείας.
Με το από 19 Ιουνίου 2012 Ιδιωτικό Συμφωνητικό Τροποποίησης και Κωδικοποίησης καταστατικού, αντίγραφο του οποίου νόμιμα δημοσιεύτηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Αθηνών με αύξοντα αριθμό 10735/2012 τροποποιήθηκε η επωνυμία της ως άνω Ομόρρυθμης Εταιρείας, η οποία στο εξής θα είναι «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ-Π. ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ ΟΕ», καθώς και τα άρθρα 3 (ΔΙΑΡΚΕΙΑ), 4 (ΚΕΦΑΛΑΙΟ) και 7 (ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ-ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ) του πιο πάνω Ιδιωτικού Συμφωνητικού σύστασης και κωδικοποίησης Ομορρύθμου εταιρίας.

Σκοπός
Σκοπός της εταιρείας ορίζεται:
Η εμπορία και η με οποιοδήποτε τρόπο διάθεση χημικών πρώτων υλών, εξοπλισμού και ανταλλακτικών βιομηχανίας καθώς και η συντήρηση αυτών.
Η εμπορία και η με οποιονδήποτε τρόπο διάθεση χημικών, εξοπλισμού και ανταλλακτικών για επεξεργασία νερού βιομηχανικής, βιοτεχνικής, ξενοδοχειακής και οικιακής χρήσης καθώς και η με οποιονδήποτε τρόπο διάθεση εφαρμογών τεχνολογίας για την επεξεργασία λυμάτων.
Η με οποιονδήποτε τρόπο συνεργασία με οποιαδήποτε επιχείρηση του εσωτερικού ή του εξωτερικού.
Η εισαγωγή από την αλλοδαπή και η εξαγωγή των προϊόντων ή της τεχνολογίας της εταιρείας.
Η σύναψη οποιωνδήποτε συμφωνιών με Έλληνες ή αλλοδαπούς όπως και με κάθε επιχείρηση Ελληνική ή αλλοδαπή που έχουν σχέση με το σκοπό της εταιρείας.

Η ανάληψη αντιπροσωπειών εταιρειών του εσωτερικού και εξωτερικού και η με οποιονδήποτε τρόπο εκπροσώπηση εμπορικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών εταιρειών ή επιχειρήσεων του εσωτερικού και εξωτερικού προκειμένου για χημικά προϊόντα.
Η ανάληψη αντιπροσωπειών οίκων του εσωτερικού και εξωτερικού προκειμένου για κλωστοϋφαντουργικές ή βιομηχανικές εφαρμογές. Η αντιπροσώπευση εταιριών - κατασκευαστών εσωτερικού ή εξωτερικού μηχανολογικού εξοπλισμού για τεχνολογία νερού ή άλλες βιομηχανικές εφαρμογές.
Η παροχή έργου συμβούλου καθώς και η εκτέλεση μελετών (εμπορικών και τεχνικών) για πελάτες του εσωτερικού ή εξωτερικού καθώς και η σύναψη συμφωνιών τεχνογνωσίας μεταξύ της εταιρείας και άλλων εταιρειών ή άλλων επιχειρήσεων του εσωτερικού ή εξωτερικού. Η κατασκευή, συναρμολόγηση, εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανολογικού εξοπλισμού για επεξεργασία με οποιονδήποτε τρόπο υγρών ή αερίων ουσιών και στοιχείων

.

Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αχαρνών Αττικής, εταιρικό δε κατάστημα και γραφεία αυτής το επί της οδού Σπ. Βρεττού αριθμός 23 (Αχαρνές) ιδιόκτητο ακίνητο.

Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας παρατείνεται για επιπλέον δέκα (10) έτη, η δε παράταση αρχίζει από την 26η Απριλίου του έτους 2022.

Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της συνιστώμενης με το παρόν εταιρείας ορίζεται στο ποσό των δραχμών τριών εκατομμυρίων (3.000.000 δρχ) ή 8.804,10 ευρώ καταβλήθηκε δε ολοσχερώς από τους συμβαλλόμενους ως εξής:
Η Αγγελική Λιούμη του Φωκά κατέβαλε δραχμές ένα εκατομμύριο (1.000.000 δρχ) ή 2.934,70 ευρώ, ήτοι το 1/3 του εταιρικού κεφαλαίου.
Ο Πολυνίκης Ταζές του Νικολάου κατέβαλε δραχμές ένα εκατομμύριο (1.000.000 δρχ) ή 2.934,70 ευρώ, ήτοι το 1/3 του εταιρικού κεφαλαίου.
Η Παναγιώτα Δημοπούλου του Χρήστου (σύζυγος Δημητρίου Τσίρου) κατέβαλε δραχμές ένα εκατομμύριο (1.000.000 δρχ) ή 2.934,70 ευρώ, ήτοι το 1/3 του εταιρικού κεφαλαίου.

Διαχείριση – Εκπροσώπηση

Ονοματεπώνυμο	Τίτλος
Αγγελική Λιούμη	Μέλος & Διαχειριστής
Πολυνίκης Ταζές	Μέλος & Διαχειριστής
Παναγιώτα Δημοπούλου	Μέλος & Διαχειριστής

Διαχειριστές, εκπρόσωποι και ταμίες της εταιρείας ορίζονται άπαντες οι εταίροι, οι οποίοι είτε από κοινού είτε ενεργούντες ανά δύο με την ιδιότητα αυτή θα διαχειρίζονται τις εταιρικές υποθέσεις και εργασίες,

III. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρίας, όπως συντάχθηκε από τους Διαχειριστές της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, παρατίθεται παρακάτω.

ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.
Ισολογισμός της 31 Δεκεμβρίου 2023
(Περίοδος: 1/1/2023 έως 31/12/2023)
ΑΡ.ΓΕΜΗ.: 002559701000 (Ποσά σε ευρώ)
Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις - (Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε κόστος κτήσης)

Ποσά σε €	Σημ.	Λογιστική Αξία
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	1	24.292,00
Λοιπός εξοπλισμός	2	10.342,10
Σύνολο		**34.634,10**
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	3	0,03
Σύνολο		**0,03**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**34.634,13**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	4	350.572,12
Προκαταβολές για αποθέματα	5	31.107,85
Σύνολο		**381.679,97**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	6	860.379,82
Λοιπές απαιτήσεις	7	28.031,15
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	262.834,02
Σύνολο		**1.151.244,99**
Σύνολο κυκλοφορούντων		**1.532.924,96**
Σύνολο ενεργητικού		**1.567.559,09**
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Κεφάλαιο		8.804,10
Σύνολο		**8.804,10**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο		684.473,58
Σύνολο		**684.473,58**
Σύνολο καθαρής θέσης		**693.277,68**
Υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμές υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	9	123.222,93
Εμπορικές υποχρεώσεις	10	402.926,69
Φόρος εισοδήματος	11	114.216,51
Λοιποί φόροι και τέλη	12	108.815,08
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	13	13.911,62
Λοιπές υποχρεώσεις	14	111.188,58
Σύνολο		**874.281,41**
Σύνολο υποχρεώσεων		**874.281,41**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**1.567.559,09**

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

1. ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

(Αξίες εκφρασμένες σε ευρώ)

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	Λογιστική αξία	Αξία εκτίμησης
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα	24.292,00	295.727,96
Λοιπός εξοπλισμός	10.342,10	10.342,10
Σύνολο	**34.634,10**	**306.070,06**
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	0,03	0,03
Σύνολο	**0,03**	**0,03**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**34.634,13**	**306.070,09**

Ενσώματα πάγια

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
1. Ακίνητα	**24.292,00**	**295.727,96**

Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία και το μητρώο παγίων της εταιρείας κατά την 31/12/2023 η αξία κτήσεως, οι συσσωρευμένες αποσβέσεις και η αναπόσβεστη αξία του κονδυλίου Ακίνητα παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	Αξία Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ/στη Αξία
Γήπεδα – οικόπεδα	15.000,00	(0,00)	15.000,00
Κτίρια	65.000,00	(55.708,00)	9.292.00
Σύνολο	**80.000,00**	**(55.708,00)**	**24.292,00**

Τα ανωτέρω αφορούν αγροτεμάχιο, μετά της επ' αυτού οικοδομής, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού και εντός ζώνης (κεντρικού - παλαιού σχεδίου fqu Δήμου Αχαρνών), άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, στη θέση "ΠΛΑΚΑΚΙΑ" του Δήμου Αχαρνών, επί αγροτικής οδού Σπύρου Βρεττού και επί ιδιωτικής - αγροτικής ανωνύμου οδού.

