Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.01.10 14:51:25 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,10/01/2025
Αριθ. Πρωτ.:3535859

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **DEMGAVRIEL** και αριθμό ΓΕΜΗ **006382601000**.

Την **10/01/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5248562**, η από 30/12/2024 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.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΝ 30/06/2024

ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ **«ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»** ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΜΕΤΑΤΡΑΠΕΙ ΣΕ ΝΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4601/2019 ΣΕ ΣΥΝΔΥΑΣΜΟ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 4935/2022

ΑΘΗΝΑ
2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ Σελίδα

Ι. ΓΕΝΙΚΑ **5**

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας **5**

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία **6**

ΙΙ. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ 7

1. Ίδρυση **7**

2. Έδρα **7**

3. Διάρκεια **7**

4. Σκοπός **7**

5. Εταιρικό Κεφάλαιο **8**

6. Διοίκηση - Διαχείριση **8**

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές **9**

ΙΙΙ. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 10

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε **12**

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ **13**

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν **14**

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ **14**

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ **15**

1. Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό **15**

1.1 Ενσώματα Πάγια **15**

1.2 Άυλα πάγια στοιχεία **33**

1.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία **34**

2. Κυκλοφορούν Ενεργητικό **34**

2.1 Αποθέματα **34**

2.2 Απαιτήσεις **34**

2.3. Λοιπά **35**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ **36**

4. Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο **36**

5. Προβλέψεις **36**

6. Υποχρεώσεις **36**

6.1 Μακροπρόθεσμες **36**

6.2 Βραχυπρόθεσμες **37**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30/6/2024 38

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 39

Προς την Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης
«ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»
ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ ΑΤΤΙΚΗΣ,
17121, ΜΕΛΗΤΟΣ 9 ΚΑΙ ΚΥΔΩΝΙΩΝ

Αθήνα, **30η Δεκεμβρίου 2024**

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» κατά την 30/6/2024 προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 4935/2022.

Οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 131 του Ν. 4601/2019, ορίζουν ότι σε περίπτωση μετατροπής Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σε Ανώνυμη Εταιρεία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Στις διατάξεις της περ. β της παρ.1 του άρ.2 του Ν.4601/2019, ορίζεται ότι οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης δύναται να υποβληθούν σε διαδικασία μετασχηματισμού.
Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή» για την εξακρίβωση της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης την 30-06-2024, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 131 του Ν. 4601/2019» (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 2 και 131 του Ν. 4601/2019, στο πλαίσιο της μετατροπής της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**» (εφεξής η «Υπό Μετατροπή ΕΠΕ») σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Ι. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 11/9/2024 επιστολή ανάθεσης της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης **«ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»**, με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης αυτής,

προκειμένου με βάση τις διατάξεις του άρθρου 131 του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 4935/2022, να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», βάσει της συνταχθείσας Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30ης Ιουνίου 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 θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στην σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων του άρθρου 131 του Ν.4601/2019, για την μετατροπή της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας περιουσίας της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ την 30.06.2024. 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 131 του Ν. 4601/ 2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν.4935/2022 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 ΕΠΕ, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις, της παραγράφου 1 του άρθρου 131 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ

1. Ίδρυση

Η εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και τον διακριτικό τίτλο «DEMGAVRIEL» έκανε έναρξη εργασιών την 11/11/1969 δυνάμει του υπ' αριθμόν 41.522/1-11-1969 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Νίκαιας Βασιλείου Πέππα το οποίο δημοσιεύθηκε στα βιβλία εταιρειών του Πρωτοδικείου Πειραιά, με αύξοντα αριθμό 269/ 4-11-1969 και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 1231/ 11-11-1969 (τ. ΑΕ και ΕΠΕ). Η τελευταία τροποποίηση έγινε με την υπ΄αριθμ. 664/20-3-2024 Πράξη της Συμβολαιογράφου Πειραιά Μανούσου Ναυσικάς η οποία καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο την 1/4/2024 με κωδικό αριθμό καταχώρησης 4101915.

2. Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται η πόλη της Νέας Σμύρνης και το επί της οδού Μέλητος αριθμός 9 γραφείο της εταιρείας. Η εταιρεία μπορεί να ιδρύει υποκαταστήματα σε οποιοδήποτε μέρος της Ελλάδος ή του Εξωτερικού τηρώντας τις προβλεπόμενες διατάξεις.

3. Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας αρχίζει από την σύσταση της εταιρείας, ήτοι από την 11η Νοεμβρίου 1969 έτους και λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2044. Η διάρκεια της εταιρείας μπορεί να παραταθεί με απόφαση της Συνέλευσης των εταίρων, δια τροποποιήσεως του άρθρου 4 του καταστατικού , που λαμβάνεται με την πλειοψηφία που ορίζει ο νόμος 3.190/ 1955.

4. Σκοπός

Σκοπός της εταιρίας είναι η ενέργεια Εισαγωγών και Εξαγωγών, παντός είδους εμπορεύματος, πάσα συναφή εργασία προς το μετά του Εξωτερικού Εμπόριο, Παραγωγή, Συσκευασία και

Εμπορία Λιπασμάτων, Χημικών και συναφών ειδών, διαμόρφωση Χάρτινων και Πλαστικών Υλικών Συσκευασίας, Παραγωγή και Εμπορία Θηκών και Κυπέλλων για χρήση στην Γεωργία, Γενικά Επεξεργασία Πλαστικών και η αποθήκευση λιπασμάτων και λοιπών εμπορευμάτων για λογαριασμό τρίτων.

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το κεφάλαιο της εταιρείας ορίζεται στο ποσό των Ευρώ τριών εκατομμυρίων διακοσίων δέκα οκτώ χιλιάδων και δέκα (3.218.010,00), το οποίο κατά ρητή δήλωση των συμβαλλομένων και μόνων εταίρων της εταιρείας Ευάγγελου Γαβριήλ του Δημητρίου και Ελένης Μαλίκη του Θωμάκη, καταβλήθηκε ολόκληρο εις το εταιρικό ταμείο και διαιρείται σε εκατόν επτά χιλιάδες διακόσια εξήντα επτά (107.267) εταιρικά μερίδια των τριάντα (30,00) Ευρώ το κάθε ένα από αυτά.

Εταίροι	**Συμμετοχή σε κεφάλαιο**	
	Ευρώ	**ποσοστό**
Ευάγγελος Γαβριήλ	**3.185.820**	99,00%
Ελένη Μαλίκη	**32.190**	1,00%
	3.218.010	**100,00%**

Σε περίπτωση μεταβίβασης εταιρικού κεφαλαίου αιτία θανάτου ή λόγω προικός, τούτο θα εξαγοράζεται από πρόσωπο που θα υποδεικνύεται από την εταιρεία, κατά τις διατάξεις του άρθρου 29 του Ν. 3.190/ 1955. Η εξαγορά αυτή είναι δικαίωμα της εταιρείας.

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Διαχειριστής και εκπρόσωπος της εταιρείας αυτής ορίζεται ο εκ των εταίρων Ευάγγελος Γαβριήλ του Δημητρίου, απόντος δε ή κωλυομένου τούτου καθήκοντα διαχειριστή θα ασκεί η εκ των εταίρων Ελένη Μαλίκη του Θωμάκη, ως αναπληρώτρια αυτού, οι οποίοι θα ενεργούν όλες τις πράξεις, στο όνομα και για λογαριασμό της ανωτέρω εταιρείας και ειδικότερα: 1) Για τον εκτελωνισμό εισαγωγής ή εξαγωγής εμπορευμάτων αναγομένων στον σκοπό της εταιρείας στα Τελωνεία, 2) Σε κάθε Τράπεζα, υποβάλλει αιτήσεις χορηγήσεως δανείων πάσης φύσεως και ύψους, υπογράφων τις δανειακές συμβάσεις, να λαμβάνει τα χρήματα των δανείων τούτων όντων εντόκων, εξοφλεί επιταγές ή εντολές της εταιρείας, λαμβάνει τα χρηματικά ποσά, εκδίδει, οπισθογραφεί επιταγές ή συναλλαγματικές ή Γραμμάτια σε διαταγή και μεταβιβάζει αυτές, παραλαμβάνει πάσης φύσεως εμπορεύματα και λοιπά είδη, αναγόμενα στην δραστηριότητα της εταιρείας, παρ' οιουδήποτε, υπογράφων οιοδήποτε προς τούτο απαιτούμενο έγγραφο, εκδίδει φορτωτικές,

παραλαμβάνει φορτωτικές, οπισθογραφεί φορτωτικές, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου και κάθε γενικά έγγραφο που χρειάζεται υπογραφή, πάντα δε για λογαριασμό της εταιρείας, 3) Αναλαμβάνει χρήματα μέχρις οιουδήποτε ποσού εκ των καταθέσεων της εταιρείας, παρ' οιασδήποτε Τράπεζας ή οιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου και εξοφλεί υπογράφων προς τούτο κάθε απαιτούμενο έγγραφο, απόδειξη και ένταλμα πληρωμής, 4) Εκπροσωπεί την εταιρεία σε οποιαδήποτε Οικονομική Εφορία, σχετικά με οποιοδήποτε φορολογικό αντικείμενο, υποβάλλοντας δηλώσεις φόρου εισοδήματος και συμβιβάζεται ελευθέρως και κατά βούληση και για όλες τις ανωτέρω πράξεις και εντολές, υπογράφει πάν εν γένει έγγραφο, αποδείξεις ή εντάλματα πληρωμής και κάθε γενικά έγγραφο που χρειάζεται υπογραφή, 5) Να παρίσταται και αντιπροσωπεύει την εταιρεία σε κάθε δικαστική Αρχή παντός βαθμού και δικαιοδοσίας και με οποιαδήποτε ιδιότητα, διοικητική, αστυνομική, δημοτική, Συμβούλιο της Επικρατείας, Άρειο Πάγο και Ελεγκτικό Συνέδριο. Ο διαχειριστής και κάθε εταίρος δεν δύναται να ενεργεί για δικό του λογαριασμό πράξεις άλλου, αναγόμενες στον σκοπό της εταιρείας ή μετέχει άλλης εταιρείας που επιδιώκει τον αυτό σκοπό, άνευ της συναινέσεως των λοιπών εταίρων. Η συνέλευση των εταίρων δια της πλειοψηφίας του άρθρου 13 του Ν. 3.190/ 1955 δικαιούται να ενεργεί οιαδήποτε μεταβολή σχετικά με το πρόσωπο του εκάστοτε διαχειριστή, τον αριθμό των διαχειριστών και γενικά τον τρόπο της διαχείρισης. Ο διαχειριστής υποχρεούται εκτός των άλλων στη τήρηση βιβλίων: α) Βιβλίο εταίρων, β) Βιβλίο Πρακτικών συνελεύσεων και γ) Βιβλίο Πρακτικών διαχείρισης.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «Μεσαία οντότητα», 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 της παραγρ. 10 του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014. Υποχρεούται σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 4 του Ν. 4308/2014 στην σύνταξη ισολογισμού, Κατάστασης Αποτελεσμάτων, Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης και Προσαρτήματος (Σημειώσεις).
- Τηρεί αναλυτικό βιβλίο παγίων
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

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

Μας παραδόθηκε «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ της περιόδου που έληξε την 30/06/2024, 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 ΕΠΕ.

