

**ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ : ΝΙΦΟΡΟΠΟΥΛΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΙΩΑΝΝΗ
ΛΩΛΑΣ ΦΩΤΙΟΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ**

**ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 9 ΤΟΥ Κ.Ν 2190/1920**

**ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΕΙΔΟΣ
ΚΑΙ
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟ ΑΝ Η ΑΞΙΑ ΑΥΤΗ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΕΙ ΣΤΟΝ ΑΡΙΘΜΟ ΚΑΙ ΣΤΗΝ
ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΠΟΥ ΘΑ ΔΟΘΟΥΝ ΕΝΑΝΤΙ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΑΥΤΗΣ**

Μαρούσι, Φεβρουάριος 2015

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1.ΕΝΤΟΛΗ	3
2.ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	4
3.ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ	5
4.ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	6
5.ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΡΙΘΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΝΙΤΩΝ Α.Β.Ε.Ε.» ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΔΟΘΟΥΝ ΕΝΑΝΤΙ ΤΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.	6
5.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΚΟΠΟΥΜΕΝΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	6
5.2 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 9 (ΠΑΡ. 2), (ΕΔΑΦ. Δ) ΤΟΥ Κ.Ν. 2190/1920	7
5.3 ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ	7

Προς

Την Εταιρεία

**«ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΝΙΤΩΝ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

Οδός Λεωφ. Κηφισίας 364 και Δελφών 1

ΤΚ 152 33

Χαλάνδρι, Αθήνα

1. Εντολή

Η παρούσα εργασία εκτελέστηκε κατ' εντολή της εταιρείας **«ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΝΙΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, με ΑΡ. Μ.Α.Ε. 17701/01ΑΤ/Β/88/291/98 και ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 000552701000 (η «**Εταιρεία**»), που λήφθηκε στα πλαίσια των οριζόμενων στην παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920, ενόψει επικείμενης εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων που περιγράφονται κατωτέρω στην εταιρεία. Η **«ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΝΙΤΩΝ Α.Β.Ε.Ε.»** θα προβεί σε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου και θα δοθούν στους συμμετέχοντες στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, μετοχές που αντιστοιχούν στην αξία της εισφοράς εις είδος.

Βάσει της από 5/1/2015 εντολής της Εταιρείας, οι παρακάτω:

– Νιφορόπουλος Κωνσταντίνος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 16541 της Ελεγκτικής Ανώνυμης Εταιρείας ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. και

– Λώλας Φώτιος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 34011 της Ελεγκτικής Ανώνυμης Εταιρείας ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.,

ορισθήκαμε ως εκτιμητές στα πλαίσια των οριζόμενων στην παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/20 «περί Ανωνύμων Εταιρειών», όπως ισχύει, για να αναφέρουμε τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν κατά την εκτίμηση της εισφοράς εις είδος στην εταιρεία, των περιουσιακών στοιχείων που περιγράφονται κατωτέρω με σκοπό την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας.

Επίσης, βεβαιώνουμε ότι: Για εμάς τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές (Νιφορόπουλο Κωνσταντίνο και Λώλα Φώτιο) και για την εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών (« ΩΡΙΩΝ Α.Ε. »), της οποίας είμαστε μέλη, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια

τακτικού ελέγχου από εμάς, ούτε έχουμε αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΝΙΤΩΝ Α.Β.Ε.Ε.», κατά την τελευταία τριετία.

2. Περιγραφή του εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου

Αναλυτικότερα το εισφερόμενο περιουσιακό στοιχείο αφορά σε:

