Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.03.14 14:33:44 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,14/03/2025

Αριθ. Πρωτ.:3583033

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **008270101000**.

Την **14/03/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5308952**, η από 14/01/2025 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.

Nexia Eurostatus Certified Auditors

Ορκωτοί Ελεγκτές
Nexia Eurostatus A.E.
Φραντζή Αμβρ. 34
117 45, Αθήνα
T: +30 210 9008400
F: +30 210 9249568
estatus@eurostatus-nexia.gr
eurostatus-nexia.gr
Αρ. Γ.Ε.Μ.Η.: 003170401000

ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ των «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » και των ατομικών « ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ ΕΔΕ»& « ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ »

Κατά την μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την συγχώνευση με απορρόφηση των ατομικών επιχειρήσεων

στην ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

βάσει των άρθρων 120 & 105 του Ν.4601/2019 και του άρθρου 293 του Ν 4072/2012 όπως αντικαταστάθηκε από τα άρθρα 47 & 52 του Ν 5162/2024

με ισολογισμό μετασχηματισμού την 31η Δεκεμβρίου 2024

Αθήνα , Ιανουάριος 2025

Περιεχόμενα

I. ΕΝΤΟΛΗ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 3

II. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 3

II. 1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ 3

II. 2α ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ομόρρυθμης εταιρείας 3

II 2β ΚΕΦΑΛΑΙΟ ατομικών 4

II. 3 ΕΠΩΝΥΜΙΑ 4

II. 4 ΕΔΡΑ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ 4

II.5 ΣΚΟΠΟΣ 4

II. 6 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 5

II. 7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία 5

III. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 5

IV. ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ κατά την 31/12/2024 7

V. ΑΝΑΛΥΣΗ της ενοποιημένης περιουσιακής αξίας την 31/12/2024 8

VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 12

V. II Παράρτημα ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 14

V. III Παράρτημα ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ 17

I. ΕΝΤΟΛΗ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε κατόπιν της ληφθείσας ομόφωνης γραπτής συναίνεσης των εταίρων της εταιρείας «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και των Σταθά Πέτρο και Σταθά Παντελή με σκοπό την εξακρίβωση της αξίας της ενοποιημένης περιουσίας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024 με μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την συγχώνευση με απορρόφηση των ατομικών Σταθά Πέτρο και Σταθά Παντελή στην ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ βάσει των άρθρων 120 & 105 του Ν.4601/2019 και του άρθρου 293 του Ν 4072/2012 όπως αντικαταστάθηκε από τα άρθρα 47 & 52 του Ν 5162/2024

Αντικείμενο της παρούσας είναι η εξακρίβωση της αξίας των ενοποιημένων περιουσιακών στοιχείων (στοιχείων Ενεργητικού – Υποχρεώσεων – Καθαρής Θέσης) που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με το Ν. 5162/2024

Η εργασία μας δεν αποτελεί αποτίμηση της εταιρείας ως δρώσας οικονομικής μονάδας καθώς για την εκτίμηση της αξίας της επιχείρησης διαφορετικές μέθοδοι αποτίμησης θα ήταν κατάλληλες και επίσης δεν συνιστά έλεγχο ή επισκόπηση Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, συνεπώς δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση επί των οικονομικών καταστάσεων πέραν των όσων αναφέρουμε στο Συμπέρασμά μας κατωτέρω και ως εκ τούτου η παρούσα έκθεση μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την συγχώνευση με απορρόφηση των ατομικών στην ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ βάσει των άρθρων 120 & 105 του Ν.4601/2019 και του άρθρου 293 του Ν 4072/2012 όπως αντικαταστάθηκε από τα άρθρα 47 & 52 του Ν 5162/2024

II. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

II. 1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η εταιρεία με την επωνυμία ««ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» συστάθηκε εντός του Ιουνίου 2008 κατατέθηκε στο ΓΕΜΗ και έλαβε αριθμό 8270101000. Στη συνέχεια, μετά από τροποποιήσεις στις 6/12/2023 έγινε τροποποίηση του άρθρου 3 και αναρίθμηση του καταστατικού και καταχωρήθηκε ομοίως στο ΓΕΜΗ .

II. 2α ΕΤΑΙΡΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ομόρρυθμης εταιρείας

Το σύνολο του εταιρικού κεφαλαίου της ομόρρυθμης εταιρείας ανέρχεται συνολικά σε δέκα χιλιάδες ευρώ (10.000) που σύμφωνα με το κωδικοποιημένο καταστατικό της εταιρείας ,εισέφεραν και κατέβαλαν σε

μετρητά οι εταίροι **α) Πέτρος Σταθάς** ποσό πέντε χιλιάδες ευρώ (5.000) , ήτοι το 50% το εταιρικού κεφαλαίου και ο

β) Παντελής Σταθάς ποσό πέντε χιλιάδες ευρώ (5.000) , ήτοι το 50% το εταιρικού κεφαλαίου

ΙΙ 2β ΚΕΦΑΛΑΙΟ ατομικών

Το κεφάλαιο της ατομικής « ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ ΕΔΕ » που θα απορροφηθεί από την Ο.Ε. ανέρχεται στο ποσό των σαράντα έξη χιλιάδων πεντακόσια ενενήντα εννέα ευρώ και ενενήντα τέσσερα λεπτά του ευρώ (46.599,94)

και της ατομικής « ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ » που ομοίως θα απορροφηθεί από την Ο.Ε. ανέρχεται στο ποσό των είκοσι τριών χιλιάδων διακοσίων εξήντα έξη ευρώ και ογδόντα εννέα λεπτά του ευρώ (23.266,89)

ΙΙ. 3 ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Η εταιρεία λειτουργεί με την επωνυμία **« ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε. ».**

ΙΙ. 4 ΕΔΡΑ – ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων επί της οδού Πατησίων 351 . Η εταιρεία μπορεί να ιδρύει υποκαταστήματα, σε άλλους τόπους της Ελλάδας .

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται δεκαετής και έληξε το έτος 2018 . Σύμφωνα με το καταστατικό παρατείνεται για άλλα δέκα έτη ήτοι μέχρι το 2028 αν κανένα από τα μέλη της δεν απαιτεί την λύση της

ΙΙ.5 ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εταιρείας είναι :

α) Η κατασκευή οποιοδήποτε τεχνικού έργου δημοσίου ή ιδιωτικού στην Ελλάδα β)Η εκπόνηση πάσης φύσεως μελετών για τεχνικά έργα γ) Η ανέγερση οικοδομών δ) Η εκτέλεση πάσης φύσεως εργασιών που σχετίζονται με την κατασκευή έργων ε) Η αγορά ακινήτων για μεταπώληση ή εκμετάλλευση αυτών με οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο.

Για την εκπλήρωση του σκοπού της η εταιρεία δύναται :

1. Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση ή κοινοπραξία με όμοιο ή συναφή σκοπό, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.
2. Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο και να ιδρύει υποκαταστήματα οπουδήποτε.

II. 6 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΑΙ ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Διαχειριστές της ομόρρυθμης εταιρείας είναι και οι δύο εταίροι ο ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ με Δ.Α.Τ. ΑΜ 085528 και με Α.Φ.Μ. 045144562 και ο ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ με Δ.Α.Τ. ΑΜ 508114 και με Α.Φ.Μ. 050182388

Οι διαχειριστές εκπροσωπούν την εταιρεία και ενεργούν στο όνομά της κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και την εν γένει επιδίωξη του σκοπού της, την οποία και δεσμεύουν θέτοντας την υπογραφή τους κάτω από την επωνυμία της εταιρείας.

II. 7 Τηρούμενα λογιστικά αρχεία

- Η επιχείρηση κατατάσσεται στις μικρές οντότητες, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι απλογραφικό σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014 και συντάσσει ισολογισμό και κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Η εταιρεία τηρεί, ως μέρος του λογιστικού συστήματός της, αρχείο κάθε συναλλαγής και γεγονότος αυτής που πραγματοποιείται στη διάρκεια της περιόδου αναφοράς, καθώς και των προκυπτόντων πάσης φύσεως εσόδων, κερδών, εξόδων, ζημιών, αγορών και πωλήσεων περιουσιακών στοιχείων, εκπτώσεων και επιστροφών, φόρων, τελών και των πάσης φύσεως εισφορών σε ασφαλιστικούς οργανισμούς.
- Το λογιστικό σύστημα της εταιρείας παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και κάθε μεταβολή αυτών.
- Τα λογιστικά αρχεία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

III. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Για τον σκοπό της εργασίας μας, μας δόθηκαν , από τις διοικήσεις των εταιρειών , τα βιβλία και στοιχεία που τηρήθηκαν και οι αναγκαίες πληροφορίες και επεξηγήσεις που ζητήσαμε. Στο σημείο αυτό πρέπει να επισημάνουμε ότι η ατομική « ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ ΕΔΕ » διαθέτει εργοληπτικό πτυχίο δευτέρας τάξεως και δύναται να συμμετέχει σε διαγωνισμούς δημοσίων έργων .