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 τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 30/06/2024 της υπό Μετατροπή ΕΠΕ, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Ειδικότερα στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ την ημερομηνία αυτή.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 30/06/2024, όπως αυτές προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μετατροπής.

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

Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 30/06/2024

ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ, ΑΡ. ΓΕΜΗ : 006382601000,
Φορολογικό έτος : 2023, Χρήσεως (01/07/2023 - 30/06/2024)

	Ποσά σε ευρώ
	30/6/2024
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	6.860.304,80
Μηχανολογικός εξοπλισμός	1.452.156,74
Λοιπός εξοπλισμός	506.906,26

Σύνολο ενσώματων στοιχείων	**8.819.367,80**
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	4.648,16
Σύνολο άυλων στοιχείων	**4.648,16**
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Δάνεια και απαιτήσεις	26.519,66
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	**26.519,66**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**8.850.535,62**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	2.078.565,80
Εμπορεύματα	187.612,82
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	6.629.516,72
Προκαταβολές για αποθέματα	3.176.231,84
Σύνολο αποθεμάτων	**12.071.927,18**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	7.735.795,79
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	305,60
Λοιπές απαιτήσεις	1.139.730,93
Προπληρωμένα έξοδα	45.473,68
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	235.197,28
Σύνολο χρηματοοικονομικών στοιχείων και προκαταβολές	**9.156.503,28**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**21.228.430,46**
Σύνολο ενεργητικού	**30.078.966,08**

Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	3.218.010,00
Σύνολο	**3.218.010,00**
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	1.313.135,69
Αφορολόγητα αποθεματικά	5.293.315,37
Αποτελέσματα εις νέο	17.214.568,64
Σύνολο Αποθεματικών και αποτελεσμάτων εις νέο	**23.821.019,70**
Σύνολο καθαρής θέσης	**27.039.029,70**
Προβλέψεις	
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους	35.207,89
Λοιπές προβλέψεις	0,00
Σύνολο Προβλέψεων	**35.207,89**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	157.785,70
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	328.755,38

Κρατικές επιχορηγήσεις	32.868,41
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**519.409,49**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	1.035.848,78
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	298.105,64
Εμπορικές υποχρεώσεις	383.051,89
Φόρος εισοδήματος	84.615,39
Λοιποί φόροι και τέλη	51.945,64
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	50.197,81
Λοιπές υποχρεώσεις	566.900,18
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	14.653,67
Έσοδα επόμενων χρήσεων	0,00
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	2.485.319,00
Σύνολο υποχρεώσεων	**3.004.728,49**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**30.078.966,08**

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων χρήσεως 1/7/2023 - 30/06/2024

ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ **ΑΡ. ΓΕΜΗ : 006382601000 Φορολογικό έτος : 2023**	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 30ης ΙΟΥΝΙΟΥ 2024 **Χρήσεως (01/07/2023 - 30/06/2024)**	
	ποσά σε ευρώ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	**30.06.2024**
Κύκλος εργασιών	**27.904.978,34**
Κόστος πωλήσεων	**-22.906.928,18**
Μικτό αποτέλεσμα	**4.998.050,16**
Λοιπά συνήθη έσοδα	161.031,53
	5.159.081,69
Έξοδα διοίκησης	-678.377,08
Έξοδα διάθεσης	-1.857.630,01
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-109.038,16
Λοιπά έσοδα και κέρδη	23.357,08
Αποτέλεσμα προ τόκων και φόρων	**2.537.393,52**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	10.849,98
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	-171.391,18
Αποτέλεσμα προ φόρων	**2.376.852,32**
Φόρος εισοδήματος	-542.199,36
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**1.834.652,96**

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

- Ανακοίνωση τροποποίησης και κωδικοποίησης καταστατικού της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», το οποίο δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ την 1/4/2024, με αριθμό καταχώρησης 4101915.
- Την από 29/07/2024 απόφαση των Εταίρων της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μετατροπή της ΕΠΕ σε Ανώνυμη Εταιρεία.
- Πρακτικά Διαχείρισης της ΕΠΕ
- Πρακτικά της Συνέλευσης των εταίρων.
- Ισολογισμός Μετασχηματισμού
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων, η οποία είναι καταχωρημένη σε αθεώρητο «βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού» έχει υπογραφεί από το διαχειριστή και από τον λογιστή της επιχείρησης
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του συνταχθέντος «Ισολογισμού Μετασχηματισμού»
- Μητρώο Παγίων
- Συμβάσεις μισθώσεων
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), αντίγραφα εμβασμάτων
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους καθώς και σχέδιο της φορολογικής δήλωσης εισοδήματος της περιόδου.
- Φορολογική ενημερότητα
- Καταστάσεις προσωπικού που υπηρετεί την 30/06/2024 στην οποία αναγράφεται η ημερομηνία πρόσληψης , οι αμοιβές κλπ
- Υπολογισμός πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού».
Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μετατροπής εκτιμήθηκε η περιουσία της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ 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 ΕΠΕ την 30/06/2024, 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 ΕΠΕ της τελευταίας χρήσης που έληξε την 30/6/2024.
2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Υπό Μετατροπή ΕΠΕ συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του
5. Επισκόπηση των πρακτικών του Διαχειριστή, και των Συνελεύσεων των εταίρων της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ.

Περιουσία της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ

Η περιουσία της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 30/6/2024, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεων της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 30/6/2024, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς.

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

1. Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό

1.1 Ενσώματα Πάγια

1.1.1 Ακίνητα

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Αξία κτήσης	10.698.567,74		
Αποσβέσεις	-3.838.262,94		
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**6.860.304,80**	**11.995.800,00**	**5.135.495,20**

Ο λογαριασμός αφορά γήπεδα – οικόπεδα, αγρούς, κτίρια, τεχνικά έργα εξυπηρετήσεως μεταφορών, λοιπά τεχνικά έργα και υποκείμενες σε απόσβεση διαμορφώσεις γηπέδων της εταιρείας.
Τα ανωτέρω ακίνητα είναι καταχωρημένα στο Αρχείο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων: Μητρώο Παγίων.

Πραγματοποιήθηκε επισκόπηση και συμφωνία με το Μητρώο Παγίων.

Η αξία εκτίμησής τους είναι € 11.995.800,00 βάσει της Έκθεσης Εκτίμησης από τον πιστοποιημένο εκτιμητή Ν.4152/2013 μηχανικό, Ιωάννη Αλεξόπουλο. (Αρ. Μητ. ΥΠΟΙΚ 001)
Τα ανωτέρω εκτιμώνται σε αξία των € 11.995.800,00

Ανάλυση εκτίμησης:

α/α	**Ακίνητο**	**Αξία γης €**	**Αξία κτισμάτων €**	**Εύλογη Αξία €**
1	Βιομηχανοστάσιο στο ΟΤ 9 της Β' ΒΙΠΕ Βόλου	1.038.900	3.513.500	4.552.400
2	Οικόπεδο στο ΟΤ 9 της Β' ΒΙΠΕ Βόλου	442.800	0	442.800
3	Βιομηχανοστάσιο στο ΟΤ 22 της ΒΙΠΕ Καβάλας	995.300	4.120.700	5.116.000
4	Βιομηχανοστάσιο στο 4ο ΧΛΜ Ε.Ο. Άργους - Τρίπολης, θέση «ΒΕΛΙΣΑΡΙ ή ΚΟΚΚΙΝΙΑ»	152.600	718.300	870.900
5	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.474,02 Μ2 ΤΚ Κεφαλαρίου, Άργος	6.600	0	6.600
6	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 3.797,77 Μ2 ΤΚ Κεφαλαρίου, Άργος	19.700	0	19.700
7	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 2.153,27 Μ2 ΤΚ Κεφαλαρίου, Άργος	10.100	0	10.100
8	Αγροτεμάχιο επιφάνειας 2.439,51 Μ2 ΤΚ Κεφαλαρίου, Άργος	14.600	0	14.600
9	Όμορα αγροτεμάχια, ΤΚ Εξαμιλίων, Κορινθία			962.700
	ΣΥΝΟΛΟ			**11.995.800**

1. ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟ, Β' ΒΙΠΕ ΒΟΛΟΥ, Ο.Τ. 9

ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας βιομηχανοστασίου, εντός της Β' ΒΙΠΕ Βόλου (παράρτημα), στην ΤΚ Αγίου Γεωργίου Φερών της Δημοτικής Ενότητας

Φερών του Δήμου Ρήγα Φεραίου στην Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας, Περιφέρεια Θεσσαλίας.

Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής:

- Η υπ' αριθμ. 2575/27.05.2008 αγοραπωλησία γηπέδου στη Β' ΒΙΠΕ Βόλου (παράρτημα) που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών Μαριλένα Μάγγου,
- Η υπ' αριθμ. 1024/2008 οικοδομική άδεια για εργοστάσιο παραγωγής λιπασμάτων από ξηρή ανάμιξη, της Δ/νσης Πολεοδομίας Δήμου Βόλου, της τέως Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Μαγνησίας,
- Βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 για τακτοποίηση αυθαιρεσιών σε εργοστάσιο παραγωγής λιπασμάτων από ξηρή ανάμιξη εντός της Β' ΒΙ.ΠΕ. Βόλου, με α/α δήλωσης: 3886188, με α/α πρωτ.: 1545628, ημ/νία δημιουργίας: 15.09.2017 και ημ/νία υπαγωγής: 22.09.2017,
- Διάγραμμα δόμησης, κάτοψη ισογείου και τομές Α-Α΄ και Β-Β΄ της αρχιτέκτονα μηχανικού ΑΛΚΜΗΝΗΣ ΝΑΚΑ, με ημερομηνία 10.2017,
- Τοπογραφικό διάγραμμα της αρχιτέκτονα μηχανικού ΑΛΚΜΗΝΗΣ ΝΑΚΑ, με ημερομηνία 10.2008,
- Διάγραμμα κάλυψης, κάτοψη ισογείου, Α΄ ορόφου και άνοψη της αρχιτέκτονα μηχανικού ΑΛΚΜΗΝΗΣ ΝΑΚΑ, με ημερομηνία 10.2008,
- Κάτοψη & άνοψη υποστέγου και κατόψεις ορόφων κτιρίου γραφείων της αρχιτέκτονα μηχανικού ΑΛΚΜΗΝΗΣ ΝΑΚΑ, με ημερομηνία 10.2008,
- Τομές Α-Α΄, Β-Β΄, Γ-Γ΄, Δ-Δ΄ και Ε-Ε΄ της αρχιτέκτονα μηχανικού ΑΛΚΜΗΝΗΣ ΝΑΚΑ, με ημερομηνία 10.2008,
- Όψεις της αρχιτέκτονα μηχανικού ΑΛΚΜΗΝΗΣ ΝΑΚΑ, με ημερομηνία 10.2008,
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013 της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αριθμό δήλωσης/έτος: 501664/2024 και ημ/νία έκδοσης πράξης 07.04.2024 και
- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αρ. ΓΕΜΗ: 006382601000 κατά την 30.06.2024 με περίοδο αναφοράς: 01.07.2023 - 30.06.2024.

Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 1.1.2, που μας διέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι.

Περιγραφή γηπέδου

Το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το βιομηχανοστάσιο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του παραρτήματος της Β΄ ΒΙΠΕ Βόλου στο ΟΤ 9, στο Δήμο Ρήγα Φεραίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας. Με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα έχει επιφάνεια 25.034,20 Μ2 και συνορεύει:

- Βόρεια σε πλευρά μήκους 125,52 Μ με κοινόχρηστο δρόμο,
- Ανατολικά σε πλευρά μήκους 176,54 Μ με κοινόχρηστο δρόμο,
- Νότια σε πλευρά μήκους 141,00 Μ με υφιστάμενο δρόμο πλάτους 12,00 Μ και
- Δυτικά σε πλευρά μήκους 201,42 Μ με ιδιοκτησία της εταιρείας «ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.».

Το σχήμα του γηπέδου προσιδιάζει σε τραπέζιο, το έδαφος είναι επίπεδο με ήπια κλίση από βορρά προς νότο. Η σύσταση του εδάφους είναι γαιώδης χωρίς να δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

Κτιριακές και λοιπές εγκαταστάσεις

Το οικόπεδο είναι περιφραγμένο και ο ακάλυπτος χώρος είναι διαμορφωμένος. Οι κτιριακές εγκαταστάσεις ιδιοχρησιμοποιούνται από την εταιρία ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΠΕ. Βάσει προσκομισθέντων, οι κτιριακές εγκαταστάσεις κατασκευάστηκαν με την υπ' αριθμ. 1024/2008 άδεια οικοδομής για εργοστάσιο παραγωγής λιπασμάτων από ξηρή ανάμιξη. Οι επιφάνειες και οι χρήσεις ανά κτίριο σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης φαίνονται στον κάτωθι πίνακα:

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (Μ2)
Κτίριο 1	Ισόγειο	Βιομηχανικό κτίριο	6.030,00
Κτίριο 2	Ισόγειο	Γραφεία	131,33
	Α΄ όροφος	Γραφεία	131,33
Κτίριο 3	Ισόγειο	Υπόστεγο	116,21
Κτίριο 4	Ισόγειο	Υ/Σ	7,17
Κτίριο 5	Ισόγειο	Αντλιοστάσιο	7,50
Κτίριο 6	Ισόγειο	Δεξαμενή Πυρόσβεσης	7,50
			6.431,04

Η ιδιοκτησία υπήχθη στις διατάξεις του Ν.4178/2013 με Α/Α δήλωσης 3886188 για τακτοποίηση αυθαιρεσιών ήτοι: α) υπέρβαση δόμησης και κάλυψης συνολικού εμβαδού 154,39 Μ2 που αφορούν σε κατασκευή σκονοθάλαμου εμβαδού 26,51 Μ2 και κατασκευή αποθήκης εμβαδού 127,88 Μ2, β) λοιπές παραβάσεις που αφορούν σε κατασκευή γεφυροπλάστιγγας, κατασκευή βάσης μηχανολογικού εξοπλισμού και διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου και γ) μετατόπιση των κτιριακών εγκαταστάσεων σε άλλη θέση. Η νέα πραγματοποιούμενη δόμηση είναι 6.466,51 Μ2 εκ των οποίων 6.203,85 Μ2 αφορούν το βιομηχανικό χώρο και 262,66 Μ2 αφορούν το κτίριο γραφείων.

Οι νέες επιφάνειες και οι χρήσεις ανά κτίριο σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης της τακτοποίησης φαίνονται στον κάτωθι πίνακα:

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ	ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (Μ2)
Κτίριο 1	Ισόγειο	Βιομηχανικό κτίριο	6.030,00
Κτίριο 2	Ισόγειο	Γραφεία	131,33
	Α΄ όροφος	Γραφεία	131,33
Κτίριο 3	Ισόγειο	Υπόστεγο	ΔΕΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΚΕ

Κτίριο 4	Ισόγειο	Βάση μηχανολογικού εξοπλισμού	4,46
Κτίριο 5	Ισόγειο	Αντλιοστάσιο	7,50
Κτίριο 6	Ισόγειο	Δεξαμενή Πυρόσβεσης	7,50
Νέο Κτίριο 7	Ισόγειο	Σκονοθάλαμος	26,51
Νέο Κτίριο 8	Ισόγειο	Αποθήκη	127,88
	ΣΥΝΟΛΟ		**6.466,51**

2. ΓΗΠΕΔΟ, Β' ΒΙΠΕ ΒΟΛΟΥ, ΟΤ 9

ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός γηπέδου εντός της Β' ΒΙΠΕ Βόλου (παράρτημα), στην ΤΚ Αγίου Γεωργίου Φερών της Δημοτικής Ενότητας Φερών του Δήμου Ρήγα Φεραίου στην Περιφερειακή Ενότητα Μαγνησίας, Περιφέρεια Θεσσαλίας.

Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής:

- Η υπ' αριθμ. 5.349/12.11.2012 αγοραπωλησία γηπέδου στη Β' ΒΙΠΕ Βόλου (παράρτημα) υπό διαλυτική αίρεση που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών Φλώρα Ζούλια - Μπλάνα,
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013 της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αριθμό δήλωσης/έτος: 501664/2024 και ημ/νία έκδοσης πράξης 07.04.2024 και
- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αρ. ΓΕΜΗ: 006382601000 κατά την 30.06.2024 με περίοδο αναφοράς: 01.07.2023-30.06.2024.

Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 2.1.2, που μας διέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι.

Περιγραφή γηπέδου

Το γήπεδο έχει επιφάνεια 10.670,00 Μ2 και βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του παραρτήματος της Β΄ ΒΙΠΕ Βόλου στο ΟΤ 9, στο Δήμο Ρήγα Φεραίου της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας. Το γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει:

- Νότια επί προσώπου μήκους 113 Μ με την οδό 5 της βιομηχανικής περιοχής,
- Δυτικά σε πλευρά μήκους 95 Μ με χώρο ιδιοκτησίας της εταιρίας με την επωνυμία «ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.»,
- Βόρεια σε πλευρά μήκους 113 Μ με χώρο ιδιοκτησίας της εταιρίας με την επωνυμία «ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.»,
- Ανατολικά σε πλευρά μήκους 95 Μ με χώρο ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΠΕ».

Το σχήμα του γηπέδου προσιδιάζει σε τραπέζιο, το έδαφος είναι επίπεδο με ήπια κλίση από βορρά προς νότο. Η σύσταση του εδάφους είναι γαιώδης χωρίς να δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

3. ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟ, ΒΙΠΕ ΚΑΒΑΛΑΣ, ΟΤ 22

ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας βιομηχανοστασίου, εντός της ΒΙ.ΠΕ. Καβάλας και συγκεκριμένα στο Ο.Τ. 22, επί των οδών 4 & 70, της Δημοτικής Ενότητας Χρυσούπολης του Δήμου Νέστου στην Περιφερειακή Ενότητα Καβάλας, Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης.

Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής:

- Η υπ' αριθμ. 422/29.06.2016 αγοραπωλησία γηπέδου στη βιομηχανική περιοχή Καβάλας με διαλυτική αίρεση που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Αθηνών ΓΕΩΡΓΙΑ ΜΠΛΑΝΑ,
- Η υπ' αριθμ. 17/2017 έγκριση δόμησης για εργοστάσιο παραγωγής λιπασμάτων από ξηρή ανάμιξη με περίφραξη, με αρ. πρωτ.: 262/20.1.2017, με ΑΔΑ: ΩΙΡΔΩΕ6-4Α3, με ημ/νία έγκρισης: 14.3.2017 και ισχύ έως: 14.3.2018, του Τμήματος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, του Δήμου Καβάλας,
- Η υπ' αριθμ. 24/2017 άδεια δόμησης, με αρ. πρωτ.: 2428/30.3.2017, με ΑΔΑ: 6ΛΛΠΩΕ6-1ΤΙ, με ημ/νία έγκρισης: 30.3.2017 και ισχύ έως: 30.3.2021, του Τμήματος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, του Δήμου Καβάλας,
- 4η αναθεώρηση της υπ' αριθμ. 24/2017 άδειας δόμησης ως προς αλλαγές αρχιτεκτονικών και Η/ΚΩΝ μελετών του βιομηχανικού κτιρίου, με αρ. πρωτ.: 2536/2018, με ημ/νία έγκρισης: 24.4.2018, του Τμήματος Έκδοσης Αδειών Δόμησης, της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, Δήμος Καβάλας,
- Ορθή επανάληψη την 18.4.2018 ως προς την συμπλήρωση του τίτλου και τη διευκρίνηση ότι πρόκειται για τμηματικό έλεγχο του πιστοποιητικού ελέγχου κατασκευής (ΠΕΚ) για εργοστάσιο παραγωγής λιπασμάτων από ξηρή ανάμιξη με περίφραξη (κτίριο γραφείων), με αρ. πρωτ.: 764 και ημ/νία: 08.01.2018, του Τμήματος