Ένα οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, που βρίσκεται εντός της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Γλυφάδας της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής και κατά τον τίτλο κτήσεως στη Γλυφάδα, εντός της περιφέρειας του Δήμου Γλυφάδας Αττικής και εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Γλυφάδας Αττικής, στο υπ' αριθμόν 36 οικοδομικό τετράγωνο και επί της οδού Αγγέλου Μεταξά (και ουχί Ιωάννου Μεταξά, ως εκ παραδρομής αναγράφεται στους τίτλους κτήσεως αυτού), επί της οποίας φέρει, κατά τον τίτλο κτήσεως τον αριθμό 52 και κατά δήλωση του αφ' ενός εδώ συμβαλλόμενου, Βασιλείου Κρασούλη, του Γεωργίου και της Στυλιανής, σήμερα, τον αριθμό 52Α, κατά μεν τον τίτλο κτήσεως εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών χιλίων εκατόν ογδόντα και 50/100 (1.180,50) και εμφανιζόμενο στο από Ιουλίου 1983 σχεδιάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Ιωάννη Γεωργόπουλου, περικλεισμένο με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α'-Θ-Η-Ζ-Ε-Δ'-Α' και στο κέντρο αυτού με την ένδειξη "ΤΜΗΜΑ 2", επί του οποίου ο συντάξας μηχανικός ποιείται την υπό του Ν. 651/1977 προβλεπόμενη δήλωση και το οποίο είναι συνημμένο στο υπ' αριθμόν 41.215/22-9-1983 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Σ. Ματσανιώτη και συνορευόμενο, κατά το σχεδιάγραμμα αυτό, Βόρεια, εν μέρει, επί πλευράς Η-Θ, μήκους μέτρων σαράντα εννέα και 35/100 (49,35), με ιδιοκτησία Ιωάννου Κατράκη και εν μέρει, επί πλευράς Ζ-Η, μήκους μέτρων ενός και 25/100 (1,25), με πολυκατοικία διαφόρων διαμερισμάτων, Δυτικά, εν μέρει, επί πλευράς Ζ-Ε, μήκους μέτρων δύο και 75/100 (2,75), με πολυκατοικία διαμερισμάτων, εν μέρει, επί πλευράς Ε-Δ', μήκους μέτρων είκοσι και 71/100 (20,71), με πολυκατοικία διαμερισμάτων, Νότια, επί πλευράς Α'-Δ', μήκους μέτρων σαράντα οκτώ και 57/100 (48,57), με ιδιοκτησία πρώην της ανώνυμης εταιρίας "ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΛΑΤΟΜΕΙΩΝ ΜΑΡΜΑΡΟΥ ΔΙΟΝΥΣΟΥ ΠΕΝΤΕΛΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΓΕΩΡΓΙΚΩΝ ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ" και ήδη της Δήμητρας Αλτ και Ανατολικά, επί προσώπου Α'-Θ, μήκους μέτρων είκοσι τεσσάρων και 23/100 (24,23), με την οδό Ι. Μεταξά, τέως ονομαζόμενη Αφροδίτης, πλάτους μέτρων τριάντα (30,00), με νεότερη καταμέτρηση, εκτάσεως, ομοίως, μέτρων τετραγωνικών χιλίων εκατόν ογδόντα και **50/100 (1.180,50)**, το οποίο εμφανίζεται και προσδιορίζεται περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Α, στο από Μαρτίου 2011 τοπογραφικό διάγραμμα του αρχιτέκτονα μηχανικού Ιωάννη Δ. Γούμενου, με Α.Μ.Τ.Ε.Ε. 35230, ακριβές φωτοτυπικό αντίγραφο

του οποίου, μετά πρωτοτύπου υπογραφής του ιδιοκτήτη του άνω οικοπέδου και αφ' ενός εδώ συμβαλλόμενου, Βασιλείου Γεωργίου Κρασούλη, κάτωθι της σχετικής ως προς τα υποδειχθέντα υπ' αυτού εις τον συντάξαντα μηχανικό όρια της ιδιοκτησίας του δηλώσεως, υπογραφέν υπό των συμβαλλομένων και εμού προσαρτάται στο παρόν και επί του οποίου ο συντάξας μηχανικός ποιείται την υπό του Ν. 651/1977 προβλεπόμενη υπεύθυνη δήλωση ότι αυτό βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, δεν αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και σε χρήμα και συνορεύει, κατά το άνω τοπογραφικό διάγραμμα, Βόρεια, επί πλευράς Γ-Β, μήκους μέτρων πενήντα και 60/100 (50,60), εν μέρει, με ιδιοκτησία Ιωάννου Κατράκη και εν μέρει, με πολυκατοικία αγνώστων ιδιοκτητών, Ανατολικά, επί προσώπου πλευράς Β-Α, μήκους μέτρων είκοσι τεσσάρων και 23/100 (24,23), με την οδό Α. Μεταξά (και ουχί Ιωάννου Μεταξά, ως εκ παραδρομής αναγράφεται εις αυτό), πλάτους μέτρων τριάντα (30,00), Νότια, επί πλευράς Α-Δ, μήκους μέτρων σαράντα οκτώ και 57/100 (48,57), με ιδιοκτησία Δήμητρας Αλτ και Δυτικά, επί πλευράς Δ-Γ, μήκους μέτρων είκοσι τριών και 46/100 (23,46), με πολυκατοικία αγνώστων ιδιοκτητών, καθώς και ετέρα πολυκατοικία αγνώστων ιδιοκτητών.

