Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.05.08 14:05:15 EEST
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 ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
Τηλέφωνο: 2310370100
E-mail: root@ebeth.gr

Θεσσαλονίκη,08/05/2025
Αριθ. Πρωτ.:3618540

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε** και αριθμό ΓΕΜΗ **057530404000**.

Την **08/05/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5370132**, το από 08/05/2025 **Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης** των εταιρειών:

1) **ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ, το διακριτικό τίτλο ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε και αριθμό ΓΕΜΗ 57530404000, (που είχε Αρ.ΜΑΕ. 20953/62/Β/90/0049),** με έδρα ΡΗΓΑ ΦΕΡΑΙΟΥ 22, ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ
2) **ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, το διακριτικό τίτλο ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ 139347257000, (που είχε Αρ.ΜΑΕ. _____),** με έδρα ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ ΟΙΚ ΤΕΤΡ 61 0, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 – 53 του ν. 4601/2019.

Το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης επισυνάπτεται 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 αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ

Της κατά 100% θυγατρικής «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με το δ.τ. «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.», αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 139347257000 και ΑΦΜ 800745362, από την «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ» με το δ.τ. «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε», αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 057530404000 και ΑΦΜ 094296120.

Κατ' εφαρμογή του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις Ν. 5162/2024.

Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης (ΣΣΣ) καταρτίστηκε στη Θεσσαλονίκη, σήμερα την 08/05/2025, μεταξύ των κάτωθι:

Αφενός:

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ**» με το δ.τ. «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε**», ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 057530404000 και ΑΦΜ 094296120 της ΔΟΥ ΦΑΕ Θεσσαλονίκης, που εδρεύει στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης επί της οδού Ρήγα Φεραίου αρ. 22, Τ.Κ. 55 134 (καλούμενης στο εξής και « η **Απορροφώσα**») και η οποία είναι η μόνη μέτοχος της αφετέρου στο παρόν συμβαλλόμενης, νομίμως εκπροσωπούμενη στο παρόν από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής, κ. Εμμανουήλ Βαβουράκη του Κωνσταντίνου, κάτοικο Εκάλης Αττικής (οδός Αγράμπελης, αρ. 3Β), κάτοχο του υπ' αριθμ. Α00268942 Α.Δ.Τ. που εκδόθηκε από το Τ.Α. Κηφισιάς την 07.02.2024, με Α.Φ.Μ. 044915154 του ΚΕΦΟΔΕ Αττικής, δυνάμει του από 31/03/2025 πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου αυτής, με το οποίο και εγκρίθηκε η έναρξη διαδικασιών συγχώνευσης με απορρόφηση των εδώ συμβαλλόμενων εταιρειών, και,

Αφετέρου:

Της, κατά 100% θυγατρικής της Απορροφώσας, ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και το δ.τ. «**ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.**», με ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 139347257000 και ΑΦΜ 800745362 της ΔΟΥ ΦΑΕ Θεσσαλονίκης, που εδρεύει στη ΒΙΠΕΘ Σίνδου, Οικ. Τετρ. 610, του Δήμου Ωραιόκαστρου Θεσσαλονίκης, 57022, (καλούμενης στο εξής και «η **Απορροφούμενη**»), νομίμως εκπροσωπούμενη στο παρόν από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντα Σύμβουλο αυτής, κ. Σωτήριο Διδασκάλου του Δημητρίου, κάτοικο Θέρμης Θεσσαλονίκης, οδός 3ης Σεπτεμβρίου 18, κάτοχο του υπ' αριθ. Α01512049 Δ.Α.Τ. που εκδόθηκε από το Τ.Α. Καλαμαριάς την 04/03/2025, με ΑΦΜ 112717320 της Δ.Ο.Υ. Καλαμαριάς, δυνάμει του από 31/03/2025 πρακτικού Διοικητικού Συμβουλίου αυτής, με το οποίο και εγκρίθηκε η έναρξη διαδικασιών συγχώνευσης με απορρόφηση των εδώ συμβλλόμενων εταιρειών,

Καλούμενων στο εξής, από κοινού οι «**Συγχωνευόμενες Εταιρείες**»,

Οι οποίες έλαβαν υπόψη τους τα εξής:

ΠΡΟΟΙΜΙΟ:

Α./ Με την από 31/03/2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Απορροφώσας Εταιρείας και την αντίστοιχη, από 31/03/2025, απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της της Απορροφούμενης Εταιρείας, **εγκρίθηκε ομόφωνα** μεταξύ άλλων, **η έναρξη**

των διαδικασιών συγχώνευσης με απορρόφηση της, κατά 100% θυγατρικής εταιρείας «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με το δ.τ. «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.», ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 139347257000 (Απορροφούμενη), από την ανώνυμη εταιρεία «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ» με το δ.τ. «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε», ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 057530404000 (Απορροφώσα), βάσει των διατάξεων του Ν. 4601/2019, και ειδικότερα, των άρθρων 6-21 (με εξαίρεση τις διατάξεις των περιπτώσεων β, γ και δ της παραγρ. 2 του άρθρου 7, του άρθρου 9, του άρθρου 10, της περίπτωσης β της παρ. 2 του άρθρου 18 και του άρθρου 19) και 30-35 του νόμου αυτού, σε συνδυασμό με τις διατάξεις Ν. 5162/2024 (στο εξής καλούμενη η «**Συγχώνευση**»), καθώς επίσης, ορίστηκε ως ημερομηνία του Ισολογισμού μετασχηματισμού για τη σκοπούμενη συγχώνευση με απορρόφηση η **31.12.2024** και ανατέθηκε (σε συνέχεια της από 26/11/2024 σχετικής επιστολής), στους Ορκωτούς Λογιστές Ελεγκτές ΙΩΑΝΝΑ Κ. ΓΚΟΓΚΟΥ ΑΜ ΣΟΕΛ 13041 και ΓΑΒΡΙΗΛ Α. ΛΑΣΚΑΡΗ ΑΜ ΣΟΕΛ 74081, αμφότερους της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε.Ο.Ε (ΑΜ ΣΟΕΛ 125), σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, η εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.» κατά την 31.12.2024, προκειμένου να απορροφηθεί από την Μητρική αυτής Εταιρεία «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ», με διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024.

Β./ Περαιτέρω, συμφωνήθηκε και έγινε αμοιβαίως αποδεκτό, ότι η Συγχώνευση θα πραγματοποιηθεί με τους εξής ειδικότερους όρους και συμφωνίες:

α) Ως Ισολογισμός Μετασχηματισμού θα χρησιμοποιηθεί ο Ισολογισμός της Απορροφούμενης με ημερομηνία **31.12.2024**, σύμφωνα με την από 31/03/2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής, και δη ο τελευταίος Ισολογισμός της Εταιρείας των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αυτής για τη Χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024, που καταρτίσθηκαν βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων (ΕΛΠ) του Ν4308/2014, που αποτελεί ταυτόχρονα και Ισολογισμό Μετασχηματισμού για την ανωτέρω απορόφηση, και ο οποίος προσαρτάται στο παρόν ως **Παράρτημα 1** (στο εξής ο «**Ισολογισμός Μετασχηματισμού**»). Οι εν λόγω Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις - Ισολογισμός Μετασχηματισμού έχουν ήδη εγκριθεί από την 02/05/2025 Τακτική Γενική Συνέλευση της Απορροφούμενης, και καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), την 07/05/2024, με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 5368617, (Ανακοίνωση ΓΕΜΗ υπ' αρ. Πρωτ.: 3617116/ 7.05.2025). Πιο συγκεκριμένα, η συγχώνευση με απορρόφηση θα υλοποιηθεί δια της ενοποίησης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, και ειδικότερα με εισφορά των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Απορροφούμενης Εταιρείας στην Απορροφώσα, όπως αυτά εμφανίζονται στον εγκεκριμένο Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Απορροφούμενης με ημερομηνία 31.12.2024, και όπως αυτά θα διαμορφωθούν έως τη νόμιμη ολοκλήρωση της απορρόφησης. Μετά την απορρόφηση, τα ανωτέρω στοιχεία θα μεταφερθούν ως στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώσας Εταιρείας.

β) Η διαπίστωση της αξίας της περιουσίας της Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτά εμφανίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31.12.2024, διενεργήθηκε από τους Ορκωτούς

Ελεγκτές Λογιστές ΙΩΑΝΝΑ Κ. ΓΚΟΓΚΟΥ ΑΜ ΣΟΕΛ 13041 και ΓΑΒΡΙΗΛ Α. ΛΑΣΚΑΡΗ ΑΜ ΣΟΕΛ 74081 αμφότερους της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε.Ο.Ε (ΑΜ ΣΟΕΛ 125), σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Οι ανωτέρω Ορκωτοί Ελεγκτές - αφού έλαβαν υπόψη τους και την από 30.04.2025 Έκθεση της ανεξάρτητης Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων, Κας Γλυκερίας Καμίση (REV – GR/AVAG/2018/123), εγγεγραμμένης στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών με αριθμό 030 του Υπουργείου Οικονομικών, αναφορικά με την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου της Απορροφούμενης κατά την 31/12/2024, η οποία (Έκθεση) επισυνάπτεται στο τέλος του Παραρτήματος 2 - εκπόνησαν την **από 06/05/2025** (Αρ. Πρωτ: 53422/ 24-25) σχετική Έκθεσή τους για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Απορροφούμενης «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το δ.τ. «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.» κατά την 31/12/2024, προκειμένου αυτή να απορροφηθεί από τη μόνη μέτοχό της, εταιρεία «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ» με το δ.τ. «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024, η οποία Έκθεση των Ορκωτών – Ελεγκτών προσαρτάται στο παρόν ως **Παράρτημα 2**.

γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 5 και του άρθρου 10 παρ. 7 του Ν. 4601/2019, βάσει των από 01/04/2025 συμφωνητικών, που θεωρήθηκαν νόμιμα ως προς την ημεροχρονολογία τους από το δικηγόρο Αθηνών Ιωάννη Περήφανο του Βασιλείου, ΑΜ ΔΣΑ:040923), κατά τις επιταγές των παραπάνω διατάξεων, **το σύνολο των Μετόχων** τόσο της Απορροφώσας, όσο και της Απορροφούμενης, **συμφώνησαν ομόφωνα ότι**, δεν θα συνταχθούν από τα Διοικητικά Συμβούλια οι προβλεπόμενες από την παρ. 1 του άρθρου 9 του Ν. 4601/2019 εκθέσεις επεξήγησης και δικαιολόγησης, από νομικής και οικονομικής άποψης, του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και της σχέσης ανταλλαγής των εταιρικών συμμετοχών, ούτε και θα ανατεθεί σε ανεξάρτητους εμπειρογνώμονες η προβλεπόμενη από την παρ. 1 του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019 εξέταση του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης και η σύνταξη γραπτής έκθεσης προς τις συνελεύσεις των εταιρειών, η οποία περιλαμβάνει και τη βάσει της παρ. 5 του ιδίου άρθρου δήλωση αυτών για τη σχέση ανταλλαγής (η οποία ανταλλαγή εν προκειμένω δεν τυγχάνει εφαρμογής).

δ) Το παρόν **Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης**, ετέθη σε διαπραγμάτευση από τους νόμιμους εκπροσώπους των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, όπως αυτοί αρμοδίως εξουσιοδοτήθηκαν από τα αντίστοιχα Διοικητικά Συμβούλια κάθε μίας εκ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, κατά τις συνεδριάσεις τους της 31ης/03/2025, και εν συνεχεία, εκπονήθηκε και εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών κατά τη συνεδρίασή τους της 08ης/05/2025. Το παρόν ΣΣΣ θα καταχωρισθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. για κάθε μία από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες και **θα δημοσιευθεί ένα (1) μήνα τουλάχιστον πριν από τη συντέλεση της Συγχώνευσης**, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.1 του ν.4601/2019, σε συνδυασμό με το άρθρο 8 του ν.4601/2019. Οι Μέτοχοι των συγχωνευόμενων εταιρειών έχουν το δικαίωμα ένα (1) μήνα τουλάχιστον πριν από τη συντέλεση της Συγχώνευσης, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.1 του ν. 4601/2019, να λαμβάνουν γνώση όλων των εγγράφων που ορίζονται στις περιπτώσεις α, β και γ της παραγράφου 1 του άρθρου 11 ν.4601/2019.

ε) Οι τελικές αποφάσεις της Συγχώνευσης από τα αρμόδια όργανα των Συγχωνευόμενων Εταιρειών θα ληφθούν, όπως ορίζεται στον νόμο και το καταστατικό τους, και θα αφορά τουλάχιστον την έγκριση του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και, εφόσον συντρέχει η περίπτωση, των τροποποιήσεων του καταστατικού της Απορροφώσας που ήθελε απαιτηθούν για την πραγματοποίηση της συγχώνευσης ή επ' αφορμή αυτής. Οι αποφάσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών μαζί με την οριστική σύμβαση Συγχώνευσης, (στο εξής η «**Οριστική Σύμβαση Συγχώνευσης**»), συμπεριλαμβανομένης της Έκθεσης των Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με το διακριτικό τίτλο «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.» κατά την 31.12.2024, προκειμένου αυτή να απορροφηθεί από την Μητρική της Εταιρεία «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024, καθώς και η εγκριτική απόφαση μετά την ολοκλήρωση του ελέγχου νομιμότητας της παρ. 1 του άρθρου 17 του Ν. 4601/2019 από την αρμόδια υπηρεσία του Γ.Ε.ΜΗ., **υποβάλλονται σε δημοσιότητα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.)**, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4601/2019, που σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου ως άνω άρθρου, διενεργείται από τις αρμόδιες υπηρεσίες Γ.Ε.ΜΗ. του άρθρου 20 του ν. 4919/2022 ως ισχύει, για εκάστη των Συγχωνευόμενων Εταιρειών.

Γ./ Γίνεται μνεία επίσης, ότι:

(α) Το **μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας** ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 25.123,60 ΕΥΡΩ, διαιρούμενο σε 856 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 29,35 ΕΥΡΩ της κάθε μίας, εκ των οποίων οι 343 - οι οποίες ανήκουν στους Ελένη Διδασκάλου (117 μετοχές), Σωτήριο Διδασκάλου (113 μετοχές) και Ηλία Διδασκάλου (113 μετοχές), (καλούμενων από κοινού για λόγους συντομίας και "οι προνομιούχοι μέτοχοι") - είναι προνομιούχες μετοχές με δικαίωμα ψήφου, μετατρέψιμες υποχρεωτικά και αυτοδικαίως μετά τη χρήση του 2028 σε κοινές μετοχές, ενώ οι υπόλοιπες 513 οι οποίες ανήκουν στον κ. Εμμανουήλ Βαβουράκη, είναι Κοινές ονομαστικές μετοχές.

(β) Το **μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφούμενης** ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 464.000,00 ΕΥΡΩ, διαιρούμενο σε 464.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός Ευρώ 1,00 ΕΥΡΩ η καθεμία, οι οποίες ανήκουν στο σύνολό τους κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα.

<u>ΛΟΓΟΙ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ</u>:

Η συγχώνευση κρίνεται σκόπιμη και συμφέρουσα, όχι μόνο για τις δύο Συγχωνευόμενες Εταιρείες, αλλά και τους εργαζομένους τους και τρίτους που συναλλάσσονται με αυτές. Ειδικότερα, με τη συγχώνευση αναμένεται να δημιουργηθεί μια ισχυρή οικονομική μονάδα, ενισχυμένη σε επίπεδο περιουσιακών και οικονομικών στοιχείων, ενώ αναμένεται να δημιουργηθούν νέες ευκαιρίες επαγγελματικής εξέλιξης για τους εργαζόμενους αμφότερων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών. Η δραστηριότητα της Απορροφώσας θα αναπτυχθεί περαιτέρω και θα ενισχυθεί σημαντικά η αδιαμφισβήτητα υψηλή ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών της. Επιπλέον, η συγχώνευση θα συμβάλει στην απλοποίηση της εταιρικής δομής και της διαχείρισης

των δραστηριοτήτων των συγχωνευόμενων εταιρειών, ενώ θα οδηγήσει και σε μείωση των λειτουργικών και διοικητικών δαπανών, καθώς οι δαπάνες θα πραγματοποιούνται πλέον συνολικά από την Απορροφώσα Εταιρεία.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, συμφωνούνται και γίνονται αμοιβαίως αποδεκτά τα εξής:

1. Στοιχεία Συγχωνευόμενων Εταιρειών (άρθρο 7 παρ.2 περ. α του Ν. 4601/2019) και Διαδικασία Συγχώνευσης

1.1. Στη συμφωνούμενη με το παρόν συγχώνευση συμμετέχουν οι συμβαλλόμενες εταιρείες με τα παρακάτω στοιχεία:

(α) «**Απορροφώσα**» είναι η εταιρεία με την επωνυμία «**ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ**» με το δ.τ. «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε**», ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ. 057530404000 και ΑΦΜ 094296120, της ΔΟΥ ΦΑΕ Θεσσαλονίκης, που εδρεύει στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης επί της οδού Ρήγα Φεραίου αρ. 22, Τ.Κ. 55 134,

(β) «**Απορροφούμενη**» είναι η εταιρεία με την επωνυμία «**ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και το δ.τ. «**ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.**», με ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 139347257000 και ΑΦΜ 800745362 της ΔΟΥ ΦΑΕ Θεσσαλονίκης, που εδρεύει στη ΒΙΠΕΘ Σίνδου, Οικ. Τετρ. 610, του Δήμου Ωραιόκαστρου Θεσσαλονίκης, 57022.

1.2. Οι ανωτέρω συμβαλλόμενες εταιρείες συμφωνούν τη συγχώνευση με απορρόφηση της «Απορροφούμενης» από την «Απορροφώσα Εταιρεία», με συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024, και βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31.12.2024 της «Απορροφούμενης Εταιρείας», για τη σκοπούμενη συγχώνευση με απορρόφηση, υπό τους αναγραφόμενους στο παρόν όρους και συμφωνίες, βάσει του οποίου εκπονήθηκε και η από 06.05.2025 Έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών ΙΩΑΝΝΑΣ Κ. ΓΚΟΓΚΟΥ ΑΜ ΣΟΕΛ 13041 και ΓΑΒΡΙΗΛ Α. ΛΑΣΚΑΡΗ ΑΜ ΣΟΕΛ 74081 αμφότερων της ελεγκτικής εταιρείας ΣΟΛ Α.Ε.Ο.Ε (ΑΜ ΣΟΕΛ 125), για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Απορροφούμενης). Για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Απορροφούμενης, οι ανωτέρω Ορκωτοί Ελεγκτές έλαβαν υπόψη τους και την από 30.04.2025 Έκθεση της ανεξάρτητης Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων, Κας Γλυκερίας Καμίση (REV – GR/AVAG/2018/123), εγγεγραμμένης στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών με αριθμό 030 του Υπουργείου Οικονομικών, αναφορικά με την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου της Απορροφούμενης κατά την 31/12/2024.

1.3. Δοθέντος ότι η Απορροφώσα έχει στην κυριότητά της το σύνολο (100%) των μετοχών της Απορροφούμενης, **η συγχώνευση θα λάβει χώρα σύμφωνα με το άρθρο 35 ν. 4601/2019**, και βάσει των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στο τελευταίο (βλ. και 7.1 του παρόντος), χωρίς δηλαδή την λήψη απόφασης της γενικής συνέλευσης καθεμιάς εκ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών κατά παρέκκλιση του άρθρου 14 ν. 4601/2019, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην επόμενη παράγραφο και στην παρ. 7.2 του παρόντος.

1.5 Η **οριστική Σύμβαση Συγχώνευσης** θα εγκριθεί από τα διοικητικά συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, ως αρμόδια όργανα, σύμφωνα με το άρθρο 35 του Ν. 4601/2019 και υπό τις προϋποθέσεις αυτού. Εάν κριθεί αναγκαίο ή σκόπιμο (π.χ. τροποποίηση του Καταστατικού της Απορροφώσας), η έγκριση της Σύμβασης θα γίνει από τις Γενικές Συνελεύσεις των Εταιρειών, κατά περίπτωση και σύμφωνα με την κρίση τους. Η Σύμβαση μπορεί να εγκριθεί και από την κατ' ιδίαν κατηγορία των προνομιούχων μετόχων της Απορροφώσας, όλως προαιρετικώς (αφού τα δικαιώματά τους δεν θίγονται). Επιπλέον, η Σύμβαση θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, θα υπογραφεί από τους νόμιμους ή εξουσιοδοτημένους εκπροσώπους των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και, τέλος, θα υποβληθεί στις απαιτούμενες διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 16 του Ν. 4601/2019, για κάθε μία από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες.

1.6. Η **Συγχώνευση θεωρείται συντελεσθείσα** με μόνη την καταχώριση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) (Ημέρα Συγχώνευσης), σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 1 του Ν. 4601/2019 και το άρθρο 18 του Ν.4919/2022, της Οριστικής Σύμβασης Συγχώνευσης ως προς την «Απορροφώσα Εταιρεία», ακόμα και πριν από τη διαγραφή της «Απορροφώμενης Εταιρείας» από το ΓΕΜΗ.

2. Μη ανταλλαγή μετοχών της Απορροφώμενης με μετοχές της Απορροφώσας, σύμφωνα με το άρθρο 35§1 σε συνδυασμό με το άρθρο 7§2 περ. Β του ν.4601/2019

Οι μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφούμενης δεν θα ανταλλαγούν με μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας, δεδομένου ότι οι μετοχές της Απορροφούμενης ανήκουν στο σύνολό τους (100%) στην Απορροφώσα. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας **δεν θα μεταβληθεί λόγω της συγχώνευσης** και η Απορροφώσα δεν υποχρεούται στην έκδοση νέων μετοχών δεδομένου ότι κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών της Απορροφούμενης και εμφανίζει τις συμμετοχές αυτές στον Ισολογισμό της, και κατά συνέπεια, όλες οι μετοχές της Απορροφώσας μετά την κατά νόμο ολοκλήρωση της συγχώνευσης ακυρώνονται επειδή η αξίωση για έκδοση νέων μετοχών αποσβένεται λόγω συγχύσεως. Η τυχόν διαφορά που θα προκύψει από τη διαγραφή, λόγω συγχύσεως, θα καταχωρισθεί σε ειδικό αποθεματικό της Απορροφώσας «διαφορά από τη συγχώνευση».