Ελέγχου & Έκδοσης Οικ. Αδειών, της Διεύθυνσης Δόμησης και Πολ/κου Σχεδιασμού, Δήμος Καβάλας,

- Χορήγηση άδειας λειτουργίας ίδρυσης στη «μονάδα παραγωγής λιπασμάτων και αζωτούχων ενώσεων με ξηρή (απλή) ανάμειξη» με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ &ΣΙΑ Ε.Π.Ε.» που βρίσκεται στη ΒΙ.ΠΕ. Καβάλας του Δήμου Νέστου της Π.Ε. Καβάλας, με διάρκεια ισχύος αορίστου χρόνου, με αρ. πρωτ.: Φ14.2158/05/1081, με ΑΔΑ: 9ΠΧ97ΛΒ-0ΗΝ, με ημ/νία: 17.04.2018, του Τμήματος Χορήγησης Αδειών Ανάπτυξης, Ενέργειας και Φυσικών Πόρων, της Δ/νσης Ανάπτυξης Περ/κης Ενότητας Καβάλας, της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης,
- Χορήγηση έγκρισης λειτουργίας στη «μονάδα παραγωγής λιπασμάτων και αζωτούχων ενώσεων με ξηρή (απλή) ανάμειξη» με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ &ΣΙΑ Ε.Π.Ε.» που βρίσκεται στη ΒΙ.ΠΕ. Καβάλας του Δήμου Νέστου της Π.Ε. Καβάλας λόγω υπαγωγής στη ΚΥΑ 172058/2016, με διάρκεια ισχύος αορίστου χρόνου, με αρ. πρωτ.: Φ14.2158/05/361, με ΑΔΑ: ΩΙ9Ζ7ΛΒ-84Φ, με ημ/νία: 21.03.2019, του Τμήματος Χορήγησης Αδειών Ανάπτυξης, Ενέργειας και Φυσικών Πόρων, της Δ/νσης Ανάπτυξης Περ/κης Ενότητας Καβάλας, της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης,
- Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων της μονάδα παραγωγής λιπασμάτων και αζωτούχων ενώσεων με ξηρή ανάμειξη της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», στη ΒΙ.ΠΕ. Καβάλας του Δήμου Νέστου της Π.Ε. Καβάλας, με αρ. πρωτ.: 5423, με ΑΔΑ: ΩΘΨΝΟΡ1Υ-6ΦΕ, με ημ/νία: 30.12.2016, του Τμήματος Περιβαλλοντικού & Χωρικού Σχεδιασμού, της Δ/νσης Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού Αν. Μακεδονίας - Θράκης, της Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής & Περιβαλλοντικής Πολιτικής,
- Τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Μπάκα Παναγιώτη, με ημερομηνία Ιούνιος 2016,
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013 της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αριθμό δήλωσης/έτος: 501664/2024 και ημ/νία έκδοσης πράξης 07.04.2024 και
- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αρ. ΓΕΜΗ: 006382601000 κατά την 30.06.2024 με περίοδο αναφοράς: 01.07.2023-30.06.2024.

Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 3.1.2, που μας διέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι.

Περιγραφή γηπέδου

Το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το βιομηχανοστάσιο βρίσκεται στο Ο.Τ 22 εντός της ΒΙΠΕ Καβάλας, στη συμβολή των οδών 4 & 70, στην κτηματική περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Πετροπηγής της Δημοτικής Ενότητας Χρυσούπολης του Δήμου Νέστου, Περιφερειακή Ενότητα Καβάλας. Έχει επιφάνεια 28.850,32 Μ2, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, με ΚΑΕΚ 210550419002 και συνορεύει:

- Βόρεια με χώρο ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.» σε πλευρά μήκους 170,00 Μ,
- Δυτικά έχει πρόσωπο στη θεσμοθετημένη οδό 70 της Βιομηχανικής Περιοχής σε πλευρά μήκους 155,06 Μ και σε τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 15,96 Μ (3,99 Μ

+ 3,99 Μ + 3,99 Μ + 3,99 Μ),

- Νότια έχει πρόσωπο στην οδό 4 της Βιομηχανικής Περιοχής σε τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 7,49 Μ (3,95 Μ + 3,54 Μ) και σε πλευρά μήκους 155,06 Μ και
- Ανατολικά συνορεύει με χώρο ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.» σε πλευρά μήκους 170,00 Μ.

Κτιριακές και λοιπές εγκαταστάσεις

Επί του ανωτέρω οικοπέδου έχει ανεγερθεί σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 24/30.03.2017 οικοδομική άδεια της ΥΔΟΜ Καβάλας, εργοστάσιο παραγωγής λιπασμάτων και αζωτούχων ενώσεων με ξηρή ανάμιξη, αποτελούμενο από: α) ένα κτίριο γραφείων και β) ένα κτίριο βιομηχανικού τύπου με περιμετρικό στέγαστρο.

Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια οι επιφάνειες των κτισμάτων έχουν ως εξής:

Τμήμα	**Επίπεδο**	**Επιφάνεια (Μ2)**		**Χρήση**
		Κ.Χ.	**Β.Χ.**	
Κτίριο γραφείων	Υπόγειο	-	151,97	Βοηθητική
	Ισόγειο	116,92	-	Γραφεία
	Όροφος	152,89	-	Γραφεία
Βιομηχανικό κτίριο	Ισόγειο	7.046,24	-	Βιομηχανική
		-	1.789,00	Στέγαστρο
Σύνολο		**7.316,05**	**1.940,97**	
		9.257,02		

Σύμφωνα με τον πρόσφατο ΕΝΦΙΑ, η συνολική επιφάνεια κύριων χώρων είναι **7.405,41 Μ2** και η συνολική επιφάνεια βοηθητικών χώρων είναι **1.885,47 Μ2**.

4. ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΣΤΑΣΙΟ, 4^{Ο} ΧΛΜ Ε.Ο. ΑΡΓΟΥΣ - ΤΡΙΠΟΛΗΣ, ΘΕΣΗ «ΒΕΛΙΣΑΡΙ Η ΚΟΚΚΙΝΙΑ»

ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας βιομηχανοστασίου, εκτός ορίων οικισμού Κεφαλαρίου, στη θέση «ΒΕΛΙΣΑΡΙ ή ΚΟΚΚΙΝΙΑ» της Τ.Κ. Κεφαλαρίου του Δήμου Άργους - Μυκηνών, στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής:

- Η υπ' αριθμ. 7.188/25.11.1974 αγοραπωλησία ακινήτου που συντάχθηκε από το Συμβολαιογράφο Άργους ΓΕΩΡΓΙΟ ΥΨΗΛΑΝΤΗ,
- Διάγραμμα κάλυψης και κάτοψη ισογείου του αρχιτέκτονα μηχανικού ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, με ημερομηνία 03.2017,
- Όψεις του αρχιτέκτονα μηχανικού ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, με ημερομηνία 06.2017,
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013 της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αριθμό δήλωσης/έτος: 501664/2024 και ημ/νία έκδοσης πράξης 07.04.2024 και
- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αρ. ΓΕΜΗ: 006382601000 κατά την 30.06.2024 με περίοδο αναφοράς: 01.07.2023-30.06.2024.

Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 4.1.2, που μας διέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι.

Κτιριακές και λοιπές εγκαταστάσεις

Εντός του ανωτέρω γηπέδου έχει ανεγερθεί βιομηχανικό κτίριο σε δύο φάσεις. Αρχικά δυνάμει των υπ' αριθ. 695/1975 και 741/1976 οικοδομικών αδειών κατασκευάστηκαν συνολικά 2.113,60 Μ2 τα οποία αποτελούν βιομηχανικό κτίριο εμβαδού 2.108,62 Μ2 και γεφυροπλάστιγγα. Στη συνέχεια, δυνάμει της υπ' αριθμ. 57/1999 οικοδομικής άδειας έγινε η επέκταση του βιομηχανικού κτιρίου κατά 681,50 Μ2. Λοιπές παραβάσεις συνολικού εμβαδού 710,53 Μ2 τακτοποιήθηκαν στους νόμους Ν.4178/13 και Ν.4495/17. Σήμερα, η συνολική επιφάνεια των κτιριακών εγκαταστάσεων είναι 3.511,83 Μ2.

5. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1.474,02 Μ2, ΤΚ ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ, ΑΡΓΟΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός αγροτεμαχίου στη θέση «ΚΟΚΚΙΝΙΑ ή ΜΑΥΡΟΓΙΟ», της Τοπικής Κοινότητας Κεφαλαρίου του Δήμου Άργους - Μυκηνών, στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Η υπ' αριθμ. 5.531/01.06.2000 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Άργους ΕΛΕΝΗ ΑΝΕΣΤΗ - ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΥ,

- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013 της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αριθμό δήλωσης/έτος: 501664/2024 και ημ/νία έκδοσης πράξης 07.04.2024 και
- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αρ. ΓΕΜΗ: 006382601000 κατά την 30.06.2024 με περίοδο αναφοράς: 01.07.2023-30.06.2024.

Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 5.1.2, που μας διέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι.

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΚΟΚΚΙΝΙΑ ή ΜΑΥΡΟΓΙΟ», της Τοπικής Κοινότητας Κεφαλαρίου του Δήμου Άργους - Μυκηνών. Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει επιφάνεια 1.474,02 Μ2, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και συνορεύει:

- Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 22 Μ με ιδιοκτησία Γαβριήλ,
- Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 22,80 Μ με ιδιοκτησία Ζούζουλα,
- Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 32,50 Μ με ιδιοκτησία Γαβριήλ και σε πλευρά μήκους 33,10 Μ με ιδιοκτησία Ζούζουλα και
- Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 66,05 Μ με ιδιοκτησία Ευάγγελου Κλαδούχου.

6. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.797,77Μ2, ΤΚ ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ, ΑΡΓΟΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός αγροτεμαχίου στη θέση «ΚΟΚΚΙΝΙΑ ή ΜΑΥΡΟΓΙΟ», της Τοπικής Κοινότητας Κεφαλαρίου του Δήμου Άργους - Μυκηνών, στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Η υπ’ αριθμ. 5.530/01.06.2000 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Άργους ΕΛΕΝΗ ΑΝΕΣΤΗ - ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΥ,
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013 της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αριθμό δήλωσης/έτος: 501664/2024 και ημ/νία έκδοσης πράξης 07.04.2024 και
- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αρ. ΓΕΜΗ: 006382601000 κατά την 30.06.2024 με περίοδο αναφοράς: 01.07.2023-30.06.2024.

Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 6.1.2, που μας διέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι.

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΚΟΚΚΙΝΙΑ ή ΜΑΥΡΟΓΙΟ», της Τοπικής Κοινότητας Κεφαλαρίου του Δήμου Άργους - Μυκηνών. Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει επιφάνεια 3.797,77 Μ2, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και συνορεύει:

- Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 58,65 Μ με ιδιοκτησία κληρονόμων Δημ. Κουλούκη,
- Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 53,80 Μ με ιδιοκτησία Καπλαντζή,
- Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 66,05 Μ με ιδιοκτησία αφων Κλαδούχου και
- Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 9,65 Μ και 57,65 Μ με ιδιοκτησία Μαυρογιάννη.

Το σχήμα του αγροτεμαχίου προσιδιάζει σε τραπέζιο, το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο - επίπεδο και η σύσταση εδάφους είναι γαιώδης και δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Η πρόσβαση κρίνεται καλή και η θέα στη γύρω περιοχή συνήθης.

Πολεοδομικά στοιχεία

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, εκτός Γ.Π.Σ., εκτός οικισμού, σε καθαρά αγροτική περιοχή και εντός της 4^{α} Ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), σε απόσταση άνω των 800 Μ από θάλασσα και χωρίς πρόσωπο σε επαρχιακή ή αγροτική οδό.

Περιγραφή γηπέδου

Το γήπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το βιομηχανοστάσιο βρίσκεται στη θέση «ΒΕΛΙΣΑΡΙ» της Τοπικής Κοινότητας Κεφαλαρίου, του Δήμου Άργους - Μυκηνών. Με βάση το πρόσφατο ΕΝΦΙΑ έχει επιφάνεια 9.540,44 Μ2 και συνορεύει:

- Βόρεια σε τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 28,20 Μ (18,20 Μ + 10,00 Μ) με αγροτικό δρόμο και σε πλευρά μήκους 96,00 Μ με ιδιοκτησία ΧΡΗΣΤΟΥ ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ,
- Ανατολικά σε τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 82,00 Μ (40,00 Μ + 42,00 Μ) με την Εθνική Οδό Άργους Τριπόλεως πλάτους 12,00 Μ,
- Νότια σε πλευρά μήκους 102,50 Μ με ιδιοκτησία ΧΡΗΣΤΟΥ ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΥ και σε πλευρά μήκους 22,50 Μ με ιδιοκτησία ΠΙΤΑ και
- Δυτικά σε πλευρά μήκους 33,50 Μ με ιδιοκτησία ΠΙΤΑ και σε πλευρά 50,00 Μ με ιδιοκτησία ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΚΟΥΛΟΥΚΗ.

Το σχήμα του γηπέδου είναι ακανόνιστο, το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο - επίπεδο και η σύσταση εδάφους είναι γαιώδης χωρίς να δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

7. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.153,27 Μ2, ΤΚ ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ, ΑΡΓΟΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός αγροτεμαχίου στη θέση «ΚΟΚΚΙΝΙΑ ή ΜΑΥΡΟΓΙΟ», της Τοπικής Κοινότητας Κεφαλαρίου του Δήμου Άργους - Μυκηνών, στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Η υπ' αριθμ. 5.660/31.07.2000 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Άργους ΕΛΕΝΗ ΑΝΕΣΤΗ - ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΥ,
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013 της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αριθμό δήλωσης/έτος: 501664/2024 και ημ/νία έκδοσης πράξης 07.04.2024 και
- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αρ. ΓΕΜΗ: 006382601000 κατά την 30.06.2024 με περίοδο αναφοράς: 01.07.2023-30.06.2024.

Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 7.1.2, που μας διέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι.

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΚΟΚΚΙΝΙΑ ή ΜΑΥΡΟΓΙΟ», της Τοπικής Κοινότητας Κεφαλαρίου του Δήμου Άργους - Μυκηνών. Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει επιφάνεια 2.153,27 Μ2, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και συνορεύει:

- Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 53,80 Μ με ιδιοκτησία Γαβριήλ,
- Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 46,80 Μ, 1,30 Μ και 4,00 Μ με ιδιοκτησία Κωνσταντίνου Αντωνάκου,
- Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 42,40 Μ με ιδιοκτησία Ζούζουλα και
- Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 41,30 Μ με ιδιοκτησία Κωνσταντίνου Αντωνάκου.

Το σχήμα του αγροτεμαχίου προσιδιάζει σε τραπέζιο, το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο - επίπεδο και η σύσταση εδάφους είναι γαιώδης και δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Η πρόσβαση κρίνεται καλή και η θέα στη γύρω περιοχή συνήθης.

<u>Πολεοδομικά στοιχεία</u>

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, εκτός Γ.Π.Σ., εκτός οικισμού, σε καθαρά αγροτική περιοχή και εντός της 4^{α} Ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), σε απόσταση άνω των 800 Μ από θάλασσα και χωρίς πρόσωπο σε επαρχιακή ή αγροτική οδό.

8. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2.439,51 Μ2, ΤΚ ΚΕΦΑΛΑΡΙΟΥ, ΑΡΓΟΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας ενός αγροτεμαχίου στη θέση «ΜΑΥΡΟΓΕΙΟ», της Τοπικής Κοινότητας Κεφαλαρίου του Δήμου Άργους - Μυκηνών, στην Περιφερειακή Ενότητα Αργολίδας, Περιφέρεια Πελοποννήσου.

Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Η υπ' αριθμ. 7.160/31.07.2003 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Άργους ΕΛΕΝΗ ΑΝΕΣΤΗ - ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΥ,
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013 της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αριθμό δήλωσης/έτος: 501664/2024 και ημ/νία έκδοσης πράξης 07.04.2024 και
- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αρ. ΓΕΜΗ: 006382601000 κατά την 30.06.2024 με περίοδο αναφοράς: 01.07.2023-30.06.2024.

Περιγραφή ακινήτου

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 8.1.2, που μας διέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι.

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΜΑΥΡΟΓΕΙΟ», της Τοπικής Κοινότητας Κεφαλαρίου του Δήμου Άργους - Μυκηνών. Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει επιφάνεια 2.439,51 Μ2, είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και συνορεύει:

- Βόρεια σε πλευρά μήκους 34,20 Μ και 32,00 Μ με αγροτική οδό,
- Νότια σε πλευρά μήκους 58,65 Μ με ιδιοκτησία Γαβριήλ,
- Ανατολικά σε πλευρά μήκους 49,20 Μ με ιδιοκτησία Γαβριήλ και
- Δυτικά σε πλευρά μήκους 31,20 Μ με ιδιοκτησία Ελένης Παντώτη - Ξενάκη.

Το σχήμα του αγροτεμαχίου προσιδιάζει σε τραπέζιο, το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο - επίπεδο και η σύσταση εδάφους είναι γαιώδης και δε δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων. Η πρόσβαση κρίνεται καλή και η θέα στη γύρω περιοχή συνήθης.

<u>Πολεοδομικά στοιχεία</u>

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, εκτός Γ.Π.Σ., εκτός οικισμού, σε καθαρά αγροτική περιοχή και εντός της 4$^{\alpha}$ Ζώνης οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), σε απόσταση άνω των 800 Μ από θάλασσα με πρόσωπο σε αγροτική οδό.

9. ΌΜΟΡΑ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ, ΤΚ ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ, ΚΟΡΙΝΘΙΑ

ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας όμορων αγροτεμαχίων στις θέσεις «ΤΡΥΠΙΟ ΛΙΘΑΡΙ», «ΛΟΥΤΣΑ ΠΑΠΠΑ», «ΣΤΕΦΗ» , «ΛΟΥΤΣΑ ΕΞΑΜΙΛΙΩΝ» και «ΠΕΔΙΟ ΒΟΛΗΣ» της Τοπικής Κοινότητας και Δημοτικής Ενότητας Εξαμιλίων στη Δημοτική Ενότητα Κορινθίων της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου.

Στοιχεία φακέλου

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής στοιχεία:

- Η υπ' αριθμ. 10122/29.04.2024 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Η υπ' αριθμ. 10123/29.04.2024 πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς και αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Η υπ' αριθμ. 10124/29.04.2024 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Η υπ' αριθμ. 10125/29.04.2024 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Η υπ' αριθμ. 10126/29.04.2024 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Η υπ' αριθμ. 10122/29.04.2024 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Η υπ' αριθμ. 10127/29.04.2024 αγοραπωλησία αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Η υπ' αριθμ. 10129/10.05.2024 αγοραπωλησία αγρού μετά ισόγειας οικίας - ισόγειας αποθήκης και κλειστής και ανοικτής δεξαμενής που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Η υπ' αριθμ. 10131/10.05.2024 αγοραπωλησία αγρού με ισόγεια οικία και γεώτρηση που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Η υπ' αριθμ. 10177/23.07.2024 αγοραπωλησία τμήματος διαιρετώς αγρού που συντάχθηκε από τη Συμβολαιογράφο Κορίνθου ΠΑΝΑΓΟΥΛΑ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΜΠΙΖΤΑ,
- Πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου - Ν.4223/2013 της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αριθμό δήλωσης/έτος: 501664/2024 και ημ/νία έκδοσης πράξης 07.04.2024 και
- Οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΗΜ. Σ. ΓΑΒΡΙΗΛ & ΣΙΑ ΕΠΕ», με αρ. ΓΕΜΗ: 006382601000 κατά την 30.06.2024 με περίοδο αναφοράς: 01.07.2023-30.06.2024.

Περιγραφή ακινήτων

Η περιγραφή του ακινήτων έγινε με βάση τα στοιχεία της παραγράφου 9.1.2, που μας διέθεσαν οι ενδιαφερόμενοι.