Βάση της εργασίας μας για την εξακρίβωση της ενοποιημένης αξίας της περιουσίας των υπό μετατροπή εταιρειών , αποτέλεσε ο Ενοποιημένος Ισολογισμός μετατροπής με ημερομηνία 31/12/2024 και η ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων περιόδου 01/01/2024 εως 31/12/2024

Αναλυτικά πήραμε τους ισολογισμούς των τριών υπο ενοποίηση εταιρειών , με ημερομηνία 31/12/2024 και τις υπό ενοποίηση καταστάσεις αποτελεσμάτων της περιόδου 01/01/2024 εως 31/12/2024 και συντάξαμε με αλγεβρικό άθροισμα ένα ενοποιημένο ισολογισμό και μία ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων . Στην συνέχεια κάναμε απαλοιφές των πωλήσεων και των αγορών που αφορούν ενδοεταιρικές συναλλαγές .Είδαμε τις ενδοεταιρικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αλλά θεωρήσαμε σκόπιμο να μην διενεργήσουμε απαλοιφές αυτών . Στη συνέχεια συντάξαμε πίνακες όπως αυτοί εμφανίζονται κατωτέρω :

Διεταιρικές Αγορές - Πωλήσεις περιόδου 1/1- 31/12/2024		
Πωλούσα Εταιρεία	**Αγοράζουσα Εταιρεία**	**Σύνολα**
	ΣΤΑΘΑΣ Ν ΠΕΤΡΟΣ	
ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.	1.298.991,14	1.298.991,14
ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	29.850,00	29.850,00
Σύνολα	**1.328.841,14**	**1.328.841,14**

Διεταιρικές Απαιτήσεις - Υποχρεώσεις την 31/12/2024				
Έχουσα την Απαίτηση	**Έχουσα την Υποχρέωση**			**Σύνολα**
	ΣΤΑΘΑΣ Ν ΠΕΤΡΟΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.	ΣΤΑΘΑΣ Ν ΠΑΝΤΕΛΗΣ	
ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.	1.931.292,49			1.931.292,49
ΣΤΑΘΑΣ Ν ΠΑΝΤΕΛΗΣ		866.384,35		866.384,35
ΣΤΑΘΑΣ Ν ΠΕΤΡΟΣ		1.093.831,36	68.373,02	1.162.204,38
Σύνολα	**1.931.292,49**	**1.960.215,70**	**68.373,02**	**3.959.881,22**

Σημειώνουμε ότι η εταιρεία προέβη ,βάσει συνταχθείσας μελέτης από επαγγελματία εκτιμητή σε ημερομηνία 22 Ιανουαρίου 2025, σε αναπροσαρμογή των ακινήτων της . Επειδή η ημερομηνία μετατροπής και απορρόφησης είναι η 31/12/2024, θεωρούμε ότι η αξία των κτιρίων που προσδιορίσθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή είναι η ίδια με την αξία αυτών με ημερομηνία 22 /1/2025 (ημερομηνία σύνταξης μελέτης). Εκθέσεις των εκτιμήσεων ακινήτων πλήν των παραρτημάτων τους , επισυνάπτονται στο τέλος της μελέτης μας .

Κατά την αναπροσαρμογή της αναπόσβεστης αξίας των κτιρίων, προέκυψε υπεραξία συνολικού ποσού 181.543,17 ευρώ που καταχωρήθηκε στον ενοποιημένο ισολογισμό με ισόποση προσαύξηση των κτιρίων και της καθαρής θέσης με την δημιουργία αποθεματικού μετατροπής Ν.5162/2024. Η εξακρίβωση της αξίας των λοιπών στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού , για τους σκοπούς της παρούσας έγινε με την μέθοδο της προσαρμοσμένης λογιστικής αξίας (adjusted value), βάση του ιστορικού κόστους, την αρχή της συντηρητικότητας και την υπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας της επιχείρησης.

Κατά την επισκόπηση των στοιχείων του ενοποιημένου ενεργητικού και των ενοποιημένων υποχρεώσεων βάσει των δικαιολογητικών που μας προσκομίσθηκαν, δεν διαπιστώσαμε αποκλίσεις μεταξύ των λογιστικών αξιών που απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία και της εκτιμήσεώς μας κατά την προσαρμογή της αξίας στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων της ΕΝΟΠΟΙΗΜΈΝΗΣ εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού μετατροπής.

IV. ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ κατά την 31/12/2024

Ο Ισολογισμός Μετατροπής της 31/12/2024 που αποτέλεσε αντικείμενο της εργασίας μας, παρατίθεται κατωτέρω:

ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΜΕ ΑΤΟΜΙΚΕΣ

Αριθμός Μητρώου Γ.Ε.ΜΗ. 008270101000 & Α.Φ.Μ. 998170231

	σημειώσεις	01/01/2024-31/12/2024
Περιουσιακά στοιχεία		
Ακίνητα		**295.000,00**
Μηχανολογικός εξοπλισμός		128.697,38
Μείον: Αποσβεσμένος		-78.905,03
Αναπόσβεστη αξία		**49.792,35**
Λοιπός εξοπλισμός		11.489,16
Μείον: Αποσβεσμένος		-1.526,42
Αναπόσβεστη αξία		**9.962,74**
Σύνολο	**1**	**354.755,09**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων		**354.755,09**
Αποθέματα	**2**	41.365,00
Εμπορικές Απαιτήσεις	**3**	2.262.433,05
Λοιπές απαιτήσεις	**4**	1.163.322,10
Χρηματικά διαθέσιμα	**5**	1.400.676,02
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων		**4.867.796,17**
Σύνολο ενεργητικού		**5.222.551,26**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις		
Κεφάλαια και αποθεματικά		261.410,00
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	**6**	2.011.450,87
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	**7**	510.612,36
Πιστωτές διάφοροι	**8**	2.439.078,03
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		**5.222.551,26**

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων από 1/01/2024 εως 31/12/2024

	1/01/2024-31/12/2024 ΠΡΟ ΑΠΑΛΟΙΦΩΝ	ΑΠΑΛΟΙΦΕΣ	ΟΡΙΣΤΙΚΟ ΜΕΤΑ ΑΠΌ ΑΠΑΛΟΙΠΕΣ
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	3.092.222,01	-1.328.841,14	1.763.380,87
Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00		0,00
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα)	-56.465,00		-56.465,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-410.691,08		-410.691,08
Παροχές σε εργαζόμενους	-93.940,58		-93.940,58
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άϋλων στοιχείων	-21.413,02		-21.413,02
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-1.367.588,10	1.328.841,14	-38.746,96
Λοιπά έσοδα και κέρδη	44.678,50		44.678,50
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-7.398,12		-7.398,12
Αποτέλεσμα προ φόρων	**1.179.404,61**	**0,00**	**1.179.404,61**
Φόροι	-266.724,57		-266.724,57
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**912.680,04**		**912.680,04**
Μείον : Μερίσματα πληρωτέα χρήσεως 2024	-842.813,21		-842.813,21
Αποτελέσματα περιόδου μετα	**69.866,83**	**0,00**	**69.866,83**

Αθήνα , 10 Ιανουαρίου 2025

Οι διαχειριστές και εταίροι

ΠΕΤΡΟΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ — **ΑΔΤ ΑΜ 082528**

ΠΑΝΤΕΛΗΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ — **ΑΔΤ ΑΜ 508114**

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΟΥΡΜΟΥΛΑΚΗΣ Γ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

ΑΔΤ ΑΟ 004949

Ο ανωτέρω Ισολογισμός απεικονίζει τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής της θέσης της ενοποιημένης εταιρείας κατά την 31/12/2024