3. Πράξεις και Οικονομικά Αποτελέσματα της «Απορροφούμενης» από την 1η Ιανουαρίου 2025 έως και την ημέρα ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης (άρθρο 7 παρ. 2 περ. ε του Ν.4601/2019)

Όλες οι πράξεις της Απορροφούμενης που διενεργούνται από την επόμενη ημέρα της κατάρτισης του ισολογισμού μετασχηματισμού, ήτοι από την 1η Ιανουαρίου 2025 και μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, θα θεωρούνται ότι διενεργούνται για λογαριασμό της Απορροφώσας, τα δε οικονομικά αποτελέσματά της, που θα προκύψουν από την ημερομηνία αυτή και μέχρι της ολοκληρώσεως της συγχωνεύσεως, θα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Απορροφώσας εταιρείας, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 7 παρ. 2 περ. ε του Ν.4601/2019, και τα ποσά αυτών θα μεταφερθούν στα βιβλία της τελευταίας με συγκεντρωτική εγγραφή κατά την Ημέρα ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης.

4. Ειδικά δικαιώματα μετόχων ή κατόχων άλλων τίτλων (άρθρο 7 παρ. 2 περ. στ Ν. 4601/2019)

Δεν υφίστανται ειδικά δικαιώματα υπέρ μετόχων της Απορροφούμενη Εταιρείας, ούτε κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών (τα δε υφιστάμενα προνόμια και δικαιώματα των μετόχων της Απορροφώσας, σύμφωνα με το Καταστατικό αυτής, ουδόλως θίγονται ή επηρεάζονται από τη συγχώνευση).

5. Ιδιαίτερα πλεονεκτήματα υπέρ των μελών Δ.Σ., εμπειρογνωμόνων και εσωτερικών ελεγκτών των Συγχωνευόμενων Εταιρειών (άρθρο 7 παρ. 2 περ. ζ Ν. 4601/2019)

Δεν υφίστανται ιδιαίτερα πλεονεκτήματα για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τους εμπειρογνώμονες και τους εσωτερικούς ελεγκτές των Συγχωνευόμενων Εταιρειών σύμφωνα με τα Καταστατικά και τις αποφάσεις γενικής συνέλευσης αυτών, ούτε παρέχονται τέτοια λόγω της συγχώνευσης αυτής.

6. Συνέπειες ολοκλήρωσης συγχώνευσης

6.1 Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης, **όλα τα αποτελέσματα που προβλέπονται στο άρθρο 18 του Ν. 4601/2019 επέρχονται αυτοδικαίως και ταυτόχρονα**, τόσο μεταξύ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών όσο και έναντι τρίτων. Συγκεκριμένα:

(α) Η Απορροφούμενη Εταιρεία λύεται και παύει να υφίσταται, χωρίς να τεθεί σε εκκαθάριση.

(β) Το σύνολο της περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό) της Απορροφούμενης Εταιρείας μεταβιβάζεται στην Απορροφώσα, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, αυτοδικαίως, και χωρίς άλλη διατύπωση, με βάση την οριστική Σύμβαση Συγχώνευσης, αλλά και εκ του νόμου, με την επιφύλαξη των ιδιαίτερων διατυπώσεων που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων (όπως π.χ. ακίνητα). Τα περιουσιακά στοιχεία της Απορροφούμενης Εταιρείας, που πρόκειται να μεταβιβαστούν στην Απορροφώσα Εταιρεία, είναι εκείνα που καταγράφονται στα βιβλία της Απορροφούμενης Εταιρείας και περιλαμβάνονται στον από 31.12.2024 Ισολογισμό Μετασχηματισμού αυτής, περιγράφονται δε αναλυτικά στην από 06/05/2025 σχετική έκθεση των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφούμενης (ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024.

(γ) Η Απορροφώσα Εταιρεία υποκαθίσταται ως καθολική διάδοχος και καθίσταται αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος στο σύνολο της περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό) της Απορροφούμενης Εταιρείας, δηλαδή στο σύνολο των δικαιωμάτων, απαιτήσεων, αξιώσεων, άυλων αγαθών, υποχρεώσεων και γενικά, των έννομων σχέσεων της Απορροφούμενης Εταιρείας, από οποιαδήποτε αιτία και αν απορρέουν, συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών αδειών ή εγκρίσεων ή ειδικών προγραμμάτων (π.χ. επιδοτήσεων) που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφούμενης, καθώς και οποιουδήποτε άλλου περιουσιακού στοιχείου, ακόμη και αν δεν κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται με ακρίβεια στο παρόν ΣΣΣ και στην Οριστική Σύμβαση Συγχώνευσης, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή.

(δ) Οι εκκρεμείς δίκες της Απορροφούμενης Εταιρείας συνεχίζονται αυτοδικαίως και χωρίς άλλη διατύπωση από την Απορροφώσα, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών.

(ε) Με την κατά νόμο ολοκλήρωση της συγχώνευσης, ακυρώνονται οι μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφούμενης και παύουν να ισχύουν τυχόν μετοχικοί τίτλοι εκδόσεως αυτής.

6.2. Η Απορροφούμενη Εταιρεία δηλώνει, υπόσχεται και εγγυάται ότι, η περιουσία της ως σύνολο (ενεργητικό και παθητικό) κατά την 31.12.2024 είναι αυτή που αναφέρεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31.12.2024 της Απορροφώμενης, στον οποίο αναγράφονται τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Απορροφώσα περιουσιακά στοιχεία, και ότι τα εισφερόμενα περιουσιακά ενεργητικά μεν στοιχεία τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητας αυτής και είναι απαλλαγμένα παντός εν γένει πραγματικού και νομικού ελαττώματος, τα δε παθητικά στοιχεία ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στον ως άνω αναφερόμενο ισολογισμό της.

6.3 Η Απορροφώσα δηλώνει, ότι αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης, όπως αναφέρονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της τελευταίας της 31.12.2024, καθώς και όπως θα έχουν μεταβληθεί μέχρι της τελειώσεως της συγχωνεύσεως, οπότε και τα περιουσιακά αυτά στοιχεία θα αποτελούν μέρος του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώσας.

7. Λοιποί Όροι

7.1. Η παρούσα συμφωνία δεν απαιτεί απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, κατά παρέκκλιση των γενικών διατάξεων, δυνάμει της διάταξης του άρθρου 35 παρ. 2 ν. 4601/2019, εφόσον:

(α) εκάστη των Συγχωνευόμενων Εταιρειών προβαίνει στη δημοσιότητα του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 5601, ένα μήνα (1) τουλάχιστον πριν την συντέλεση της συγχώνευσης, σύμφωνα με το αρ. 18§1 του ν.4601/2019 και
(β) οι μέτοχοι της Απορροφώσας έχουν το δικαίωμα, έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη συντέλεση της συγχώνευσης, να λάβουν γνώση στην έδρα της Απορροφούμενης Εταιρείας των εγγράφων που προβλέπονται στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 11 ν. 4601/2019.

7.2. Ανεξαρτήτως αυτού, οι Εταιρείες δύνανται να εγκρίνουν το παρόν ΣΣΣ δια των γενικών τους Συνελεύσεων (αντί των ΔΣ), εάν κρίνουν αναγκαίο ή σκόπιμο.

7.3. Οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες θα προβούν σε κάθε αναγκαία ενέργεια για τη χορήγηση των κατά νόμο προβλεπόμενων αδειών ή εγκρίσεων των αρμόδιων αρχών. Η σκοπούμενη συγχώνευση τελεί υπό την αίρεση της λήψης των απαιτούμενων σύμφωνα με το νόμο εγκρίσεων των αρμόδιων αρχών.

7.4. Επί των όρων του παρόντος σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης συμφώνησαν τα συμβαλλόμενα μέρη, κατόπιν ειδικών αποφάσεων των διοικητικών τους συμβουλίων.

7.5. Τα συμβαλλόμενα μέρη δηλώνουν ότι παραιτούνται, χωρίς καμία επιφύλαξη, από κάθε είδους δικαίωμά να προσβάλλουν την παρούσα σύμβαση, για οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία.

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης σε δύο (2) όμοια πρωτότυπα, και αφού υπογράφηκε νομίμως από τους νόμιμους εκπροσώπους των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, καθένας από αυτούς έλαβε ένα (1) πρωτότυπο.

Για την ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑ

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Εμμανουήλ Κ. Βαβουράκης

Για την ΑΠΟΡΡΟΦΟΥΜΕΝΗ

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
& Δ/νων Σύμβουλος

Σωτήριος Δ. Διδασκάλου

ΣΥΝΗΜΜΕΝΟ 1 : ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31.12.2024

κοσμογεύσεις
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΕΜΠΟΡΙΑ & ΔΙΑΘΕΣΗ ΓΕΥΜΑΤΩΝ

Ισολογισμός της «Υπό Απορρόφηση Εταιρείας» «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31.12.2024

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ 31.12.2024
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	3.745.434,70
Μηχανολογικός εξοπλισμός	2.843.975,36
Λοιπός εξοπλισμός	445.706,96
Σύνολο	***7.035.117,02***
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	48.181,81
Σύνολο	***48.181,81***
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Λοιπά	23.852,20
Σύνολο	***23.852,20***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**7.107.151,03**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	39.301,15
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	558.213,09
Προκαταβολές για αποθέματα	123.171,07
Σύνολο	***720.685,31***
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	1.492.462,47
Λοιπές απαιτήσεις	280.589,74
Προπληρωμένα έξοδα	593,33
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	1.184.427,28
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.234.304,71
Σύνολο	**4.192.377,53**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**4.913.062,84**
Σύνολο Ενεργητικού	**12.020.213,87**

Καθαρή θέση	
Καταβλημένο κεφάλαιο	464.000,0C
Σύνολο	***464.000,0C***
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	31.416,27
Αφορολόγητα αποθεματικά	15.842,45
Αποτελέσματα εις νέο (Κέρδη)	585.147,6C
Σύνολο	***632.406,32***
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.096.406,32**
Προβλέψεις	
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	6.191,68
Σύνολο	***6.191,68***
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά Δάνεια	4.054.143,0C
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	***4.054.143,0C***
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	1.420.909,55
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	598.640,0C
Εμπορικές Υποχρεώσεις	3.701.422,2C
Φόρος εισοδήματος	60.845,1C
Λοιποί φόροι και τέλη	38.039,44
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	98.473,57
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	851.419,71
Λοιπές υποχρεώσεις	93.723,3C
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	**6.863.472,87**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**10.923.807,55**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**12.020.213,87**

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΔΙΔΑΣΚΑΛΟΥ ΣΩΤΗΡΙΟΣ
Α.Δ.Τ ΑΗ684057

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΑΚΗ ΔΗΜΗΤΡΑ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 200166

ΧΑΤΖΑΚΟΥ ΠΟΛΥΜΝΙΑ
Αρ.Άδειας Ά τάξης : 0144548

ΣΥΝΗΜΜΕΝΟ 2:

ΣΟΛ Crowe

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** με διακριτικό τίτλο **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.»** κατά την 31.12.2024 προκειμένου να απορροφηθεί από την Μητρική Εταιρεία **«ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ»** με διακριτικό τίτλο **«ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε»**, **(σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019** σε συνδυασμό με τις διατάξεις του **Ν.5162/2024)**

Θεσσαλονίκη, 6 Μαΐου 2025

Προς:
Τον Πρόεδρο Δ.Σ. & Δ/ντα Σύμβουλο
της «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.»

Κ. ΣΩΤΗΡΙΟ Δ. ΔΙΔΑΣΚΑΛΟΥ

ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ ΟΙΚ ΤΕΤΡ 61 0, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 57022.

Από:
ΙΩΑΝΝΑ ΚΩΝ. ΓΚΟΓΚΟΥ
ΓΑΒΡΙΗΛ ΑΠ. ΛΑΣΚΑΡΗ
Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές
ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com

Τ: 210 8691100 - F: 210 8618016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 15
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 15
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 16
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ 16
1. Ίδρυση 16
2. Έδρα 18
3. Διάρκεια 18
4. Σκοπός 18
5. Κεφάλαιο 18
6. Διοίκηση - Διαχείριση 18
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 18
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 20
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 23
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 25
Περιουσία της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας 25
IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΥΠΟ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 25
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΥΠΟ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2024 47
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 47

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

ΙΩΑΝΝΑ ΚΩΝ. ΓΚΟΓΚΟΥ Α.Μ. ΣΟΕΛ 13.041

ΓΑΒΡΙΗΛ ΑΠ. ΛΑΣΚΑΡΗΣ Α.Μ. ΣΟΕΛ 74.081

Αρ. Πρωτ: 53422/ 24-25

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.» κατά την 31.12.2024 προκειμένου να απορροφηθεί από την Μητρική Εταιρεία «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε», σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024.

Η συγχώνευση δύο εταιρειών δι' απορροφήσεως, αποτελεί μία οιονεί εισφορά σε είδος της συγχωνευόμενης για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της απορροφώσας. Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ορίζουν ότι για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (εφεξής «Έκθεση»), για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Εταιρείας **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** με διακριτικό τίτλο **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.»** (εφεξής «Υπό Απορρόφηση Εταιρεία ») κατά την 31.12.2024 προκειμένου να απορροφηθεί από την από την μητρική

Εταιρεία «**ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ**» με διακριτικό τίτλο «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε**», έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η εργασία σύνταξης της παρούσας Έκθεσης μας ανατέθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Σ.Ο.Λ. Α.Ε.Ο.Ε., με **ΑΜ 246714** μετά την, από 26/11/2024 επιστολή της ανωτέρω εταιρείας, με την οποία μας γνωστοποιούσε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές, με βάση τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Εταιρείας **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** με διακριτικό τίτλο **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.»,** κατά την 31/12/2024 προκειμένου να απορροφηθεί από την Μητρική Εταιρεία **«ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ» με δ.Τ. «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε». Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. Γ.Ε.ΜΗ 057530404000 - ΑΦΜ 094296120,** η οποία εδρεύει στην Καλαμαριά Θεσσαλονίκης (επί της οδού Ρήγα Φεραίου αρ. 22, Τ.Κ. 55 134), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024.

Σημειώνεται ότι η μοναδική μέτοχος της **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** είναι η εταιρία με την επωνυμία **«ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ» με** το διακριτικό τίτλο **«ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε.».**

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Υπό Απορρόφηση εταιρείας, κατά την 31/12/2024, όπως αυτή αναλύεται κατωτέρω στο **κεφ. IV.**

Στο πλαίσιο της ανάθεσης εκτελέσαμε τις διαδικασίες, που κρίναμε κατάλληλες προκειμένου να εξακριβώσουμε την αξία της περιουσίας της Υπό Απορρόφηση εταιρείας, κατά την 31/12/2024.

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 στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του

ανωτέρω άρθρου, για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Υπό Απορρόφηση εταιρείας, κατά την 31.12.2024.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της Υπό Απορρόφηση εταιρείας, κατά την 31/12/2024. 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 17 του Ν. 4548/2018 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 Απορρόφηση εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η εταιρεία συστάθηκε στις 20/06/2016 ως Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία με την επωνυμία «**Possidi Camp Μονοπρόσωπη ΙΚΕ**» με Α.Φ.Μ. 800745362 και αριθμό καταχώρισης ΓΕΜΗ 139347257000. Η έδρα της εταιρείας ήταν στην Κατασκήνωση Κασσάνδρας στη Χαλκιδική. Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας ήταν 1.000,00 ευρώ (χίλια ευρώ) διαιρούμενο σε 1.000 εταιρικά μερίδια ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ έκαστο. Μοναδικός εταίρος ήταν ο Σταβιάνης Νικόλαος του Γεωργίου και της Δημητρούλας. Σκοπός της εταιρείας ήταν η ίδρυση και λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, όπως αναψυκτήρια, καφενεία κλπ. καθώς και η άσκηση κάθε άλλης εργασίας, δράσης ή δραστηριότητας, συναφούς προς τα ανωτέρω.

-Με την από 29 Ιουνίου 2016 απόφαση της Έκτακτης Γενική Συνέλευσης, όπως αυτή δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 694877 την 14/07/2016, η εταιρεία επέκτεινε τον σκοπό της με την προσθήκη της δραστηριότητας για λιανική πώληση προϊόντων καπνού.

- Με την από 01/02/2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης όπως αυτή δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1680624 την 21/02/2019, η εταιρεία μετατράπηκε από Μονοπρόσωπη ΙΚΕ σε ΙΚΕ λόγω της μεταβίβασης τριακοσίων (300) εταιρικών μεριδίων στην εταιρία με την επωνυμία «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε.-ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ», μετέβαλλε την επωνυμία της σε «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο σε « ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Ι.Κ.Ε.», μετέφερε την έδρα της εταιρείας στην νέα διεύθυνση ΒΙ.ΠΑ ΛΑΚΚΩΜΑΤΟΣ, Αγροτεμάχιο 290Α 63080 ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΕΙΑΣ-ΛΑΚΚΩΜΑΤΟΣ, ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ και όρισε νέο διαχειριστή τον Διδασκάλου Σωτήριο του Δημητρίου.

- Με την από 13/04/2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, μεταβιβάσθηκαν τριακόσια (300) εταιρικά μερίδια στην εταιρία με την επωνυμία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ορίσθηκε ένας επιπλέον νέος διαχειριστής (η Κα. Θεοδωράκη Δήμητρα του Ευσταθίου) και ορίσθηκαν νέες εξουσίες διαχειριστών.

- Με την από 12/10/2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, μεταβιβάσθηκαν διακόσια (200) εταιρικά μερίδια στην εταιρία με την επωνυμία «ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακόσια (200) εταιρικά μερίδια στην εταιρία με την επωνυμία «ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ ΑΕ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ» . Μετά από αυτήν την μεταβίβαση των συνολικά (400) εταιρικών μεριδίων από τον κ. Σταβιάνη Νικόλαο του Γεωργίου, ο ίδιος παύει να είναι εταίρος της εταιρίας «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Ι.Κ.Ε».

-Το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας, με απόφαση της από 07/10/2022 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των εταίρων, όπως αυτή δημοσιεύτηκε στο ΓΕΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 3149302 την 26/10/2022, αυξήθηκε κατά τριακόσιες χιλιάδες ευρώ (€ 300.000,00€) με έκδοση τριακοσίων εταιρικών μεριδίων (300.000,00) ονομαστικής αξίας € 1,00 έκαστο. Με την ίδια έκτακτη Γενική Συνέλευση των εταίρων αποφασίσθηκε η τροποποίηση και κωδικοποίηση του Καταστατικού της εταιρείας "ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία" σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4072/2012.

-Την 13/06/2023 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3641783, η με αριθμό 3341 / 13-06-2023 απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: 6108469ΗΚ9-884) με την οποία εγκρίθηκε η μετατροπή της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρία», το διακριτικό τίτλο «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Ι.Κ.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 139347257000, σε ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 139347257000, και το καταστατικό αυτής, κατά τις διατάξεις του ν.4601/2019 και σύμφωνα με την με αριθμό 13.260/9-5-2023 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Θεοδώρου Χαλκίδη του Αναστασίου.

-Την 20/05/2024 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 4176183, η με αριθμό 2441 / 20-05-2024 απόφαση της Υπηρεσίας Γ.Ε.ΜΗ. του

Επιμελητηρίου μας (ΑΔΑ: 67ΔΟ469ΗΚ9-ΠΤΒ) με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση των άρθρων 2, 3 και 40 του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το διακριτικό τίτλο «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 139347257000, σύμφωνα με την από 26/04/2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

-Στις 12/11/2024 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 4591265, το από 07/10/2024 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», με διακριτικό τίτλο «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ 139347257000, με το οποίο αποφασίστηκε, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 του Ν. 4548/2018, η προσαρμογή της επωνυμίας της εταιρίας, στην οποία προστίθεται η ένδειξη «Μονοπρόσωπη» και θα έχει πλέον ως εξής «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Την ίδια ημερομηνία καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο ολόκληρο το νέο κείμενο του προσαρμοσμένου καταστατικού, όπως προέκυψε ύστερα από την από 26/04/2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση, με προσαρμοσμένο πλέον το άρθρο της επωνυμίας.

2. Έδρα

Κατά την 31.12.2024, η έδρα της εταιρείας είναι στη ΒΙΠΕΘ Σίνδου, Οικ. Τετρ. 61 0, του Δήμου Ωραιοκάστρου Θεσσαλονίκης, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, Τ.Κ.57022.

3. Διάρκεια

Η διάρκεια της εταιρείας ορίσθηκε σε πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την ημερομηνία καταχώριση της προσαρμογή της επωνυμίας της εταιρίας, στην οποία προστίθεται η ένδειξη «Μονοπρόσωπη» στην αρμόδια υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ (την 12/11/2024) και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους 2073.

4. Σκοπός

Σκοπός της εταιρείας είναι:

α) Η ίδρυση και λειτουργία καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος, όπως αναψυκτήρια, καφενεία κλπ. καθώς και η άσκηση κάθε άλλης εργασίας, δράσης ή δραστηριότητας, συναφούς προς τα ανωτέρω.
β) Η λιανική πώληση προϊόντων καπνού.
Προκειμένου να πραγματοποιεί ή να εξυπηρετεί τον σκοπό της η εταιρεία δύναται:

- να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό παντός νομικού τύπου, καθώς και σε κοινοπραξίες,
- να συνεργάζεται με οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό παντός νομικού τύπου, καθώς και σε κοινοπραξίες,
- να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιονδήποτε τρόπο,
- να ιδρύει καταστήματα, γραφεία, υποκαταστήματα ή πρακτορεία και άλλες εγκαταστάσεις στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και γενικά να διενεργεί κάθε άλλη συναφή δραστηριότητα ή πράξη που δεν κατονομάζεται ειδικά ανωτέρω, είναι όμως αναγκαία για την προώθηση του εταιρικού σκοπού,
-να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση, ημεδαπή ή αλλοδαπή, με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

5. Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** κατά την 31.12.2024, ανέρχεται σε ποσό ευρώ 464.000, διαιρούμενο σε τετρακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες (464.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός (1,00€) Ευρώ η κάθε μία. Κατά την 31.12.2024 η μοναδική μέτοχος της **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** είναι η εταιρία με την επωνυμία «**ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ - ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ»** με διακριτικό τίτλο **«ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε.»,** που κατέχει τις τετρακόσιες εξήντα τέσσερις χιλιάδες (464.000) κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας.