- Αγροτεμάχιο επιφάνειας 4.243,02 Μ2

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΤΡΥΠΙΟ ΛΙΘΑΡΙ ή ΛΟΥΤΣΑ ΠΑΠΠΑ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Κοινότητας Εξαμιλίων της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων του ομώνυμου Δήμου. Με βάση τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει έκταση **4.243,02 Μ2**. Βρίσκεται στην Ζώνη Ζ7.1 (βιομηχανική - βιοτεχνική) και συνορεύει:

- Βόρεια εν μέρει με ιδιοκτησία Νικολάου Τσώτου στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 53,20 Μ (2,98 Μ + 25,85 Μ + 11,76 + 12,61 Μ) και εν μέρει με συνιδιοκτησία Ελεάνας και Βασιλικής Γκιταράκη στην πλευρά μήκους 6,58 Μ,
- Νότια με ιδιοκτησία Ιωάννη και Περικλή Καπνιστή στην πλευρά μήκους 61,66 Μ,
- Ανατολικά εν μέρει με ιδιοκτησία Νικολάου Τσώτου στην πλευρά μήκους 27,95 Μ και εν μέρει με ιδιοκτησία Περικλή και Ιωάννη Καπνιστή στην πλευρά μήκους 45,54 Μ,
- Δυτικά με συνιδιοκτησία Ελεάνας και Βασιλικής Γκιταράκη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 61,46 Μ (19,70 Μ + 13,34 Μ + 28,42 Μ),
- Βορειοδυτικά με συνιδιοκτησία Ελεάνας και Βασιλικής Γκιταράκη στην πλευρά μήκους 8,43 Μ και
- Νοτιοδυτικά με συνιδιοκτησία Ελεάνας και Βασιλικής Γκιταράκη στην πλευρά μήκους 3,46 Μ.

Σημειώνεται ότι υπέρ του ως άνω αγροτεμαχίου και εις βάρος του αγροτεμαχίου ιδιοκτησίας τότε Χρήστου Γκιταράκη και σήμερα συνιδιοκτησίας Ελεάνας και Βασιλικής Γκιταράκη έχει συσταθεί πραγματική δουλεία διόδου με το με αριθμό 22732/10.5.1979 συμβόλαιο του τότε συμβολαιογράφου Κορίνθου Βασιλείου Σπηλιόπουλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του τέως Δήμου Κορινθίων στον τόμο 326 και αριθμούς 26 και 27 σε λωρίδα εδάφους νότια, δηλαδή προς την ιδιοκτησία Περικλή και Ιωάννη Καπνιστή, εμβαδού 176,00 Μ2 και πλάτους 3,00 Μ.

Το αγροτεμάχιο έχει σχήμα ακανόνιστο και το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο, επίπεδο. Η σύστασή του είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

- Αγροτεμάχιο επιφάνειας 3.014,68 Μ2

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΠΕΔΙΟΝ ΒΟΛΗΣ ή ΛΟΥΤΣΑ ΠΑΠΠΑ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Κοινότητας Εξαμιλίων της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων του ομώνυμου Δήμου. Με βάση τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει έκταση **3.014,68 Μ2**. Βρίσκεται εν μέρει σε έκταση 1.272,23 Μ2 στην Ζώνη Ζ3 (απλή γεωργική γη) και εν μέρει σε έκταση 1.742,45 Μ2 στην Ζώνη Ζ7.1 (βιομηχανική - βιοτεχνική) και συνορεύει:

- Βόρεια με ιδιοκτησία Αναστασίου και Βασιλείου Πολίτη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 180,13 Μ (105,28 Μ + 74,85 Μ),
- Νότια εν μέρει με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρασσιά στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 112,46 Μ (17,27 Μ + 52,06 Μ + 43,13 Μ) και εν μέρει με ιδιοκτησία Ελεάνας και

Βασιλικής Γκιταράκη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 64,66 Μ (45,00 Μ + 19,66 Μ),
- Ανατολικά με ιδιοκτησία Νικολάου Τσώτου στην πλευρά μήκους 14,04 Μ και
- Δυτικά με αγροτικό δρόμο στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 18,19 Μ (8,71 Μ + 9,48 Μ).

Το αγροτεμάχιο έχει σχήμα που προσιδιάζει σε ορθογώνιο τραπέζιο και το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο, επίπεδο. Η σύστασή του είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

- <u>Αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.502,79 Μ2</u>

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΣΤΕΦΗ ή ΛΟΥΤΣΑ ΠΑΠΠΑ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Κοινότητας Εξαμιλίων της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων του ομώνυμου Δήμου. Με βάση τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει έκταση **1.502,79 Μ2**. Βρίσκεται εν μέρει σε έκταση 909,12 Μ2 στην Ζώνη Ζ3 (απλή γεωργική γη) και εν μέρει σε έκταση 593,67 Μ2 στην Ζώνη Ζ7.1 (βιομηχανική - βιοτεχνική) και συνορεύει:

- Βόρεια με ιδιοκτησία Παναγιώτη Πολίτη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 112,46 Μ (43,13 Μ + 52,06 Μ + 17,27 Μ),
- Νότια με ιδιοκτησία Βασιλείου Ζαφείρη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 108,81 Μ (64,20 Μ + 44,61 Μ),
- Ανατολικά με ιδιοκτησία Ελεάνας και Βασιλικής Γκιταράκη στην πλευρά μήκους 13,50 Μ και
- Δυτικά με αγροτικό δρόμο στην πλευρά μήκους 13,83 Μ.

Το αγροτεμάχιο έχει σχήμα που προσιδιάζει σε ορθογώνιο τραπέζιο και το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο, επίπεδο. Η σύστασή του είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

- <u>Αγροτεμάχιο επιφάνειας 8.160,55 Μ2</u>

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΠΕΔΙΟ ΒΟΛΗΣ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Κοινότητας Εξαμιλίων της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων του ομώνυμου Δήμου. Με βάση τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει έκταση **8.160,55 Μ2**. Βρίσκεται εν μέρει σε έκταση 3.666,33 Μ2 στην Ζώνη Ζ3 (απλή γεωργική γη) και εν μέρει σε έκταση 4.494,22 Μ2 στην Ζώνη Ζ7.1 (βιομηχανική - βιοτεχνική) και συνορεύει:

- Βόρεια εν μέρει με αγροτικό δρόμο - προϋφιστάμενο του έτους 1923 στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 118,31 Μ (8,93 Μ + 8,06 Μ + 15,35 Μ + 44,63 Μ + 12,64 Μ + 7,62 Μ + 21,08 Μ),
- Βορειοδυτικά με αγροτικό δρόμο προϋφιστάμενο του έτους 1923 πλάτους 4,00 Μ και πέραν αυτού με ιδιοκτησία αγνώστου στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 76,11 Μ (35,00 Μ + 41,11 Μ),
- Νότια με ιδιοκτησία Αναστασίου και Βασιλείου Πολίτη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 181,60 Μ (78,65 Μ + 19,82 Μ + 40,50 Μ + 22,44 Μ + 20,19 Μ),
- Ανατολικά με ιδιοκτησία Νικολάου Τσώτου στην πλευρά μήκους 38,60 Μ και
- Δυτικά με αγροτικό δρόμο στην πλευρά μήκους 26,97 Μ.

Το αγροτεμάχιο έχει σχήμα ακανόνιστο και το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο, επίπεδο. Η σύστασή του είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

- <u>Αγροτεμάχιο επιφάνειας 4.342,31 Μ2</u>

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΤΡΥΠΙΟ ΛΙΘΑΡΙ ή ΛΟΥΤΣΑ ΠΑΠΠΑ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Κοινότητας Εξαμιλίων της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων του ομώνυμου Δήμου. Με βάση τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει έκταση **4.342,31 Μ2**. Βρίσκεται στην Ζώνη Ζ7.1 (βιομηχανική - βιοτεχνική) και συνορεύει:

- Βόρεια με ιδιοκτησία Παναγιώτη Πολίτη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 64,66 Μ (45,00 Μ + 19,66 Μ),
- Νότια εν μέρει με ιδιοκτησία Ελένης Καλομοίρη στην πλευρά μήκους 6,58 Μ και εν μέρει με ιδιοκτησία Ιωάννη και Περικλή Καπνιστή στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 30,30 Μ (19,64 Μ + 7,34 Μ + 2,00 Μ + 1,32 Μ),
- Ανατολικά με ιδιοκτησία Ελένης Καλομοίρη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 73,35 Μ (8,43 Μ + 3,46 Μ + 28,42 Μ + 13,34 Μ + 19,70 Μ) και
- Δυτικά εν μέρει με ιδιοκτησία Βασιλείου Ζαφείρη στην πλευρά μήκους 54,53 Μ και εν μέρει με ιδιοκτησία Γεωργίου Ρασσιά στην πλευρά μήκους 13,50 Μ.

Σημειώνεται ότι εις βάρος του εν λόγω αγροτεμαχίου έχει συσταθεί με το με αριθμό 22732/10.5.1979 συμβόλαιο του τότε συμβολαιογράφου Κορίνθου Βασιλείου Σπηλιόπουλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του τέως Δήμου Κορινθίων στον τόμο 326 και αριθμούς 26 και 27 πραγματική δουλεία διόδου υπέρ του αγροτεμαχίου ιδιοκτησίας αρχικά Αικατερίνης συζύγου Αναστασίου Ροτζιώκου, το γένος Παναγιώτη και Ελένης Δράκου και σήμερα ιδιοκτησίας Ελένης συζύγου Παναγιώτη Καλομοίρη, το γένος Αναστασίου και Αικατερίνης Ροντζώκου σε λωρίδα εδάφους στην νότια πλευρά του, εμβαδού 176,00 Μ2 και πλάτους 3,00 Μ.