V. ΑΝΑΛΥΣΗ της ενοποιημένης περιουσιακής αξίας την 31/12/2024

Περιουσιακά στοιχεία	**31/12/2024**	
	Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
Σημείωση 1	ποσά σε €	ποσά σε €
Γραφείο Πατησίων 351 (ιδιοκτησία Ο.Ε.)	60.000,00	60.000,00
Μείον: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023	-22.800,00	-22.800,00
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024	-2.400,00	-2.400,00
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	34.800,00	34.800,00
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)	107.200,00	107.200,00
συνολική αξία 31/12/2024	**142.000,00**	**142.000,00**
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ1 Ηφαίστου 14 Νίκαια (ιδιοκτησία Ο.Ε.)	65.510,00	65.510,00
Μείον: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023	-4.367,33	-4.367,33
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024	-2.620,40	-2.620,40
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	58.522,27	58.522,27
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)	48.477,73	48.477,73
συνολική αξία 31/12/2024	**107.000,00**	**107.000,00**
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ μελλοντικό Ηφαίστου 14 Νίκαια (ιδιοκτησία Ο.Ε.)	501,00	501,00
Μείον: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023	0,00	0,00
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024	0,00	0,00
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	501,00	501,00
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)	40.499,00	40.499,00
συνολική αξία 31/12/2024	**41.000,00**	**41.000,00**
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Δ1 Ηφαίστου 14 Νίκαια (ιδιοκτησία Ο.Ε.)	20.411,00	20.411,00
Μείον: αποσβεσμένο ακίνητο εως 31/12/2023	-68,04	-68,04
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024	-816,44	-816,44
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	19.526,52	19.526,52
Αναπροσαρμογή βάσει εκτίμησης (επισυνάπτεται σαν παράρτημα στο τέλος της παρούσης εκθέσεως)	-14.526,52	-14.526,52
συνολική αξία 31/12/2024	**5.000,00**	**5.000,00**
ΣΥΝΟΛΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ως εμφάνιση σε ενοποιημένο ισολογισμό	**295.000,00**	**295.000,00**
Μηχανολογικός εξοπλισμός (Ο.Ε.)	103.045,55	103.045,55
Μηχανολογικός εξοπλισμός ΑΤΟΜΙΚΗ (Πέτρος Σταθάς)	25.651,83	25.651,83
Μείον: αποσβεσμένος μηχανολογικός εξοπλισμός ΟΕ εως 31/12/2023	-47.710,20	-47.710,20
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024 Ο.Ε.	-9.604,55	-9.604,55
Μείον: αποσβεσμένος μηχανολογικός εξοπλισμός ΑΤΟΜΙΚΗΣ εως 31/12/2023	-19.025,11	-19.025,11
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως ΑΤΟΜΙΚΗΣ εως 31/12/2024	-2.565,18	-2.565,18
Αναπόσβεστη αξία ενοποιημένου μηχανολογικού εξοπλισμού 31/12/2024	**49.792,35**	**49.792,35**

Σημείωση 1 συνέχεια

	31/12/2024	
	Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
	ποσά σε €	ποσά σε €
Λοιπός εξοπλισμός (Ο.Ε.)	11.489,16	11.489,16
Μείον: αποσβεσμένος λοιπός εξοπλισμός ΟΕ εως 31/12/2023	0,00	0,00
Μείον: αποσβέσεις χρήσεως εως 31/12/2024 Ο.Ε.	**-1.526,42**	**-1.526,42**
Αναπόσβεστη αξία ενοποιημένου λοιπού εξοπλισμού 31/12/2024	**9.962,74**	**9.962,74**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων σημείωση 1	**354.755,09**	**354.755,09**

Σημείωση 2

Αποθέματα

Από στοιχεία που μας δόθηκαν από την εταιρεία, θεωρήσαμε έξοδα πωλήσεων, σαν παραγωγή σε εξέλιξη ποσού 41.365 € στην ατομική Πέτρος Σταθάς . Με βάσει τα ανωτέρω συντάξαμε των κατωτέρω πίνακα ενοποιημένων αποθεμάτων

		31/12/2024	
		Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
Αποθέματα	**από εταιρεία**	ποσά σε €	ποσά σε €
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή(Παραγωγή σε εξέλιξη)	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	41.365,00	41.365,00
Σύνολο αποθεμάτων		**41.365,00**	**41.365,00**

Σημείωση 3

Εμπορικές απαιτήσεις

Αφορά το σύνολο των απαιτήσεων των εταιρειών κατά την 31/12/2024 που αναλύονται κατωτέρω ως εξής

		31/12/2024	
		Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
πελάτης	**από εταιρεία**	ποσά σε €	ποσά σε €
ΕΙΔΙΚΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΕΜΠ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	5.580,00	5.580,00
ΤΕΧΝΟΠΟΛΙΣ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	17.280,00	17.280,00
ΤΙΜΟΛΕΩΝ ΜΠΑΛΚΟΝΗΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	31.520,56	31.520,56
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΥΡΙΤΣΗΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	198.062,53	198.062,53
ΑΣΦΑΛΤΟΕΜΠΟΡΙΚΗ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	10.951,22	10.951,22
ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	37.113,29	37.113,29
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΥΡΙΤΣΗΣ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	30.632,96	30.632,96
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	1.931.292,49	1.931.292,49
Σύνολο ενοποιημένων εμπορικών απαιτήσεων 31/12/2024		**2.262.433,05**	**2.262.433,05**

Σημείωση 4

Λοιπές απαιτήσεις

Αφορά λοιπές απαιτήσεις ως εμφανίζονται αναλυτικά κατωτέρω:

		31/12/2024	
		Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
		ποσά σε €	ποσά σε €
Λοιπές απαιτήσεις	**από εταιρεία**		
Αφορά προκαταβολή φόρου εισοδήματος	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	159.051,96	159.051,96
Προκαταβολές για αγορές εμπορευμάτων	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	73.344,07	73.344,07
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	81.252,15	81.252,15
ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	681.300,90	681.300,90
ατομική ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	68.373,02	68.373,02
ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	ατομική ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	100.000,00	100.000,00
Σύνολο ενοποιημένων λοιπών απαιτήσεων		**1.163.322,10**	**1.163.322,10**

Σημείωση 5

Χρηματικά διαθέσιμα

Αφορά μετρητά στα ταμεία των εταιρειών και καταθέσεις σε λογαριασμούς όψεως που από την αντιπαραβολή μας με τα εχτρέ των τραπεζών δεν διαπιστώσαμε διαφορές . Ακολουθεί ανάλυση αυτών ως εξής :

		31/12/2024	
		Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
Χρηματικά διαθέσιμα	**από εταιρεία**	ποσά σε €	ποσά σε €
Ταμείο	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	5.600,00	5.600,00
Ταμείο	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	12.843,76	12.843,76
Ταμείο	ατομική ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	2.822,98	2.822,98
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	375.148,54	375.148,54
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	855.837,07	855.837,07
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	53.449,48	53.449,48
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	93.446,91	93.446,91
ALPHA BANK	ατομική ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	1.527,28	1.527,28
Σύνολο ενοποιημένων χρηματικών διαθεσίμων		**1.400.676,02**	**1.400.676,02**

	31/12/2024	
	Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
	ποσά σε €	ποσά σε €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ σημειώσεις 1+2+3+4+5	**5.222.551,26**	**5.222.551,26**

Καθαρή θέση και υποχρεώσεις

Σημείωση 6

Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις

Κατωτέρω αναλύουμε τις βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις που αφορούν υποχρεώσεις από τις σύνηθες δραστηριότητες της εταιρείας ως εξής :

		Λογιστική αξία	Εξακριβωθείσα αξία
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	**από εταιρεία**	ποσά σε €	ποσά σε €
ΚΑΥΚΑΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	4.156,97	4.156,97
ΤΡΑΚΑΔΑΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	59,10	59,10
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΣΚΕΨΗ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	372,00	372,00
ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΣΚΕΨΗ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	372,00	372,00
ΚΑΥΚΑΣ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	6.825,29	6.825,29
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	1.931.292,49	1.931.292,49
ατομική ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	68.373,02	68.373,02
Σύνολο βραχυπρόθεσμων εμπορικών υποχρεώσεων		**2.011.450,87**	**2.011.450,87**

Σημείωση 7

Υποχρεώσεις από φόρους και ασφαλιστικούς οργανισμούς

Αφορά υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος υπολογισμένος για τα κέρδη της υπο εξέταση περιόδου ήτοι 1/1 εως 31/12/2024 ,των επιμέρους εταιρειών , υπόλοιπο εμπροθέσμων δόσεων φόρου προηγουμένου έτους και ασφαλιστικούς οργανισμούς που επιβεβαιώθηκαν από εμάς . Κατωτέρω αναλύονται οι υποχρεώσεις ως εξής :