6. Διοίκηση – Διαχείριση

Το Διοικητικό Συμβούλιο αντιπροσωπεύει την εταιρεία και έχει τη διοίκηση και τη διαχείριση των εταιρικών υποθέσεων. Είναι αρμόδιο να αποφασίζει και να ενεργεί κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και γενικότερα την επιδίωξη του σκοπού της εταιρείας με εξαίρεση τις περιπτώσεις κατά τις οποίες σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό είναι απαραίτητη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

Η Εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τους κάτωθι:

- Τον Σωτήριο Διδασκάλου του Δημητρίου και της Ιφιγένειας, κάτοικο Θέρμης Θεσσαλονίκης επί της οδού 3ης Σεπτεμβρίου 18, κάτοχος του υπ' αριθ. ΑΗ 684057 Δ.Α.Τ. που εκδόθηκε από το Τ.Α. Θέρμης Θεσσαλονίκης την 22/07/2009, με ΑΦΜ 112717320, ως Πρόεδρο ΔΣ και Διευθύνοντα Σύμβουλο.
- Την Δήμητρα Θεοδωράκη του Ευσταθίου και της Ευαγγελίας, κάτοικος Αμαρουσίου (οδός Κεφαλληνίας 2Α), κάτοχος του υπ' αριθ. ΑΕ 200166 Δ.Α.Τ. που εκδόθηκε από το Υ.Α. Αλεξανδρούπολης την 17/02/2007, με ΑΦΜ 150976794, ως Αντιπρόεδρο ΔΣ,
- Την Βασιλική Βαβουράκη του Ανδρέα και της Σταματίας, κάτοικος Αγίας Παρασκευής (οδός Ναυπακτίας,αρ.19), κάτοχος του υπ' αριθ. ΑΑ 095536 Δ.Α.Τ. που εκδόθηκε από το Τ.Α. Αγίας Παρασκευής την 24/08/2005, με Α.Φ.Μ. 070763069, ως Μέλος ΔΣ.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «**Μικρές οντότητες**», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ».

- Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι το **διπλογραφικό** δηλαδή αυτό που υποχρεούται, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014.

Υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού και κατάστασης αποτελεσμάτων και η εταιρική διαχειριστική της χρήση εκτείνεται από την 1.1. έως την 31.12. κάθε έτους.

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

-Η «Υπό Απορρόφηση Εταιρεία» δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3, του άρθρου 23, του Ν. 4308/2014.

Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Αρμόδια για τη φορολογία της εταιρείας είναι η Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 31/12/2024 της «Υπό Απορρόφηση Εταιρείας», η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της απορρόφησής της από την εταιρεία «**ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ**» με διακριτικό τίτλο «**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε**». Επισημαίνεται ότι βάσει των αποφάσεων των Διοικητικών Συμβουλίων των συγχωνευόμενων εταιρειών:

Η απορρόφηση της «**ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 του Ν.4601/2019 όπως ισχύουν και του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της απορροφούμενης εταιρείας που θα μεταβιβαστούν στην απορροφώσα εταιρεία, είναι αυτά που αναγράφονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31/12/2024 της απορροφούμενης.

Επίσης, δεν απαιτείται στην προκειμένη περίπτωση η εξέταση του σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα και η σύνταξη λεπτομερούς επεξηγηματικής έκθεσης επί του σχεδίου συγχώνευσης δεδομένου ότι όλοι οι Μέτοχοι, της Απορροφώμενης εταιρείας «**ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» και της Απορροφώσας εταιρείας «**ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ**» με διακριτικό τίτλο

«**ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε**», συμφωνούν εγγράφως επ' αυτών των θεμάτων τα οποία ορίζονται στις διατάξεις της παραγρ 7 του άρθρου 10 του Ν 4601/2019.

Τα σχετικά έγγραφα συμφωνίας όλων των Μετόχων, έχουν θεωρηθεί από τον δικηγόρο Αθηνών κ. **Ιωάννη Περήφανο Α.Μ.Δ.Σ.Α: 040923,** την **01/04/2025.**

Μας παραδόθηκε «Ισολογισμός Μετασχηματισμού με 31.12.2024» της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο αποκλειστικά για τις ανάγκες της συγχώνευσης, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π, και έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας, όπως προκύπτει από την σχετική έγγραφη διαβεβαίωσή του Διευθύνοντα Συμβούλου της εταιρείας.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31/12/2024, όπως αυτές προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της απορρόφησης.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της «Υπό Απορρόφηση Εταιρείας» «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31.12.2024

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού την 31.12.2024	**Ποσά σε ευρώ**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	3.745.434,70
Μηχανολογικός εξοπλισμός	2.843.975,36
Λοιπός εξοπλισμός	445.706,96
Σύνολο	***7.035.117,02***
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	48.181,81
Σύνολο	***48.181,81***
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Λοιπά	23.852,20
Σύνολο	***23.852,20***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**7.107.151,03**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού την 31.12.2024	Ποσά σε ευρώ
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	39.301,15
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	558.213,09
Προκαταβολές για αποθέματα	123.171,07
Σύνολο	***720.685,31***
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	1.492.462,47
Λοιπές απαιτήσεις	280.589,74
Προπληρωμένα έξοδα	593,33
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	1.184.427,28
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.234.304,71
Σύνολο	**4.192.377,53**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**4.913.062,84**
Σύνολο Ενεργητικού	**12.020.213,87**
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	464.000,00
Σύνολο	***464.000,00***
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	31.416,27
Αφορολόγητα αποθεματικά	15.842,45
Αποτελέσματα εις νέο (Κέρδη)	585.147,60

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού την 31.12.2024	Ποσά σε ευρώ
Σύνολο	***632.406,32***
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.096.406,32**
Προβλέψεις	
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	6.191,68
Σύνολο	***6.191,68***
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά Δάνεια	4.054.143,00
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	***4.054.143,00***
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	1.420.909,55
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	598.640,00
Εμπορικές Υποχρεώσεις	3.701.422,20
Φόρος εισοδήματος	60.845,10
Λοιποί φόροι και τέλη	38.039,44
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	98.473,57
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	851.419,71
Λοιπές υποχρεώσεις	93.723,30
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**6.863.472,87**
Σύνολο υποχρεώσεων	**10.923.807,55**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**12.020.213,87**

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας, από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Το τροποποιημένο και κωδικοποιημένο καταστατικό της Εταιρείας, όπως προέκυψε ύστερα από την από 26/04/2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση και καταχωρίστηκε στις 12/11/2024 στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 4591265.
- Το από **31/03/2025** πρακτικό του Δ.Σ. της Εταιρείας, βάσει του οποίου αποφασίστηκε η συγχώνευση της εταιρείας **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** με διακριτικό τίτλο **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.»** (εφεξής «Υπό Απορρόφηση») κατά την 31.12.2024 προκειμένου να απορροφηθεί από την από την μητρική Εταιρεία **«ΤΟΠ ΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΩΝ»** με διακριτικό τίτλο **«ΓΕΥΣΗΝΟΥΣ NORTH Α.Ε»**, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.5162/2024,καθώς και ότι η συγχώνευση διενεργηθεί βάσει των δεδομένων του Ισολογισμού της 31/12/2024 της **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»,** ο οποίος είναι ο τελευταίος Ισολογισμός της εταιρείας.

- Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Πρακτικά της Γενικής Συνέλευσης.
- Ισολογισμός Μετασχηματισμού με 31.12.2024 υπογεγραμμένος από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και το Λογιστή της Εταιρείας.
- Ισοζύγια Γενικού Καθολικού με 31.12.2024 Λογιστικής και Φορολογικής Βάσης.
- Μητρώο Παγίων με 31.12.2024.
- Η Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Ν.Π. για την χρήση 2023 και σχέδιο Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος Ν.Π. για την περίοδο 1.1.2024- 31.12.2024.
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών όψεως & Δανείων (extraits), τις συμβάσεις Δανείων και τους πίνακες «Μελλοντικών καταβολών κεφαλαίου και συμβατικών τόκων».
- Υποχρεώσεις φόρων από TAXIS.
- Φορολογική & Ασφαλιστική ενημερότητα
- Συμφωνίες με πελάτες και προμηθευτές.
- Οι Ελεγμένες από, άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2024.
- Κάθε άλλο στοιχείο ή έγγραφο που αναφέρεται στις διαδικασίες που εκτελέστηκαν, στην παρούσα Έκθεση.
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης.
- Έγγραφες συμφωνίες όλων των Μετόχων των Εταιρειών που μετέχουν στη συγχώνευση, ότι συμφωνούν εγγράφως να μην καταρτιστεί η προβλεπόμενη έκθεση του άρθρου 9 του Ν.4601/2019 και να μην εξετασθεί το σχέδιο της σύμβασης συγχώνευσης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα που ορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 10, που έχουν θεωρηθεί από τον δικηγόρο Αθηνών κ. **Ιωάννη Περήφανο Α.Μ.Δ.Σ.Α: 040923,** την **01/04/2025.**

- **<u>Ιδιαίτερα για τα Ακίνητα της Εταιρείας</u>** για τον προσδιορισμό της τρέχουσας αξίας τους, λάβαμε υπόψη την Έκθεση Εκτίμησης που συντάχθηκε την 10.04.2025, με ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση των Ακινήτων η 31.12.2024, της

ανεξάρτητης Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων, Κας **Γλυκερίας Καμίση** (REV – GR/AVAG/2018/123) που είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών με αριθμό **030** του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας μας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση των αξιών των κονδυλίων που αναγράφονται στον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 31.12.2024, ότι είναι αυτές που προκύπτουν από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας.
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας των χρήσεων 2023 & 2024.
3. Εξέταση αν δηλώνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ότι έχουν καταρτιστεί βάσει του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π. και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας.
4. Επισκόπηση των πρακτικών του Δ.Σ., και των Γενικών Συνελεύσεων της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας.

Περιουσία της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας

Η περιουσία της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας, προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31/12/2024, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της (συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων).

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 31/12/2024, τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας, καθώς και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς.

IV. ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΥΠΟ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	**Ποσά σε ευρώ**	**Αξίες εκτίμησης**
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Ενσώματα πάγια		
1. Ακίνητα	3.745.434,70	**3.955.009,69**
Ανάλυση:		
1.1 <u>Οικόπεδο</u>	519.604,88	**855.000,00**
Αφορά ένα οικόπεδο που βρίσκεται επί των οδών (Α2) & (2), στο Ο.Τ. 61, στην Α΄ Φάση της ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης, Δημοτική Κοινότητα Νεοχωρούδας, Δημοτική Ενότητα Καλλιθέας, Δήμος Ωραιοκάστρου, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, εκτάσεως 5.116,76 τ.μ. επί του οποίου έχει ανεγερθεί το βιοτεχνικό κτίριο της επιχείρησης. ✓ Αποκτήθηκε το έτος 2022, με το υπ' αριθμό 350/31.3.2022 συμβολαιογραφικό έγγραφο της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελευθερίας Παπάζογλου - Χαλικιά, που μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Νεάπολης Θεσσαλονίκης (τόμος 418 με αριθμό 558) στις 27.4.2022. ✓ Επίσης έχει δηλωθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο με κωδικό αριθμ.:190821508025, στις 6.10.2022. ✓ Έχει καταχωρηθεί: στην απογραφή που συνέταξε ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος, με αξία κτήσεως ευρώ 519.604,88. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 5.116,76. ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ.5.116,76. ✓ Το οικόπεδο εμφανίζονται στο Μητρώο Παγίων και στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας κατά την 31.12.2024, με αξία κτήσεως ευρώ 519.604,88. ✓ Από τις Συμβάσεις της «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» ως «ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ» και της «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως «ΕΚΔΟΤΗ» προκύπτουν ότι επί του ανωτέρου ακινήτου (οικοπέδου και επί αυτού βιοτεχνικού κτιρίου) έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υπέρ της τράπεζας Πειραιώς ύψους ευρώ 5.100.000, για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της Α.Ε. που την 31.12.2024 ανέρχονται σε € 4.652.783.		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
✓ Η αντικειμενική του αξία ανέρχεται σε ποσό ευρώ 767.516. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας του Οικοπέδου λήφθηκε η εργασία της ανεξάρτητης Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων, Κας **Γλυκερίας Καμίση** (REV – GR/AVAG/2018/123) που είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών με αριθμό **030** του Υπουργείου Οικονομικών, που συντάχθηκε την 10.04.2025, με ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση των Ακινήτων η 31.12.2024 , που επισυνάπτεται στην παρούσα και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 855.000,00. **Η συνολική αξία του ανωτέρω οικοπέδου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 855.000,00.**		
	3.012.820,13	**2.887.000,00**
1.2 <u>Βιοτεχνικό Κτίριο</u> Αφορά βιοτεχνικό κτίριο ειδών ζαχαροπλαστικής (επαγγελματικός χώρος), που βρίσκεται επί των οδών (Α2) & (2), στο Ο.Τ. 61, στην Α΄ Φάση της ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης, Δημοτική Κοινότητα Νεοχωρούδας, Δημοτική Ενότητα Καλλιθέας, Δήμος Ωραιοκάστρου, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, το οποίο κατασκευάστηκε το έτος 2002, επιφάνειας 2026,29 τ.μ., που αποκτήθηκε το έτος 2022, με το υπ' αριθμό 350/31.3.2022 συμβολαιογραφικό έγγραφο της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελευθερίας Παπάζογλου-Χαλικιά. Κατόπιν εκδόθηκε η υπ' αριθμό 697232/26.05.2023 άδεια αναθεώρησης ως προς την προσθήκη κατ' επέκταση νέων βιομηχανικών χώρων και κατασκευάσθηκαν το 2024 κτιριακές εγκαταστάσεις συνολικού εμβαδού 920,84 τ.μ. (674,86τ.μ. ισόγειο + 245,98 τ.μ. μεσοπάτωμα με Η/Μ) και έγινε γενική ανακαίνιση του βιοτεχνικού Κτιρίου.		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης

Το συνολικό εμβαδό του κτιρίου ανέρχεται την 31.12.2024 σε 2.987,13 τ.μ. ως κατωτέρω:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΜΒΑΔΟ Τ.Μ.
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	2.213,88
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΓΡΑΦΕΙΑ	54,16
ΙΣΟΓΕΙΟ	ΚΛΙΜΑΚΕΣ	82,85
1 ΟΡΟΦΟΣ	ΓΡΑΦΕΙΑ	390,26
1 ΟΡΟΦΟΣ	ΧΩΡΟΣ Η/Μ	245,98
ΣΥΝΟΛΟ τ.μ.		**2.987,13**

- ✓ Προβήκαμε σε αυτοψία αυτού κατά την διενέργεια της απογραφής των ακινήτων την 14.03.2025.
- ✓ Το Βιοτεχνικό Κτίριο αυτό εμφανίζονται συνολικά στο Μητρώο Παγίων και στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας κατά την 31.12.2024, ως κατωτέρω :
  Αξίας κτήσεως € 3.080.351,09

  Αποσβέσεις €- 67.530,96

  Αναπόσβεστη € 3.012.820,13

  Έχει καταχωρηθεί:

- ✓ στο μητρώο παγίων και στην απογραφή που συνέταξε ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος.
- ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τ.μ. 2.987,13
- ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τ.μ. 2.987,13
- ✓ Από τις Συμβάσεις της «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Ανώνυμος Εταιρεία» ως «ΟΜΟΛΟΓΙΟΥΧΟΥ ΔΑΝΕΙΣΤΗ» και της «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως «ΕΚΔΟΤΗ» προκύπτουν ότι επί του ανωτέρου ακινήτου (οικοπέδου και επί αυτού βιοτεχνικού κτιρίου) έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υπέρ της τράπεζας Πειραιώς ύψους ευρώ 5.100.000, για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της Α.Ε. που την 31.12.2024 ανέρχονται σε € 4.652.783.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία της ανεξάρτητης Πιστοποιημένης Εκτιμήτριας Ακινήτων, Κας **Γλυκερίας Καμίση** (REV – GR/AVAG/2018/123) που είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών με αριθμό **030** του Υπουργείου Οικονομικών, που συντάχθηκε την 10.04.2025, με ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση των Ακινήτων η 31.12.2024, που επισυνάπτεται στην παρούσα και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 2.887.000. **Η συνολική αξία του ανωτέρω Βιοτεχνικού κτιρίου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 2.887.000.**		
1.3. « Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων σε ακίνητα τρίτων».	57.543,15	**57.543,15**
Αφορά διαμορφώσεις γηπέδων & πάρκινγκ σε ακίνητα τρίτων (μισθωμένο ακίνητο από την ΕΤΒΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ) που έγιναν στην χρήση 2024. Η μίσθωση του ακινήτου έχει συναφθεί για την περίοδο 01/03/2024 - 31/12/2034. (Δήλωση Αρ. πληρ. Στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας 89002898/ 07/03/2024). - Έχουν καταχωρηθεί: στο μητρώο παγίων και στην απογραφή που συνέταξε ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος. με:. Αξίας κτήσεως ευρώ 58.726,56 Αποσβεσμένη ευρώ 1.183,41 Αναπόσβεστη ευρώ 57.543,15 Για τον προσδιορισμό της αξίας τους, που συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία, λάβαμε υπόψη την αξία κτήσης τους, τιμές αντικατάστασης και υπολογίσαμε την απαξίωση τους λόγω παλαιότητας με βάση την αξία των		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
διενεργούμενων λογιστικών αποσβέσεων, οι οποίες εμφανίζονται αναλυτικά στο μητρώο παγίων. **Η συνολική αξία των ανωτέρω «Εγκαταστάσεων κτιρίων που έγιναν σε ακίνητα τρίτων» εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 57.543,15.**		
1.4 Λοιπές Εγκαταστάσεις	155.466,54	**155.466,54**
Αφορά «Εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκού συστήματος», που έγιναν στην χρήση 2024. Έχουν καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και στην απογραφή που συνέταξε ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος ως κατωτέρω : Αξίας κτήσεως € 159.200,00 Αποσβέσεις €- 3.733,46 Αναπόσβεστη € 155.466,54 Για τον προσδιορισμό της αξίας τους, που συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία, λάβαμε υπόψη την αξία κτήσης τους, τιμές αντικατάστασης και υπολογίσαμε την απαξίωση τους λόγω παλαιότητας με βάση την αξία των διενεργούμενων λογιστικών αποσβέσεων, οι οποίες εμφανίζονται αναλυτικά στο μητρώο παγίων. **Η συνολική αξία των ανωτέρω «Εγκαταστάσεων φωτοβολταϊκού συστήματος», εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 155.466,54.**		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Η συνολική αξία των ανωτέρω Ακινήτων (1.1 + 1.2 +1.3+ 1.4) εκτιμάται στο συνολικό ποσό των ευρώ 3.955.009,69		
2. <u>Μηχανήματα</u> Αφορά διάφορα μηχανήματα που αποκτήθηκαν στις χρήσεις 2020 έως την χρήση 2024, όπως προκύπτει από το Μητρώο Παγίων με: Αξίας κτήσεως ευρώ 3.077.912,50 <u>Αποσβεσμένη ευρώ - 233.937,14</u> Αναπόσβεστη ευρώ 2.843.975,36 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και στην απογραφή συνέταξε ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος . ✓ Χρησιμοποιούνται 5 ημέρες την εβδομάδα πενθήμερης λειτουργίας. ✓ Οι αγορές μηχανημάτων της χρήσης 2024 ανέρχονται σε Ποσό ευρώ 2.008.506,64. Για τον προσδιορισμό της αξίας τους, που συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία, λάβαμε υπόψη την αξία κτήσης τους, τιμές αντικατάστασης και τρέχουσες προσφορές και υπολογίσαμε την απαξίωση τους λόγω παλαιότητας με βάση την αξία των διενεργούμενων λογιστικών αποσβέσεων, οι οποίες εμφανίζονται αναλυτικά στο μητρώο παγίων. ✓ Επιπρόσθετα για την επιβεβαίωση της αξίας τους εξετάσαμε τα σχετικά παραστατικά αγοράς τους. **Η συνολική αξία των Μηχανημάτων εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 2.843.975,36.**	2.843.975,36	**2.843.975,36**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
3. <u>Λοιπός εξοπλισμός</u>	445.706,96	**445.706,96**
Ανάλυση:		
3.1 <u>Μεταφορικά Μέσα</u>		
Αφορά ένα (1) ΗΛΕΚΤΡΟΚΙΝΗΤΟ ΚΛΑΡΚ EJC 214 SN 90700949 που αποκτήθηκε στη χρήση 2024, όπως προκύπτει από το Μητρώο Παγίων με: Αξίας κτήσεως ευρώ 13.200,00 <u>Αποσβεσμένη ευρώ - 978,70</u> Αναπόσβεστη ευρώ 12.271,30 Έχει καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και στην απογραφή που συνέταξε ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος . ✓ Χρησιμοποιούνται 5 ημέρες την εβδομάδα πενθήμερης λειτουργίας. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας τους, που συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία, λάβαμε υπόψη την αξία κτήσης τους, τιμές αντικατάστασης και τρέχουσες προσφορές και υπολογίσαμε την απαξίωση τους λόγω παλαιότητας με βάση την αξία των διενεργούμενων λογιστικών αποσβέσεων, οι οποίες εμφανίζονται αναλυτικά στο μητρώο παγίων. **Η συνολική αξία του ανωτέρω Μεταφορικού Μέσου εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 12.271,30**		
3.2 <u>Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός</u>		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Αφορά διάφορα Έπιπλα και λοιπό Εξοπλισμό που αποκτήθηκαν στις χρήσεις 2020 έως την χρήση 2024, όπως προκύπτει από το Μητρώο Παγίων με: Αξίας κτήσεως ευρώ 486.379,24 Αποσβεσμένη ευρώ - 52.943,58 Αναπόσβεστη ευρώ 433.435,66 ✓ Έχουν καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και στην απογραφή που συνέταξε ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος . ✓ Οι αγορές επίπλων και λοιπού εξοπλισμού της χρήσης 2024 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 291.868,85. ✓ Χρησιμοποιούνται 5 ημέρες την εβδομάδα πενθήμερης λειτουργίας. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας τους, που συμπίπτει με τη λογιστική τους αξία, λάβαμε υπόψη την αξία κτήσης τους, τιμές αντικατάστασης και τρέχουσες προσφορές και υπολογίσαμε την απαξίωση τους λόγω παλαιότητας με βάση την αξία των διενεργούμενων λογιστικών αποσβέσεων, οι οποίες εμφανίζονται αναλυτικά στο μητρώο παγίων. ✓ Επιπρόσθετα για την επιβεβαίωση της αξίας τους εξετάσαμε τα σχετικά παραστατικά αγοράς τους. **Η συνολική αξία των Έπιπλων και λοιπού Εξοπλισμού εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 433.435,66.** **Η συνολική αξία των ανωτέρω Λοιπού Εξοπλισμού (3.1 + 3.2) εκτιμάται στο συνολικό ποσό των ευρώ 445.706,96.** **Άυλα πάγια στοιχεία**	48.181,81	**48.181,81**

Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
4. <u>Λοιπά άυλα</u> Αφορά διάφορα λογισμικά προγράμματα που αποκτήθηκαν στις χρήσεις 2020 έως την χρήση 2024, όπως προκύπτει από το Μητρώο Παγίων με: Αξίας κτήσεως ευρώ 58.853,00 <u>Αποσβεσμένη ευρώ - 10.671,19</u> Αναπόσβεστη ευρώ 48.181,81 Έχει καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και στην απογραφή που συνέταξε ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος . ✓ Οι αγορές των λογισμικών προγραμμάτων της χρήσης 2024 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 33.453. ✓ Η εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων τα οποία αποτελούν, τα λοιπά άυλα, προσδιορίστηκε στη εύλογη αξία τους με τη μέθοδο της απομείωσης της αξίας κτήσεως, σύμφωνα με την ωφέλιμη ζωή κάθε άυλου πάγιου (διενέργεια αποσβέσεων σύμφωνα με την προσδοκώμενη ωφέλιμη ζωή κάθε άυλου πάγιου στοιχείου, η οποία υπολογίστηκε για τα μηχανογραφικά προγράμματα σε 5 έτη). ✓ Διαπιστώσαμε τη ύπαρξη αυτών με επιτόπια δειγματοληπτική απογραφή στα μηχανογραφικά συστήματα της Εταιρείας. **Η συνολική αξία των λογισμικών προγραμμάτων εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 48.181,81.**		
5. <u>Δοσμένες εγγυήσεις</u> ✓ Αφορά τις εγγυήσεις που δόθηκαν, για τις συνδέσεις παροχών Ηλεκτρικής Ενέργειας και Φυσικού Αερίου, στις εταιρείες Δ.Ε.Η & PROTERGIA, όπως αυτές προκύπτουν από το οικεία συμβόλαια, και εγγυήσεις αυτοκινήτων και ενοικίων ΕΤΒΑ. που έχουν καταχωρηθεί στην απογραφή	23.852,20	**23.852,20**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
που συνέταξε ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας . **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 23.852,20.** **Σύνολο μη Κυκλοφορούντων Περιουσιακών Στοιχείων (σύνολο παραγράφων 1 έως 5).**	7.107.151,03	**7.316.726,02**
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές **6. Αποθέματα** **Εμπορεύματα, Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά** Αφορά την αξία των Αποθεμάτων τα οποία αναλύονται σε : Εμπορεύματα 39.301,15 Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά 558.213,09 **Σύνολο 597.514,24**	597.514,24	**597.514,24**
Έχουν καταχωρηθεί στην απογραφή που συνέταξαν ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος . ✓ Προκύπτουν οι ποσότητες και αξίες της απογραφής από το τηρούμενο βιβλίο αποθήκης. ✓ Επαληθεύσαμε την ύπαρξη τους δειγματοληπτικά, διενεργώντας καταμέτρηση στις 14.03.2025 και συμφωνία με το τηρούμενο βιβλίο αποθήκης. ✓ Δεν διαπιστώσαμε την ύπαρξη ακίνητων αποθεμάτων από επισκόπηση του τηρουμένου βιβλίου αποθήκης και από αυτοψία κατά την διενέργεια της απογραφής. ✓ Η τιμή στην οποία έχουν αποτιμηθεί είναι αυτή που προκύπτει από το προσδιορισμό του κόστους Κτήσεως. **Η συνολική αξία των ανωτέρω Αποθεμάτων εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 597.514,24.**		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
7. Προκαταβολές για αποθέματα	123.171,07	**83.171,07**
Αφορά προκαταβολές που δόθηκαν στις χρήσεις 2020 & 2024 για αγορά αποθεμάτων, όπως εμφανίζονται στην απογραφή που συνέταξε ο Λογιστής & Διευθύνων Σύμβουλος. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών προέκυψε ότι υφίσταται επίδικη απαίτηση της εταιρείας (κατατέθηκε Αγωγή την 30/5/2024 ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών), που είχε καταστεί ληξιπρόθεσμη και απαιτητή από την 2.04.2020, ύψους ευρώ ογδόντα επτά χιλιάδων εκατόν ενενήντα ενός ευρώ (87.191€), προερχόμενη από τη ματαίωση εμπορικής συμφωνίας προμήθειας εξοπλισμού. Η δικηγόρος της Εταιρείας μας ενημέρωσε ότι, για την υπόθεση αυτή αναμένεται ο προσδιορισμός δικάσιμου και η έκδοση απόφασης. Επειδή δεν κατέστη δυνατόν να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα τεκμήρια για την εισπραξιμότητά όλων των απαιτήσεων του λογαριασμού «Προκαταβολές για αποθέματα», για αυτό απομειώνουμε την συνολική αξία αυτών με ποσό ευρώ **40.000**. **Η συνολική αξία του λογαριασμού «Προκαταβολές για αποθέματα», εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 83.171,07 (113.171,07-40.000,00).**		
8. Εμπορικές απαιτήσεις	1.492.462,47	**1.492.462,47**
Αφορά τις εμπορικές απαιτήσεις κατά την 31.12.2024, όπως έχουν καταχωρηθεί αναλυτικά στο εμπορικό ισοζύγιο πελατών και αναλύονται σε : - Πελάτες Εσωτερικού ποσό ευρώ **351.258,16**. - Πελάτες Εσωτερικού εκχωρημένες με σύμβαση FACTORING		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
ποσό ευρώ **1.141.204,31.** Για την επιβεβαίωση των Εμπορικών Απαιτήσεων της Εταιρείας υπήρξε αλληλογραφία, με Πελάτες Εσωτερικού που μας επαλήθευσαν συνολικά ποσά ευρώ **314.525,42**. Επίσης στις 12/02/2025 λάβαμε απαντητική επιστολή από την **Piraeus Factoring,** που μας επαλήθευσε απαιτήσεις συνολικού ποσού ευρώ **1.141.204,31.** Από την επισκόπηση της κίνησης των Εμπορικών Απαιτήσεων δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους. **Η συνολική αξία των Εμπορικών Απαιτήσεων εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.492.462,47.**		
9. Λοιπές απαιτήσεις Αφορά τις κάτωθι «**Λοιπές Απαιτήσεις**» κατά την 31.12.2024, όπως εμφανίζονται στην Απογραφή που συντάχθηκε από τον Λογιστή & Διευθύνοντα Σύμβουλο . -Ποσό ευρώ **164.674,46** αφορά Απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο, προερχόμενη από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας για έκπτωση, του Δεκεμβρίου 2024. (Επαληθεύσαμε το ποσό με την τροποποιητική δήλωση Δεκεμβρίου 2024, που υποβλήθηκε στην Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ στις 7.03.2025). -Ποσό ευρώ **112.800,02** αφορά Απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο, προερχόμενη από «Προκαταβολή φόρου εισοδήματος της προηγούμενης χρήσης», (Επαληθεύσαμε το ποσό από την Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος Ν.Π. χρήσης 2022 που υποβλήθηκε στις 13.07.2023).	280.589,74	**280.589,74**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
- Ποσό ευρώ **3.115,26** αφορά Λοιπές Απαιτήσεις. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους. **Η συνολική αξία των Λοιπών Απαιτήσεων εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 280.589,74.**		
10. Προπληρωμένα έξοδα Αφορά προπληρωμένα έξοδα για συνδρομές σε επαγγελματικές οργανώσεις συνολικής αξίας 593,33 €, που θα καταστούν δουλευμένα στην επόμενη χρήση. Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω ποσά με τα αντίστοιχα παραστατικά. **Η συνολική αξία των Προπληρωμένων εξόδων εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 593,33.**	593,33	**593,33**
11. Δουλευμένα έσοδα περιόδου Αφορά δουλευμένα έσοδα και μη απαιτητά κατά την 31.12.2024 συνολικού ποσού ευρώ 1.184.427,28. Την επόμενη χρήση (από 01.01.2025-14.02.2025) που τα έσοδα αυτά έχουν καταστεί απαιτητά, τα καταχωρισμένα στον μεταβατικό λογαριασμό 36.01 ποσά, μεταφέρθηκαν στη χρέωση των οικείων λογαριασμών απαιτήσεων και ο λογαριασμός αυτός εξισώνονται. Επαληθεύσαμε τα δουλευμένα έσοδα μέσω της τακτοποίησης του λογαριασμού. **Η συνολική αξία των δουλευμένων εσόδων εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.184.427,28.**	1.184.427,28	**1.184.427,28**
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.234.304,71	**1.234.304,71**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης

Α) Αφορά χρηματικά διαθέσιμα ποσού ευρώ **894,42** κατά την 31.12.2024.

Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας καταμέτρηση την 14.03.2025, συμφωνώντας αυτό με το αντίστοιχο λογιστικό υπόλοιπο της ίδιας ημερομηνίας.

Β) Επίσης ποσό ευρώ **1.233.410,29** αφορά το σύνολο των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας, όπως προκύπτει από τα αντίστοιχα extraits κατά την 31.12.2024, στις κάτωθι τράπεζες:

Περιγραφή	ΑΡΙΘΜΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2024
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	87800406222	10.629,99
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΤΡΑΠΕΖΑ	GR 6075138626191	159.907,73
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΤΡΑΠΕΖΑ	GR 5216095278931	357.692,22
ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK	EFG	9,75
ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	GR 5216109967174	705.170,60
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΤΑΘΕΣΕΩΝ	ΣΕ ΕΥΡΩ	**1.233.410,29**

Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως επαληθεύσαμε:

- ✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών των Τραπεζών (extraits των αντίστοιχων τραπεζών).

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Εκτιμούμε την συνολική αξία των Χρηματικών Διαθεσίμων στο ποσό των ευρώ 1.234.304,71.		
Σύνολο Κυκλοφορούντων Περιουσιακών Στοιχείων (σύνολο παραγράφων 6 έως 12).	4.913.062,84	**4.873.062,84**
Σύνολο Ενεργητικού (σύνολο παραγράφων 1 έως 12).	12.020.213,87	**12.189.788,86**
ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ		
1. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	6.191,68	**6.191,68**
Αφορά την πρόβλεψη για αποζημίωση υπαλλήλων, λόγω εξόδου από την υπηρεσία , με αναλογιστική μελέτη .		
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
1.Δάνεια	4.054.143,00	**4.054.143,00**
• ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 0010315500000006422 ΜΕ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΕΥΡΩ 700.000. ΛΟΓ ΕΞΥΠ 5216 110842 199 ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΜΑΚ/ ΜΟ ΤΗΝ 31.12.2024 ΠΟΣΟ ΕΥΡΩ **525.000,00** . ΕΚΔΟΘΗΚΕ ΣΤΙΣ 21.11.2023 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΤΗΝ 21.11.2031.		
• ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 0010315500000006420 ΜΕ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΕΥΡΩ 3.525.853,00. ΛΟΓ ΕΞΥΠ 5216 110842 229 ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΜΑΚ/ ΜΟ ΤΗΝ		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
31.12.2024 ΠΟΣΟ ΕΥΡΩ **2.969.143,00** . ΕΚΔΟΘΗΚΕ ΣΤΙΣ 2.11.2023 ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ 2.11.2033. • ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟ ΔΑΝΕΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 0010315500000007326,ΛΟΓ ΕΞΥΠ 5216 114443 230 ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΜΑΚ/ ΜΟ ΤΗΝ 31.12.2024 ΠΟΣΟ ΕΥΡΩ **560.000,00**.		
Την ύπαρξη των ανωτέρω υπολοίπων των δανείων επαληθεύσαμε: ✓ Με συμφωνία του με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων της τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ (extraits κατά την 31.12.2024). ✓ Από τους πίνακες «Μελλοντικών καταβολών κεφαλαίου και συμβατικών τόκων» της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των «Μακροπροθέσμων Δανείων» στο ποσό των ευρώ 4.054.143,00**.		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
2.Τραπεζικά δάνεια	1.420.909,55	**1.420.909,55**
Αφορά βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις που αναλύονται σε : -ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 5216109575420 ευρώ 508.855,91 ΣΥΜΒΑΣΗ 16537151 04/07/2023 -ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 5216111969869 ευρώ 912.053,64 ΣΥΜΒΑΣΗ FACTORING 26/03/2024		
Σύνολο ευρώ 1.420.909,55		
Την ύπαρξη των ανωτέρω υπολοίπων των δανείων επαληθεύσαμε:		

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων της τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ (extraits κατά την 31.12.2024). **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 1.420.909,55.**		
3. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	598.640,00	**598.640,00**
Αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων δανείων, τα οποία λήφθηκαν από την τράπεζα Πειραιώς, που πρέπει να πληρωθούν στη χρήση 2025 σύμφωνα με τους πίνακες «Μελλοντικών καταβολών κεφαλαίου και συμβατικών τόκων». • ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΑ 45.00.03.0000 - ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΠΕΙΡΑ 0010315500000006422 ΛΟΓ ΕΞΥΠ 5216 110842 199 ΠΟΣΟ ΕΥΡΏ **87.500,00 .** • ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΑ 45.00.03.0001 - ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΠΕΙΡΑΙ 0010315500000006420 ΛΟΓ ΕΞΥΠ 5216 110842 229 ΠΟ ΕΥΡΩ **371.140,00**. • ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙΑ 45.00.03.0002 - ΜΕΣΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 0010315500000007326 ΛΟΓ ΕΞΥΠ 5216 114443 230 ΠΟΣΟ ΕΥΡΩ **140.000,00** Την ύπαρξη των ανωτέρω υπολοίπων των δανείων επαληθεύσαμε: με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων της τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ (extraits κατά την 31.12.2024) σε συνδυασμό με τους πίνακες «Μελλοντικών καταβολών κεφαλαίου και συμβατικών τόκων» της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 598.640,00**		
4.Εμπορικές υποχρεώσεις	3.701.422,20	**3.701.422,20**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Αφορά τις εμπορικές υποχρεώσεις (ανοιχτά υπόλοιπα προμηθευτών) κατά την 31.12.2024, όπως έχουν καταχωρηθεί αναλυτικά στο εμπορικό ισοζύγιο προμηθευτών . Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα ως εξής: ✓ Με επιστολές από τους προμηθευτές οι οποίες στάλθηκαν απευθείας σε εμάς επαληθεύτηκαν συνολικά ποσά ευρώ 2.172.718,05. ✓ Με τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών . ✓ Με εξοφλήσεις μέσω των τραπεζικών λογαριασμών όψεως. Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των εμπορικών υποχρεώσεων στο ποσό των ευρώ 3.701.422,20.**		
<u>5.Φόρος εισοδήματος Ν.Π.</u> Αφορά τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος Ν.Π. και αναλύεται κατωτέρω : - Φόρος Εισοδήματος χρήσης 2023 ευρώ 55.553,48 (2 Δόσεις που αποδόθηκαν στις 30/01/25 & 26/02/2025) - Φόρος Εισοδήματος χρήσης 2024 ευρώ 5.291,62 ο οποίος προκύπτει από σχέδιο της δήλωσης του φορολογικού έτους 2024 , που τέθηκε υπόψη μας. Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις υποχρεώσεις για τις χρήσεις 2019 έως και το φορολογικό έτος 2024. Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 60.845,10.**	60.845,10	**60.845,10**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
6.Λοιποί φόροι και τέλη Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους-τέλη όπως προκύπτουν από τις υποβληθείσες δηλώσεις και αναλύονται κατωτέρω : - ΦΟΡΟΣ ΜΙΣΘΩΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ευρώ 26.768,99. - ΦΟΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ ΚΕΡΔΩΝ ευρώ 10.961,98. - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΤΕΛΟΣ ευρώ 308,47. Ανάλυση των υποχρεώσεων: Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει: ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων , ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους στην επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως(η πληρωμή τους έγινε μέχρι στις 26.02.2025). ✓ στοιχείων της προσωποιημένης πληροφόρηση του συστήματος TAXISnet της ΑΑΔΕ **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 38.039,44.**	38.039,44	**38.039,44**
7.Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης Ανάλυση: - Εισφορές Ι.Κ.Α. του Δεκέμβριου 2024 ευρώ 58.759,80. - Εισφορές Ι.Κ.Α. Δ.Χ. χρήσης 2024 ευρώ 39.713,77. Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει :	98.473,57	**98.473,57**

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
✓ Των μισθοδοτικών καταστάσεων, ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων ΑΠΔ, ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους στην επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως (Οι Εισφορές Ι.Κ.Α. του Δεκέμβριου 2024 πληρώθηκαν την 29.01.2025 και οι εισφορές Δ.Χ. 2024 πληρώθηκαν την 27.02.2025). **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων σε ασφαλιστικούς οργανισμούς στο ποσό των ευρώ 98.473,57.**		
8.Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	93.723,30	**93.723,30**
Ανάλυση ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ (ΑΜΟΙΒΕΣ ΤΡΙΤΩΝ) ευρώ 30.005,64 ΕΞΟΔΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΔΟΥΛΕΥΜΕΝΑ -Δ.Ε.Η ευρώ 33.237,74 ΤΟΚΟΙ ΜΑΚΡ. ΔΑΝΕΙΩΝ ευρώ 23.580,28 ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ ευρώ 6.899,64 **ΣΥΝΟΛΟ ευρώ 93.723,30** Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει αντίστοιχων παραστατικών και τις εξοφλήσεις τους με αντίγραφα των τραπεζικών λογαριασμών όψεως. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των Εξόδων χρήσεων δουλευμένων στο ποσό των ευρώ 93.723,30.**		
9.Λοιπές υποχρεώσεις	851.419,71	**851.419,71**

Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Αφορά τις κάτωθι Υποχρεώσεις, κατά την 31.12.2024, όπως εμφανίζονται στο αθεώρητο βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού : - Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες ποσό ευρώ 131.572,47 - Μερίσματα Πληρωτέα ποσό ευρώ 3.500,11 - Πιστωτές Διάφοροι ποσό ευρώ 716.347,13 **ΣΥΝΟΛΟ ευρώ 851.419,71** ✓ Με επιστολές από τους Πιστωτές οι οποίες στάλθηκαν απευθείας σε εμάς επαληθεύτηκαν συνολικά ποσά ευρώ 660.698,07. ✓ Για υπόλοιπο ποσό των υποχρεώσεων εξετάσαμε την ομαλή εξόφλησή τους στην επόμενη χρήση. ✓ Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε την ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων. ✓ Επαληθεύσαμε την πληρωμή , των Αποδοχών προσωπικού πληρωτέων, στη χρήση 2025 (μέχρι 31.01.2025) με αντίγραφα των τραπεζικών λογαριασμών όψεως. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των «Λοιπών υποχρεώσεων» στο ποσό των ευρώ 851.419,71.**		
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων (σύνολο παραγράφων 2 έως 9).	**6.863.472,87**	**6.863.472,87**
Σύνολο Υποχρεώσεων (σύνολο παραγράφων 1 έως 9) & Προβλέψεων (1)	**10.923.807,55**	**10.923.807,55**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΥΠΟ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.12.2024

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Α.Ε.» κατά την **31.12.2024** τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

Σύνολο **Ενεργητικού**	Ευρώ	**12.189.788,86**
Μείον: Σύνολο **Υποχρεώσεων & Προβλέψεων**	«	**10.923.807,55**
Καθαρή Θέση την 31.12.2024	Ευρώ	**1.265.981,31**

Επομένως η καθαρή αξία της Μονοπρόσωπης Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** κατά την 31.12.2024 εκτιμάται στο ποσό **των ευρώ 1.265.981,31.**

Περαιτέρω η εξ ευρώ 1.265.981,31 καθαρή αξία αναλύεται ως εξής:

Εταιρικό κεφάλαιο καταβλημένο	Ευρώ	464.000,00
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	«	47.258,72
Αποτελέσματα εις νέο (κέρδη)	«	585.147,60
Υπεραξία εκτίμησης	«	169.574,99
Καθαρή Θέση την 31.12.2024	Ευρώ	**1.265.981,31**

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Υπό Απορρόφηση Ανώνυμης Εταιρείας **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** κατά την 31.12.2024, είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της **26/11/2024.** Η προσέγγιση και τα

αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.

4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας, της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

5. Δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις απόδοσης φόρων κλπ.), ούτε επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο.

6. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εκτέλεσης της από **31/03/2025** απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, της Υπό Απορρόφηση Εταιρείας και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπέρασμα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης δι' απορρόφησης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν. 5162/2024, 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.

7. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω συγχωνεύσεως δι' απορρόφησης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4601/2019.

8. 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 χρηματοοικονομικών 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.

9. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Ν. 4601/2019 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Θεσσαλονίκη, 06.05.2025

ΙΩΑΝΝΑ ΚΩΝ. ΓΚΟΓΚΟΥ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13041

ΓΑΒΡΙΗΛ ΑΠ. ΛΑΣΚΑΡΗΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 74081

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της **«ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** με 31.12.2024.

2. Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτων της ανεξάρτητης Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων, Κας **Γλυκερίας Καμίση**

κοσμογεύσεις
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΕΜΠΟΡΙΑ & ΔΙΑΘΕΣΗ ΓΕΥΜΑΤΩΝ

Ισολογισμός της «Υπό Απορρόφηση Εταιρείας» «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31.12.2024

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**ΠΟΣΑ ΣΕ ΕΥΡΩ 31.12.2024**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	3.745.434,70
Μηχανολογικός εξοπλισμός	2.843.975,36
Λοιπός εξοπλισμός	445.706,96
Σύνολο	***7.035.117,02***
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	48.181,81
Σύνολο	***48.181,81***
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	
Λοιπά	23.852,20
Σύνολο	***23.852,20***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**7.107.151,03**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Αποθέματα	
Εμπορεύματα	39.301,15
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	558.213,09
Προκαταβολές για αποθέματα	123.171,07
Σύνολο	***720.685,31***
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	1.492.462,47
Λοιπές απαιτήσεις	280.589,74
Προπληρωμένα έξοδα	593,33
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	1.184.427,28
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.234.304,71
Σύνολο	**4.192.377,53**
Σύνολο κυκλοφορούντων	**4.913.062,84**
Σύνολο Ενεργητικού	**12.020.213,87**

Καθαρή θέση	
Καταβλημένο κεφάλαιο	464.000,00
Σύνολο	***464.000,00***
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	31.416,27
Αφορολόγητα αποθεματικά	15.842,45
Αποτελέσματα εις νέο (Κέρδη)	585.147,60
Σύνολο	***632.406,32***
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.096.406,32**
Προβλέψεις	
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	6.191,68
Σύνολο	***6.191,68***
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά Δάνεια	4.054.143,00
Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	***4.054.143,00***
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	1.420.909,55
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	598.640,00
Εμπορικές Υποχρεώσεις	3.701.422,20
Φόρος εισοδήματος	60.845,10
Λοιποί φόροι και τέλη	38.039,44
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	98.473,57
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	851.419,71
Λοιπές υποχρεώσεις	93.723,30
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	**6.863.472,87**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**10.923.807,55**
Σύνολο Καθαρής Θέσης, Προβλέψεων και Υποχρεώσεων	**12.020.213,87**

Αθήνα, 17 Μαρτίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

ΔΙΔΑΣΚΑΛΟΥ ΣΩΤΗΡΙΟΣ
Α.Δ.Τ ΑΗ684057

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΑΚΗ ΔΗΜΗΤΡΑ
Α.Δ.Τ. ΑΕ 200166

ΧΑΤΖΑΚΟΥ ΠΟΛΥΜΝΙΑ
Αρ.Άδειας Ά τάξης : 0144548

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ, ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ (Α2) & (2), ΣΤΟ (61) Ο.Τ., ΣΤΗΝ Α΄ΦΑΣΗ, ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΣΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΝΕΟΧΩΡΟΥΔΑΣ, ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ, ΔΗΜΟΣ ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com



Εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας με βάση τα

Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα 2025

ΠΕΛΑΤΗΣ – ΕΝΤΟΛΕΑΣ : ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.
δια του εκπροσώπου της εταιρείας Διδασκάλου Σωτήριου

ΕΚΠΟΝΗΣΗ : ΓΛΥΚΕΡΙΑ ΚΑΜΙΣΗ, R.E.V.

Ημερομηνία Εκτίμησης

31.12.2024

Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αντικείμενο εκτίμησης	:	Βιοτεχνικό κτίριο που βρίσκεται επί των οδών (Α2) & (2), στο Ο.Τ. 61, στην Α΄ Φάση της ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης, Δημοτική Κοινότητα Νεοχωρούδας, Δημοτική Ενότητα Καλλιθέας, Δήμος Ωραιοκάστρου, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας
Σκοπός εκτίμησης	:	Απορρόφηση ακινήτου από την μητρική εταιρεία
Ανάθεση	:	Ο κ. Διδασκάλου Σωτήριος για λογαριασμό της εταιρείας με την επωνυμία ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ Ι.Κ.Ε., με την από 24.03.2025 ανάθεσή του
Βάση Εκτίμησης	:	Εύλογη Αξία Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπιστεί με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers'Associations) και Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα IVSC (International Valuation Standards Council) σχετικά με την εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη
Μη εξαρτώμενη παροχή υπηρεσιών	:	Δεν υπάρχει εξαρτημένη παροχή υπηρεσιών με τον εντολέα
Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση	:	31.12.2024
Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης	:	30.04.2025
Σχετική Νομοθεσία	:	Ν. 4152 - ΦΕΚ 107Α/2013
Ημερομηνία αυτοψίας	:	Στο ακίνητο διενεργήθηκε αυτοψία την 28.03.2025
Τελική εκτίμηση	:	**3.742.000 €** (Τρία Εκατομμύρια Επτακόσια Σαράντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ)
Πιστοποιημένοι Εκτιμητές	:	Γλυκερία Καμίση (REV – GR/AVAG/2018/123)
Αριθμός Μητρώου ΥΠ.ΟΙΚ.	:	Κλάδος Ακινήτων - αρ. μητρώου: 030
Τηλέφωνο e-mail	:	6972941020 gkamisi.avc@gmail.com, glk.kamisi@gmail.com
Συνημμένα	:	Φωτογραφίες ακινήτου

		Πίνακες υπολογισμών Ειδικοί όροι Αρχές εκτίμησης

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 52

Ε Κ Θ Ε Σ Η Ε Κ Τ Ι Μ Η Σ Η Σ 54

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 57

1.1 Γενικά 57

1.2 Βάση εκτίμησης 57

1.3 Μεθοδολογία 58

1.4 Επιμερισμός Αξίας 59

1.5 Αρχές εκτίμησης 60

1.6 Προσκομισθέντα στοιχεία – έγγραφα 60

1.7 Περιγραφή του ακινήτου 61

1.7.1 Γενικά 61

1.7.2 Περιγραφή γηπέδου 61

1.7.3 Πολεοδομικό καθεστώς 63

1.7.4 Περιγραφή βιομηχανικού κτιρίου 64

1.7.5 Τεχνική ταύτιση 68

1.7.6 Νομική ταύτιση 68

1.7.7 Σημερινή κατάσταση 68

1.7.8 Προφίλ εταιρείας 69

1.8 Περιγραφή περιοχής 69

1.9 Στοιχεία ESG 72

1.9.2 Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας 72

1.9.3 Πλημμυρικά Φαινόμενα 73

1.10 Στοιχεία ιδιοκτησίας 74

1.11 Ανάλυση Εσωτερικού και Εξωτερικού Περιβάλλοντος 74

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 74

2.1 Ανάλυση κτηματαγοράς 74

2.2 Στοιχεία κτηματαγοράς 80

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 86

3.1 Μελέτη εκτίμησης – Μεθοδολογία 86

3.2 Συγκριτική Μέθοδος 86

3.3 Μέθοδος Εισοδήματος (Βιομηχανικό Ακίνητο) 87

4. Στάθμιση Μεθόδων 87

4.1 Επιμερισμός Αξίας 89

4.1.1 Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής 89

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας, ενός γηπέδου και του επ' αυτού βιοτεχνικού κτιρίου, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Α2 & 2, στο Ο.Τ. 61, στην Α' Φάση της ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης, στην κτηματική περιοχή της Δημοτικής Κοινότητας Νεοχωρούδας, της Δημοτικής Ενότητας Καλλιθέας, του Δήμου Ωραιοκάστρου, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και συντάσσεται βάσει των Ν. 4152/2013 & 4548/2018.

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα εκτίμηση είναι η 31η Δεκεμβρίου 2024.

Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε ο κος Διδασκάλου Σωτήριος, ως εκπρόσωπος και για λογαριασμό της εταιρείας με την επωνυμία : «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΙΚΕ», με την από 28.03.2025 ανάθεσή του με σκοπό την απορρόφησή του ακινήτου από την μητρική εταιρεία.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη, η κειμένη νομοθεσία, ο κώδικας δεοντολογίας πιστοποιημένων εκτιμητών (ΦΕΚ1147Β/2013), τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι αρχές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων IVSC (International Valuation Standards Council).

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που διέθεσαν στην πιστοποιημένη εκτιμήτρια Γλυκερία Καμίση οι ενδιαφερόμενοι, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και στην ευρύτερη περιοχή του.

1.2 Βάση εκτίμησης

Η Εύλογη Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations - EVS 9th Edition 2025) και Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα IVSC (International Valuation Standards Council).

Σύμφωνα με τα Πρότυπα, **Εύλογη Αξία (Market Value)** ορίζεται: «Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση

μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης». Η εύλογη αξία μπορεί συχνά να δώσει το ίδιο αποτέλεσα με την αγοραία αξία.

1.3 Μεθοδολογία

Η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου γίνεται σύμφωνα με τις αποδεκτές πρακτικές όπως αυτές καθορίζονται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και προκύπτει με τη χρησιμοποίηση της Συγκριτικής μεθόδου (Comparative Method) και της μεθόδου Εισοδήματος (Income Method).

Συγκριτική μέθοδος (Comparative Method)

Κατά τη συγκριτική μέθοδο ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο και εφαρμόζονται διάφορες προσαρμογές / αναγωγές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, κλπ. Χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για την πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή.

Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach)

Η μέθοδος αυτή προσεγγίζει την αξία του ακινήτου με βάση την κεφαλαιακή του αξία, δηλαδή το ετήσιο εισόδημα που αποκομίζει ή θα μπορούσε να αποκομίζει ο ιδιοκτήτης-επενδυτής από το ακίνητο. Προϋπόθεση για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου είναι η ύπαρξη αγοράς για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Το ετήσιο εισόδημα κεφαλαιοποιείται με βάση το συντελεστή απόδοσης που εφαρμόζεται για την κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης και ο οποίος επίσης δύναται να προσδιορισθεί με βάση συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς λόγω της εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που διατίθενται προς πώληση στην αγορά. Η εισοδηματική μέθοδος είναι μία μορφή επενδυτικής ανάλυσης. Βασίζεται στην ιδιότητα ενός ακινήτου να δημιουργεί οφέλη (χρηματικά οφέλη) και στην μετατροπή αυτών των οφελών σε μία Παρούσα Αξία.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Cost Method- Depreciated Replacement Cost Method) : Στηρίζεται στο τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός υφιστάμενου παγίου στοιχείου με ένα θεωρητικό σύγχρονο αντίστοιχό του, κάνοντας κατάλληλες προσαρμογές λόγω φυσικής, λειτουργικής, οικονομικής και τεχνικής απαξίωσης. Η μέθοδος βασίζεται στην παραδοχή ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πληρώσει για την αγορά ενός ακινήτου περισσότερο από το κόστος αναπαραγωγής ενός αντίστοιχου ακινήτου με ανάλογα χαρακτηριστικά. Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης χρησιμοποιείται προκειμένου να αποδοθεί μία αξία σε ακίνητα για τα οποία δεν

υπάρχουν σχετικά συγκριτικά στοιχεία στην άμεση αγορά. Συνήθως πρόκειται για ακίνητα με ασύμβατα, ασυνήθη ή ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αναφορικά με την κατασκευή, τον προσανατολισμό, τη θέση ή άλλα χωρικά χαρακτηριστικά.

Με τη διαδικασία αυτή, η συνολική αξία ενός ακινήτου προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του γηπέδου και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των επ' αυτού επικειμένων. Η αξία της γης εξάγεται με τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς, τα οποία προέρχονται από τιμήματα πώλησης για αντίστοιχα γήπεδα ή από ζητούμενες τιμές γηπέδων. Το άθροισμα των επιμέρους αξιών αποτελεί την αγοραία αξία του ακινήτου.

Ο προσδιορισμός του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (ΑΚΑ), πραγματοποιείται με βάση το Κόστος Κατασκευής (ΚΚ), το Μικτό Εργολαβικό Κέρδος (ΜΕΚ), το ποσοστό απαξίωσης λόγω παλαιότητας (Π) και την παλαιότητα (t), σύμφωνα με το μαθηματικό τύπο:

$$ΑΚΑ = ΚΚ \times ΜΕΚ \times (1-Π)^t$$

Η επιλογή αυτή της μεθόδου, εφαρμόζεται στις περιπτώσεις, σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, όπου η εμπορική αξία των ακινήτων δεν προσδιορίζεται από τις τρέχουσες συνθήκες αγοράς, καθώς παρόμοια, με το υπό εκτίμηση, ακίνητα μεταβιβάζονται σπάνια και το κτίριο είναι κατασκευασμένο να εξυπηρετεί ειδική παραγωγική διαδικασία. Επίσης η μέθοδος κρίνεται κατάλληλη, αφ' ενός λόγω της έλλειψης αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων ετοίμων προϊόντων τέτοιου είδους που συνήθως κατασκευάζονται για ιδιόχρηση και δεν αποτελούν αντικείμενο συναλλαγής και αφ' ετέρου λόγω του υπολοίπου δόμησης που διαθέτουν τα αγροτεμάχια.

1.4 Επιμερισμός Αξίας

Σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα (ΕΕΠΕ 3) όταν υπάρχει απαίτηση για διαχωρισμό της αξίας του ακινήτου, σε αξία γης και αξία κτιρίων, για τη διαδικασία του διαχωρισμού θα πρέπει να ακολουθείται μία από τις ακόλουθες διαδικασίες:

(α) Προσδιορισμός της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις για την υφιστάμενη χρήση της κατά την συγκεκριμένη ημερομηνία και στη συνέχεια, αφαιρώντας αυτή την αξία από την αξία ή την τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία που αποδίδεται στα κτήρια ή

(β) Καθορισμός του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων και τυχόν βελτιώσεων στην γη κατά την αντίστοιχη ημερομηνία και αφαιρώντας την από την αξία ή τιμή του ακινήτου, προκειμένου να προκύψει η αξία της γης ή

(γ) Προσδιορισμός της αξίας της γης χωρίς βελτιώσεις, έπειτα του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων, προσθέτοντας τα δύο ποσά μαζί και έπειτα προσαρμόζοντας έκαστο ανάλογα με τη σχέση που έχει το άθροισμα των αξιών των δύο συστατικών με την αξία ή την τιμή που πρόκειται να επιμεριστεί.

Στην παρούσα μελέτη εκτίμησης χρησιμοποιείται η διαδικασία (α). Ο τρόπος αυτός διαχωρισμού ενδείκνυται στις περιπτώσεις που με βάση τα υφιστάμενα κτίρια έχουμε βέλτιστη αξιοποίηση της γης.

1.5 Αρχές εκτίμησης

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που αφορούν το αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στο ακίνητο με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των χορηγηθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και τη γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, τάσεις αγοράς κλπ.).
- Εφαρμογή των κατά περίπτωση κατάλληλων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας ακινήτου.

1.6 Προσκομισθέντα στοιχεία – έγγραφα

Στο φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής:

- Υπ' αριθμ. 350/31.03.2022 συμβόλαιο πώλησης ακινήτου (οικοπέδου μετά του επ' αυτού επαγγελματικού χώρου) της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελευθερίας Παπάζογλου Χαλικιά
- Υπ' αριθμ. 5575/23.12.2002 άδεια οικοδομής της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Δυτικής Θεσσαλονίκης με θέμα «Ισόγεια βιοτεχνία ειδών ζαχαροπλαστικής», με την αριθμ. πρωτ. 14863/25.11.2005 αναθεώρησης της Ο.Α. ως προς του ιδιοκτήτες & ενημέρωση εσωτερικών διαρρυθμίσεων.
- Υπ' αριθμ. Α/Α πράξη 613060/24.02.2023 οικοδομικής άδειας της ΥΔ.ΟΜ Ωραιοκάστρου για εργασίες της παρ. 2 του άρθρου 29 του Ν 4495/2017 σε νομίμως υφιστάμενο κτίσμα (συνολικά 295,30 τ.μ.), υπ' αριθμ. 697232/26.05.2023 άδεια αναθεώρησης ως προς την προσθήκη κατ'επέκταση νέων βιομηχανικών χώρων, εσωτερικές διαρρυθμίσεις – επεμβάσεις στις όψεις του υφιστάμενου κτιρίου,
- Εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα της 7ης αναθεώρησης της ΑΑ 697232/2023 πράξης ως προς την τροποποίηση των μελετών, Απρίλιος 2024, συντάξας Πολιτικός Μηχανικός Γεώργιος Γαντσίδης για λογαριασμό της εταιρείας τεχνικών έργων ΦΡΙΓΚΟ ΣΤΑΛ Α.Ε.

- Εγκεκριμένο διάγραμμα δόμησης της 7ης αναθεώρησης της ΑΑ 697232/2023 πράξης ως προς την τροποποίηση των μελετών, Απρίλιος 2024, συντάξας Αρχιτέκτονας Μηχανικός Τσόγιας Στέφανος για λογαριασμό της εταιρείας τεχνικών έργων ΦΡΙΓΚΟ ΣΤΑΛ Α.Ε.
- Εγκεκριμένες κατόψεις Ισογείου, Μεσοπατώματος, Στέγης της 7ης αναθεώρησης της ΑΑ 697232/2023 πράξης ως προς την τροποποίηση των μελετών, Απρίλιος 2024, συντάξαντες : Αρχιτέκτονας Μηχανικός Τσόγιας Στέφανος, Πολιτικός Μηχανικός Γεώργιος Γαντσίδης & Μηχανολόγος Μηχανικός Χρήστος Φιρτινίδης ως μελετητές υπάλληλοι της ΦΡΙΓΚΟ ΣΤΑΛ Α.Ε.

Για τη σύνταξη παλαιότερης έκθεσης εκτίμησης για το αρχικό, προ ανακατασκευής και επέκτασης, ακίνητο είχαν προσκομισθεί:

- Εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης, Νοέμβριος 2002, συντάξασα Τσούτσα Ειρήνη
- Εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης και σχηματική τομή Α-Α, Νοέμβριος 2002, συντάξασα Ειρήνη Τσούτσα
- Εγκεκριμένες κατόψεις Ισογείου & Ορόφου, Ιανουάριος 2002, συντάξασα Ειρήνη Τσούτσα
- Τοπογραφικό διάγραμμα, Μάιος 2001, συντάξας Πολιτικός Μηχανικός Αθανάσιος Καραπαπάς
- Κατόψεις υπαγωγής στο Ν 4495/2017, ημερομηνία σύνταξης 2021, σύνταξη Πολιτικός Μηχανικός Καρκαντός Χρήστος
- Βεβαίωση οριστικής υπαγωγής στο Ν 4495/2017, Α/Α Δήλωσης :126103310, Κατάσταση Δήλωσης : Οριστική Υπαγωγή, Ηλεκτ. Κωδικός : D85F318274F25986, Τελευταία ενημέρωση : 23.12.2021

1.7 Περιγραφή του ακινήτου

1.7.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση της εύλογης αξίας βιοτεχνικού κτιρίου, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Α2 & 2, στο Ο.Τ. 61, στην Α΄ Φάση, εντός της ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου, στην κτηματική περιοχή της Δημοτικής Κοινότητας Νεοχωρούδας, της Δημοτικής Ενότητας Καλλιθέας, του Δήμου Ωραιοκάστρου, Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.

Η περιγραφή του ακινήτου έγινε με βάση :

- ✓ την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε,
- ✓ τα στοιχεία που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι

1.7.2 Περιγραφή γηπέδου

Πρόκειται για οικόπεδο εμβαδού 5.143,00 τ.μ., σύμφωνα με τον τίτλο και το εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα και εμβαδού 5.116,76 τ.μ., σύμφωνα με το πρόσφατο, από Απρίλιος 2024, εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα της 7ης αναθεώρησης της ΑΑ 697232/2023 πράξης ως προς την τροποποίηση μελετών, το οποίο βρίσκεται στο βιομηχανικό τετράγωνο «61» ή «G.Y.», στην Α΄ ΦΑΣΗ, στην βιομηχανική περιοχή Θεσσαλονίκης.

Το Ο.Τ. περικλείεται : Βόρεια από λωρίδα πρασίνου, Νότια από την οδό Α2 (4η κάθετο), Ανατολικά από την 2η οδό (2η κάθετο) και Δυτικά από την Επαρχιακή οδού Σίνδου – Θεσσαλονίκης.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα, το εκτιμώμενο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και συνορεύει :

- ΒΑ πλευρά μήκους 101,65μ με το αριθμ. 15 οικόπεδο στο Ο.Τ. 61
- ΝΔ πρόσωπο μήκους 88,72μ επί της οδού Α2 (4η κάθετο)
- ΝΔ/ΝΑ απότμιση μήκους 19,50μ επί των οδών Α2 & οδού 2
- ΝΑ πρόσωπο μήκους 38,35μ επί της οδού 2 (2η κάθετη) και
- ΒΔ πλευρά μήκους 50,82μ με υπόλοιπο του Ο.Τ. που ανήκει στην ΕΤΒΑ ΑΕ

Το οικόπεδο έχει αριθμό ΚΑΕΚ 190821508025.

Το γήπεδο είναι περιφραγμένο στις τρεις πλευρές και η επιφάνειά του που δεν καλύπτεται από το κτίριο είναι ασφαλτοστρωμένη (~2.625μ2).

Το σχήμα του γηπέδου είναι ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, με γενικές διαστάσεις 101μ * 50,50μ. Το έδαφος μορφολογικά είναι επίπεδο και η σύσταση του εδάφους γαιώδης, κατάλληλη για τη θεμελίωση συνήθων οικοδομικών έργων.



Δορυφορική άποψη ακινήτου και της άμεσης περιοχής

<u>Βελτιώσεις γηπέδου</u>

- Το γήπεδο στο σύνολό του, που δεν καλύπτεται από το κτίριο, είναι ασφαλτοστρωμένο.
- Υπάρχει περίφραξη από τοιχίο οπλισμένου σκυροδέματος με μεταλλικά κιγκλιδώματα στο νότιο και ανατολικό όριο του οικοπέδου και συρμάτινο πλέγμα με μεταλλικούς πασσάλους στη βόρεια πλευρά, ενώ δυτικά οριοθετείτε από όμορη ιδιοκτησία χωρίς περίφραξη. Η περίφραξη διαθέτει μία πύλη εισόδου – εξόδου 7,00 μ (Ν) με μεταλλική συρόμενη αυλόπορτα με αυτόματο μηχανισμό.

- Ο ακάλυπτος χώρος του γηπέδου είναι φωτιζόμενος και ελεγχόμενος.

1.7.3 Πολεοδομικό καθεστώς

Το γήπεδο βρίσκεται εντός της Βιομηχανικής Περιοχής της Ελληνικής Τράπεζας Βιομηχανικής Αναπτύξεως (Ε.Τ.Β.Α. Α.Ε.), η οποία διέπεται από ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, όπως αυτοί ορίζονται στο από 12.09.1994 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 1053Δ/11-10-1994). Η ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου Θεσσαλονίκης διοικείται και ελέγχεται από την Ε.Τ.Β.Α. στην οποία ισχύουν θεσμοθετημένοι όροι δόμησης για βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ενώ διαθέτει όλες τις απαραίτητες υποδομές για τη λειτουργία των μονάδων, με δίκτυα όλων των Ο.Κ.Ω., ασφαλτοστρωμένο εσωτερικό οδικό δίκτυο, βιολογικό καθαρισμό, ευρυζωνικά δίκτυα, φυσικό αέριο, άμεση σύνδεση με το λιμάνι, εξυπηρέτηση από σιδηροδρομικό δίκτυο, κλπ.