Τέλος σημειώνεται ότι με νεότερο (Μελέτη, Οκτώβριου 2012) τοπογραφικό διάγραμμα του Σόλωνα Γ. Κιτσινέλη (Αγρονόμος & Τοπογράφος Μηχανικός του Ε.Μ.Π), το οικοπέδο καταμετρήθηκε με εμβადόν μέτρων τετραγωνικών χιλίων εκατό ενενήντα έξη και 52/100 (**1.196,52 τ.μ**) και έτσι έχει έως σήμερα.

Το ανωτέρω ακίνητο, σύμφωνα με τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας, ανήκει στον κων Κρασούλη Βασίλειο του Γεωργίου (Α.Φ.Μ 058618933).

3. Εκτίμηση της αξίας του εισφερόμενου περιουσιακού στοιχείου

Για την εκτίμηση της αξίας του ανωτέρω ακινήτου λήφθηκε υπόψη : Η πραγματική κατάσταση αυτού, οι τίτλοι κτήσεως, η εμπορικότητα και οι πραγματικές τρέχουσες τιμές της περιοχής. Σημειώνεται ότι για το συγκεκριμένο ακίνητο η «αντικειμενική αξία», όπως προσδιορίζεται από την φορολογική Νομοθεσία, ανέρχεται στο ποσό των : 1.343.490,00 (ένα εκατομμύριο τριακόσιες σαράντα τρεις χιλιάδες τετρακόσια ενενήντα ευρώ). Λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες και με βάση σχετική έρευνα η οποία διενεργήθηκε σε «βάσεις δεδομένων» αγοροπωλησίας ακινήτων με χαρακτηριστικά παρόμοια με το υπό εκτίμηση ακίνητο (τοποθεσία, είδος ακινήτου, μέγεθος, κ.λ.π) , η αξία στην οποία εκτιμήθηκε το ακίνητο ανέρχεται στο ποσό των : **1.551.840,00** (ένα εκατομμύριο πεντακόσιες πενήντα μία χιλιάδες οκτακόσια σαράντα ευρώ).

4. Σημαντικές παρατηρήσεις και περιορισμοί

- Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι η παρούσα μελέτη περιέχει οικονομικά δεδομένα και πληροφορίες που βασίζονται σε φορολογικές δηλώσεις υποβληθείσες από τον ιδιοκτήτη του εισφερόμενου ακινήτου (στοιχεία που λήφθηκαν υπόψη για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου), όπως τέθηκαν υπόψη μας.
- Ο Εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που κάποια πληροφορία ή γεγονός που έχει δοθεί, αποδειχθεί ανακριβής, λανθασμένη.
- Η έκφραση γνώμης βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης. Δεν έχουμε οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης μας σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν μας ζητηθεί γραπτώς να το κάνουμε από τον εντολέα μας.
- Δεν λήφθηκε υπόψη κατά την μελέτη μας κανένα άλλο ειδικό γεγονός το οποίο ενδεχομένως να υπάρχει από την πλευρά των μερών των δύο πλευρών (παλαιών και νέων μετόχων) το οποίο να ήταν σημαντικό για τον προσδιορισμό της αξίας της επιχείρησης, αλλά και των ακινήτων που εισφέρονται.
- Στις πληροφορίες που αναφέρονται σε αυτή την Έκθεση, θίγονται και νομικής φύσης θέματα, ή θέματα που αφορούν άλλες δραστηριότητες, η μελέτη αυτή δεν υποκαθιστά την ανάγκη για τη διενέργεια κυρίως νομικού ελέγχου, από τον οποίο μπορεί να προκύψουν θέματα κινδύνων.
- Η τελική απόφαση για την αξία της επιχείρησης και τη σχέση ανταλλαγής, είναι επιχειρηματική απόφαση που την λαμβάνουν τα ενδιαφερόμενα μέρη, βασιζόμενοι ασφαλώς στη μελέτη εκτίμησης, αλλά μετά από συνεκτίμηση και άλλων αντικειμενικών παραμέτρων ή υποκειμενικών βλέψεων, ώστε να επιτευχθεί μια σχέση ισορροπίας στη δεδομένη χρονική στιγμή που γίνεται η πράξη.