		31/12/2024	
		Λογιστική αξία	Εξακριβωθείσα αξία
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	**από εταιρεία**	ποσά σε €	ποσά σε €
Φόρος εισοδήματος περιόδου	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	238.998,60	238.998,60
Λοιποί φόροι (υπόλοιπο εμπρόθεσμο εισόδημα δόσεις προηγούμενης χρήσεως)	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	217.434,85	217.434,85
Φόρος εισοδήματος περιόδου	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	22.149,96	22.149,96
Φόρος εισοδήματος περιόδου	ατομική ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	5.576,01	5.576,01
Λοιποί φόροι (υπόλοιπο εμπρόθεσμο εισόδημα δόσεις προηγούμενης χρήσεως)	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	15.457,28	15.457,28
Λοιποί φόροι (φπα 4ου τριμηνου 2024)	ατομική ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	7.134,34	7.134,34
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	1.134,35	1.134,35
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	2.726,97	2.726,97
Σύνολο υποχρεώσεων από φόρους		**510.612,36**	**510.612,36**

Σημείωση 8

Πιστωτές διάφοροι

Αφορούν μερίσματα της ομόρρυθμης ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ προς τους εταίρους της ,που κατωτέρω τα χωρίζουμε σε δύο κατηγορίες, ήτοι μερίσματα μη εισπραχθέντα από κέρδη έως 31/12/2023 και μερίσματα από φορολογημένα κέρδη του έτους 2024 , διάφορες υποχρεώσεις μεταξύ εταίρων Πέτρο και Παντελή Σταθά και της ομόρρυθμης εταιρείας και αναλυτικά εμφανίζονται κατωτέρω:

		31/12/2024	
		Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
Πιστωτές διάφοροι	**από εταιρεία**	ποσά σε €	ποσά σε €
Μερίσματα πληρωτέα έως 2023 σε Πέτρο ΣΤΑΘΑ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	672.424,75	672.424,75
Μερίσματα πληρωτέα εως 2023 σε Παντελή ΣΤΑΘΑ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	444.977,74	444.977,74
Μερίσματα πληρωτέα 2024 σε Πέτρο ΣΤΑΘΑ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	421.406,61	421.406,61
Μερίσματα πληρωτέα 2024 σε Παντελή ΣΤΑΘΑ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	421.406,61	421.406,61
ατομική ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	100.000,00	100.000,00
ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	81.252,15	81.252,15
ατομική ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ	297.610,18	297.610,18
		2.439.078,03	**2.439.078,03**

	31/12/2024	
	Λογιστική αξία	**Εξακριβωθείσα αξία**
	ποσά σε €	ποσά σε €
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ σημειώσεις 6+7+8	**4.961.141,26**	**4.961.141,26**

VI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Με βάση τα αποτελέσματα της εργασίας μας, όπως αναπτύχθηκαν ανωτέρω, κατά την 31/12/2024 η αξία του ενεργητικού της «ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ » και των ΑΤΟΜΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ « ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ ΕΔΕ»& « ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ » κατά την μετατροπή της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την συγχώνευση με απορρόφηση των ατομικών εταιρειών στην ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ήταν 5.222.551,26 ευρώ
Και των υποχρεώσεών τους 4.961.141,26 ευρώ και επομένως **η καθαρή θέση αυτών που απεικονίζει την αξία της ενοποιημένης περιουσίας ήταν 261.410 ευρώ** και αναλύεται ως κάτωθι:

ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΜΕ ΑΤΟΜΙΚΕΣ

31/12/2024

	Λογιστική αξία	***Προσαρμογές***	***Εξακριβωθείσα αξία***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	354.755,09	0,00	354.755,09
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	4.867.796,17	0,00	4.867.796,17
Σύνολο ενεργητικού	5.222.551,26	0,00	5.222.551,26
Μείον			
Υποχρεώσεις	-4.961.141,26	0,00	-4.961.141,26
Καθαρή θέση	**261.410,00**	0,00	**261.410,00**
Και αναλύεται ως εξής:			
Εταιρικό κεφάλαιο ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.	10.000,00	0,00	10.000,00
υπολοιπο κερδών εις νέο ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.	0,00	0,00	0,00
υπολοιπο κερδών εις νέο ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ	46.599,95	0,00	46.599,95
υπολοιπο κερδών εις νέο ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΣΤΑΘΑΣ	23.266,88	0,00	23.266,88
Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ Ο.Ε.	181.543,17	0,00	181.543,17
Σύνολο ενοποιημένης καθαρής θέσης	**261.410,00**	0,00	**261.410,00**

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε στα πλαίσια του Ν. 5162/2024 για να χρησιμεύσει μόνο για τους σκοπούς της μετατροπής της ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ σε ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και την συγχώνευση με απορρόφηση των ατομικών εταιρειών στην ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ , σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.5162/2024

Αθήνα, 14 Ιανουαρίου 2025
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΑ Δ. ΚΑΨΑΛΗ
ΟΡΚΩΤΗ ΕΛΕΓΚΤΡΙΑ - ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ
ΜΕΝΑΝΔΡΟΥ 12, 118 63 Π. ΦΑΛΗΡΟ
ΑΦΜ: 023329053 - ΔΟΥ: Π. ΦΑΛΗΡΟΥ

ΝΕΧΙΑ EUROSTATUS Α.Ε.
Αμ. Φραντζή 34
Ν. Κόσμος Αθήνα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 141
Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 012

V. ΙΙ Παράρτημα ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΜΕ ΑΤΟΜΙΚΕΣ

Αριθμός Μητρώου Γ.Ε.ΜΗ. 008270101000 & Α.Φ.Μ. 998170231

	01/01/2024-31/12/2024
Περιουσιακά στοιχεία	
Ακίνητα	**295.000,00**
Μηχανολογικός εξοπλισμός	128.697,38
Μείον: Αποσβεσμένος	-78.905,03
Αναπόσβεστη αξία	**49.792,35**
Λοιπός εξοπλισμός	11.489,16
Μείον: Αποσβεσμένος	-1.526,42
Αναπόσβεστη αξία	**9.962,74**
Σύνολο	**354.755,09**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**354.755,09**
Αποθέματα	41.365,00
Εμπορικές Απαιτήσεις	2.262.433,05
Λοιπές απαιτήσεις	1.163.322,10
Χρηματικά διαθέσιμα	1.400.676,02
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**4.867.796,17**
Σύνολο ενεργητικού	**5.222.551,26**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	
Κεφάλαια και αποθεματικά	261.410,00
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	2.011.450,87
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	510.612,36
Πιστωτές διάφοροι	2.439.078,03
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**5.222.551,26**

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων από 1/01/2024 εως 31/12/2024

	1/01/2024-31/12/2024 ΠΡΟ ΑΠΑΛΟΙΦΩΝ	ΑΠΑΛΟΙΦΕΣ	ΟΡΙΣΤΙΚΟ ΜΕΤΑ ΑΠΌ ΑΠΑΛΟΙΠΕΣ
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	3.092.222,01	-1.328.841,14	1.763.380,87
Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00		0,00
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα)	-56.465,00		-56.465,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-410.691,08		-410.691,08
Παροχές σε εργαζόμενους	-93.940,58		-93.940,58
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άϋλων στοιχείων	-21.413,02		-21.413,02
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-1.367.588,10	1.328.841,14	-38.746,96
Λοιπά έσοδα και κέρδη	44.678,50		44.678,50
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-7.398,12		-7.398,12
Αποτέλεσμα προ φόρων	**1.179.404,61**	**0,00**	**1.179.404,61**
Φόροι	-266.724,57		-266.724,57
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**912.680,04**		**912.680,04**
Μείον : Μερίσματα πληρωτέα χρήσεως 2024	-842.813,21		-842.813,21
Αποτελέσματα περιόδου μετα	**69.866,83**	**0,00**	**69.866,83**

Αθήνα , 10 Ιανουαρίου 2025

Οι διαχειριστές και εταίροι

ΠΕΤΡΟΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
ΑΔΤ ΑΜ 082528

ΠΑΝΤΕΛΗΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
ΑΔΤ ΑΜ 508114

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΟΥΡΜΟΥΛΑΚΗΣ Γ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

ΑΔΤ ΑΟ 004949

«ΑΦΟΙ ΣΤΑΘΑ ΟΕ»