Το βιομηχανικό κτίσμα ανεγέρθηκε με τους παρακάτω όρους δόμησης (Διάταγμα όρων δόμησης Β.Δ. 750/05.11.68 ΦΕΚ 265Α/09.11.68, Τροπ. Όρων δόμησης Π.Δ. 01.05.75 ΦΕΚ 139Δ/13.06.75 & Π.Δ. 19.05.81 ΦΕΚ 316Δ.16.06.81 & Π.Δ. 12.09.94 ΦΕΚ 1053Δ/11.10.94, Π.Δ. 25.10.99 ΦΕΚ 865Δ/1.12.99, ΦΕΚ 178 ΑΑΠ/07.08.2017, ΦΕΚ 1038Δ/31.12.2022) :

ΤΟΜΕΑΣ Δ (ΦΕΚ 1038Δ/31.12.2022)

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ: «ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΨΗΛΗΣ ΟΧΛΗΣΗΣ (ΥΟ)» ορίζονται οι χρήσεις του άρθρου 11 του π.δ. 59/2018 (Α' 114).

Ελάχιστα Όρια :

Εμβαδόν : 2.000,00 Μ2 (Παρέκκλιση 1.000 τ.μ.)

Πρόσωπο : 30,00 Μ (Παρέκκλιση 15,00μ)

Σ.Δ. : 2,00 Κάλυψη : 60%

Ύψος : 22,75 Μ Όροφοι : 2

Αποστάσεις από όρια : Δ=5,275μ (ΓΟΚ85)

- Απόσταση κτιρίων από ρυμοτομική γραμμή: Οκτώ (9,00) μέτρα.
- Πλάτη οδών: Οδός 2=27,50μ & Οδός Α2=25,20μ

Σύμφωνα με την αριθμ. 5575/23.12.2002 Ο.Α. εντός του παραπάνω οικοπέδου έχει ανεγερθεί ισόγεια βιοτεχνία ειδών ζαχαροπλαστικής, συνολικού εμβαδού 1.779,99 τ.μ. (εκ των οποίων τα 167,92 τ.μ. γραφεία) και κάλυψη 1.657,23 τ.μ. και κατόπιν έγινε αναθεώρηση με την αριθμ. ΑΑ 697232/2023 πράξη ως προς την προς την προσθήκη κατ΄ επέκταση νέων βιομηχανικών χώρων (920,84 τ.μ.), εσωτερικές διαρρυθμίσεις - επεμβάσεις στις όψεις του υφιστάμενου κτιρίου, απομάκρυνση τμήματος μη σύννομης περίφραξης και μεταφορά της στο όριο ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με τους παραπάνω όρους δόμησης τα συνολικά μεγέθη (επιτρεπόμενα – υφιστάμενα) παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα, καθώς επίσης παρουσιάζονται τα υπόλοιπα σε δόμηση και

κάλυψη τα οποία υπάρχουν, ενώ θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν με την περαιτέρω, καθ΄ ύψος και κατ΄ επέκταση δόμηση της μονάδας.

Επιτρεπόμενη και πραγματοποιούμενη δόμηση και κάλυψη		
Επιφάνεια (μ2) οικοπέδου	**5.116,76**	
	Δόμηση	**Κάλυψη**
Συντελεστής	2,00	0,60
Επιτρεπόμενα στοιχεία	10.233,52	3.070,06
Υλοποιημένα στοιχεία	2.987,13	2.491,33
Υπόλοιπο	**7.246,39**	**578,73**
Αναλογούν οικόπεδο	3.623,20	964,54

Σύμφωνα με τα παραπάνω στοιχεία το οικόπεδο διαθέτει υπόλοιπο δόμησης και κάλυψης, και στην παρούσα έκθεση εκτίμησης υπολογίζεται η επιπλέον αξία του υπολοίπου κάλυψης, καθώς τα κτίρια αυτά είναι εκτατικά και θα μπορούσε να αξιοποιηθεί με την περαιτέρω, κατ' επέκταση δόμηση της μονάδας.

1.7.4 Περιγραφή βιομηχανικού κτιρίου

Στο παραπάνω γήπεδο, που βρίσκεται εντός του Ο.Τ. 61 ή G.Y., ανεγέρθηκε με την υπ' αριθμ. 5575/23.12.2002 οικοδομική άδεια της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Δυτικής Θεσσαλονίκης «Ισόγεια βιοτεχνία ειδών ζαχαροπλαστικής», η οποία αναθεωρήθηκε με την με αριθμό 4863/25.11.2005 πράξη αναθεώρησης ως προς τους ιδιοκτήτες και την ενημέρωση εσωτερικών διαρρυθμίσεων, την οριστική υπαγωγή στο Ν 4495/2017 με Α/Α Δήλωσης : 126103310 και την υπ' αριθμ. Α/Α πράξη 613060/24.02.2023 οικοδομική άδεια της ΥΔ.ΟΜ. Ωραιοκάστρου για εργασίες της παραγράφου 2 του άρθρου 29 του Ν 4495/17 προϋπολογισμού άνω των 25.000 € σε νομίμως υφιστάμενο κτίσμα, για εσωτερικές διαρρυθμίσεις και επεμβάσεις στις όψεις.

Σύμφωνα με το αρχικό διάγραμμα κάλυψης το ισόγειο είναι συνολικού εμβαδού 1.657,23 τ.μ., εκ των οποίων τα 54,16 τ.μ. είναι γραφεία, 130,85 κλίμακες και 1.472,22 τ.μ. βιοτεχνικός χώρος, ενώ και ο όροφος είναι εμβαδού 113,76 τ.μ.

Τελικό εμβαδόν Ο.Α. : 1.657,23 τ.μ. + 113,76 τ.μ. = 1.770,99 τ.μ.

Επιπλέον της Ο.Α. : α) στο ισόγειο κατασκευάστηκε χώρος κύριας χρήσης εμβαδού 18,80 τ.μ. και τμήμα ράμπας, εμβαδού 48,00 τ.μ. έκλεισε και έγινε χώρος κύριας χρήσης & β) στον Α΄ όροφο (πατάρι) κατασκευάστηκε χώρος κύριας χρήσης εμβαδού 276,50 τ.μ.

Κατόπιν της τακτοποίησης το Ισόγειο είναι εμβαδού 1.526,38 τ.μ. (Ο.Α.) + 18,80 τ.μ. (Ν 4495/17) + 48,00 τ.μ. (μετατροπή ράμπας) = **1.593,18 τ.μ.**

Κλίμακες 130,85 τ.μ. (Ο.Α.) – 48,00 τ.μ. (μετατροπή ράμπας σε κλειστό χώρο) = **82,85 τ.μ.**

Όροφος : 113,76 τ.μ. (Ο.Α.) + 276,50 τ.μ. (Ν 4495/17) = **390,26 τ.μ.**

Επίπεδο	Περιγραφή	Εμβαδόν (μ2)	Ν 4495/2017	Σύνολο
Ισόγειο	Βιοτεχνικός χώρος	1.472,22	66,80	1.539,02
Ισόγειο	Γραφεία	54,16		54,16
Ισόγειο	Κλίμακες	130,85	-48,00	82,85
1ος όροφος	Γραφεία	113,76	276,50	390,26
Σύνολα		1.770,99	295,30	**2.066,29**

Κατόπιν εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 697232/26.05.2023 άδεια αναθεώρησης ως προς την προσθήκη κατ' επέκταση νέων βιομηχανικών χώρων, συνολικού εμβαδού 920,84 τ.μ. (674,86τ.μ. ισόγειο + 245,98 τ.μ. μεσοπάτωμα με Η/Μ), εσωτερικές διαρρυθμίσεις – επεμβάσεις στις όψεις του υφιστάμενου κτιρίου, απομάκρυνσης τμήματος μη σύννομης περίφραξης και μεταφορά της στο όριο ιδιοκτησίας και τέλος την αριθμ. 1038827 / 26.04.2024 αναθεώρηση 7ης ενημέρωσης της Α/Α 697232/2023 πράξη ως προς την τροποποίηση των μελετών, χωρίς μεταβολή μεγεθών Διαγράμματος Κάλυψης.

Τα υφιστάμενα νέα μεγέθη αναφέρονται στον παρακάτω πίνακα :

Επίπεδο	Περιγραφή	Εμβαδόν τ.μ.			
		Ο.Α. 5575/2002	Ν 4495/2017	Ο.Α. 697232/2023	Σύνολο
Ισόγειο	Βιοτεχνικός χώρος	1.472,22	66,80	674,86	2.213,88
Ισόγειο	Γραφεία	54,16			54,16
Ισόγειο	Κλίμακες	130,85	-48,00		82,85
1ος όροφος	Γραφεία	113,76	276,50		390,26
1ος όροφος	Χώρος Η/Μ			245,98	245,98

Σύνολα	1.770,99	295,30	**920,84**	2.987,13

Ο βιοτεχνικός χώρος του κτιρίου, είναι κατασκευασμένος από βάση οπλισμένου σκυροδέματος, πάνελς για τους τοίχους πλήρωσης και επικάλυψη από πάνελ. Το πραγματοποιούμενο ύψος είναι μέχρι 11,12μ στον κορφιά.

Το εξεταζώμενο αποτελείται από διώροφο κτίριο γραφείων και χώρων εξυπηρέτησης του κτιρίου παραγωγής, συνολικού εμβαδού με το κλιμακοστάσιο 527,27 τ.μ. και εν επαφή βρίσκεται το κτίριο παρασκευής και συσκευασίας έτοιμων γευμάτων.

Στα ανατολικά του ενιαίου κτιρίου αναπτύσσεται το διώροφο κτίριο και αναλυτικά το ισόγειο αποτελείται από : την είσοδο του κτιρίου γραφείων, το κλιμακοστάσιο ανόδου στον όροφο, τον ανελκυστήρα, το μηχανοστάσιο ανελκυστήρα, διαδρόμους κυκλοφορίας, πειραματική κουζίνα, χώρο χημείου με γραφείο διευθυντή ποιότητας, αποδυτήρια ανδρών και γυναικών με αντίστοιχα wc, χώρο διαλείμματος – τραπεζαρία, δύο χώρους αποθηκών υλικών συσκευασίας. Ο όροφος αποτελείται από την reception, γραφεία προσωπικού, λογιστηρίου και διοίκησης, αίθουσα συσκέψεων, κουζίνες προσωπικού και διοίκησης, wc ανδρών – γυναικών, διάδρομους κυκλοφορίας, ανελκυστήρα και κλιμακοστάσιο καθόδου στο ισόγειο. Στην δυτική πλευρά του κτιρίου και στον όροφο, η πρόσβαση στον οποίο επιτυγχάνεται με εξωτερική σκάλα πρόσβασης, αναπτύσσεται το μηχανοστάσιο με το λεβητοστάσιο, εγκαταστάσεις κλιματισμού και αεροσυμπίεσης, μέση και χαμηλή τάση ρεύματος, εσωτερικό εξώστη, κ.λπ.

Το εν επαφή κτίριο παρασκευής και συσκευασίας αποτελείται από : χώρους ζεστής και κρύας κουζίνας, μεριδοποίησης συσκευασίας, γραφείο σεφ, ζαχαροπλαστείο, θερμοθάλαμο, κρεοπωλείο και χώρο παραγωγής μπιφτεκιού, δύο απλούς χώρους ψυγείων και μία κατάψυξη, δύο (2) χώρους ψυγείων κρεάτων, πουλερικών, ημιέτοιμων προϊόντων, γαλακτοκομικών / σαλτσών / αλλαντικών, Α' υλών, κατάψυξη Α' υλών, αποθήκες υλικών συσκευασίας, αποθήκη ημέρας, χώρο πλύσης και προετοιμασίας λαχανικών, χώρο λάντσας για βαριά σκεύη, σε δεύτερο τμήμα του κτιρίου και σε συνέχεια με το πρώτο, αναπτύσσονται : χώρος δευτερογενούς συσκευασίας, θερμοθάλαμος, χώροι με θερμοκιβώτια, ψυγείο τελικών προϊόντων, κατάψυξη / συντήρηση, κατάψυξη Α' υλών, ψυγείο μαναβικής, αποθήκη ξηρών τροφίμων, παραλαβή αποσυσκευασία, χώρος αποστολών, γραφείο αποθηκάριου, αντλιοστάσια πυρόσβεσης και φυσικού νερού και ράμπα φορτοεκφόρτωσης.

Το κτίριο διαθέτει χώρους παραγωγής – συσκευασίας και ψυγείων και στον πιο κάτω πίνακα περιγράφονται οι χώροι ψυγείων :

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΩΡΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (Μ2)	ΥΨΟΣ (Μ)

Ψυγείο Μαναβικής	29,15	6,08
Ψυγείο κρεάτων	37,87	3,45
Ψυγείο Γαλακτοκομικών	42,08	3,45
Ψυγείο Ημιέτοιμων	26,15	3,70
Ψυγείο Α΄ Υλών	32,04	3,70
Ψυγείο Πουλερικών	14,17	3,70
Ψυγείο Κρεάτων	22,24	3,70
Ψυγείο τελικών προϊόντων	42,15	6,00
Ψυγείο	7,75	3,08
Ψυγείο	10,98	3,08
Κατάψυξη Α΄ Υλών	60,65	6,00
Κατάψυξη Α΄ Υλών	24,81	3,62
Κατάψυξη	7,58	3,00
Κατάψυξη - Συντήρηση	40,00	6,00
Θερμοθάλαμος	23,06	3,66
Θερμοθάλαμος	13,50	3,70
Σύνολο	**434,18**	

Το δάπεδο για τον ισόγειο χώρο παραγωγής είναι επιστρωμένο με βιομηχανικά πλακίδια και κανάλια αποχέτευσης και δίκτυα για καυτά νερά εγκιβωτισμένα σε σκυρόδεμα, φρεάτια ελαιολασποσυλλέκτη και σύνδεση με δίκτυο ΒΙ.ΠΕ. Διαθέτει ανοίγματα με βιομηχανικού τύπου πόρτες ή και παράθυρα. Ο φωτισμός του χώρου επιτυγχάνεται από λάμπες αναρτημένες από την οροφή.

Τα δάπεδα του ορόφου για τους χώρους γραφείων, wc, κ.λπ, είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, τα εσωτερικά κουφώματα είναι πρεσσαριστά, οι οροφές διαθέτουν ψευδοροφές με ενσωματωμένα φωτιστικά σώματα. Τα δύο επίπεδα διαθέτουν ανελκυστήρα εξυπηρέτησης και κλιμακοστάσιο.

Το ακίνητο διαθέτει επιπλέον :

- Σύστημα πυρόσβεσης με δεξαμενή 20 m^3, πυροσβεστικές φωλιές και πυροσβεστήρες
- Εξωτερικό σύστημα παρακολούθησης και κίνησης
- Κατακόρυφες υδρορροές περιμετρικά του κτιρίου και δίκτυο ομβρίων
- Τοποθέτηση φωτοβολταϊκών στην στέγη, απαραίτητα για τη λειτουργία του κτιρίου
- Ράμπα φορτοεκφόρτωσης

- Μονάδες κλιματισμού
- Ανιχνευτές καπνού
- Θυροτηλέφωνο
- Ups και καλωδιώσεις CCTV/συναγερμού
- Ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος 500 KWA μετασχηματισμού της υψηλής τάσης σε μέση και κυψέλες μεταβολής της μέσης σε χαμηλή τάση
- Πεδίο μέσης τάσης και πεδίο φωτοβολταϊκού συστήματος
- Δύο (2) Αντλίες θερμότητας και λέβητας ατμού
- Εισαγωγή φρέσκου αέρα στους χώρους παρασκευής
- Κομπρεσέρ αέρα – κλιματισμού
- Σύστημα μορφοποιημένης ατμόσφαιρας για τα φαγητά
- Δύο (2) μεγάλοι απαγωγοί
- Δεξαμενές με ζεστά νερά
- Δύο (2) boiler
- Ψυγείο σκουπιδιών στον αύλειο χώρο
- Λιποσυλέκτης 10 m^3
- Δύο (2) 10 th δεξαμενές νερού για μαγειρική
- Σύστημα αποσκλήρυνσης νερού

Ως γενικό συμπέρασμα σημειώνεται ότι το εξεταζόμενο ακίνητο βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης καθώς είναι ανακατασκευασμένο και νεόδμητο, με σύγχρονες ενεργειακές προδιαγραφές και βρίσκεται εν λειτουργία.

1.7.5 Τεχνική ταύτιση

Η τεχνική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, ενώ κατά τον έλεγχο των σχεδίων και τον μακροσκοπικό έλεγχο στο ακίνητο, δεν διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες.

1.7.6 Νομική ταύτιση

Η νομική ταύτιση του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ωστόσο αναφέρεται ότι στα συμβόλαια που προσκομίστηκαν από τους ενδιαφερόμενους δεν περιγράφεται το βιομηχανικό ακίνητο, παρά μόνο το οικόπεδο και τα προϋφιστάμενα κτίσματα προ της κατεδάφισης τους. Ο τίτλος μπορεί να ενημερωθεί σε μια επόμενη μεταβίβαση.

1.7.7 Σημερινή κατάσταση

Η σημερινή κατάσταση του ακινήτου είναι πολύ καλή καθώς είναι ανακατασκευασμένο και με νεόδμητη επέκταση, το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται και βρίσκεται εν λειτουργία.

1.7.8 Προφίλ εταιρείας

Η Γευσήνους είναι μία από τις μεγαλύτερες εταιρίες συστηματικής εστίασης που δραστηριοποιείται στην Ελλάδα. Η εταιρεία ιδρύθηκε το 1992 από τον Μανώλη Βαρβουράκη στο Ρέθυμνο Κρήτης.

Καλύπτει επισιτιστικές ανάγκες βιομηχανικών μονάδων, εταιρειών παροχής υπηρεσιών, νοσηλευτικών ιδρυμάτων, στρατιωτικών εγκαταστάσεων, εκπαιδευτικών οργανισμών και άλλων χώρων όπου δημιουργούνται ανάγκες μαζικής εστίασης.

Η τεχνογνωσία της Γευσήνους συντελεί στην παραγωγή γευμάτων στην κεντρική μονάδα παραγωγής και καθημερινή διανομή στα σημεία εστίασης, στον σχεδιασμό, δημιουργία και λειτουργία κυλικείων και εστιατορίων, στην οργάνωση εταιρικών events.
Υπάρχουν περισσότερα από 120 σημεία πώλησης σε Κρήτη, Αττική, Σπάρτη, Καλαμάτα, Αγρίνιο, Μακεδονία, Ξάνθη.

Το 2017 η Γευσήνους πραγματοποίησε επένδυση ύψους 11.000.000 για την απόκτηση ακινήτου στο Κρυονέρι και δημιούργησε υπερσύγχρονες εγκαταστάσεις με τα πλέον σύγχρονα μηχανήματα για την παρασκευή γευμάτων. Στις εγκαταστάσεις συνολικής έκτασης 10 στρ. η εταιρεία εγκαταστάθηκε τον Αύγουστο του 2018. Η λειτουργία της είναι 24ωρη και το ανθρώπινο δυναμικό ξεπερνά τα 200 άτομα, ενώ η δυναμικότητα παραγωγής είναι 12.000.000 κρύα και ζεστά γεύματα.
Εφαρμόζεται ηλεκτρονικό σύστημα ελέγχου internet of Things το οποίο παρακολουθεί και ενημερώνει για την άριστη λειτουργία της μονάδας. Επιπλέον, ασκεί πρόγραμμα διαχείρισης απορριμμάτων με ανακύκλωση και κομποστοποίηση σε όλα τα στάδια παραγωγής, με γνώμονα το σεβασμό στο περιβάλλον.

Οι κύριοι άξονες της περιβαλλοντικής πολιτικής της Γευσύνους είναι: η μείωση του όγκου των αποβλήτων, η 100% ανακύκλωση συσκευασιών, η 100% ορθολογική διαχείριση λιπών και ελαίων και η ευαισθητοποίηση των εργαζομένων και των φοιτητών.

1.8 Περιγραφή περιοχής

Η περιοχή στην οποία βρίσκεται το γήπεδο, μετά της επ' αυτής κτιριακής εγκατάστασης, είναι η Βιομηχανική περιοχή της Σίνδου Θεσσαλονίκης (Φάση Γ') και η θέση του μέσα σε αυτήν κρίνεται ως πολύ καλή.

Η Σίνδος βρίσκεται βορειοδυτικά της Θεσσαλονίκης σε απόσταση 14χλμ και σε απόσταση 2χλμ δυτικά του ποταμού Γαλλικού (Εχεδώρου). Βόρεια της κωμόπολης, σε μικρή απόσταση, βρίσκεται η Βιομηχανική Περιοχή Θεσσαλονίκης, μία από τις μεγαλύτερες βιομηχανικές ζώνες της Ελλάδος.

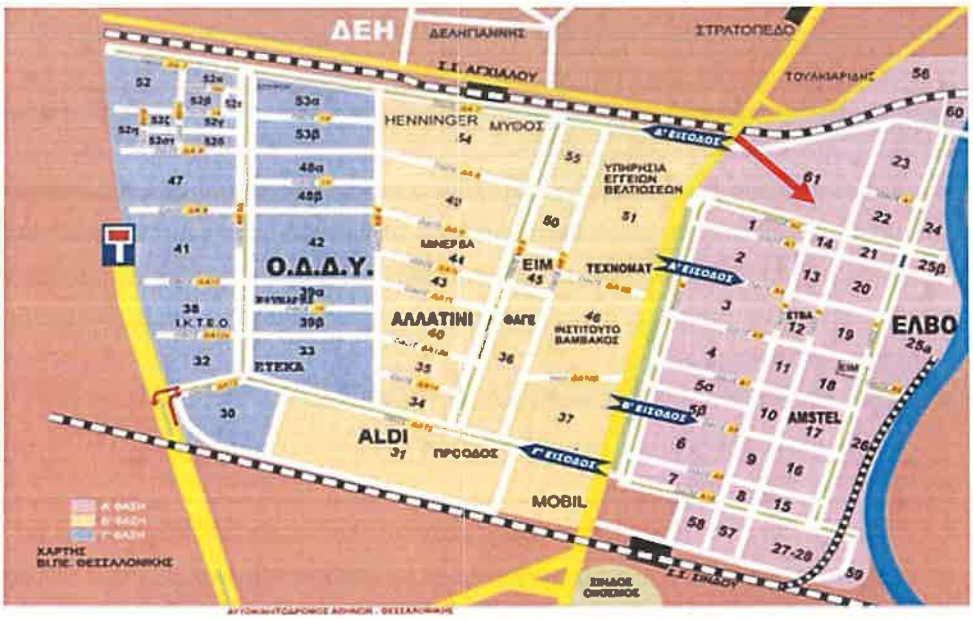
Η ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης είναι μία από τις 32 οργανωμένες βιομηχανικές περιοχές που διαχειρίζεται η ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. σε όλη την Ελλάδα και η μόνη στο Νομό που ισχύουν θεσμοθετημένοι όροι δόμησης για βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις οποιασδήποτε όχλησης και διαθέτει όλες τις απαραίτητες υποδομές για την ομαλή και απρόσκοπτη λειτουργία των μονάδων, ήτοι δίκτυα όλων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας. Η περιοχή διαθέτει εσωτερικό οδικό δίκτυο, δίκτυο ύδρευσης, δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων και ακαθάρτων, μονάδα καθαρισμού αποβλήτων, ηλεκτροφωτισμό οδών, ηλεκτροδότηση, τηλεφωνοδότηση, ευρυζωνικά δίκτυα και φυσικό αέριο. Επίσης υπάρχει γραφείο διοίκησης και διαχείρισης, Τραπεζικά Καταστήματα, Ταχυδρομείο και Πυροσβεστικός Σταθμός.