Το αγροτεμάχιο έχει σχήμα ακανόνιστο και το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο, επίπεδο. Η σύστασή του είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

- <u>Αγροτεμάχιο επιφάνειας 13.027,91 Μ2</u>

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΛΟΥΤΣΑ ΠΑΠΠΑ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Κοινότητας Εξαμιλίων της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων του ομώνυμου Δήμου. Με βάση τον τίτλο ιδιοκτησίας έχει έκταση **13.027,91 Μ2**. Βρίσκεται στην Ζώνη Ζ7.1 (βιομηχανική - βιοτεχνική) και συνορεύει:

- Βόρεια εν μέρει με ιδιοκτησία Νικολάου Τσώτου στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 61,90 Μ (17,82 Μ + 9,07 Μ + 29,82 Μ + 5,19 Μ), εν μέρει με ιδιοκτησία Ελένης Καλομοίρη στην πλευρά μήκους 61,66 Μ και εν μέρει με συνιδιοκτησία Ελεάνας και Βασιλικής Γκιταράκη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 60,30 Μ (49,64 Μ + 7,34 Μ + 2,00 Μ + 1,32 Μ),

- Νότια εν μέρει με ιδιοκτησία αγνώστων στην πλευρά μήκους 156,74 Μ και εν μέρει με ιδιοκτησία Μιχαήλ Αγγέλου στην πλευρά μήκους 15,06 Μ,
- Ανατολικά εν μέρει με ιδιοκτησία Μιχαήλ Αγγέλου στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 72,10 Μ (14,46 Μ + 46,93 Μ + 6,39 Μ + 4,32 Μ) και εν μέρει με ιδιοκτησία Νικολάου Τσώτου στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 37,66 Μ (18,74 Μ + 18,92 Μ) και
- Δυτικά εν μέρει με αγροτική οδό πλάτους 3,65 Μ (ασφαλτοστρωμένη) στην πλευρά πρόσοψης μήκους 6,51 Μ εν μέρει με ιδιοκτησία αγνώστων στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 58,94 Μ (34,31 Μ + 24,63 Μ) και εν μέρει με ιδιοκτησία Ελένης Καλομοίρη στην πλευρά μήκους 45,54 Μ.

Το αγροτεμάχιο έχει σχήμα ακανόνιστο και το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο, επίπεδο. Η σύστασή του είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

- <u>Αγροτεμάχιο επιφάνειας 4.003,17 Μ2</u>

Το αγροτεμάχιο βρίσκεται στη θέση «ΛΟΥΤΣΑ ΠΑΠΠΑ» στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Κοινότητας Εξαμιλίων της Δημοτικής Ενότητας Κορινθίων του ομώνυμου Δήμου. Με βάση την πώληση τμήματος διαιρετώς αγροτικού ακινήτου, το αγροτεμάχιο αποτελεί τμήμα γηπέδου συνολικής έκτασης 36.897,38 Μ2 το οποίο βρίσκεται στην Ζώνη Ζ7.1 (βιομηχανική - βιοτεχνική).

Το ΤΜΗΜΑ Α βρίσκεται στη θέση ΛΟΥΤΣΑ ΠΑΠΑ» ή «ΠΕΔΙΟΝ ΒΟΛΗΣ» έχει έκταση **4.003,17 Μ2** και συνορεύει:

- Βόρεια εν μέρει με αγροτικό δρόμο προϋφιστάμενο του έτους 1923 στις στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 62,48 Μ (4,82 Μ + 17,06 Μ + 31,20 Μ + 9,40 Μ) και εν μέρει με απομένον αγροτεμάχιο πωλητών Νικολάου Τσώτου και Δημητρίου Τσώτου στην πλευρά μήκους 6,80 Μ,
- Νότια εν μέρει με απομένον αγροτεμάχιο πωλητών Νικολάου Τσώτου και Δημητρίου Τσώτου στην πλευρά μήκους 6,80 Μ,εν μέρει με ιδιοκτησία της εταιρείας με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», πρώην ιδιοκτησίας Ελένης Καλομοίρη στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 53,19 Μ (12,61 Μ + 11,77 Μ + 28,81 Μ) και εν μέρει με ιδιοκτησία της εταιρείας με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» πρώην ιδιοκτησίας Περικλή και Ιωάννη Καπνιστή στην πλευρά μήκους 7,92 Μ,
- Ανατολικά με απομένον αγροτεμάχιο πωλητών Νικολάου Τσώτου και Δημητρίου Τσώτου στην τεθλασμένη πλευρά συνολικού μήκους 84,52 Μ (46,11 Μ + 4,60 Μ + 33,81 Μ) και
- Δυτικά εν μέρει με ιδιοκτησία της εταιρείας με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», πρώην ιδιοκτησίας Ελένης Καλομοίρη στην πλευρά μήκους 27,96 Μ, εν μέρει με ιδιοκτησία της εταιρείας με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», πρώην ιδιοκτησίας Μάριου - Παναγιώτη Πολίτη στην πλευρά μήκους 14,05 Μ, εν μέρει με ιδιοκτησία της εταιρείας με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», πρώην ιδιοκτησία Αναστασίου και Βασιλείου Πολίτη στην πλευρά μήκους 16,30 Μ και εν μέρει με ιδιοκτησία της εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης

με την επωνυμία «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», πρώην ιδιοκτησίας Σοφίας Σιδηροπούλου στην πλευρά μήκους 38,60 Μ.

Το αγροτεμάχιο έχει σχήμα ακανόνιστο και το έδαφος είναι σχεδόν οριζόντιο, επίπεδο. Η σύστασή του είναι γαιώδης και δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.

1.1.2 Μηχανολογικός εξοπλισμός

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
Αξία κτήσης	3.283.177,64		
Αποσβέσεις	1.831.020,90		
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**1.452.156,74**	**1.721.883,00**	**269.726,26**

Ο λογαριασμός αφορά μηχανήματα, τεχνικές εγκαταστάσεις, φορητά μηχανήματα χειρός, εργαλεία, καλούπια – ιδιοκατασκευές και μηχανολογικά όργανα που βρίσκονται στις εγκαταστάσεις της εταιρείας.

Ο ανωτέρω εξοπλισμός είναι καταχωρημένος στο Αρχείο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων: Μητρώο Παγίων.

Πραγματοποιήθηκε επισκόπηση και συμφωνία με το Μητρώο Παγίων.
Η αξία εκτίμησής του Μηχανολογικού εξοπλισμού είναι € 1.721.883,00 βάσει της Έκθεσης εκτίμησης από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ν. 4152/2013 μηχανικό, Ιωάννη Αλεξόπουλο. (Αρ. Μητ. ΥΠΟΙΚ 001)

Τα ανωτέρω εκτιμώνται σε αξία των € 1.721.883,00.

Κ.Λ.	Περιγραφή	Αξία κτήσης	Αναπόσβεστη αξία	Εύλογη αξία
12-00	Μηχανήματα	3.225.888,93	1.447.707,61	1.698.050,00
12-01	Τεχνικές εγκαταστάσεις	44.055,71	4.343,81	16.679,00
12-02	Φορητά μηχανήματα χειρός	8.073,27	0,27	4.286,00
12-03	Εργαλεία	2.466,29	105,06	1.402,00
12-04	Καλούπια - ιδιοσυσκευές	48,44	0,02	24,00
12-05	Μηχανολογικά όργανα	2.645,00	0,04	1.442,00
Σύνολο		**3.283.177,64**	**1.452.156,81**	**1.721.883,00**

1.1.3 Λοιπός εξοπλισμός

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
Αξία κτήσης	1.610.519,33		
Αποσβέσεις	-1.103.613,07		
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**506.906,26**	**690.206,00**	**183.299,74**

Ο λογαριασμός αφορά επιβατικά αυτοκίνητα, αυτοκίνητα φορτηγά, μέσα εσωτερικών μεταφορών, έπιπλα, σκεύη, μηχανές γραφείων, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και ηλεκτρονικά συγκροτήματα, μέσα αποθηκεύσεως και μεταφοράς, εξοπλισμό τηλεπικοινωνιών και λοιπό εξοπλισμό που βρίσκονται στις εγκαταστάσεις της εταιρείας.

Ο ανωτέρω εξοπλισμός είναι καταχωρημένος στο Αρχείο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων: Μητρώο Παγίων.

Πραγματοποιήθηκε επισκόπηση και συμφωνία με το Μητρώο Παγίων.
Η αξία εκτίμησής του λοιπού εξοπλισμού είναι € 690.206,00 βάσει της Έκθεσης εκτίμησης από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ν. 4152/2013 μηχανικό, Ιωάννη Αλεξόπουλο. (Αρ. Μητ. ΥΠΟΙΚ 001)

Τα ανωτέρω εκτιμώνται σε αξία των € 690.206,00.

Κ.Λ.	Περιγραφή	Αξία κτήσης	Αναπόσβεστη αξία	Εύλογη αξία
13-01	Λοιπά επιβατικά αυτοκίνητα	80.767,79	37.496,65	52.986,00
13-02	Αυτοκίνητα φορτηγά - ρυμούλκες - Ειδικής χρήσης	55.206,36	1.800,03	12.880,00
13-06	Μέσα εσωτερικών μεταφορών	1.040.516,92	385.769,17	494.234,00
14-00	Έπιπλα	97.928,56	22.465,99	31.081,00
14-01	Σκεύη	2.109,59	0,08	486,00
14-02	Μηχανές γραφείου	1.147,34	0,06	324,00
14-03	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές και ηλεκτρονικά συγκροτήματα	152.982,90	8.996,27	9.642,00
14-04	Μέσα αποθήκευσης και μεταφοράς	13.023,88	0,04	2.463,00
14-08	Εξοπλισμός τηλεπικοινωνιών	55.500,98	13.257,14	8.344,00
14-09	Λοιπός εξοπλισμός	166.335,01	37.120,81	77.766,00
Σύνολο		**1.665.519,33**	**506.906,24**	**690.206,00**

1.2 Άυλα πάγια στοιχεία

1.2.1 Λοιπά Άυλα

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
Αξία κτήσης	90.620,46		
Αποσβέσεις	-85.972,30		
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**4.648,16**	**4.648,16**	**0,00**

Ο λογαριασμός αφορά αξία λογισμικών προγραμμάτων και λοιπά έξοδα πολυετούς απόσβεσης.

Τα ανωτέρω λογισμικά προγράμματα και λοιπά έξοδα πολυετούς απόσβεσης είναι καταχωρημένος στο Αρχείο ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων: Μητρώο Παγίων.

Πραγματοποιήθηκε επισκόπηση και συμφωνία με το Μητρώο Παγίων.

Τα ανωτέρω εκτιμώνται σε αξία των €4.648,16.

1.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

1.3.1. Δάνεια και απαιτήσεις **26.519,66**

		ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
Δοσμένες εγγυήσεις	1	26.519,66	26.519,66	0,00
Σύνολο		**26.519,66**	**26.519,66**	**0,00**

Ο ανωτέρω λογαριασμός εκτιμάται στη λογιστική αξία των βιβλίων ήτοι σε € 26.519,66.

Σύνολο μη κυκλοφορούντων **14.439.056,82**

2. Κυκλοφορούν Ενεργητικό

2.1 Αποθέματα

		ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	(i)	2.078.565,80	2.078.565,80	0,00
Εμπορεύματα	(i)	187.612,82	187.612,82	0,00
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	(i)	6.629.516,72	6.629.516,72	0,00
Προκαταβολές για αποθέματα	(ii)	3.176.231,84	3.176.231,84	0,00
Σύνολο		**12.071.927,18**	**12.071.927,18**	**0,00**

(i) Τα ποσά επιβεβαιώθηκαν με τις καταστάσεις απογραφής αποθεμάτων της 30/06/2024.