Το ακίνητο αυτό περιήλθε στην κατοχή της ομόρρυθμης εταιρείας «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» βάσει του Συμβολαίου αγοροπωλησίας ακινήτου με αρ. 1003/29-1-2004 του Συμβολαιογράφου Αθηνών ΘΕΟΔΩΡΟ ΧΑΛΚΙΔΗ του Αναστασίου, το οποίο μεταγράφηκε στις 24-02-2004 στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου στον τόμο 813 με αυξ΄ αριθμό 292.

Κατά τον τίτλο κτήσης το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Α στο από Νοεμβρίου 2003 τοπογραφικό διάγραμμα, ευρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εντός ζώνης (κεντρικού - παλαιού σχεδίου του Δήμου Αχαρνών, Φ.Ε.Κ. 21/1868 και 253/33), στην οδό Σπ. Βρεττού, θέση Πλακάκια, του Δήμου ΑΧΑΡΝΩΝ, είναι δε άρτιο και οικοδομήσιμο, κατά παρέκκλιση, (βλ Φ.Ε.Κ. 270Δ/31-5-85 και Φ.Ε.Κ. 142Δ/24-10-62), τα οποία προσαρτώνται στο παρόν και πρόσωπο σε σιδηροδρομικές γραμμές Ο.Σ.Ε., σύμφωνα με τα ισχύοντα. Δεν έχει υποχρέωση εισφορών σε γή και χρήμα του Ν. 1337/1983 και βρίσκεται εκτός Γ.Π.Σ.», και το οποίο αφού χαρτοσημάνθηκε νόμιμα και υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους και εμένα τον συμβολαιογράφο, προσαρτάται στο παρόν, το αγροτεμάχιο αυτό εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Α, έχει έκταση επτακόσια ογδόντα έξι και δέκα οκτώ εκατοστά (786,18) τετραγωνικά μέτρα και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ επί πλευράς Α-Β μήκους τριάντα μέτρων και πενήντα εκατοστών (30,50) με ιδιοκτησία Ο.Σ.Ε. (κρηπίδωμα φορτοεκφόρτωσης Ο.Σ.Ε.), ΝΟΤΙΑ επί πλευράς - προσώπου Δ-Γ μήκους σαράντα έξι μέτρων και εβδομήντα πέντε εκατοστών (46,75) με την οδό

Σπόρου Βρεττού πλάτους έξι (6,00) μέτρων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί πλευράς Γ-Β μήκους δέκα εννέα μέτρων και πενήντα πέντε εκατοστών (19,55) με ιδιοκτησία αγνώστου και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ επί τεθλασμένης πλευράς Δ-Ε-Ζ-Η-Α συνολικού μήκους είκοσι έξι μέτρων και τριάντα πέντε εκατοστών (26,35), ήτοι επί πλευράς Δ-Ε μήκους πέντε μέτρων και εβδομήντα εκατοστών (5,70) συν Ε-Ζ μήκους πέντε μέτρων και σαράντα εκατοστών (5,40) συν Ζ-Η μήκους δέκα μέτρων και εξήντα πέντε εκατοστών (10,65) συν Η-Α μήκους τεσσάρων μέτρων και εξήντα εκατοστών (4,60), με ιδιωτικό - αγροτικό δρόμο που καταλήγει στο κρηπίδωμα φορτοεκφόρτωσης Ο.Σ.Ε.

Επί του ως αγροτεμαχίου με την αριθμό 238/26-3-2002 άδεια οικοδομής της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής του Πολεοδομικού Γραφείου Αχαρνών, έχει ανεγερθεί οικοδομή αποτελούμενη από:

α) υπόγειο, κατασκευασμένο από σκυρόδεμα, επιφάνειας εβδομήντα επτά και εβδομήντα έξι εκατοστών (77,76) τετραγωνικών μέτρων,

β) ισόγειο, κατασκευασμένο από μεταλλική κατασκευή (τα φέροντα στοιχεία και τύπου PANEL τα στοιχεία πλήρωσης), επιφάνειας εβδομήντα επτά και εβδομήντα έξι εκατοστών (77,76) τετραγωνικών μέτρων και

γ) πρώτο (Α') πάνω από το ισόγειο όροφο κατασκευασμένο από μεταλλική κατασκευή (τά φέροντα στοιχεία και τύπου PANEL τα στοιχεία πλήρωσης) και κεκλιμένης στέγης, επιφάνειας εβδομήντα επτά και εβδομήντα έξι εκατοστών (77,76) τετραγωνικών μέτρων.

Επίσης δυνάμει της υπ' αριθμόν 3670/25-2-2002 πράξης της συμβολαιογράφου που έχει μεταγράφει νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών στον τόμο 769 με αύξοντα αριθμό 220, καθορίστηκαν βάσει του Ν. 1221/1981 τρεις θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου.

Σημειώνεται ότι στο προαναφερόμενο ακίνητο υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές/χρήσεις και πολεοδομικές παραβάσεις ήτοι επέκταση του κτιρίου σε Ισόγειο και Α Όροφο, επιφανείας 142,66 τμ (78,96 τμ στο Ισόγειο και 63,70 τμ στον Α Όροφο) και βοηθητικός χώρος κατ' επέκταση Υπογείου, επιφάνειας 63,70 τμ. Οι αυθαιρεσίες του εκτιμώμενου έχον τακτοποιηθεί με τη δήλωση Α/Α 11915729 του Ν 4495/2017, βρίσκεται σε στάδιο υπαγωγής και το πρόστιμο είναι πλήρως εξοφλημένο.

Στο πίνακα παρακάτω, παρουσιάζονται αναλυτικά οι επιφάνειες και τα παρακολουθήματα ανά επίπεδο

Α/Α	Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (Αδείας)	Επιφάνεια (Τίτλου)	Επιφάνεια (Αυθαίρετη)	Επιφάνεια (Υφιστάμενη)
1	Υπόγειο	Αποθήκη	77,76	77,76	63,70	141,46
2	Ισόγειο	Αποθήκη	77,76	77,76	78,96	150,06
3	Α Όροφος	Γραφεία	77,76	77,76	63,00	135,05

Σύμφωνα με την από 22/01/2024 Έκθεση «Εκτίμησης της αγοραίας αξίας διώροφου επαγγελματικού κτιρίου (Υπόγειο, Ισόγειο και Α Όροφος) μεταλλικής κατασκευής ιδιοκτησίας της εταιρίας «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» με το διακριτικό τίτλο «CHEMITEC», το οποίο βρίσκεται εκτός της κύριας οικιστικής περιοχής του Δήμου Αχαρνών.» από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ακίνητης περιουσίας Γιώργο Σπυράτο - Πιστοποιημένο Εκτιμήτη Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. Μητρώου: 82) που αφορά την εκτίμηση του ακινήτου της ομόρρυθμης εταιρείας «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» προκύπτει ότι η αγοραία αξία του ανωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 295.727,96.

Τα ανωτέρω στοιχεία αφού ληφθούν υπόψη η Έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του παραπάνω ακινήτου αποτιμάται στην αγοραία αξία του.