Google Maps 40.690938, 22.815899

Στην εγγύς περιοχή υπάρχουν πολλά βιομηχανικά και βιοτεχνικά ακίνητα διαφόρων εταιρειών, καθώς και ορισμένα αδόμητα γήπεδα.

Η πρόσβαση στην περιοχή είναι εύκολη και συγκοινωνιακά εξυπηρετείται κατά ικανοποιητικό επίπεδο από την αστική συγκοινωνία.



Χάρτης βιομηχανικής περιοχής Σίνδου

Το εκτιμώμενο ακίνητο απέχει σε ευθεία γραμμή :

α. 1,3 μ νότια από την επαρχιακή οδό Γιαννιτσών – Θεσσαλονίκης

β. 1,5 χλμ δυτικά από την Εγνατία οδό

γ. 4,40 χλμ βόρεια από την Α/Δ ΠΑΘΕ

δ. 670 Μ ανατολικά από την κεντρική οδό Γοργοποτάμου (οδός σύνδεσης της επαρχιακής οδού Γιαννιτσών – Θεσσαλονίκης με τον οικισμό της Σίνδου και την Εγνατία οδό).

Η εγκατάσταση σε Βιομηχανική Περιοχή προσφέρει πολλά τεχνικά και επιχειρηματικά πλεονεκτήματα στον υποψήφιο επενδυτή, διαθέτει ρυμοτομικό σχέδιο με εγκεκριμένες χρήσεις γης. Οι όροι λειτουργίας μίας επιχείρησης εντός μιας Βιομηχανικής Περιοχής περιγράφονται στους Κανονισμούς Λειτουργίας κάθε περιοχής.

Η ΒΙΠΕ Σίνδου αποτελεί μία σύγχρονη βιομηχανική περιοχή και διαθέτει όλες τις πιο πάνω απαραίτητες υποδομές, ήτοι δίκτυα όλων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας (ΟΚΩ), ασφαλτοστρωμένο οδικό δίκτυο, βιολογικό καθαρισμό, κ.λπ, ενώ υπάρχει άριστη σύνδεση με το Εθνικό οδικό Δίκτυο, σύνδεση με Λεωφορειακή Γραμμή, Σιδηροδρομική Σύνδεση και Λιμενική Εξυπηρέτηση.

<u>Περιοχή ΒΙ.ΠΕ. και χαρακτηριστικά</u>

Η εγκατάσταση σε Βιομηχανική Περιοχή προσφέρει πολλά τεχνικά και επιχειρηματικά πλεονεκτήματα στον υποψήφιο επενδυτή με κυριότερα τα εξής:

- Ευνοϊκούς όρους δόμησης, με υψηλούς Συντελεστές Κάλυψης και Συντελεστές Δόμηση και η μικρή αρτιότητα γηπέδων διασφαλίζουν τις απαιτούμενες οικοδομικές καλύψεις, με αγορά πολύ μικρότερου γηπέδου από κάποιο άλλο γήπεδο σε εκτός σχεδίου περιοχή.
- Αναπτυγμένο δίκτυο τεχνικών υποδομών, με κάλυψη των υπαρχόντων δικτύων υποδομών και εγκαταστάσεων.
- Βέλτιστη συνδυασμένη συγκοινωνιακή πρόσβαση.
- Εύκολη εγκατάσταση με μειωμένες γραφειοκρατικές απαιτήσεις.
- Καθαροί τίτλοι ακινήτων.
- Προνομιακή επιδότηση μέσω Αναπτυξιακού Νόμου και Δράσεων στις Ε.Ε.
- Δυνατότητα ανάπτυξης επιχειρηματικών συνεργιών και επιλεγμένου πελατολογίου.
- Απαλλαγή από διαδικασία έκδοσης άδειας εγκατάστασης (Ν.2516/97 άρθ. 7§5).
- Ειδικές προβλέψεις στα κίνητρα ιδιωτικών επενδύσεων (Ν. 3299/04).
- Επιπλέον επιχορήγηση 5% ή και επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωσης με κάποιους περιορισμούς, για εγκατάσταση εντός ΒΙ.ΠΕ.
- Πλήρη απαλλαγή από τον Φόρο Μεταβίβασης ακινήτου και εξαιρετικά χαμηλοί φόροι διατήρησης ακινήτου.
- Ρυμοτομικό σχέδιο με εγκεκριμένες χρήσεις γης. Οι όροι λειτουργίας μίας επιχείρησης εντός μιας Βιομηχανικής Περιοχής περιγράφονται στους Κανονισμούς Λειτουργίας κάθε περιοχής.

1.9 Στοιχεία ESG

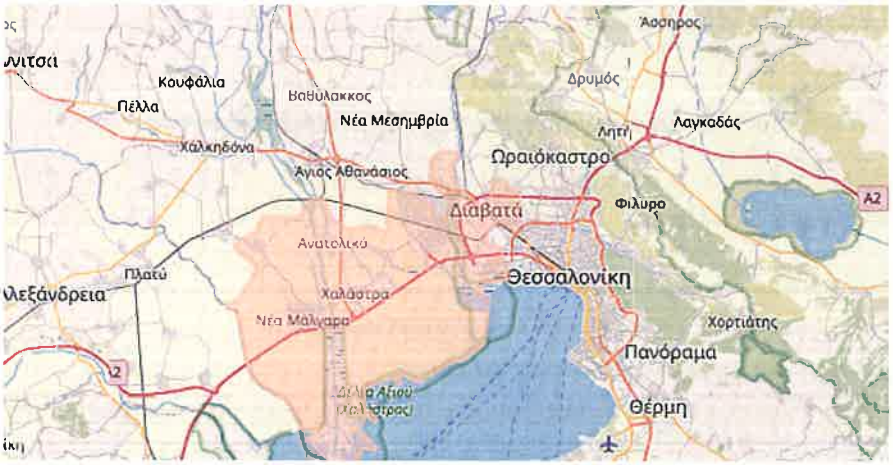
1.9.1 Περιβαλλοντικά Θέματα

Ε.	Φυσικοί και Περιβαλλοντικοί Κίνδυνοι (Ε)	
1.	Χαρακτηριστικά Περιοχής	
1.1	Κλιματική Ζώνη	C
1.2	Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας	I
1.3	Εντός ορίων προστατευόμενης περιοχής	Όχι
1.4	Περιβαλλοντικά υποβαθμισμένη περιοχή	Όχι
1.5	Υπαγωγή εγκατάστασης ή γειτνίαση με εγκατάσταση που υπάγεται στις διατάξεις της οδηγίας Seveso III	Όχι
1.6	Κίνδυνος από πλημμυρικά φαινόμενα	Ναι
1.7	Κίνδυνος από άνοδο στάθμης υδάτων	Όχι
1.8	Κίνδυνος από δασικές πυρκαγιές	Όχι
1.9	Κίνδυνος από κατολισθήσεις	Όχι

1.9.2 Ζώνη Σεισμικής Επικινδυνότητας

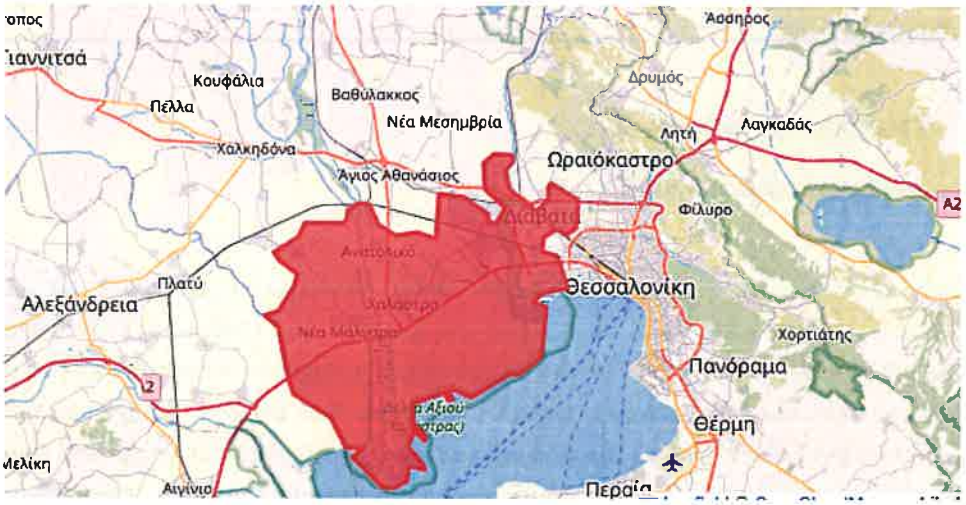
Σύμφωνα με τους επίσημους χάρτες σεισμικής επικινδυνότητας που παρέχονται από το Γεωδυναμικό Ινστιτούτο το εκτιμώμενο, βρίσκεται σε περιοχή με το μέσο σεισμικό κίνδυνο στην Ελλάδα. Η εκτίμηση σεισμικής επικινδυνότητας υποδεικνύει ότι οι κατασκευές σε αυτήν την περιοχή πρέπει να σχεδιάζονται και να κατασκευάζονται έτσι ώστε να αντέχουν σε πιθανά σεισμικά συμβάντα, σύμφωνα με τους εθνικούς οικοδομικούς κώδικες και κανονισμούς. Ως εκ τούτου, είναι ζωτικής σημασίας για το εκτιμώμενο να διασφαλίσει ότι όλα τα μέτρα ασφαλείας και οι πρακτικές μηχανικής εφαρμόζονται

αποτελεσματικά για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων που σχετίζονται με τους σεισμούς Συνιστώνται επίσης τακτικές αξιολογήσεις και επικαιροποιήσεις των στρατηγικών διαχείρισης σεισμικού κινδύνου για την ενίσχυση της ετοιμότητας για οποιαδήποτε πιθανή σεισμική δραστηριότητα.



1.9.3 Πλημμυρικά Φαινόμενα

Σύμφωνα με τους επίσημους χάρτες κινδύνων πλημμύρας που παρέχονται από το Ελληνικό Υπουργείο Περιβάλλοντος και ενέργειας, η περιοχή γύρω από το εκτιμώμενο, χαρακτηρίζεται ως εντός ζώνης υψηλού κινδύνου πλημμύρας. Ωστόσο, είναι σημαντικό να αναγνωρίσουμε ότι, κατά τη διάρκεια ακραίων καιρικών φαινομένων ή λόγω πιθανών προβλημάτων αστικής αποστράγγισης, ενδέχεται να συμβούν τοπικές πλημμύρες. Ως εκ τούτου, συνιστώνται τακτικές επικαιροποιήσεις από τους επίσημους χάρτες επικινδυνότητας πλημμύρας και τήρηση των εθνικών μέτρων διαχείρισης των κινδύνων πλημμύρας για τη διασφάλιση της ασφάλειας και της ετοιμότητας.



1.10 Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το εκτιμώμενο ακίνητο, σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν, ανήκει στην εταιρεία με την επωνυμία «ΚΟΣΜΟΓΕΥΣΕΙΣ ΙΚΕ».

1.11 Ανάλυση Εσωτερικού και Εξωτερικού Περιβάλλοντος

Πλεονεκτήματα ακινήτου:

- Εντός ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης
- Άριστη συντήρηση (νεόδμητο & ανακατασκευασμένο)
- Πολλοί χώροι ψυγείων και θερμοθαλάμων
- Σύγχρονο και ενεργειακό κτίριο κατασκευασμένο με υψηλές προδιαγραφές
- Εγγύτητα στην Α/Δ ΠΑΘΕ, την Εγνατία οδό και την Ε/Ο Έδεσσας – Θεσ/νίκης
- Εμπορικό μέγεθος
- Μονάδα εν λειτουργία
- Γωνιακό

Μειονεκτήματα ακινήτου :

- Δεν εντοπίζονται

Ευκαιρίες ακινήτου :

- Συνέχιση της λειτουργίας του

Απειλές ακινήτου :

- Υψηλή φορολογία στα ακίνητα
- Συνεχής οικονομική ύφεση και μακροχρόνια αβεβαιότητα
- Υψηλά επιτόκια δανεισμού
- Ενεργειακή Κρίση

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1 Ανάλυση κτηματαγοράς

Σύγχρονοι αποθηκευτικοί-βιομηχανικοί χώροι καλής ποιότητας κατασκευής, με μεγάλα ύψη και βοηθητικούς χώρους γραφείων, συνεχίζουν να έλκουν το επενδυτικό ενδιαφέρον παρόλο την παρούσα οικονομική κατάσταση. Τα καινούργια κτίρια απορροφούνται ευκολότερα στην αγορά ενώ κενά παραμένουν ακίνητα μεγάλης παλαιότητας που δεν φέρουν σύγχρονες προδιαγραφές. Η πανδημία του Covid-19 επιτάχυνε τον ψηφιακό μετασχηματισμό της βιομηχανίας, ενώ αναμένεται να δημιουργηθούν νέα μοντέλα, στην αλυσίδα ανεφοδιασμού και στην προμήθεια αποθεμάτων.

Αναμένεται και περαιτέρω επανέναρξη λειτουργίας παλαιών και εκκενωμένων βιομηχανικών και αποθηκών κτιρίων.

Οι εμπορευματικές μεταφορές και τα logistics συγκαταλέγονται στους κλάδους της οικονομίας που ξεχωρίζουν από την περίοδο της πανδημίας και έπειτα. Η τάση για μεγαλύτερες και πιο σύγχρονες αποθήκες είναι εμφανής, όπως και η ανάγκη για αποδοτικότερη συνεργασία όλων των κρίκων της εφοδιαστικής αλυσίδας. Οι αποθηκευτικοί χώροι γνωρίζουν αξιοσημείωτη ζήτηση, **με εταιρείες real estate, αλλά και funds να εστιάζουν στον συγκεκριμένο κλάδο.** Οι αυξημένες ανάγκες αποθήκευσης προϊόντων, λόγω της εκτόξευσης του ηλεκτρονικού εμπορίου, αλλά και η ανάγκη για αποτελεσματικότερο έλεγχο των αποθεμάτων έχουν ως αποτέλεσμα την αντίστοιχη αύξηση της ζήτησης για logistics, **ιδιαίτερα για μεγάλους χώρους υψηλής ποιότητας και με χρήση αυτοματισμών, ενώ** από την άλλη μεριά, η προσφορά των χώρων παραμένει περιορισμένη, δεδομένης της απουσίας ακινήτων logistics πρώτης κατηγορίας, ενώ συνεχίζονται έργα ανάπτυξης νέων χώρων. Παράλληλα, η θέση του λιμένα του Πειραιά στη διεθνή αγορά, οι προσδοκίες από τη μελλοντική αξιοποίηση άλλων λιμένων της χώρας, όπως για παράδειγμα της Θεσσαλονίκης, της Αλεξανδρούπολης, του Βόλου και της Ηγουμενίτσας, δημιουργούν μεγάλες προσδοκίες για τον κλάδο των logistics, με εγχώριους αλλά και ξένους επενδυτές να εξετάζουν την επέκτασή τους στην αγορά.

Σύμφωνα με σχετική έκθεση (8/2023) της «Δανός / BNP Paribas», **το ενοίκιο για τις αποθήκες logistics διαμορφώνεται σε 5 €/τ.μ. και μειώνεται σε 3,5 €/τ.μ.** για δεύτερης κατηγορίας αποθήκες. Η εταιρεία εκτιμά υποχώρηση αποδόσεων, τάση που καταγράφεται, όταν υπάρχει ενισχυμένη ζήτηση και κατ' αντιστοιχία περιορισμένη προσφορά. Αναφέρεται ότι η Prodea απέκτησε στο '23 συγκρότημα εμπορικών αποθηκών συνολικής επιφάνειας 59.015 τ.μ. στον Ασπρόπυργο, προς 38,1 εκατ. ευρώ. Αντίστοιχα, η Trastor εξαγόρασε, προς 9,65 εκατ. ευρώ, το 100% της Πηλέας, που έχει στην ιδιοκτησία της υψηλής ενεργειακής απόδοσης συγκρότημα αποθήκευσης και διανομής, συνολικής επιφάνειας 22.234 τ.μ.

Πηγή: Ered.gr (07.03.2023)

Η εξέλιξη του επενδυτικού ενδιαφέροντος για αποθηκευτικούς χώρους καταγράφεται μέσα από την ετήσια έρευνα της Cerved Property Services (CPS) για την πορεία και τις προοπτικές της αγοράς ακινήτων μέσα στο 2023. Στελέχη της αγοράς ακινήτων επισημαίνουν επίσης ότι κάθε μεγάλη νέα αποθήκη είναι βέβαιο ότι θα εξασφαλίσει τους ενοικιαστές της αρκετούς μήνες πριν από τη λειτουργία της, ωθώντας τις αξίες και τα ενοίκια σε υψηλότερα επίπεδα. Πρωταγωνιστικό ρόλο παίζει το Θριάσιο, που συγκεντρώνει πάνω από το 60% των νέων συμβάσεων μίσθωσης σε τιμές που παραμένουν γύρω στα € 5/τ.μ./μήνα για προνομιακά ακίνητα και ακολουθούν η Θεσσαλονίκη, τα Μεσόγεια και τα Οινόφυτα. Ωστόσο, περαιτέρω αύξηση των ενοικίων είναι αβέβαιη καθώς οι εταιρείες αντιμετωπίζουν σημαντική συμπίεση των περιθωρίων κέρδους τους λόγω της αύξησης των λειτουργικών εξόδων και του αυξημένου κατασκευαστικού κόστους.

Οι αποδόσεις του κλάδου συνεχίζουν να συμπιέζονται και κινούνται πλέον σε επίπεδα 7% - 7,5% στις πιο ανεπτυγμένες αγορές σε αντίθεση με τα επίπεδα του 8% - 8,5% που αποτυπώθηκαν το 2021, και αρκετά μακριά από τις διψήφιες αποδόσεις που εξασφάλισαν οι επενδυτές που τοποθετήθηκαν στην αρχή του ανοδικού κύκλου. Παρόλα αυτά το επίπεδο των αποδόσεων είναι υψηλότερο από αυτό των αντίστοιχων Ευρωπαϊκών αγορών ενισχύοντας το επενδυτικό ενδιαφέρον μη εγχώριων επενδυτών. Συγχρόνως, το κόστος της γης για τα Logistics έχει εκτοξευθεί. Στο Θριάσιο, την περιοχή που συγκεντρώνει τη συντριπτική πλειοψηφία των νέων αναπτύξεων, το κόστος γης έχει αυξηθεί σημαντικά σε βαθμό που αντιστοιχεί στα 4/5 της συνολικής επένδυσης. Ένας άλλος δυσμενής παράγοντας είναι το κόστος κατασκευής το οποίο έχει σταθεροποιηθεί σε υψηλά επίπεδα. Ως αποτέλεσμα των αυξήσεων των τιμών των πρώτων υλών, το κόστος κατασκευής νέων χώρων Logistics έχει αυξηθεί πάνω από 30%, από € 450/τ.μ. σε € 600/τ.μ.

Πηγή : naftemporiki.gr

Η εικόνα της εγχώριας κτηματαγοράς όπως παρουσιάστηκε στην 24η Prodexpo : «Το παράδοξο της ελληνικής **κτηματαγοράς**», η πορεία της έναντι άλλων ευρωπαϊκών και η ζήτηση που αν και δείχνει σημάδια επιβράδυνσης παραμένει μεγαλύτερη της προσφοράς, συντηρούν προσδοκίες πως και το 2024 το real estate θα κινηθεί με θετικό πρόσημο. Τα παραπάνω όμως συνοδεύονται με σειρά από επισημάνσεις για τις προκλήσεις – κινδύνους, όπως μεταξύ άλλων οι γεωπολιτικές εξελίξεις, που θα μπορούσαν να καθυστερήσουν ή και να οδηγήσουν σε στάση αναμονής την επενδυτική δραστηριότητα, τα υψηλά επιτόκια, τα κόστη ενέργειας και κατασκευής, συνέπεια του πληθωρισμού. Σύμφωνα με τη μελέτη για τον κλάδο των ακινήτων που δημοσιοποίησε την προηγούμενη εβδομάδα η Εθνική Χρηματιστηριακή η Ελλάδα παρουσιάζει υψηλά μισθώματα / τ.μ. / μήνα και υψηλότερες αποδόσεις σε όλες τις κατηγορίες επαγγελματικών ακίνητων σε σχέση με τις αγορές της Ευρώπης, εκτός της Μεγάλης Βρετανίας. Όπως επισημαίνεται από την Εθνική Χρηματιστηριακή «οι υψηλότερες αποδόσεις των Ελληνικών ακινήτων συγκριτικά με την ευρωπαϊκή αγορά προσελκύουν επενδυτικές ροές στον κλάδο, ενώ μέσο – μακροπρόθεσμα η περαιτέρω βελτίωση του μακροοικονομικού προφίλ της χώρας, σε συνδυασμό με την πολιτική σταθερότητα αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω τις προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων και να οδηγήσουν σε τροχιά σύγκλισης τις αποδόσεις των ελληνικών ακινήτων με τις αντίστοιχες των ευρωπαϊκών. Καθώς τα επενδυτικά ακίνητα έχουν προκαθορισμένες ταμιακές ροές στη διάρκεια του επενδυτικού ορίζοντα, οπότε και αυξημένη ορατότητα, το προφίλ τους προσομοιάζει τα κρατικά ομόλογα. Το spread της απόδοσης των ελληνικών ακινήτων έναντι της απόδοσης του 10ετούς ομολόγου ελληνικού δημοσίου παραμένει αισθητά υψηλότερο συγκριτικά με το αντίστοιχο spread στην Γαλλία, Γερμανία και Μ. Βρετανία. Συμπερασματικά, τα ελληνικά ακίνητα παρουσιάζουν premium απόδοσης σε σχέση με τα ευρωπαϊκά».