5. Προσδιορισμός του αριθμού και της ονομαστικής αξίας των μετοχών της εταιρείας «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΝΙΤΩΝ Α.Β.Ε.Ε.» που πρέπει να δοθούν έναντι της εισφοράς του ακινήτου.

5.1 Περιγραφή της σκοπούμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Όπως μας δήλωσε η Διοίκηση της Εταιρείας, η ανώνυμη εταιρία πρόκειται να προβεί σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό της εκτίμησης του ακινήτου (δηλαδή στο ποσό των € **1.551.840,00** (ένα εκατομμύριο πεντακόσιες πενήντα μία χιλιάδες οκτακόσια σαράντα ευρώ)), με την έκδοση αντίστοιχου αριθμού μετοχών (δηλ. **51.728,00** (πενήντα μία χιλιάδες επτακόσιες είκοσι οκτώ) νέων μετοχών), ονομαστικής αξίας και τιμής έκδοσης € **30,00** εκάστης, την οποία θα

καλύψει ο συμμετέχων με εισφορά εις είδος του υπό αρ. παρ. 2 ανωτέρω, εισφερόμενου Περιουσιακού Στοιχείου.

Δηλαδή ο αριθμός των μετοχών που θα λάβει ο μέτοχος που εισέφερε το περιουσιακό στοιχείο κος Κρασούλης Βασίλειος του Γεωργίου, ανέρχεται σε **51.728,00** (πενήντα μία χιλιάδες επτακόσιες είκοσι οκτώ) τεμάχια .

5.2 Πιστοποίηση του άρθρου 9 (παρ. 2), (εδαφ. δ) του κ.ν. 2190/1920

Πιστοποιούμε κατά το άρθρο 9 (παρ. 2), (εδαφ. δ) του κ.ν. 2190/1920, ότι η εισφορά του Περιουσιακού Στοιχείου, η αξία του οποίου εκτιμήθηκε από την αντίστοιχη επιτροπή του α. 9 που αναφέρεται ανωτέρω υπό παράγραφο 2, αντιστοιχεί στον αριθμό και στην ονομαστική αξία, των ανωτέρω μετοχών που θα εκδοθούν για τον συμμετέχοντα έναντι της εισφοράς αυτής.

5.3 Κεφαλαιακή διάρθρωση της εταιρίας μετά την αύξηση

Μετά την ολοκλήρωση της αύξησης, οι Μετοχές και το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρίας «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΡΑΝΙΤΩΝ Α.Β.Ε.Ε.», θα διαμορφωθούν ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό επί του Μτχ Κεφαλαίου μετά την αύξηση	Ονομαστική Αξία Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Μεγέθη προ της αύξησης (5/1/2015)	136.200,00	72,47%	30,00 ανά μετοχή	4.086.000,00
Αύξηση	51.728,00	27,53%	30,00 ανά μετοχή	1.551.840,00
Μεγέθη μετά την αύξηση	187.928,00	100,00%	30,00 ανά μετοχή	5.637.840,00

Ολοκληρώνοντας την εργασία μας θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε την Διοίκηση και το προσωπικό της Εταιρείας για την πολύτιμη βοήθειά τους. Τέλος, είμαστε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση είτε επεξήγηση επί των ανωτέρω θεμάτων.

Μαρούσι, 26 Φεβρουαρίου 2015.

Οι εμπειρογνώμονες

**Νιφορόπουλος
Κωνσταντίνος**
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 16541

Λώλας Φώτιος
Ορκωτός Ελεγκτής
Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 34011

**ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Α.Ε.
Ανεξάρτητο Μέλος της AGN
International
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ : 146 .
Βλαχερνών 10. Τ.Κ. : 151 24 ΜΑΡΟΥΣΙ**