(ii) Το ποσό αφορά σε υπόλοιπα παραγγελιών εξωτερικού και σε χρεωστικά υπόλοιπα των προμηθευτών που αναφέρονται στο εμπορικό ισοζύγιο προμηθευτών.

Ο ανωτέρω λογαριασμός εκτιμάται στη λογιστική αξία των βιβλίων ήτοι σε € 12.071.927,18.

2.2 Απαιτήσεις

2.2.1 Εμπορικές Απαιτήσεις

		ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
Πελάτες	(i)	3.494.400,40	3.494.400,40	0,00
Επιταγές	(ii)	4.131.395,39	4.131.395,39	0,00
Γραμμάτια στο χαρτοφυλάκιο	(iii)	110.000,00	110.000,00	0,00
Σύνολο		**7.735.795,79**	**7.735.795,79**	**0,00**

(i) Το ποσό αφορά σε χρεωστικά υπόλοιπα πελατών που αναλύεται στο εμπορικό ισοζύγιο πελατών.

(ii) Το ποσό αφορά σε επιταγές εισπρακτέες και σε επιταγές σε καθυστέρηση και αναλύονται στην κατάσταση απογραφής των επιταγών εισπρακτέων.

(iii) Αφορά σε γραμμάτια στο χαρτοφυλάκιο της εταιρείας και αναλύονται στη κατάσταση απογραφής γραμματίων στο χαρτοφυλάκιο.

Ο ανωτέρω λογαριασμός εκτιμάται στη λογιστική αξία των βιβλίων ήτοι σε € 7.735.795,79

2.2.2 Δουλευμένα έσοδα περιόδου

		ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	1	305,60	305,60	0,00
Σύνολο		**305,60**	**305,60**	**0,00**

Ο ανωτέρω λογαριασμός εκτιμάται στη λογιστική αξία των βιβλίων ήτοι σε € 305,60

2.2.3 Λοιπές Απαιτήσεις

		ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	(i)	560.911,89	560.911,89	0,00
Λογαριασμοί προς απόδοση	(ii)	1.757,83	1.757,83	0,00
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	(iii)	64.982,83	64.982,83	0,00
Συμψηφιστέος ΦΠΑ στην επόμενη χρήση	(iv)	474.756,45	474.756,45	0,00
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	(v)	37.321,93	37.321,93	0,00
Σύνολο		**1.139.730,93**	**1.139.730,93**	**0,00**

(i) Αφορά σε προκαταβολή φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης

(ii) Αφορά χρεωστικά υπόλοιπα λογαριασμών διαχείρισης προκαταβολών.

(iii) Αφορά σε προκαταβολές μισθοδοσίας προσωπικού.

(iv) Αφορά πιστωτικό υπόλοιπο ΦΠΑ την 30/6/2024 που θα συμψηφιστεί στην επόμενη χρήση

(v) Αφορά χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών

Ο ανωτέρω λογαριασμός εκτιμάται στη λογιστική αξία των βιβλίων ήτοι σε € 1.139.730,93.

2.3. Λοιπά

2.3.1 Προπληρωμένα έξοδα

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Έξοδα επόμενων χρήσεων	45.473,68	45.473,68	0,00
Σύνολο	**45.473,68**	**45.473,68**	**0,00**

Αφορά σε έξοδα επόμενων χρήσεων από αμοιβές τρίτων, παροχές τρίτων, φόρους – τέλη και διάφορα έξοδα επόμενων χρήσεων.

Ο ανωτέρω λογαριασμός εκτιμάται στη λογιστική αξία των βιβλίων ήτοι σε € 45.473,68.

2.3.2 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Ταμείο	33.728,34	33.728,34	0,00
Καταθέσεις όψεως	201.468,94	201.468,94	0,00
Σύνολο	**235.197,28**	**235.197,28**	**0,00**

Το ανωτέρω κονδύλι απεικονίζει τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως διαπιστώσαμε με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των EXTRAIT τραπεζών.

Ο ανωτέρω λογαριασμός εκτιμάται στη λογιστική αξία των βιβλίων ήτοι σε € 235.197,28

Σύνολο κυκλοφορούντων **21.228.430,46**

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ / ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ **35.667.487,28**

ΠΑΘΗΤΙΚΟ

4. Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Αποθεματικά νόμων ή Καταστατικού	1.313.135,69	1.313.135,69	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά	5.293.315,37	5.293.315,37	0,00
Αποτελέσματα εις νέο	17.214.568,64	17.214.568,64	0,00
Σύνολο	**23.821.019,70**	**23.821.019,70**	**0,00**

Αφορά τακτικό αποθεματικό, ειδικά και αφορολόγητα αποθεματικά προηγούμενων χρήσεων και υπόλοιπο κερδών εις νέο, η λογιστική αξία των ανωτέρω λογαριασμών στα βιβλία της εταιρείας εκτιμάται στο ποσό € 23.821.019,70.

5. Προβλέψεις

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζόμενους	35.207,89	35.207,89	0,00
Σύνολο	**35.207,89**	**35.207,89**	**0,00**

Αφορά προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού και η λογιστική αξία των ανωτέρω λογαριασμών στα βιβλία της εταιρείας εκτιμάται στο ποσό € 35.207,89.

6. Υποχρεώσεις

6.1 Μακροπρόθεσμες

		ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

Δάνεια	1	157.785,70	157.785,70	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2	328.755,38	328.755,38	0,00
Κρατικές επιχορηγήσεις	3	32.868,41	32.868,41	0,00
Σύνολο		**519.409,49**	**519.409,49**	**0,00**

(1) Το ποσό αφορά στις μακροπρόθεσμες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων
(2) Το ποσό αφορά στις μακροπρόθεσμες δόσεις συμβάσεων leasing
(3) Το ποσό αφορά στο αναπόσβεστο υπόλοιπο επιχορήγησης ΕΣΠΑ

6.2 Βραχυπρόθεσμες

		ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Τραπεζικά δάνεια	1	1.035.848,78	1.035.848,78	0,00
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	2	298.105,64	298.105,64	0,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	3	383.051,89	383.051,89	0,00
Φόρος εισοδήματος	4	84.615,39	84.615,39	0,00
Λοιποί φόροι – τέλη	5	51.945,64	51.945,64	0,00
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	6	50.197,81	50.197,81	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	7	566.900,18	566.900,18	0,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	8	14.653,67	14.653,67	0,00
Σύνολο		**2.485.319,00**	**2.485.319,00**	**0,00**

(1) Το ποσό αφορά σε βραχυπρόθεσμα δάνεια.

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Τραπεζικά δάνεια	1.035.848,78	1.035.848,78	0,00

(2) Το ποσό αφορά σε Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων.

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	298.105,64	298.105,64	0,00

(3) Το ποσό € 383.051,89 αφορά σε υποχρεώσεις προς προμηθευτές.

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Προμηθευτές	383.051,89	383.051,89	0,00

(4) Το ποσό € 84.615,39 αφορά σε εκκαθάριση φόρου εισοδήματος χρήσης.

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Λογαριασμός εκκαθαρίσεως φόρων	84.615,39	84.615,39	0,00

(5) Το ποσό € 51.945,64 αφορά σε λοιπούς φόρους τέλη.

Λοιποί φόροι – τέλη	**ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ**	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Φόροι τέλη αμοιβών προσωπικού	31.179,43	31.179,43	0,00
Φόροι τέλη αμοιβών τρίτων	1.901,40	1.901,40	0,00
Λοιποί φόροι τέλη	18.864,81	18.864,81	0,00

(6) Το ποσό 50.197,81 αφορά σε οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης.

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Ίδρυμα κοινωνικών ασφαλίσεων (κύριο ταμείο)	49.756,93	49.756,93	0,00
Επικουρική ασφάλιση	440,88	440,88	0,00

(7) ποσό € 566.900,18 αφορά σε λοιπές υποχρεώσεις.

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Πελάτες πιστωτικά υπόλοιπα	93.993,74	93.993,74	0,00
Βραχυπρόθ.δόσεις μισθωμ. Leasing παγίων	182.045,12	182.045,12	0,00
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	8.084,45	8.084,45	0,00
Κέρδη πληρωτέα στους εταίρους	278.127,37	278.127,37	0,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.649,50	4.649,50	0,00

(8) Το ποσό € 14.653,67 αφορά σε έξοδα χρήσεως δουλευμένα.

	ΑΞΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	**ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**	**ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	14.653,67	14.653,67	0,00

ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ)/ΑΞΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ **€ 26.860.956,08**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΓΑΒΡΙΗΛ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 30/6/2024

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

Σύνολο **Ενεργητικού**	Ευρώ	35.667.487,28
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων (**Παθητικού)**	«	26.860.956,08
Καθαρή Θέση την 30/6/2024	Ευρώ	8.806.531,20

Σημειώνουμε ότι στις υποχρεώσεις της εταιρείας συμπεριλαμβάνεται και ο λογαριασμός των αποθεματικών και αποτελεσμάτων εις νέο. Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 30/6/2024 εκτιμάται στο ποσό των ευρώ **€ 8.806.531,20**

Ανάλυση καθαρής θέσης:

Εταιρικό Κεφάλαιο	€ 3.218.010,00
Διαφορές Εκτίμησης	€ 5.588.521,20
Καθαρή θέση	**€ 8.806.531,20**

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ την 30/6/2024 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην σχετική Επιστολή Ανάθεσης. 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, αναφορικά με τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Υπό Μετατροπή ΕΠΕ 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 ΕΠΕ, 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 **29/07/2024** Απόφασης της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της μετατροπής κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 131 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 131 του Ν. 4601/2019 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Υπό Μετατροπή Ε.Π.Ε.

Αθήνα, **30η Δεκεμβρίου 2024**
ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

Θωμάς Παπαντώνης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 55381

Βασίλειος Πάλμος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 33311

ACTION AUDITING Α.Ε.Ο.Ε.Λ.
Μιχαλακοπούλου 45, Αθήνα, 115 28
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 164
Μέλος της Russell Bedford International

Russell Bedford
taking you further

VII. ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΑ

Ισολογισμός Μετασχηματισμού 30/6/2024.