Άρα αξία εκτίμησης **€ 295.727,96.**

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου, με επαγγελματική χρήση, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος.

Αναλυτικά στην «ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ», η οποία προσαρτάται αυτούσια ως «Παράρτημα», στην παρούσα Έκθεση, περιγράφονται εκτός των άλλων αναλυτικά η Μεθοδολογία και οι Μέθοδοι που χρησιμοποιηθήκαν για την εκτίμηση, καθώς και ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
2. Λοιπός εξοπλισμός	**10.342,10**	**10.342,10**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Μεταφορικά μέσα	**0.01**	**0.01**

Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία και το μητρώο παγίων της εταιρίας κατά την 31/12/2023 η αξία κτήσεως, οι συσσωρευμένες αποσβέσεις και η αναπόσβεστη αξία των μεταφορικών μέσων παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	Αξία Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ/στη Αξία
ΦΙΧ CITROEN BERLINGO IPZ8738	3,00	(2,99)	0,01
Σύνολο	**3,00**	**(2,99)**	**0,01**

Αφορά το αναπόσβεστο υπόλοιπο των ιδιόκτητων μεταφορικών μέσων (ΦΙΧ) ως όπως αυτά εμφανίζονται στο μητρώο παγίων και στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας κατά την 31/12/2023.

Επισκοπήσαμε άδειες κυκλοφορίας από τις οποίες προκύπτει ότι η εταιρεία είναι ο ιδιοκτήτης των εν λόγω οχημάτων.

Πρόκειται για :

Αριθμός Κυκλοφορίας	Κάτοχος	Ημερομηνία Πρώτης Αδείας	Είδος Οχήματος	Εργοστάσιο Κατασκευής Οχήματος / Μηχανήματος	Αριθμός Πλαισίου	Έτος Κατασκευής
IPZ8738	ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.	26/08/2009	ΦΟΡΤΗΓΟ	CITROEN	VF778NFRC9J098911	2009

Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προέκυψε ότι η Εταιρεία διενεργεί κατ' έτος τις απαιτούμενες αποσβέσεις βάσει του Ωφέλιμου χρόνου ζωής τους που υπολογίστηκε περίπου από 6 έως 10 έτη.

Τα ανωτέρω στοιχεία αφού ληφθούν υπόψη και οι αποσβέσεις που έχουν γίνει, αποτιμούνται στην αναπόσβεστη αξία τους.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	**10.342,09**	**10.342,09**

Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία και το μητρώο παγίων της εταιρίας κατά την 31/12/2023 η αξία κτήσεως, οι συσσωρευμένες αποσβέσεις και η αναπόσβεστη αξία των Επίπλων και του λοιπού εξοπλισμού παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	Αξία Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ/στη Αξία
Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	169.395,78	(159.053,69)	10.342,09

Αφορά το αναπόσβεστο υπόλοιπο σε έπιπλα, Η/Υ , εκτυπωτές, τηλεφωνικές συσκευές, κλπ, όπως αυτά εμφανίζονται στο μητρώο παγίων και στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας κατά την 31/12/2023.

Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προέκυψε ότι η Εταιρεία διενεργεί κατ' έτος τις απαιτούμενες αποσβέσεις βάσει του Ωφέλιμου χρόνου ζωής τους που υπολογίστηκε περίπου στα 10 έτη.

Τα ανωτέρω στοιχεία αφού ληφθούν υπόψη και οι αποσβέσεις που έχουν γίνει αποτιμούνται στην αναπόσβεστη αξία τους.

Άυλα πάγια στοιχεία

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
3. Λοιπά άυλα	**0,03**	**0,03**

Σύμφωνα με τα λογιστικά βιβλία και το μητρώο παγίων της εταιρίας κατά την 31/12/2023 η αξία κτήσεως, οι συσσωρευμένες αποσβέσεις και η αναπόσβεστη αξία των Άυλων παγίων στοιχείων παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	Αξία Κτήσεως	Αποσβέσεις	Αναπ/στη Αξία
Ασώματες ακινητοποιήσεις και έξοδα πολυετούς απόσβεσης	1.228,50	(1.228,47)	0,03

Αφορά λογισμικά προγράμματα, όπως εμφανίζονται στο μητρώο πάγιων και στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας κατά την 31/12/2023.

Από την επισκόπηση του Μητρώου Παγίων προέκυψε ότι η Εταιρεία διενεργεί κατ' έτος τις απαιτούμενες αποσβέσεις βάσει του Ωφέλιμου χρόνου ζωής τους που υπολογίστηκε περίπου στα 10 έτη.

Τα ανωτέρω στοιχεία αφού ληφθούν υπόψη και οι αποσβέσεις που έχουν γίνει αποτιμούνται στην αναπόσβεστη αξία τους.

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	Λογιστική αξία	Αξία εκτίμησης
Αποθέματα		
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	350.572,12	350.572,12
Προκαταβολές για αποθέματα	31.107,85	31.107,85
Σύνολο	**381.679,97**	**381.679,97**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	860.379,82	860.379,82
Λοιπές απαιτήσεις	28.031,15	28.031,15
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	262.834,02	262.834,02
Σύνολο	**1.151.244,99**	**1.151.244,99**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**1.532.924,96**	**1.532.924,96**

Αποθέματα

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
4. Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	**350.572,12**	**350.572,12**

Αφορά στην αξία των μενόντων αποθεμάτων πρώτων υλών και λοιπών διάφορων υλικών της εταιρείας, όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία και στο Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμών της εταιρίας κατά την 31/12/2023.

Τα ανωτέρω Αποθέματα , δεν έχουν υποστεί φυσική ή άλλη απαξίωση και γι΄ αυτό αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
5. Προκαταβολές για αποθέματα	**31.107,85**	**31.107,85**

Αφορά στην αξία των χρωστικών υπολοίπων προμηθευτών στους οποίους έχουν δοθεί προκαταβολές για αγορές αποθεμάτων, όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία και στο Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμών της εταιρίας κατά την 31/12/2023.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
6. Εμπορικές απαιτήσεις	**860.379,82**	**860.379,82**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Χρεωστικά υπόλοιπα πελατών	778.686,79	778.686,79
Επιταγές εισπρακτέες μεταχρονολογημένες	81.693,03	81.693,03
Σύνολο	**860.379,82**	**860.379,82**

Αφορά απαιτήσεις από πελάτες της εταιρείας και εισπρακτέες επιταγές στο χαρτοφυλάκιο όπως εμφανίζονται αναλυτικά στο Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμών της εταιρείας κατά την 31/12/2023.

Τα ανωτέρω στοιχεία αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
7. Λοιπές απαιτήσεις	**28.031,15**	**28.031,15**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	22.254,57	22.254,57
Λοιπές απαιτήσεις	5.776,58	5.776,58
Σύνολο	**28.031,15**	**28.031,15**

Αφορά απαιτήσεις της εταιρείας όπως εμφανίζονται αναλυτικά στο Βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμών της εταιρίας κατά την 31/12/2023.

Τα ανωτέρω στοιχεία αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**262.834,02**	**262.834,02**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

1. Ταμείο		
Ταμείο έδρας	10.026,57	10.026,57
Σύνολο	**10.026,57**	**10.026,57**

Αφορά το υπόλοιπο του Ταμείου της έδρας της επιχείρησης όπως εμφανίζεται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας και στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της εταιρείας κατά την 31/12/2023.

2. Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας		
ALPHA BANK ΟΨΕΩΣ 106-00-2320-001890	245162,65	245162,65
EUROBANK Λ/0026020578020166452O	7.644,80	7.644,80
Σύνολο	**252.807,45**	**252.807,45**

Αφορά το υπόλοιπο των τραπεζικών λογαριασμών και καταθέσεων που διατηρεί η εταιρεία σε τράπεζες, όπως εμφανίζεται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας και στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της εταιρείας κατά την 31/12/2023. Το υπόλοιπο των τραπεζικών λογαριασμών και καταθέσεων της εταιρείας επιβεβαιώθηκε με αντίγραφα κίνησης (τραπεζικά extrait) με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2023, που τέθηκαν στην διάθεση μας.

Τα ανωτέρω στοιχεία αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Σύνολο ενεργητικού	**1.567.559,09**	**1.838.995,05**

2. ΠΑΘΗΤΙΚΟ

(Αξίες εκφρασμένες σε ευρώ)

Υποχρεώσεις	Λογιστική αξία	Αξία εκτίμησης
Βραχυπρόθεσμές υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	123.222,93	123.222,93
Εμπορικές υποχρεώσεις	402.926,69	402.926,69
Φόρος εισοδήματος	114.216,51	114.216,51
Λοιποί φόροι και τέλη	108.815,08	108.815,08
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	13.911,62	13.911,62
Λοιπές υποχρεώσεις	111.188,58	111.188,58
Σύνολο υποχρεώσεων	**874.281,41**	**874.281,41**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
9. Τραπεζικά Δάνεια	**123.222,93**	**123.222,93**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
ALPHA ΤΕΠΙΧ Λ/989003535341102	62.477,81	62.477,81
ALPHA COSME Λ/989003662513000	59.803,43	59.803,43
EUROBANK 00260205710300080160 ΑΝΟΙΚΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	332,38	332,38
EUROBANK 00260205710201946363-ΕΝΕΧΥΡΑ	467,76	467,76
EUROBANK ΚΕΦ.ΚΙΝΗΣΗΣ ΛΟΓ.300080411	141,55	141,55
Σύνολο	**123.222,93**	**123.222,93**

Αφορά το υπόλοιπα τραπεζικών δανειακών λογαριασμών της εταιρείας όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας και στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2021 Τα ανωτέρω στοιχεία αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
10. Εμπορικές υποχρεώσεις	**402.926,69**	**402.926,69**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Πιστωτικά υπόλοιπα προμηθευτών	340.562,97	340.562,97
Επιταγές πληρωτέες μεταχρονολογημένες	62.363,72	62.363,72
Σύνολο	**402.926,69**	**402.926,69**

Αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας προς προμηθευτές και επιταγές πληρωτέες μεταχρονολογημένες, όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2023.

Τα ανωτέρω στοιχεία αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
11. Φόρος εισοδήματος	**114.216,51**	**114.216,51**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Φόρος εισοδήματος	114.216,51	114.216,51
Σύνολο	**114.216,51**	**114.216,51**

Το ποσό αυτό αφορά τρέχουσες υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από Φόρο Εισοδήματος όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας και στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2023.
Αφορούν πραγματικές υποχρεώσεις και για αυτό αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
12. Λοιποί φόροι και τέλη	**108.815,08**	**108.815,08**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Φόρος προστιθέμενης αξίας	105.781,57	105.781,57
Φόρος μισθωτών υπηρεσιών	1.546,55	1.546,55
Φόρος αμοιβών ελεύθερων επαγγελματιών	1.486,96	1.486,96
Σύνολο	**108.815,08**	**108.815,08**

Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο, όπως αναλυτικά εμφανίζεται στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2023.
Αφορούν πραγματικές υποχρεώσεις και γι΄ αυτό αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
13. Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	**13.911,62**	**13.911,62**

Αφορά τρέχουσες και σε ρύθμιση υποχρεώσεις σε ασφαλιστικά ταμεία (ΙΚΑ), όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας και στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2023.
Αφορούν πραγματικές υποχρεώσεις και για αυτό αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
14. Λοιπές υποχρεώσεις	**111.188,58**	**111.188,58**

Το υπόλοιπο του λογαριασμού αναλύεται ως εξής :

Περιγραφή	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Πιστωτικά υπόλοιπα πελατών	62.096,58	62.096,58
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	5.323,62	5.323,62
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς εταίρους	43.768,38	43.768,38
Σύνολο	**111.188,58**	**111.188,58**

Αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας για αποδοχές προσωπικού πληρωτέες, προς εταίρους και προς τρίτους, όπως εμφανίζονται αναλυτικά στα λογιστικά βιβλία της εταιρίας και στο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2023.
Αφορούν πραγματικές υποχρεώσεις και γι΄ αυτό αποτιμούνται στην λογιστική τους αξία.

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Σύνολο υποχρεώσεων	**874.281,41**	**874.281,41**

3. ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Σύμφωνα με την ως άνω ανάλυση, η καθαρή θέση της υπό μετατροπής εταιρείας με βάση την εκτίμηση μας επί των στοιχείων του Ισολογισμού της 31 Δεκέμβριου 2023 ανέρχεται σε:

	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης
Ενεργητικό	1.567.559,09	1.838.995,05
Μείον: Υποχρεώσεις	(874.281,41)	(874.281,41)
Καθαρή Λογιστική Θέση την 31/12/2023	**693.277,68**	**964.713,64**

Άρα η Καθαρή Θέση της Εταιρείας την 31/12/2023, με βάση την εκτίμηση μας είναι θετική:	**964.713,64**

Η ανωτέρω «Καθαρή Λογιστική Θέση» την 31/12/2023 αναλύεται σε:

	Λογιστική Αξία
-- Εταιρικό Κεφάλαιο	8.804,10
-- Υπόλοιπο κερδών εις νέο	684.473,58
Σύνολο Λογιστικής Θέσης	**693.277,68**
Πλέον/(Μείον): Ποσά εκτίμησης που αυξάνουν/μειώνουν την Καθαρή Λογιστική θέση	
Υπεραξία ακινήτων από εκτίμηση σε αγοραίες αξίες	271.435,96
Καθαρή Θέση της Εταιρείας την 31/12/2023, με βάση την εκτίμηση μας	**964.713,64**

V. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Με βάση τα παραπάνω και αφού ελήφθησαν υπόψη τα αναφερόμενα στις παραγράφους 3, 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, το σύνολο του Ενεργητικού της εταιρείας ανέρχεται **€ 1.838.995,05** και το σύνολο των Υποχρεώσεων της σε **€ 874.281,41**.

Επομένως η εταιρεία «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» έχει Καθαρή Θέση με βάση την εκτίμηση μας Θετική ποσού ευρώ 964.713,64 (εννιακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες επτακόσια δεκατρία ευρώ και εξήντα τέσσερα λεπτά).

Η εταιρεία (υπό την αίρεση έγκρισης της Μετατροπής από τα αρμόδια εταιρικά όργανα και αρχές) θα έχει τη μορφή της Ανώνυμης Εταιρείας και θα διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων του Νόμου περί Ανωνύμων Εταιρειών (Ν.4548/2018).

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

- Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε από την Ωρίων και απευθύνεται στη διοίκηση της Ομόρρυθμης Εταιρείας «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.»

- Σκοπός της έκθεσης μας είναι η εκτίμησης της αξίας των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της Ομόρρυθμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «CHEMITEC», βάσει Ισολογισμού Μετατροπής της 31/12/2023, με σκοπό την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (άρθρα 104-117 και 118-127) , του Ν. 4935/2022 και του Ν. 4548/2018.

- 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.

- Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της μετατροπής κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 104-117 και 118-127 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.

- Σημειώνεται ότι οποιοσδήποτε εκτός από τη «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» και την Ωρίων, έχει στα χέρια του την παρούσα (με εξαίρεση τις αρμόδιες αρχές που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 17 παρ. 8 του Ν. 4548/2018) δεν μπορεί να τη δώσει σε τρίτους ή να κρατήσει αντίγραφα αυτής. Γενικότερα, απαγορεύεται η χρήση, αναπαραγωγή ή κυκλοφορία ολόκληρης ή αποσπασμάτων της παρούσας χωρίς την έγγραφη άδειά μας, την οποία θα δώσουμε αφού λάβουμε υπόψη μας τις περιστάσεις.

- Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω μετατροπής και δεν σχετίζονται με αυτή.

- Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης, δεν συνιστά πλήρη έλεγχο ή/και επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Μετατρεπόμενης Εταιρείας, σύμφωνα με τα Διεθνή, Ελληνικά ή άλλα Λογιστικά και Ελεγκτικά Πρότυπα και δεν περιλαμβάνει αξιολόγηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, για οποιαδήποτε χρονική περίοδο, καθώς επίσης δεν μπορεί να αποτελέσει τη βάση για την αποκάλυψη ουσιωδών αδυναμιών, λαθών, ατασθαλιών της υπό εξέταση Εταιρείας, εφόσον υπάρχουν. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Μετατρεπόμενης Εταιρείας.

- Η παρούσα Έκθεση αποτίμησης δεν καλύπτει τυχόν νομικά, τεχνικά, ρυθμιστικά ή/και φορολογικά θέματα σχετιζόμενα με τη σκοπούμενη μετατροπή, αλλά περιορίζεται αποκλειστικά σε χρηματοοικονομικά θέματα εκτίμησης.

Παράρτημα : «Έκθεση της αγοραίας αξίας διώροφου επαγγελματικού κτιρίου (Υπόγειο, Ισόγειο και Α Όροφος) μεταλλικής κατασκευής ιδιοκτησίας της εταιρίας «ΧΗΜΙΚΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ Π. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ - Π.ΤΑΖΕΣ & ΣΙΑ Ο.Ε.» με το διακριτικό τίτλο «CHEMITEC», το οποίο βρίσκεται εκτός της κύριας οικιστικής περιοχής του Δήμου Αχαρνών (Του εκτιμητή ακίνητης περιουσίας Γιώργο Σπυράτου, εγγεγραμμένου στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών που τηρείται στην Διεύθυνση Οικονομικού Συντονισμού και Μακροοικονομικών Προβλέψεων της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών (φυσικό πρόσωπο) με αριθμό Α.Μ. 82.)

Σύνοψη Εκτίμησης

Κωδικός Υπόθεσης	Chemitec	Αγοραία Αξία	296.000
Μέθοδος Εκτίμησης	Συγκριτική , Income	Ημ/νία εκτίμησης	22/01/2024
Είδος Εκτίμησης	Εσωτερική Αυτοψία		
Βαθμός Εμπορευσιμότητας	Χαμηλο	Χρόνος Πώλησης	N/A
Κωδικός Ακινήτου	N/A	Αντικειμενική Αξία	
Κωδικός ΚΑΕΚ	N/A	Εντολέας	Chemitec A.E.
Κωδικός Real	1071590	Ημ/νία Αυτοψίας	22/01/2024
Σκοπός Εκτίμησης	Ενημέρωση Εντολέα		

Τεχνικά Χαρακτηριστικά

Είδος Ακινήτου	Αποθήκη	Εμβ. Οικοπέδου (τ.μ.)	786,18
Εμβ. Ακινήτου (τ.μ.)	426,57	Έτος Κατασκευής	2003
Είδος Κυριότητας	Πλήρης Κυριότητα	Όροφος #	0
Ποσοστό Κυριότητας (%)	100	Περιγραφή Ορόφων	
Κατάσταση Κατασκευής	Ολοκληρωμένο	Ποιότητα Κατασκευής	Μέτρια
Ποσοστό Συνιδιοκτησίας Οριζόντιας Ιδιοκτησίας	1000		

Θέση Εκτιμώμενου

Οδός	Σπύρου Βρεττού αρ.23	Τ.Κ.	13671
Περιφ. Τμήμα (Νομός)	Αττικής	Δήμος	Αχαρνών
Πόλη		Τοπωνυμία	Λουτρό
Προφίλ Περιοχής	Μέτριο	Ποιότητα Περιοχής	Μέτρια
Longitude	23.748484	Latitude	38.07938

Ανάλυση Επιφανειών Ακινήτου

Α/Α	Στάθμη	Χρήση	Επιφάνεια (Αδείας)	Επιφάνεια (Τίτλου)	Επιφάνεια (Αυθαίρετη)	Επιφάνεια (Υφιστάμενη)
1	Υπόγειο	Αποθήκη	77,76	77,76	63,70	141,46
2	Ισόγειο	Αποθήκη	77,76	77,76	78,96	150,06
3	Α Όροφος	Γραφεία	77,76	77,76	63,00	135,05

Περιγραφή Ακινήτου

Το υπό εξέταση ακίνητο αφορά διώροφο επαγγελματικό (Υπόγειο, Ισόγειο και Α Όροφος) μεταλλικής κατασκευής στην ανωδομή, συνολικής επιφάνειας 426,57τμ. Έχει κατασκευασθεί σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο επιφάνειας 786,18τμ σύμφωνα με τον Τίτλο Ιδιοκτησίας (796,22τμ βάσει σχεδίου αποτύπωσης), σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 238/2002 Οικοδομική Άδεια (εκτιμώμενο έτος αποπεράτωσης 2003). Αποτελείται από τα κάτωθι επίπεδα:

Περιγραφή Ακινήτου

• Υπόγειο: Έχει επιφάνεια 141,46τμ (77,76τμ σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια και τον Τίτλο Ιδιοκτησίας). Είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα και επικοινωνεί με το ισόγειο μέσω μεταλλικής κλίμακας και ράμπας. Βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης και χρησιμοποιείται ως χώρος αποθήκευσης εμπορευμάτων.
• Ισόγειο: Έχει επιφάνεια 150,06τμ (77,76τμ σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια και τον Τίτλο Ιδιοκτησίας) και αφορά μεταλλική κατασκευή. Βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης και χρησιμοποιείται ως χημικό εργαστήριο. Επικοινωνεί με το Υπόγειο και Α Όροφος μέσω κλίμακας.
• Α Όροφος: Έχει επιφάνεια 135,05τμ (77,76τμ σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια και τον Τίτλο Ιδιοκτησίας) και αφορά μεταλλική κατασκευή. Βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης και χρησιμοποιείται ως χώρος γραφείων (επτά χώροι γραφείων, κουζίνα και wc).

Το οικόπεδο είναι περιμετρικά περιφραγμένο με μεταλλική περίφραξη αλλά και ψηλά δένδρα. Διαθέτει κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης και 24ώρη φύλαξη. Επίσης διαθέτει πυροσβεστήρες σε κάθε επίπεδο και κλιματιστικά στον χώρο γραφείων. Δεν διαθέτει κεντρική αποχέτευση αλλά βόθρο. Στο υπαίθριο χώρο του οικοπέδου υπάρχουν container τα οποία χρησιμοποιούνται ως χώροι αποθήκευσης εμπορευμάτων.

Από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε επέκταση του κτιρίου σε Ισόγειο και Α Όροφο, επιφανείας 142,66 τμ (78,96 τμ στο Ισόγειο και 63,70 τμ στον Α Όροφο) και βοηθητικός χώρος κατ' επέκταση Υπογείου, επιφάνειας 63,70 τμ. Οι αυθαιρεσίες του εκτιμώμενου έχον τακτοποιηθεί με τη δήλωση Α/Α 11915729 του Ν 4495/2017, βρίσκεται σε στάδιο υπαγωγής και το πρόστιμο είναι πλήρως εξοφλημένο.