Α.Φ.Μ.998170231

	01/01/2024-31/12/2024
Περιουσιακά στοιχεία	
Ακίνητα	**295.000,00**
Μηχανολογικός εξοπλισμός	103.045,55
Μείον: Αποσβεσμένος	-57.314,74
Αναπόσβεστη αξία	**45.730,81**
Λοιπός εξοπλισμός	11.489,16
Μείον: Αποσβεσμένος	-1.526,42
Αναπόσβεστη αξία	**9.962,74**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**350.693,55**
Αποθέματα	0,00
Εμπορικές απαιτήσεις	2.194.686,80
Λοιπές απαιτήσεις	313.648,18
Χρηματικά διαθέσιμα	152.496,39
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**2.660.831,37**
Σύνολο ενεργητικού	**3.011.524,92**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	
Κεφάλαια και αποθεματικά	191.543,17
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	4.588,07
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	457.567,80
Πιστωτές διάφοροι	2.357.825,88
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**3.011.524,92**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων από 1/01/2024 εως 31/12/2024

Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.388.711,19
Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα)	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-224.637,41
Παροχές σε εργαζόμενους	-52.154,16
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άϋλων στοιχείων	-18.847,84
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-54.833,86
Λοιπά έσοδα και κέρδη	44.627,84
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-1.053,95
Αποτέλεσμα προ φόρων	**1.081.811,81**
Φόροι	-238.998,60
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**842.813,21**
μείον Μερίσματα πληρωτέα	-842.813,21
υπόλοιπο κερδών εις νέο	**0,00**

Αθήνα , 10 Ιανουαρίου 2025

Οι διαχειριστές και εταίροι

ΠΕΤΡΟΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
ΑΔΤ ΑΜ 082528

ΠΑΝΤΕΛΗΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ
ΑΔΤ ΑΜ 508114

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΟΥΡΜΟΥΛΑΚΗΣ Γ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

ΑΔΤ ΑΟ 004949

«ΠΕΤΡΟΣ ΣΤΑΘΑΣ ΕΔΕ»

Α.Φ.Μ. 045144562

	01/01/2024-31/12/2024
Περιουσιακά στοιχεία	
Μηχανολογικός εξοπλισμός	25.651,83
Μείον: Αποσβεσμένος	-21.590,29
Σύνολο	**4.061,54**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**4.061,54**
Αποθέματα	41.365,00
Εμπορικές απαιτήσεις	67.746,25
Λοιπές απαιτήσεις	749.673,92
Χρηματικά διαθέσιμα	1.243.829,37
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**2.102.614,54**
Σύνολο ενεργητικού	**2.106.676,08**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	
Κεφάλαια και αποθεματικά	46.599,94
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	1.938.489,78
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	40.334,21
Πιστωτές διάφοροι	81.252,15
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**2.106.676,08**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων από 1/01/2024 εως 31/12/2024

Κύκλος εργασιών (καθαρός)	1.673.660,82
Λοιπά συνήθη έσοδα	
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα)	-56.465,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	-186.053,67
Παροχές σε εργαζόμενους	-41.786,42
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άϋλων στοιχείων	-2.565,18
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-1.311.847,54
Λοιπά έσοδα και κέρδη	50,66
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-6.243,77
Αποτέλεσμα προ φόρων	**68.749,90**
Φόροι	-22.149,96
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**46.599,94**

Αθήνα , 10 Ιανουαρίου 2025

ΠΕΤΡΟΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ

ΑΔΤ ΑΜ 082528

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΟΥΡΜΟΥΛΑΚΗΣ Γ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

ΑΔΤ ΑΟ 004949

«ΠΑΝΤΕΛΗ ΣΤΑΘΑΣ »

Α.Φ.Μ. 050182388

	01/01/2024-31/12/2024
Περιουσιακά στοιχεία	
Μηχανολογικός εξοπλισμός	0,00
Μείον: Αποσβεσμένος	0,00
Σύνολο	**0,00**
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων	**0,00**
Αποθέματα	0,00
Εμπορικές απαιτήσεις	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	100.000,00
Χρηματικά διαθέσιμα	4.350,26
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	**104.350,26**
Σύνολο ενεργητικού	**104.350,26**
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις	
Κεφάλαια και αποθεματικά	23.266,89
Βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις	68.373,02
Υποχρεώσεις φόρων και ασφαλιστικών εισφορών	12.710,35
Πιστωτές διάφοροι	
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	**104.350,26**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων από 1/01/2024 εως 31/12/2024

Κύκλος εργασιών (καθαρός)	29.850,00
Λοιπά συνήθη έσοδα	
Μεταβολές αποθεμάτων (εμπορεύματα)	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	0,00
Παροχές σε εργαζόμενους	0,00
Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων και άϋλων στοιχείων	0,00
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-906,70
Λοιπά έσοδα και κέρδη	0,00
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-100,40
Αποτέλεσμα προ φόρων	**28.842,90**
Φόροι	-5.576,01
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**23.266,89**

Αθήνα , 10 Ιανουαρίου 2025

ΠΑΝΤΕΛΗΣ Ν. ΣΤΑΘΑΣ

ΑΔΤ ΑΜ 508114

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΚΟΥΡΜΟΥΛΑΚΗΣ Γ. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ

ΑΔΤ ΑΟ 004949

sarafoglou
engineering
valuations

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πατησίων αρ.351, Δήμος Αθηναίων, Νομού Αττικής

Περιεχόμενα

1 Στοιχεία Φακέλου 3
2 Περιγραφή Ακινήτου 3
2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής 3
2.2 Ακίνητο 5
3 Προσδιορισμός της Αξίας 6
3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων 6
3.2 Τοπική Κτηματαγορά 7
3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης 7
3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου 8

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Πατησίων αρ.351, Δήμος Αθηναίων, Νομού Αττικής
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	22 Ιανουαρίου 2025
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	21 Ιανουαρίου 2025
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Η παρούσα έκθεση αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου. Προορίζεται για να ενημερώσει τον εντολέα για την τιμή καταχώρησης ή το εύρος προσφορών για ένα ακίνητο. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.
ΕΝΤΟΛΕΑΣ	Σταθάς Πέτρος
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)	142.000 € (Εκατό σαράντα δύο χιλιάδες ευρώ)

ΣΥΝΤΑΞΑΣ

Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Λίζα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

ΥΠΟΓΡΑΦΗ:

SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS MONOPROSOPI I.K.E.
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417 - Τ.Κ. 15451 - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
Α.Φ.Μ.: 997619256 - Δ.Ο.Υ.: Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΗΛ. 2104010079 - ΑΡΙΘ. Γ.Ε.ΜΗ. 160087039000

1 Στοιχεία Φακέλου

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων είναι τα παρακάτω:

- Απλό φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμόν 14.698/11.06.2014 Συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αλέξανδρου Μπουρνόζου
- Απλό φωτοαντίγραφο στέλεχος της υπ' αριθμόν 4.289/1978 οικ. άδειας της Πολεοδομίας Αθηνών
- Απλό φωτοαντίγραφο, Κάτοψη τυπικού ορόφου, από το φάκελο της αναθεώρησης άδειας, Ιούνιος 1981
- Σχηματική αποτύπωση της ιδιοκτησίας (σκαρίφημα).

2 Περιγραφή Ακινήτου

2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής

Η περιοχή του ακινήτου είναι η περιοχή Άνω Πατήσια του Δήμου Αθηναίων. Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Πατησίων έναντι του σταθμού ΗΣΑΠ, σε πολύ κεντρικό και εμπορικό σημείο. Η περιοχή του χαρακτηρίζεται κυρίως από παλαιές οικοδομές, οι οποίες στεγάζουν καταστήματα στο ισόγειο και γραφεία ή κατοικίες στους ορόφους. Η περιοχή, είναι πυκνοδομημένη, παρουσιάζει ήπιες κλίσεις και σχετικά καλή ρυμοτομία. Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται από λεωφορεία και τον ΗΣΑΠ, ενώ η εύρεση θέσεων στάθμευσης στην περιοχή είναι αρκετά δύσκολη.



Πηγή: Google maps



Πηγή: Google maps



2.2 Ακίνητο

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει κατασκευασθεί το ακίνητο στο οποίο ανήκει η υπό εξέταση ιδιοκτησία έχει επιφάνεια 436,10 τ.μ. και βρίσκεται εντός του Δήμου Αθηναίων.