Περιγραφή Περιοχής

Οι Αχαρνές είναι η έδρα του Δήμου Αχαρνών της Περιφέρειας Ανατολικής Αττικής στον οποίο ανήκει και η πρώην κοινότητα Θρακομακεδόνων. Βρίσκεται βόρεια της πόλης της Αθήνας και είναι όμορη των Δήμων Διονύσου, Κηφισιάς, Μεταμόρφωσης, Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας, Αγίων Αναργύρων – Καματερού, Φυλής και του ορεινού όγκου της Πάρνηθας. Οι βασικοί οδικοί τους άξονες είναι η Αττική Οδός, η Εθνική Οδός Αθηνών – Κορίνθου, η λεωφόρος Δεκέλειας, η λεωφόρος Φιλαδέλφειας, η λεωφόρος Δημοκρατίας και η λεωφόρος Καραμανλή. Στην περιοχή συναντώνται διαφόρων τύπων κτίρια ήτοι πολυκατοικίες τυπικής εργολαβικής κατασκευής της τελευταίας δεκαετίας και παλαιότερες μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες. Καταγράφονται αδόμητα οικόπεδα ιδιαίτερα στις παρυφές του πολεοδομικού ιστού. Η ρυμοτομία είναι άναρχη και οι περιοχές που βρίσκονται κοντά στην τοπική αγορά αντιμετωπίζουν πρόβλημα κυκλοφοριακής συμφόρησης και ελεύθερης στάθμευσης. Το απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων είναι σημαντικό με συνήθεις επιφάνειες 75 – 90τμ.

Το ακίνητο βρίσκεται εκτός της κύριας οικιστικής περιοχής του Δήμου Αχαρνών, στην περιοχή «Λουτρό» πλησίον του ομώνυμου σταθμού του ΟΣΕ και σε εγγύτητα με τον σταθμό του Προαστιακού Σιδηρόδρομου «ΣΚΡΑ». Η Αττική οδός απέχει περίπου 2,5χμ – 3,0χμ νότια του υπό εκτίμηση ακινήτου. Η πρόσβαση στην περιοχή είναι εύκολη από την Λεωφόρο Φιλαδελφείας, όπου υπάρχουν στάσεις λεωφορείων του ΟΑΣΑ. Η οδός Σπύρου Βρεττού αποτελεί οδό στενού σχετικά πλάτους και συχνής κίνησης βαρέων οχημάτων, ιδιαίτερα τις ώρες αιχμής, αφού συνδέει την περιοχή με το βόρειο τμήμα της ΒΙΠΑ Κηφισιάς. Το υπό εξέταση ακίνητο τοποθετείται πλησίον των σιδηροδρομικών γραμμών του ΟΣΕ.

Πολεοδομικά Στοιχεία

Γεν. Πολεοδ. Σχεδιο	ΓΠΣ ΑΧΑΡΝΩΝ	ΦΕΚ Έγκρ. ή Τροπ/σης	0394/Δ/1992-04-22
Ζώνη Χρήσης Γης Γ.Π.Σ	Β ΖΩΝΗ: ΑΓΡΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	Εμβαδό αρτιότητας (μ2)	N/A
Αρτιότητα (Παρέκκλιση)	N/A	Ελάχιστο Πρόσωπο	N/A
Ελάχιστο Βάθος	N/A	Συντελεστής Δόμησης	N/A

Φωτογραφία 1	Φωτογραφία 2	Φωτογραφία 3







Φωτογραφία 4



Φωτογραφία 5



Φωτογραφία 6



Συγκριτική Μέθοδος - Υπό Εξέταση Ακίνητο

Είδος Ακινήτου	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Όροφος #
Warehouse	426,57	2003	0

Συγκριτική Μέθοδος - Συγκριτικά Στοιχεία

Α/Α	Τύπος	Θέση	Περιγραφή	Όροφος	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Αγγελία / Πράξη	Αξία Αγγελίας / Πράξης (€)	Αξία/Τ.Μ. Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Προσαρμοσμένη Αξία Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Ποσοστό Διαπραγμάτευσης (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Τοποθεσίας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Ορόφων (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Επιφάνειας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Έτους Κατασκευής (%)	Κατάσταση Συντήρησης (%)	Εξοπλισμός (%)	Κατασκευή (%)	Μίσθωση (%)
1	CUSTOM	Αχαρνές, οδός Τομπάζη αρ.5	Επαγγελματικό - Βιοτεχνικό Ακίνητο	1	1.275,00	2003	Ζητούμενη	790.000,00	620,00	571,00	-10	5	0	8	0	0	-5	-5	0
2	CUSTOM	Αχαρνές περιοχή Αγριλέζα	Επαγγελματικό - Βιοτεχνικό Ακίνητο	1	1.200,00	1990	Ζητούμενη	1.100.000,00	917,00	773,00	-10	-5	0	8	6.5	-5	-5	-5	0
3	CUSTOM	Αχαρνές Ολυμπιακό Χωριό	Επαγγελματικό - Βιοτεχνικό Ακίνητο	0	816,00	2004	Ζητούμενη	800.000,00	980,00	768,00	-10	-5	0	2	-0.5	0	0	-5	-5

Σχόλια Συγκριτικής Μεθόδου

Συγκριτικά Πώλησης
1) Αχαρνές οδός Τομπάζη αρ5 (οικιστική περιοχή), βιοτεχνικό κτίριο συνολικής επιφάνειας 1.275τμ, αποτελείται από Υπόγειο 440τμ, Ισόγειο 460τμ, Πατάρι 25τμ και Α Όροφο 349τμ, κατασκευής 2003, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, από οπλισμένο σκυρόδεμα, διαθέτει χώρο φορτοεκφόρτωσης και ανελκυστήρα φορτίων, βιομηχανικό δάπεδο, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 790.000€, ήτοι 620€/τμ περίπου (Πηγή: https://www.spitogatos.gr/aggelia/1213159891).
2) Αχαρνές περιοχή Αγριλέζα, βιοτεχνικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.200τμ, κατασκευής το 1990 από οπλισμένο σκυρόδεμα, καλή κατάστασης συντήρησης. εύκκολη πρόσβαση από την Λεωφόρο Καραμανλή. Αποτελείται από Υπόγειο, Ισόγειο και Α' Όροφο 400τμ ανά επίπεδο. Έχει ύψος ισογείου 4μ, υπογείου 2,5μ. και τα επίπεδα επικοινωνούν εσωτερικά με αναβατόριο. Το υπόγειο έχει και πρόσβαση μέσω ράμπας από τον προαύλιο χώρο. Διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.100.000€, ήτοι 917€/τμ/μήνα (Πηγή: https://www.spiti24.gr/9251455).
3) Αχαρνές Ολυμπιακό Χωριό, ισόγειος βιοτεχνικός χώρος συνολικής επιφάνειας 816τμ, σε οικόπεδο 1600τμ, κατασκευής 2004 από οπλισμένο σκυρόδεμα, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, μισθωμένος ως το 2026, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 800.000€, ήτοι 980€/τμ (Πηγή: https://www.spitogatos.gr/aggelia/1211412226)

Σχόλια Συγκριτικής Μεθόδου

Διαδικασία Αναπροσαρμογής
- Ζητούμενη Τιμή: Τα συγκριτικά που αφορούν ζητούμενες τιμές απομειώνονται με 10,0%, το οποίο θεωρείται εύλογο ποσοστό διαπραγμάτευσης για να πραγματοποιηθεί κάποια πράξη.
- Περιοχή: Χρησιμοποιείται συντελεστής ±5,0% αναλόγως ευκολίας πρόσβασης με κεντρικές οδικές αρτηρίες
- Όροφος: Όλα τα συγκριτικά αποτελούνται από Υπόγειο, Ισόγειο και Α Όροφο. Ως εκ τούτου δεν πραγματοποιείται κάποια αναπροσαρμογή.
- Επιφάνεια: Χρησιμοποιείται συντελεστής ±0,5% ανά 100τμ. Γενικά θεωρείται ότι όσο μεγαλύτερη η επιφάνεια του ακινήτου, τόσο μεγαλύτερη η δυσκολία απορρόφησης.
- Έτος Κατασκευής: Χρησιμοποιείται συντελεστής ±0,5% ανά έτος κατασκευής.
- Κατάσταση Συντήρησης: Χρησιμοποιείται Συντελεστής αναπροσαρμογής -5,0% για το συγκριτικό που βρίσκεται σε καλύτερη εκτιμώμενη κατάσταση συντήρησης.
- Εξοπλισμός: Αναφερόμαστε στη ύπαρξη ανελκυστήρα και λοιπού εξοπλισμού. Επομένως χρησιμοποιείται συντελεστής αναπροσαρμογής -5,0% τα οποία διαθέτουν ανελκυστήρα μεταφοράς εμπορευμάτων
- Κατασκευή: Όλα τα συγκριτικά είναι κατασκευασμένα από οπλισμένο σκυρόδεμα. Επομένως χρησιμοποιείται συντελεστής αναπροσαρμογής -5,0%.
- Μισθωμένο: Ένα από τα ακίνητα είναι μισθωμένο μέχρι το 2026. Ως εκ τούτου χρησιμοποιείται συντελεστής αναπροσαρμογής -5,0%.

Από τη διαδικασία αναπροσαρμογής που αναφέρθηκε προκύπτει εύλογο εύρος τιμών πώλησης για το υπό εκτίμηση ακίνητο, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ 570€/τμ – 770€/τμ, με την τιμή των 700€/τμ, να αποτελεί αντιπροσωπευτική τιμή.

Συγκριτική - Αγοραία Αξία (€/τ.μ.)	703,80	Συγκριτική - Αγοραία Αξία (κατά την εκτίμηση / σε €)	300.219,97

Εισοδηματική Μέθοδος - Υπό Εξέταση Ακίνητο

Είδος Ακινήτου	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Όροφος #
Warehouse	426,57	2003	0

Εισοδηματική Μέθοδος - Συγκριτικά Στοιχεία

Α/Α	Τύπος	Θέση	Περιγραφή	Όροφος	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Αγγελία / Πράξη	Αξία Αγγελίας / Πράξης (€)	Αξία/Τ.Μ. Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Προσαρμοσμένη Αξία Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Ποσοστό Διαπραγμάτευσης (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Τοποθεσίας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Ορόφων (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Επιφάνειας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Έτους Κατασκευής (%)	Κατάσταση Συντήρησης (%)	Εξοπλισμός (%)	Κατασκευή (%)
1	CUSTOM	Αχαρνές - Λαθέα	Επαγγελματικό - Βιοτεχνικό Ακίνητο	0	1.700,00	1990	Ζητούμενη	7.500,00	4,00	5,00	-10	0	0	13	6.5	0	-5	0
2	CUSTOM	Αχαρνές - Κεραμιδιώτη	Επαγγελματικό - Βιοτεχνικό	1	1.400,00	2009	Ζητούμενη	10.000,00	7,00	6,00	-10	0	0	10	-3	-5	-5	0

Α/Α	Τύπος	Θέση	Περιγραφή	Όροφος	Εμβαδόν (τ.μ.)	Έτος Κατασκευής	Αγγελία / Πράξη	Αξία Αγγελίας / Πράξης (€)	Αξία/Τ.Μ. Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Προσαρμοσμένη Αξία Αγγελίας / Πράξης (€/τ.μ.)	Ποσοστό Διαπραγμάτευσης (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Τοποθεσίας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Ορόφων (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Επιφάνειας (%)	Συντελεστής Προσαρμογής Έτους Κατασκευής (%)	Κατάσταση Συντήρησης (%)	Εξοπλισμός (%)	Κατασκευή (%)
3	CUSTOM	Αχαρνές - Λαθέα	Ακίνητο Επαγγελματικό - Βιοτεχνικό Ακίνητο	0	520,00	2005	Ζητούμενη	3.100,00	6,00	5,00	-10	0	0	1	-1	0	0	0

Σχόλια Εισοδηματικής Μεθόδου

Συγκριτικά Μίσθωσης
1) Αχαρνές περιοχή Λαθέα, βιοτεχνικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.700τμ, αποτελείται από Ισόγειο επιφάνειας 1.250τμ και πατάρι 450τ,. κατασκευής 1990 από οπλισμένο σκυρόδεμα και μεταλλικό τμήμα, διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο, δύο (2) θαλάμους κατάψυξης και ένας θάλαμος συντήρησης δύο (2) πόρτες πρόσβασης εμπορευμάτων ύψους 3m και στο πατάρι πάρα πολλά διαμορφωμένα γραφεία, υπερυψωμένη ράμπα φορτοεκφόρτωσης νταλικών & τριαξονικών, περιφραγμένος περιβάλλον χώρος 2,600τμ, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 7.500€/μήνα, ήτοι 4,41€/τμ/μήνα (Πηγή: https://www.spitogatos.gr/aggelia/2213100807).
2) Αχαρνές Κεραμιδιώτη, βιοτεχνικός χώρος επιφάνειας 1.400τμ, το οποίο αποτελείται από Υπόγειο αποθηκευτικό χώρο 240τμ, Ισόγειο 240τμ και Α' Όροφο 240τμ, κατασκευής 2009, διαθέτει ένα κτίριο αποθήκης μεταλλικής κατασκευής 700τμ με καθαρό ύψος 6,5μ με βιομηχανικό δάπεδο και 3 βιομηχανικές πόρτες για φοροεκφόρτωση και κτίριο γραφείων από οπλισμένο σκυρόδεμα, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 10.000€/μήνα, ήτοι 7,14€/τμ/μήνα (Πηγή: https://www.spitogatos.gr/aggelia/2212153976).
3) Αχαρνές, περιοχή Λαθέα βιοτεχνικός χώρος επιφάνειας 520τμ, μεταλλικής κατασκευής 2005, διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο, χώρους γραφείων, πατάρι, ύψους 5,0μ, προαύλιος χώρος φορτοεκφορτώσεις και πάρκινγκ 7 τουλάχιστον θέσεων, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 3.100€/μήνα, ήτοι 5,96€/τμ/μήνα (Πηγή: https://www.xe.gr/property/d/enoikiaseis-epaggelmatikon-xoron/834120490/acharnes-lathea-3100-520?transaction_name=rent&item_type=re_prof&geo_place_ids[]=ChIJc6GE2QSgoRQRwHu54iy9AAQ&building_type_options[]=storage&building_type_options[]=industrial&building_type_options[]=craft-space&minimum_size=150&minimum_construction_year=1985&sorting=price_per_unit_area_asc&has_photos=true&page=2&widget_name=up%20modal&rank_in_widget=1&first_in_widget_ad_id=834120490).

Διαδικασία Αναπροσαρμογής
- Ζητούμενη Τιμή: Τα συγκριτικά που αφορούν ζητούμενες τιμές απομειώνονται με 10,0%, το οποίο θεωρείται εύλογο ποσοστό διαπραγμάτευσης για να πραγματοποιηθεί κάποια πράξη.
- Περιοχή: Όλα τα συγκριτικά βρίσκονται σε γειτονικές περιοχές, με ίδια χαρακτηριστικά. Ως εκ τούτου δεν πραγματοποιείται κάποια αναπροσαρμογή.
- Όροφος: Όλα τα συγκριτικά αποτελούνται από Υπόγειο, Ισόγειο και Α Όροφο. Ως εκ τούτου δεν πραγματοποιείται κάποια αναπροσαρμογή.
- Επιφάνεια: Χρησιμοποιείται συντελεστής ±0,5% ανά 100τμ. Γενικά θεωρείται ότι όσο μεγαλύτερη η επιφάνεια του ακινήτου, τόσο μεγαλύτερη η δυσκολία απορρόφησης.
- Έτος Κατασκευής: Χρησιμοποιείται συντελεστής ±0,5% ανά έτος κατασκευής.
- Κατάσταση Συντήρησης: Ένα από τα συγκριτικά βρίσκεται σε καλύτερη κατάσταση συντήρησης. Επομένως χρησιμοποιείται συντελεστής αναπροσαρμογής -5,0% για τα συγκριτικά που διαθέτουν καλύτερο εξοπλισμό.
- Εξοπλισμός: Αναφερόμαστε στη ύπαρξη ανελκυστήρα, θαλάμων κατάψυξης ή ράμπες φορτοεκφόρτωσης. Επομένως χρησιμοποιείται συντελεστής αναπροσαρμογής -5,0%.