Εντός του οικοπέδου έχει ανεγερθεί εξαώροφη οικοδομή μεθ' υπογείου και δώματος δυνάμει της υπ' αριθμόν 4.289/1978 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Αθηνών και της αναθεώρησης αυτής 1.688/1981.

Η υπό εξέταση οριζόντια ιδιοκτησία είναι η υπό στοιχεία Γ-2 αίθουσα γραφείων του Γ' ορόφου η οποία αποτελείται από ένα χώρο και w.c., έχει επιφάνεια βάσει τίτλου 92,00 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 44‰.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως το γραφείο είναι σε πολύ καλή κατάσταση, καθώς έχει ανακαινισθεί. Διαθέτει πατώματα διαστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου, ψευδοροφές από πλάκες ορυκτών ινών και τοπικές μονάδες κλιματισμού.

Η επιφάνεια της ιδιοκτησίας παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Γ' όροφος	92,00

Πολεοδομικές αυθαιρεσίες:

Φαίνεται να υπάρχει διαφορετική διαμερισμάτωση σε σχέση με την οικοδομική άδεια. Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης και η αυθαιρεσία δύναται να αρθεί με υπαγωγή στο Ν.4495/2017.

3 Προσδιορισμός της Αξίας

3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων

Η πορεία της κτηματαγοράς στην Ελλάδα από το 2019 έως σήμερα έχει περάσει από διάφορες φάσεις, επηρεαζόμενη από οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές εξελίξεις, καθώς και από την πανδημία του COVID-19.

Το 2019, η ελληνική κτηματαγορά άρχισε να ανακάμπτει μετά από την μακροχρόνια οικονομική κρίση που είχε ξεκινήσει το 2008. Τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης ήταν εμφανή ήδη από το 2017, με σταδιακή αύξηση των τιμών των ακινήτων, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Το 2020, η πανδημία του COVID-19 έφερε αναταραχή στην παγκόσμια οικονομία, και η ελληνική κτηματαγορά δεν αποτέλεσε εξαίρεση. Ωστόσο, οι τιμές δεν σημείωσαν την αναμενόμενη πτώση, κυρίως λόγω της περιορισμένης προσφοράς και του αυξημένου ενδιαφέροντος για οικιστικά ακίνητα. Το 2023 και το 2024, η ελληνική κτηματαγορά εξακολουθεί να παρουσιάζει ανθεκτικότητα, παρά τις παγκόσμιες οικονομικές πιέσεις. Η ζήτηση για ακίνητα, ιδίως σε τουριστικά και παραθεριστικά σημεία, παραμένει υψηλή, ενώ η Αθήνα συνεχίζει να προσελκύει ξένες επενδύσεις. Ωστόσο, η αυξανόμενη τιμή των ακινήτων σε συνδυασμό με την αύξηση του κόστους δανεισμού, περιορίζει την αγοραστική δύναμη των εγχώριων καταναλωτών.

Μια νέα τάση που έχει αναδυθεί είναι το ενδιαφέρον για ενεργειακά αποδοτικά και βιώσιμα κτίρια, καθώς η ενεργειακή κρίση και οι περιβαλλοντικές ανησυχίες έχουν οδηγήσει τους αγοραστές να αναζητούν ακίνητα με καλύτερες προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Επίσης, η χρήση της τεχνολογίας και των ψηφιακών εργαλείων στις συναλλαγές ακινήτων γίνεται όλο και πιο διαδεδομένη, διευκολύνοντας την διαδικασία αγοραπωλησίας.

Η αγορά γραφείων στην Ελλάδα βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο, με τη ζήτηση να επικεντρώνεται σε σύγχρονους, ενεργειακά αποδοτικούς και ευέλικτους χώρους. Οι κεντρικές επιχειρηματικές περιοχές παραμένουν οι πιο δημοφιλείς, αλλά η αύξηση του ενδιαφέροντος για περιοχές εκτός κέντρου προσφέρει νέες ευκαιρίες στην αγορά. Οι προκλήσεις που αφορούν το κόστος ενέργειας και τις αλλαγές στον τρόπο εργασίας θα συνεχίσουν να επηρεάζουν την αγορά, καθιστώντας την προσαρμογή στις νέες συνθήκες απαραίτητη για την επιτυχία των επενδυτών και των επιχειρήσεων.

Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας.

3.2 Τοπική Κτηματαγορά

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Τα γενικά συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα τοπικής κτηματαγοράς και τη συλλογή στοιχείων ακινήτων που έχουν χαρακτηριστικά συγκρίσιμα με το υπό μελέτη, στην ευρύτερη περιοχή έχουν ως ακολούθως:

Η διακύμανση των αξιών εξαρτάται από την ακριβή θέση, την πρόσοψη και την προβολή, την πρόσβαση, όπως και την εσωτερική κατάσταση και την ποιότητα συντήρησης. Οι ζητούμενες αξίες δύναται να είναι υψηλότερες, αλλά οι πραγματικές τιμές στις οποίες πιθανολογείται ότι θα λαμβάνουν χώρα κάποιες δικαιοπραξίες είναι χαμηλότερες κατά 5-10% από τις ζητούμενες στις περισσότερες περιπτώσεις.

3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS-Blue Book Edition 2020) και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων – International Valuation Standards, (IVS - Red Book 2022).

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας του Αξίας, χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος.**

3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου

Η εύλογη μέση τιμή μίσθωσης του ακινήτου προκύπτει από τον πίνακα προσαρμογής (Παράρτημα), στον οποίο παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία, όπως έχουν προκύψει από τη σχετική έρευνα αγοράς με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, αναπροσαρμοσμένα ανάλογα με την επίδραση του καθενός από αυτά στην τιμή (€) ανά τ.μ.

Βάσει της άνω ανάλυσης η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου, την ημέρα της εκτίμησης υπολογίζεται στρογγυλοποιημένα σε:

Αγοραία Αξία Γραφείου Γ2: 142.000 €

(Εκατό σαράντα δύο χιλιάδες ευρώ)

Ο Συντάξας Εκτιμητής

Για την Sarafoglou Engineering Valuations Μον. Ι.Κ.Ε.

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρεία Υπουργείου Οικονομικών Αρ. Μητρώου 89

SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS ΜΟΝΟΠΡ Ι.Κ.Ε.
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417, Τ.Κ. 15351 - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
Α.Φ.Μ.: 801618256 - Δ.Ο.Υ.: Ε' ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΗΛ. 2104010079 - ΑΡΙΘ. Γ.Ε.ΜΗ. 160087009000

Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Λίζα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

Η εμπορευσιμότητα ενός ακινήτου καθορίζει πόσο γρήγορα και αποτελεσματικά μπορεί να πωληθεί το ακίνητο στην τρέχουσα αγορά. Με βάση τα παρακάτω ορίζονται βαθμίδες για την εμπορευσιμότητα του ακινήτου:

- **Very Low**: Το ακίνητο πιθανόν να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην πώληση λόγω της χαμηλής ζήτησης ή μη ανταγωνιστικών χαρακτηριστικών.
- **Low**: Το ακίνητο ενδέχεται να χρειαστεί περισσότερους χρόνους διαπραγμάτευσης ή ειδική στρατηγική προώθησης για να προσελκύσει ενδιαφέρον.
- **Medium**: Το ακίνητο διαθέτει καλές προοπτικές στην αγορά, με μέτριο ενδιαφέρον και δυνατότητα πώλησης σε εύλογο χρονικό διάστημα.
- **High**: Το ακίνητο είναι σε εξαιρετική θέση για άμεση πώληση, με υψηλή ζήτηση στην αγορά και ελκυστικά χαρακτηριστικά.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, την τοποθεσία του ακινήτου και τη τρέχουσα ζήτηση στην αγορά για αντίστοιχα ακίνητα θεωρούμε πως το υπό εξέταση ακίνητο κατατάσσεται στην βαθμίδα **High**.

Επιφυλάξεις:

- **Οι επιφάνειες και χρήσεις των ακινήτων βασίζονται αποκλειστικά στα στοιχεία που προσκομίσθηκαν.**
- **Δεν προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης του ακινήτου.**
- **Σε περίπτωση που υπάρχουν αποκλίσεις και διαφοροποιήσεις σε σχέση με όλα τα προαναφερόμενα, η αξία του εκτιμώμενου ενδέχεται να αλλάξει. Η μεταβολή στην αξία του εκτιμώμενου είναι αδύνατον να προσδιοριστεί στην παρούσα φάση και θα είναι ανάλογη του είδους και του μεγέθους της αυθαιρεσίας ή διαφοροποίησης.**
- **Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων στα οποία έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή της νόμιμης πολεοδομικής χρήσης.**
- **Σε κάθε πράξη εμπράγματου δικαιώματος είναι απαραίτητη η προσκόμιση βεβαίωσης μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017.**

sarafoglou
engineering
valuations

ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ηφαίστου αρ.14, Δήμος Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Νομού Αττικής

Περιεχόμενα

1 Στοιχεία Φακέλου 3
2 Περιγραφή Ακινήτου 3
2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής 3
2.2 Ακίνητο 5
3 Προσδιορισμός της Αξίας 7
3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων 7
3.2 Τοπική Κτηματαγορά 8
3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης 8
3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου 9

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Ηφαίστου αρ.14, Δήμος Νίκαιας • Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Νομού Αττικής
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ	23 Ιανουαρίου 2025
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	22 Ιανουαρίου 2025
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Η παρούσα έκθεση αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του υπό εξέταση ακινήτου. Προορίζεται για να ενημερώσει τον ενταλέα για την τιμή καταχώρησης ή το εύρος προσφορών για ένα ακίνητο. Η βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία.
ΕΝΤΟΛΕΑΣ	Σταθάς Πέτρος
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)	Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Γ1 Γ΄ ορόφου: 107.000 € (Εκατό εφτά χιλιάδες ευρώ) Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Δ1 Δ΄ ορόφου: 5.000 € (Πέντε χιλιάδες ευρώ) Αγοραία Αξία Μελλοντικού διαμερίσματος Δ: 41.000 € (Σαράντα ένα χιλιάδες ευρώ)

ΣΥΝΤΑΞΑΣ

Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Λίζα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

ΥΠΟΓΡΑΦΗ:

SARAFOGLOU ENGINEERING VALUATIONS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΓΡ. ΛΑΜΠΡΑΚΗ 417 - ΤΚ 18756 - ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ
Α.Φ.Μ.: 801614256 - Δ.Ο.Υ.: Ε΄ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΗΛ. 2104010079 - ΑΡΙΘ. Γ.Ε.ΜΗ. 160087005000



1 Στοιχεία Φακέλου

Τα στοιχεία που προσκομίστηκαν προκειμένου να προβούμε σε εκτίμηση των εν λόγω ακινήτων είναι τα παρακάτω:

- Απλό φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμόν 73.490/15.05.2022 Συμβολαίου της συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημητρέλλου
- Απλό φωτοαντίγραφο του υπ' αριθμόν 85.503/12.01.2024 Συμβολαίου της συμβολαιογράφου Στυλιανής Δημητρέλλου
- Απλά φωτοαντίγραφα – Στελέχη των 3.267/1965, 2.677/1972, 223/1990, 115/1992 οικοδομικών αδειών της Πολεοδομίας Πειραιά.
- Απλά φωτοαντίγραφα – από το φάκελο της 223/1990 οικοδομικής αδείας, Κατόψεις Β' και Γ' ορόφου και δώματος, διάγραμμα κάλυψης, τοπογραφικό διάγραμμα, τομή, όψη, Μάρτιος 1988

2 Περιγραφή Ακινήτου

2.1 Χαρακτηριστικά Περιοχής

30

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Νίκαιας του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη. Το ακίνητο βρίσκεται πλησίον της Πλατείας 25ης Μαρτίου και της Λεωφόρου Πέτρου Ράλλη. Η εγγύς περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από εμπορικές και οικιστικές χρήσεις. Το ακίνητο έχει πρόσωπο επί δρόμου (Ηφαίστου), όπου εντοπίζονται κυρίως οικιστικά ακίνητα.

Το κτηριακό δυναμικό της ευρύτερης περιοχής αποτελείται από κτήρια 5-7 ορόφων με ποικίλη ηλικία κατασκευής. Η περιοχή εξυπηρετείται από τις αστικές συγκοινωνίες. Η εύρεση θέσεων στάθμευσης στην περιοχή είναι σχετικά δύσκολη.



Πηγή: **Google maps**



Πηγή: **Google maps**



2.2 Ακίνητο

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει κατασκευασθεί το ακίνητο στο οποίο ανήκουν οι υπό εξέταση ιδιοκτησίες έχει επιφάνεια 229,63 τ.μ. και βρίσκεται εντός του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη.

Εντός του οικοπέδου έχει ανεγερθεί κτίριο κατοικιών με υπόγειο, ισόγειο, τέσσερις ορόφους και Δώμα. Το ισόγειο του κτιρίου κατασκευάστηκε με την 3.267/1965 Οικοδομική Άδεια της Πολεοδομίας Πειραιά. Στην συνέχεια με την οικοδομική άδεια 2.677/1972 και την αναθεώρηση αυτής 917/1973 έγινε προσθήκη Α ορόφου και νομιμοποίηση του υπογείου. Ο Β και Γ όροφος κατασκευάσθηκαν δυνάμει της υπ' αριθμόν 223/1990 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Πειραιά και τέλος με την υπ' αριθμόν 115/1992 οικοδομική άδεια έγινε προσθήκη βοηθητικού χώρου στο δώμα.

Οι υπό εξέταση οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι οι εξής:

- Διαμέρισμα Γ1 Γ' ορόφου: Το υπό στοιχεία διαμέρισμα Γ1 Γ' ορόφου αποτελείται από τρία δωμάτια, κουζίνα, και λουτρό, είναι επιφανείας 77,50 m² και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 130‰.
- Διαμέρισμα Δ1 Δ' ορόφου: Το υπό στοιχεία διαμέρισμα Δ1 Δ' ορόφου αποτελείται από ένα δωμάτιο (αποθήκη – βοηθητικό χώρο), είναι επιφανείας 7,15 m² και έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 25‰.
- Μελλοντικό διαμέρισμα Δ' ορόφου: Το μελλοντικό διαμέρισμα Δ' ορόφου έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 55‰.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως το διαμέρισμα του Γ' ορόφου είναι καλή κατάσταση. Επικοινωνεί μέσω εσωτερικής κλίμακας με τμήμα στον Δ' όροφο το οποίο φαίνεται να είναι αυθαίρετο επιφάνειας περίπου 30,00 τ.μ. Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης και η επιφάνεια του τμήματος είναι προσεγγιστική.

Η επιφάνεια της ιδιοκτησίας παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Ιδιοκτησία	Επίπεδο	Επιφάνεια (τ.μ.)
Διαμέρισμα Γ1	Γ' όροφος	77,50
Διαμέρισμα Δ1	Δ' όροφος	7,15
Μελλοντικό διαμέρισμα	Δ' όροφος	30,00

Πολεοδομικές αυθαιρεσίες:

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως στον Δ΄ όροφο έχει κατασκευασθεί τμήμα κατοικίας επιφάνειας περίπου 30,00 τ.μ. το οποίο φαίνεται να είναι αυθαίρετο. Επίσης εντοπίσθηκαν λοιπές παραβάσεις (κεραμοσκεπή στον Γ΄ όροφο κλπ). Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης των αυθαιρεσιών. Οι επιφάνειες των αυθαιρεσιών είναι προσεγγιστικές καθώς δεν πραγματοποιήθηκε επιμέτρηση της ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που προσκομισθούν κατόψεις αποτύπωσης τα παραπάνω ενδέχεται να διαφοροποιηθούν.

3 Προσδιορισμός της Αξίας

3.1 Ελληνική οικονομία και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων

Η πορεία της κτηματαγοράς στην Ελλάδα από το 2019 έως σήμερα έχει περάσει από διάφορες φάσεις, επηρεαζόμενη από οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές εξελίξεις, καθώς και από την πανδημία του COVID-19.