Από τη διαδικασία αναπροσαρμογής που αναφέρθηκε προκύπτει εύλογο εύρος τιμών μίσθωσης για το υπό εκτίμηση ακίνητο, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ 4,6€/τμ/μήνα – 6,2€/τμ/μήνα, με την τιμή των 5,36€/τμ/μήνα, να αποτελεί αντιπροσωπευτική τιμή.

Εισοδηματική - Αγοραία Αξία (€/τ.μ.)	5,36	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης	9.5	Εισοδηματική - Αγοραία Αξία (κατά την εκτίμηση / σε €)	288.989,

[redacted]	[redacted]	[redacted]	95

Πίνακας Στάθμισης Αποτελεσμάτων Μεθόδων Εκτίμησης

Μέθοδος Εκτίμησης	Αγοραία Αξία	Βάρος
Συγκριτική	300.219,97	60,00
Εισοδηματική (Άμεση Κεφαλαιοποίηση)	288.989,95	40,00

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας

300.219,97 X 0,60 + 288.989,95 X 0,40 = 295.727,96

Χάρτης Περιοχής



Στοιχεία Φυσικού Φακέλου

Προσκομισθέντα Στοιχεία
- Αντίγραφο της από 01/06/2023 έκθεσης εκτίμησης για λογαριασμό της Τράπεζας Eurobank
- Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4495/2017, με Α/Α 11915729
- Το από Νοεμβρίου 2013 διάγραμμα κάλυψης του Πολιτικού Μηχανικού Γεωργίου Β Βράϊλα
- Αντίγραφο της από 238/2002 οικοδομικής άδειας
- Αντίγραφο του από 1003/2004 Τίτλου Ιδιοκτησίας.

ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ / ΝΟΜΙΚΗΣ ΤΑΥΤΙΣΗΣ

Συσχέτιση σχεδίων οικοδομικής άδειας με αυτοψία: ΝΑΙ

Δεν προσκομίσθηκε το εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα αδείας.
Δίνεται ταύτιση ως προς την θέση, το σχήμα και τον προσανατολισμό ου γηπέδου, σύμφωνα με το σκαρίφημα που φαίνεται στο
στέλεχος της υπ' αριθμ. 238/2002 οικοδομικής άδειας που προσκομίσθηκε.

Συσχέτιση τίτλων με αυτοψία: ΝΑΙ

Δίνεται ταύτιση.

Παραδοχές / Παραρτήματα

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αγοραία Αξία

Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως ορίζεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2022, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:

«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του 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:

· Το ακίνητο έχει εκτιμηθεί τον 06/2022 από την CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.. κατόπιν εντολής της Τράπεζας Eurobank Α.Ε.
- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε..
· Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
· Η αμοιβή της CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
· Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
· Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
· Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
· Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

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 ακινήτου καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας θα εφαρμοσθούν οι διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι εκτίμησης που περιλαμβάνουν (όπου αυτές δύναται να εφαρμοστούν):

Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων

Η μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου. Καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας μέσα από την άμεση σύγκρισή της με άλλα παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.

Ως αγοραία αξία ορίζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί η πώληση της ιδιοκτησίας χωρίς περιορισμούς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας:

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου αγοραστή.

β) Ότι πριν τη διαδικασία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη προώθηση του ακινήτου στην αγορά.

γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των τιμών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της

διαδικασίας διάθεσης.

δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές με ειδικό συμφέρον για την αγορά του.

ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος

Κατά την Μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση του ακινήτου μετατρέπεται σε τρέχουσα αξία/ κεφάλαιο, μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφαλαίο του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή/ αποδεκτή. Η σχέση μεταξύ κεφαλαίου και μισθώματος παρουσιάζεται ακολούθως: Αξία V = I / y ,

όπου:

το εισόδημα (I) είναι το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου (1ου έτους / τρέχον)

η αξία (V) είναι η αξία και y (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους ή ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) ή η αρχική απόδοση (initial yield).

Υπολειμματική Μέθοδος

Κατά την Υπολειμματική Μέθοδο για την εξεύρεση της αξίας του ακινήτου θα γίνει έρευνα ώστε να προσδιορισθεί η βέλτιστη χρήση - αξιοποίηση του. Από την συνολική αξία της μελλοντικής αξιοποίησης (αφαιρώντας όλα τα σχετικά κόστη υλοποίησης της καθώς και το επιχειρηματικό κέρδος) θα προκύψει η αξία του ακινήτου στην υφιστάμενη μορφή του. Εφαρμόζεται κυρίως για την εκτίμηση οικοπέδων και διατηρητέων κτισμάτων.

Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης

Η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιείται όταν το ακίνητο είναι πολύ εξειδικευμένο και κατά συνέπεια δεν μπορεί να διατεθεί στην ανοικτή αγορά (απευθύνεται σε εξειδικευμένους χρήστες καθότι δεν υπάρχει τέτοια ζήτηση από την πλειονότητα του αγοραστικού κοινού) με αποτέλεσμα να μην υφίστανται επαρκή συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων αγοραπωλησιών. Επισημαίνεται ότι η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης πρέπει να εφαρμοστεί και στην περίπτωση όπου η έλλειψη συγκριτικών στοιχείων, λόγω μοναδικότητας του ακινήτου στην περιοχή δεν καθιστά εφικτή τη αποτίμηση του με βάση τη συγκριτική μέθοδο.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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. Οι Γενικές Παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν περιλαμβάνουν:

· 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).
· 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.
· Δεδομένου ότι για το υπό εκτίμηση ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος, έχει γίνει η παραδοχή ότι σε αυτό δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αν υπάρχουν δύναται να αποκατασταθούν.
· Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει στατικά ή κατασκευαστικά προβλήματα και ούτε έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά για την κατασκευή του (εάν υπάρχουν .

Παραδοχές / Παραρτήματα

· Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
· Ισχύουν τα ως σήμερα δημοσιευμένα δεδομένα και προβλέψεις σχετικά με την πορεία του οικονομικού περιβάλλοντος.
· Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι αυτό της πλήρους κυριότητας του ακινήτου.

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

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

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η εκτίμηση ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα των εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση της CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ .Α.Ε. με μοναδική εξαίρεση, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας όπως αυτή προβλέπεται από την τροποποίηση του άρθρου 995 (αλλαγή του ΚΠολΔ σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΦΕΚ 214Α/6-11-2020).

Υπογραφή Εκτιμητή	Υπογραφή CPS
ΣΠΥΡΑΤΟΣ ΠΩΡΓΟΣ Α.Μ ΥΠ. ΟΙΚ: 82	CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΕΣΛΙΝ 7 & ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 20 - 11523 ΑΘΗΝΑ ΤΗΛ.: 211 8809415 - FAX: 211 8809419 ΑΦΜ: 094158466 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 2296701000 ΜΗΤΡΩΟ ΠΙΣΤ. ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΑΜ 06 ΥΠ. ΟΙΚ.