Το 2019, η ελληνική κτηματαγορά άρχισε να ανακάμπτει μετά από την μακροχρόνια οικονομική κρίση που είχε ξεκινήσει το 2008. Τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης ήταν εμφανή ήδη από το 2017, με σταδιακή αύξηση των τιμών των ακινήτων, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα όπως η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη. Το 2020, η πανδημία του COVID-19 έφερε αναταραχή στην παγκόσμια οικονομία, και η ελληνική κτηματαγορά δεν αποτέλεσε εξαίρεση. Ωστόσο, οι τιμές δεν σημείωσαν την αναμενόμενη πτώση, κυρίως λόγω της περιορισμένης προσφοράς και του αυξημένου ενδιαφέροντος για οικιστικά ακίνητα. Το 2023 και το 2024, η ελληνική κτηματαγορά εξακολουθεί να παρουσιάζει ανθεκτικότητα, παρά τις παγκόσμιες οικονομικές πιέσεις. Η ζήτηση για ακίνητα, ιδίως σε τουριστικά και παραθεριστικά σημεία, παραμένει υψηλή, ενώ η Αθήνα συνεχίζει να προσελκύει ξένες επενδύσεις. Ωστόσο, η αυξανόμενη τιμή των ακινήτων σε συνδυασμό με την αύξηση του κόστους δανεισμού, περιορίζει την αγοραστική δύναμη των εγχώριων καταναλωτών.

Μια νέα τάση που έχει αναδυθεί είναι το ενδιαφέρον για ενεργειακά αποδοτικά και βιώσιμα κτίρια, καθώς η ενεργειακή κρίση και οι περιβαλλοντικές ανησυχίες έχουν οδηγήσει τους αγοραστές να αναζητούν ακίνητα με καλύτερες προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Επίσης, η χρήση της τεχνολογίας και των ψηφιακών εργαλείων στις συναλλαγές ακινήτων γίνεται όλο και πιο διαδεδομένη, διευκολύνοντας την διαδικασία αγοραπωλησίας.

Η αγορά οικιστικών ακινήτων είναι δυναμική και πολυσχιδής, με αυξημένες τιμές και έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον. Η ζήτηση για ενεργειακά αποδοτικά, σύγχρονα ακίνητα αυξάνεται, ενώ οι αλλαγές στον τρόπο ζωής και οι δημογραφικές τάσεις επηρεάζουν τις προτιμήσεις των αγοραστών. Παρά τις θετικές προοπτικές, οι προκλήσεις παραμένουν, κυρίως σε ό,τι αφορά την προσβασιμότητα της κατοικίας για τους ντόπιους και την ανάγκη για βελτίωση των παλαιότερων κτιρίων. Οι εξελίξεις αυτές θα συνεχίσουν να διαμορφώνουν την αγορά οικιστικών ακινήτων τα επόμενα χρόνια, καθιστώντας την προσαρμογή στις νέες συνθήκες αναγκαία για την επιτυχία τόσο των επενδυτών όσο και των καταναλωτών.

Αναπτύξεις υπερτοπικού χαρακτήρα και σημαντικά έργα υποδομών έχουν δημιουργήσει νέο ενδιαφέρον για επιχειρηματική δραστηριότητα και κατοικία σε διαφορετικές περιοχές της χώρας.

3.2 Τοπική Κτηματαγορά

Προκειμένου να εκτιμηθεί η αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης αντίστοιχων ακινήτων και τις αντίστοιχες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Η έρευνα της κτηματαγοράς διενεργήθηκε σε όλους τους μετέχοντες στην διαμόρφωσή της, όπως μεσίτες και μεμονωμένους πωλητές και αγοραστές που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Τα γενικά συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα τοπικής κτηματαγοράς και τη συλλογή στοιχείων ακινήτων που έχουν χαρακτηριστικά συγκρίσιμα με το υπό μελέτη, στην ευρύτερη περιοχή έχουν ως ακολούθως:

Η διακύμανση των αξιών εξαρτάται από την ακριβή θέση, την πρόσοψη και την προβολή, την πρόσβαση, όπως και την εσωτερική κατάσταση και την ποιότητα συντήρησης. Οι ζητούμενες αξίες δύναται να είναι υψηλότερες, αλλά οι πραγματικές τιμές στις οποίες πιθανολογείται ότι θα λαμβάνουν χώρα κάποιες δικαιοπραξίες είναι χαμηλότερες κατά 5-10% από τις ζητούμενες στις περισσότερες περιπτώσεις.

3.3 Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, (EVS-Blue Book Edition 2020) και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων – International Valuation Standards, (IVS - Red Book 2022).

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας του Αξίας, χρησιμοποιήθηκε η **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.**

3.4 Υπολογισμός Αγοραία Αξίας Ακινήτου

Η εύλογη μέση τιμή πώλησης του ακινήτου προκύπτει από τον πίνακα προσαρμογής (Παράρτημα), στον οποίο παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία, όπως έχουν προκύψει από τη σχετική έρευνα αγοράς με βάση τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, αναπροσαρμοσμένα ανάλογα με την επίδραση του καθενός από αυτά στην τιμή (€) ανά τ.μ.

Βάσει της άνω ανάλυσης η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου, την ημέρα της εκτίμησης υπολογίζεται στρογγυλοποιημένα σε:

Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Γ1 Γ' ορόφου: 107.000 €

(Εκατό εφτά χιλιάδες ευρώ)

Αγοραία Αξία Διαμερίσματος Δ1 Δ' ορόφου: 5.000 €

(Πέντε χιλιάδες ευρώ)

Αγοραία Αξία Μελλοντικού διαμερίσματος Δ: 41.000 €

(Σαράντα ένα χιλιάδες ευρώ)

Ο Συντάξας Εκτιμητής

Για την Sarafoglou Engineering Valuations Μον. Ι.Κ.Ε.

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρεία Υπουργείου Οικονομικών Αρ. Μητρώου 89







Κωνσταντίνος Δ. Σαράφογλου REV

Πολιτικός Μηχανικός MBA

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 474)

Ουρανία Δ. Λίζα REV

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Recognized European Valuer, TEGOVA

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπ. Οικ. (αρ. μητρώου 784)

Η εμπορευσιμότητα ενός ακινήτου καθορίζει πόσο γρήγορα και αποτελεσματικά μπορεί να πωληθεί το ακίνητο στην τρέχουσα αγορά. Με βάση τα παρακάτω ορίζονται βαθμίδες για την εμπορευσιμότητα του ακινήτου:

- **Very Low**: Το ακίνητο πιθανόν να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην πώληση λόγω της χαμηλής ζήτησης ή μη ανταγωνιστικών χαρακτηριστικών.
- **Low**: Το ακίνητο ενδέχεται να χρειαστεί περισσότερους χρόνους διαπραγμάτευσης ή ειδική στρατηγική προώθησης για να προσελκύσει ενδιαφέρον.
- **Medium**: Το ακίνητο διαθέτει καλές προοπτικές στην αγορά, με μέτριο ενδιαφέρον και δυνατότητα πώλησης σε εύλογο χρονικό διάστημα.
- **High**: Το ακίνητο είναι σε εξαιρετική θέση για άμεση πώληση, με υψηλή ζήτηση στην αγορά και ελκυστικά χαρακτηριστικά.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ποιοτικά χαρακτηριστικά, την τοποθεσία του ακινήτου και τη τρέχουσα ζήτηση στην αγορά για αντίστοιχα ακίνητα θεωρούμε πως το υπό εξέταση ακίνητο κατατάσσεται στην βαθμίδα **medium**.

Επιφυλάξεις:

- **Οι επιφάνειες και χρήσεις των ακινήτων βασίζονται αποκλειστικά στα στοιχεία που προσκομίσθηκαν.**
- **Δεν μας προσκομίσθηκαν στοιχεία τακτοποίησης των αυθαιρεσιών. Οι επιφάνειες των αυθαιρεσιών είναι προσεγγιστικές καθώς δεν πραγματοποιήθηκε επιμέτρηση της ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που προσκομισθούν κατόψεις αποτύπωσης τα παραπάνω ενδέχεται να διαφοροποιηθούν. Το πρόστιμο τακτοποίησης δε δύναται να προσδιοριστεί καθώς πρόκειται για προσεγγιστική μέτρηση.**
- **Σε περίπτωση που υπάρχουν αποκλίσεις και διαφοροποιήσεις σε σχέση με όλα τα προαναφερόμενα, η αξία του εκτιμώμενου ενδέχεται να αλλάξει. Η μεταβολή στην αξία του εκτιμώμενου είναι αδύνατον να προσδιοριστεί στην παρούσα φάση και θα είναι ανάλογη του είδους και του μεγέθους της αυθαιρεσίας ή διαφοροποίησης.**
- **Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία δεν επιτρέπονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων στα οποία έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή της νόμιμης πολεοδομικής χρήσης.**
- **Σε κάθε πράξη εμπράγματου δικαιώματος είναι απαραίτητη η προσκόμιση βεβαίωσης μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/2017.**