Επιπλέον παρατηρείται ισχυρή ζήτηση για αποθηκευτικούς χώρους λόγω της περαιτέρω διείσδυσης του e-commerce και της ψηφιοποίησης της εφοδιαστικής αλυσίδας. Περιορισμένη προσφορά σύμφωνα με τις προδιαγραφές της ζήτησης. Αυξημένη ζήτηση και για μικρότερους αποθηκευτικούς χώρους μέσα στα όρια του αστικού ιστού (city logistics και

last mile), ενώ στην Αθήνα η απόδοση αποθηκών κινείται μεταξύ 7% και 7,50%, ενώ στις άλλες ευρωπαϊκές πόλεις (εκτός Μεγάλης Βρετανίας) διαμορφώνεται σε 4,19% -5,04%.

Βιομηχανία

Στη βιομηχανία και τα logistics αναμένεται να συνεχιστεί το επενδυτικό ενδιαφέρον λόγω της περιορισμένης προσφοράς σύγχρονων μονάδων και του αναβαθμισμένου ρόλου της Ελλάδας ως κόμβου μεταφόρτωσης.

Στην τελευταία Έκθεση της ΤτΕ Δεκέμβριος 2024 αναφέρονται:

Εξελίξεις και προοπτικές της ευρωζώνης: Ανθεκτικότητα, υποτονική ανάκαμψη, αποκλιμάκωση του πληθωρισμού

Η οικονομία της ευρωζώνης επιδεικνύει ανθεκτικότητα, ανακάμπτοντας το 2024 από τις προκλήσεις που προέκυψαν κυρίως από την ενεργειακή κρίση και τις γεωπολιτικές εξελίξεις. Το ΑΕΠ παρουσίασε ανοδική πορεία το πρώτο εξάμηνο του 2024, κυρίως λόγω της βελτίωσης της εξωτερικής ζήτησης και του διεθνούς εμπορίου, και επιταχύνθηκε το γ' τρίμηνο, καταγράφοντας ρυθμό αύξησης 0,4% σε τριμηνιαία βάση, υποστηριζόμενο από την ανάκαμψη της εγχώριας ζήτησης. Ενώ οι υπηρεσίες στήριξαν την ανάπτυξη, η βιομηχανία συνέβαλε αρνητικά. Η αγορά εργασίας παραμένει ανθεκτική, με το ποσοστό ανεργίας να βρίσκεται σε ιστορικά χαμηλό επίπεδο. Μεσοπρόθεσμα, το πραγματικό ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί με ρυθμούς παρόμοιους με τους ιστορικούς μέσους όρους, υποστηριζόμενο από την αύξηση των πραγματικών εισοδημάτων, την ενίσχυση της εξωτερικής ζήτησης και την εξασθένηση των αρνητικών επιδράσεων της περιοριστικής νομισματικής πολιτικής. Σύμφωνα με το βασικό σενάριο των εμπειρογνωμόνων του Ευρωσυστήματος (Δεκέμβριος 2024), το ΑΕΠ εκτιμάται ότι θα αυξηθεί κατά 0,7% το 2024, έναντι 0,5% το 2023. Για το 2025 προβλέπεται ότι το ΑΕΠ θα επιταχυνθεί σε 1,1%. Ο πληθωρισμός στην ευρωζώνη εξακολουθεί να αποκλιμακώνεται. Μετά από την αναμενόμενη πρόσκαιρη αύξησή του το δ' τρίμηνο του 2024, εκτιμάται ότι θα υποχωρήσει σταδιακά κάτω από 2,0% το 2026. Ο πληθωρισμός, μετρούμενος με τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), επιταχύνθηκε σε 2,3% το Νοέμβριο, από 2,0% τον Οκτώβριο. Αυτή η αύξηση αντικατοπτρίζει επιδράσεις βάσης, καθώς και σταθερά υψηλούς ρυθμούς πληθωρισμού για τα είδη διατροφής και τις υπηρεσίες. Σύμφωνα με τις προβλέψεις των εμπειρογνωμόνων του Ευρωσυστήματος (Δεκέμβριος 2024), ο πληθωρισμός με βάση τον ΕνΔΤΚ θα μειωθεί στο 2,4% το 2024 και στο 2,1% το 2025, από 5,4% το 2023. Σε μεγάλο βαθμό η προβλεπόμενη μείωση του πληθωρισμού θα οφείλεται στην άμβλυνση των πιέσεων που προέρχονται από το κόστος εργασίας, στην οποία θα συμβάλει και η αύξηση της παραγωγικότητας της εργασίας, καθώς και στην εξάλειψη των δευτερογενών πιέσεων λόγω της ενεργειακής κρίσης και της πανδημίας. Ο πυρήνας του πληθωρισμού στην ευρωζώνη εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να αποκλιμακώνεται, αλλά θα διαμορφωθεί σε επίπεδα υψηλότερα από εκείνα του συνολικού πληθωρισμού

Κίνδυνοι και αβεβαιότητες: Πολεμικές συγκρούσεις, γεωπολιτικός κατακερματισμός και τάσεις εμπορικού προστατευτισμού

Οι κίνδυνοι για την ανάπτυξη και τον πληθωρισμό στην παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία παραμένουν αυξημένοι. Ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι συγκρούσεις στη Μέση Ανατολή αποτελούν σοβαρούς γεωπολιτικούς κινδύνους, που μπορούν να διαταράξουν το παγκόσμιο εμπόριο και να περιορίσουν την οικονομική δραστηριότητα των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών. Τα γεωπολιτικά ρήγματα, ο γεωοικονομικός κατακερματισμός και οι τάσεις εμπορικού προστατευτισμού, εάν ενταθούν, μπορεί να προκαλέσουν εκ νέου άνοδο στις τιμές των εισαγόμενων προϊόντων, πλήττοντας το διεθνές εμπόριο και τις επενδύσεις και υποσκάπτοντας την παραγωγικότητα και την ανθεκτικότητα των οικονομιών μακροπρόθεσμα. Επιπλέον, τα ακραία καιρικά φαινόμενα και ευρύτερα η κλιματική αλλαγή θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε υψηλότερες τιμές τροφίμων. Η ανάπτυξη θα μπορούσε να επηρεαστεί δυσμενώς σε περίπτωση βραδύτερης υποχώρησης του πληθωρισμού, που θα οδηγούσε σε μικρότερη αποκλιμάκωση των βασικών επιτοκίων έναντι των αρχικών εκτιμήσεων. Αντίθετα, η ανάπτυξη μπορεί να υπερβεί τις προσδοκίες εάν ο πληθωρισμός μειωθεί ταχύτερα, ενισχύοντας την εμπιστοσύνη, τα πραγματικά εισοδήματα και τις καταναλωτικές δαπάνες. Σημαντικές προκλήσεις για την οικονομική πολιτική των περισσοτέρων οικονομιών αποτελούν (α) η επιστροφή στη δημοσιονομική σταθερότητα με σκοπό την εξασφάλιση της βιωσιμότητας των δημόσιων οικονομικών και τη συσσώρευση επαρκών αποθεμάτων για την αντιμετώπιση πιθανών κινδύνων στο μέλλον, αλλά και, ιδίως στην ΕΕ, (β) η υλοποίηση διαρθρωτικών αλλαγών και η ενίσχυση των παραγωγικών επενδύσεων στην έρευνα και την καινοτομία με σκοπό την αντιμετώπιση του χαμηλού ρυθμού αύξησης της παραγωγικότητας.

Σύνοψη Εξελίξεων και Προοπτικές

Η παγκόσμια οικονομία, αντιμέτωπη με αλλεπάλληλες κρίσεις (τη σοβαρότερη πανδημία του τελευταίου αιώνα, πολέμους και ακραία καιρικά φαινόμενα), εμφάνισε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα. Κυβερνήσεις και νομισματικές αρχές αναγκάστηκαν από το 2020 και μετά να λάβουν μέτρα πρωτοφανούς έκτασης για την αντιμετώπιση των κρίσεων στη δημόσια υγεία, στην ενέργεια και τις εφοδιαστικές αλυσίδες. Οι άμεσες συνέπειες των κρίσεων μετριάστηκαν, ωστόσο οι επιπτώσεις σε όρους εισοδήματος, επιπέδου τιμών και δημόσιων οικονομικών παραμένουν

Ο ρυθμός ανόδου του παγκόσμιου ΑΕΠ, αν και εκτιμάται ότι επιβραδύνθηκε οριακά το 2024, συνεχίζει να κινείται σε ικανοποιητικά επίπεδα. Παρατηρούνται όμως σημαντικές αποκλίσεις μεταξύ των μεγάλων οικονομιών. Οι προηγμένες οικονομίες εκτιμάται ότι επιταχύνθηκαν, ενώ οι αναδυόμενες και αναπτυσσόμενες επιβραδύνθηκαν. Το διεθνές εμπόριο ανέκαμψε το πρώτο εξάμηνο του 2024, καθώς η αβεβαιότητα υποχώρησε παρά τη συνεχιζόμενη ανασχετική επίδραση του γεωοικονομικού κατακερματισμού, εξέλιξη που βοήθησε ιδιαιτέρως τη ζώνη του ευρώ να ανακάμψει από τη στασιμότητα του δεύτερου εξαμήνου του 2023. Ο πληθωρισμός υποχώρησε σημαντικά το 2024, με τον πληθωρισμό στα αγαθά να έχει σχεδόν μηδενιστεί, ενώ ο πληθωρισμός στις υπηρεσίες παραμένει υψηλός. Για το 2025 αναμένεται αμετάβλητος ρυθμός ανάπτυξης τόσο στις προηγμένες όσο και στις αναδυόμενες και αναπτυσσόμενες οικονομίες, επιτάχυνση του διεθνούς εμπορίου και περαιτέρω μείωση του πληθωρισμού (βλ. Πίνακα ΙΙ.1). Εντούτοις, οι γεωπολιτικές εντάσεις και η ενδεχόμενη μεταβολή της δασμολογικής και εν γένει διεθνούς εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ θα συνεχίσουν να αποτελούν πηγή κινδύνων για την ανάπτυξη και τον πληθωρισμό διεθνώς.

Η παγκόσμια ευημερία εξαρτάται όλο και περισσότερο από τον τρόπο με τον οποίο θα αντιμετωπιστούν σε εθνικό και διεθνές/πολυμερές πλαίσιο οι νέες προκλήσεις που συνδέονται με την ενεργειακή και πράσινη μετάβαση και με την ανάγκη ενίσχυσης της ανταγωνιστικότητας αλλά και της στρατηγικής αυτονομίας, εν όψει του κινδύνου ορισμένα κράτη να εργαλειοποιήσουν κρίσιμες πρώτες ύλες και προϊόντα. Από την άλλη πλευρά, η ανάγκη μείωσης της ευπάθειας των οικονομιών σε διαταράξεις των διεθνών εφοδιαστικών αλυσίδων και σε γεωπολιτικούς κινδύνους, ο εμπορικός προστατευτισμός και ο ανταγωνισμός επιδοτήσεων μεταξύ μεγάλων οικονομιών μπορεί να οδηγήσουν σε μια αλληλουχία αυξανόμενων φραγμών στις διεθνείς εμπορικές ροές, που θα ήταν επιζήμια για την παγκόσμια ευημερία και θα υπονόμευε τη σταθερότητα των τιμών.

Οι κίνδυνοι για την παγκόσμια οικονομία παραμένουν σοβαροί. Τα γεωπολιτικά ρήγματα, ο γεωοικονομικός κατακερματισμός και οι τάσεις προστατευτισμού, εάν ενταθούν, μπορεί να προκαλέσουν εκ νέου άνοδο στις τιμές των εισαγόμενων προϊόντων, πλήττοντας το διεθνές εμπόριο και τις επενδύσεις και υπονομεύοντας την παραγωγικότητα και την ανθεκτικότητα των οικονομιών μακροπρόθεσμα. Η αποπληθωριστική προσπάθεια και τα αυξανόμενα πραγματικά επιτόκια ενδέχεται να έχουν μεγαλύτερη του αναμενομένου επίπτωση στην απασχόληση και την ανάπτυξη. Αντιστρόφως, θετικά ενδέχεται να επιδράσει η σταδιακή αύξηση των πραγματικών εισοδημάτων, ενισχύοντας την καταναλωτική εμπιστοσύνη και την ιδιωτική κατανάλωση.

Μακροοικονομικές εξελίξεις και προοπτικές στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία συνέχισε να αναπτύσσεται το 2024 με ικανοποιητικό ρυθμό, σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της ευρωζώνης. Στην αύξηση του ΑΕΠ – κατά 2,3% το εννεάμηνο του 2024 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους – συνέβαλαν κυρίως η ιδιωτική κατανάλωση, οι εξαγωγές υπηρεσιών και οι επενδύσεις, ενώ αρνητική ήταν η συμβολή των εξαγωγών αγαθών. Οι ενδείξεις από τη βιομηχανία, τις κατασκευές και τις υπηρεσίες παραμένουν θετικές, αν και κάποιοι δείκτες οικονομικής δραστηριότητας δείχνουν επιβράδυνση ή υποχώρηση. Οι προσδοκίες των επιχειρήσεων παραμένουν σε υψηλά επίπεδα, σε αντίθεση με την εμπιστοσύνη των καταναλωτών που υποχωρεί. Ο γενικός πληθωρισμός συνέχισε να επιβραδύνεται και στη διάρκεια του 2024, αλλά η εμμονή του πληθωρισμού των υπηρεσιών σε υψηλά επίπεδα περιόρισε αυτή την αποκλιμάκωση. Στην αγορά εργασίας η απασχόληση εξακολουθεί να παρουσιάζει θετικούς ρυθμούς μεταβολής το εννεάμηνο του 2024, η ανεργία υποχωρεί περαιτέρω, αλλά οι κενές θέσεις εργασίας αυξάνονται. Οι κίνδυνοι που περιβάλλουν την πρόβλεψη για το ΑΕΠ παραμένουν καθοδικοί και συνδέονται κυρίως με τυχόν δυσμενέστερες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις τους στην ευρωπαϊκή οικονομία, με αύξηση του προστατευτισμού και αβεβαιότητα στο διεθνές εμπόριο, με τη στενότητα στην αγορά εργασίας και ενδεχόμενες μισθολογικές πιέσεις και με την εκδήλωση καταστροφικών φαινομένων που απορρέουν από την κλιματική κρίση.

Εξελίξεις και προοπτικές της αγοράς ακινήτων

Κατά τη διάρκεια του 2024 η ελληνική αγορά ακινήτων διατηρεί τη θετική πορεία της. Παρά τις ιδιαίτερες συνθήκες που ανέκυψαν κατά την τελευταία τριετία, με την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια, τα αυξημένα κατασκευαστικά και λειτουργικά κόστη στην εγχώρια αγορά, καθώς και το αυξημένο κόστος χρηματοδότησης, η ζήτηση παραμένει ενισχυμένη για συγκεκριμένες χρήσεις και

θέσεις ακινήτων. Η χαμηλή προσφορά ποιοτικών χώρων σε όλο το εύρος της αγοράς έχει δώσει ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα, η οποία εντούτοις δεν έχει αναπτύξει ρυθμούς που θα επέτρεπαν την πλήρη αποσυμπίεση της ζήτησης, ειδικά στην περίπτωση της κατοικίας. Υπό τις τρέχουσες συνθήκες, εκτιμάται ότι η αύξηση των τιμών θα συνεχιστεί μέχρι την αποκατάσταση σχετικής ισορροπίας, με ηπιότερους ωστόσο ρυθμούς σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024 οι τιμές γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 2,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,8%. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 3,6% και 6,4%. Κατά την ίδια περίοδο οι αυξήσεις στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων όλων των κατηγοριών προδιαγραφών ανήλθαν σε 0,8% και 4,8% αντίστοιχα σε επίπεδο χώρας.

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων όσον αφορά το επόμενο διάστημα παραμένουν θετικές, ωστόσο καταγράφεται πλέον αυξημένη επιφυλακτικότητα από τους παράγοντες της αγοράς, ειδικά για συγκεκριμένες κατηγορίες ακινήτων, κυρίως επαγγελματικής χρήσης. Οι υφιστάμενες επισφάλειες σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια σε παγκόσμιο επίπεδο, τις επιβαρύνσεις στο κόστος κατασκευής και λειτουργίας, αλλά και τις συνεχείς νομοθετικές παρεμβάσεις, οι οποίες, σε συνδυασμό με τα διαχρονικά ζητήματα γραφειοκρατίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων, επηρεάζουν τον επενδυτικό σχεδιασμό, τα περιθώρια κέρδους και την ελκυστικότητα εκκίνησης νέων επενδυτικών έργων.

2.2 Στοιχεία κτηματαγοράς

Κατόπιν έρευνας της κτηματαγοράς για βιοτεχνικά ακίνητα αντίστοιχα με το εκτιμώμενο, βρέθηκαν:

- οι ζητούμενες τιμές πώλησης βιοτεχνικών ακινήτων και αποθηκών βρέθηκε να κυμαίνονται από **760 €/Μ2** έως **1.300 €/Μ2** συμπεριλαμβανομένης και της αξίας της γης, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά τους, όπως εμβαδόν, χρήση, κατάσταση, κατασκευή, παλαιότητα, θέση, παροχές, περεταίρω αξιοποίηση, υπόλοιπο δόμησης, κ.λπ., ενώ δεν ανευρέθηκαν παρόμοια με το ακίνητο επαγγελματικοί χώροι που να διαθέτουν ψυγεία και καταψύξεις, τα οποία και θεωρούμε ότι κυμαίνονται σε ψηλότερα επίπεδα των ζητούμενων τιμών κατά 30%, λόγω της ανύπαρκτης προσφοράς παρόμοιων ακινήτων αλλά και του αυξημένου κόστους κατασκευής τους.
- τα μισθώματα βιοτεχνικών ακινήτων & αποθηκών, βρέθηκε να κυμαίνονται από **4,00 €/Μ2/μήνα** έως **6,50 €/Μ2/μήνα** ανάλογα με τα χαρακτηριστικά τους, όπως εμβαδόν, χρήση, κατάσταση, κατασκευή, παλαιότητα, θέση, παροχές, ενώ δεν ανευρέθηκαν παρόμοια με το ακίνητο επαγγελματικοί χώροι που να διαθέτουν ψυγεία και καταψύξεις, τα οποία και θεωρούμε ότι κυμαίνονται σε ψηλότερα επίπεδα των ζητούμενων τιμών μισθωμάτων κατά 30%, λόγω της ανύπαρκτης προσφοράς παρόμοιων ακινήτων αλλά και του αυξημένου κόστους κατασκευής τους.

- σύμφωνα με την τιμολογιακή πολιτική της εταιρίας ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε., η διάθεση των οικοπέδων πραγματοποιείται μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης (leasing), όπου η τιμή διαμορφώνεται ανά στρέμμα, ανά έτος (€/στρ./έτος) και η τιμή μίσθωσης γηπέδων για βιομηχανική χρήση έχει καθοριστεί από τη διαχειρίστρια εταιρεία στα **11.592 €/στρ/έτος**. Επιπλέον Όσον αφορά την ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης η αξία για τον υπολογισμό υπερτιμήματος γηπέδων για βιοτεχνική – βιομηχανική χρήση εντός της ΒΙ.ΠΕ Θεσσαλονίκης έχει καθοριστεί από τη διαχειρίστρια Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στα **165,60 €/μ²,** ενώ και οι ζητούμενες τιμές για γήπεδα εντός της ΒΙ.ΠΕ. βρέθηκαν να κυμαίνονται από **140 €/τ.μ.** έως **170 €/τ.μ.**

Οι μισθωτικές αποδόσεις παρόμοιων βιομηχανικών ακινήτων κυμαίνονται από 7,50 % - 9,00 % και στη παρούσα υιοθετούμε απόδοση 7,50% την οποία κρίνουμε ως εύλογη εμπειρικά για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του υπό εκτίμηση.

Ενδεικτικά αναφέρουμε στοιχεία για ζητούμενες τιμές πώλησης γηπέδων και βιοτεχνικών ακινήτων και ζητούμενα μισθώματα από αγγελίες επαγγελματικών ακινήτων που είναι προς διάθεση, από την άμεση και ευρύτερη κτηματαγορά της περιοχής του εκτιμωμένου (πηγή: ηλεκτρονικές καταχωρήσεις spitogatos):

<u>Γήπεδα εντός ΒΙ.ΠΕ.Θ.</u>

- ΒΙ.ΠΕ ΣΙΝΔΟΥ Β ΦΑΣΗ, οικόπεδο εμβαδού 9.223,00 τ.μ. εντός του οργανωμένου υποδοχέα κατάλληλο για βιομηχανικές, βιοτεχνικές, αποθηκευτικές και άλλες χρήσεις που προβλέπονται στο καταστατικό της ΕΤΒΑ, απολαμβάνοντας τα προνόμια των αυξημένων συντελεστών δόμησης και κάλυψης αλλά και του μέγιστου επιτρεπτού ύψους που φτάνει τα 24μ. Εντός του οικοπέδου υπάρχει κτίριο συνολικού εμβαδού 1.250 τ.μ. με ισόγεια κάλυψη 1.100 τ.μ. Παροχές: Δίκτυο ύδρευσης, Δίκτυο αποχέτευσης ομβρίων, Δίκτυο αποχέτευσης ακαθάρτων, Μονάδα καθαρισμού αποβλήτων, Ηλεκτροφωτισμός οδών, Ηλεκτροδότηση, Τηλεπικοινωνιακό δίκτυο, Ευρυζωνικό δίκτυο, Φυσικό αέριο Γεωμετρία παραλληλόγραμμου με 62 μ πρόσοψη, εύκολη πρόσβαση, αστική συγκοινωνία. Τιμή 1.350.000€ (**146,37€/τ.μ.).** Μεσιτικό POINTERS PROPERTY SERVICES S.A είναι μέλος του ομίλου ΣΑΜΑΡΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ.
- Σίνδος, Εχέδωρος, Οδός 1Β, Δέλτα, πωλείται οικόπεδο 1.780μ2 στη Γ φάση στη βιομηχανική περιοχή της Θεσσαλονίκης στη Σίνδο, έχει οικοδομική άδεια για 1.038 μ2, έχουν κατασκευασθεί τα θεμέλια του βιομηχανικού κτηρίου. Πωλείται 340.000€ **(191,00 €/τ.μ.).** ΠΟΛΥΜΗΧΑΝΙΚΗ, Ι.ΜΠΑΛΑΣΚΑΣ Ι.Κ.Ε.
- ΒΙΠΕ ΣΙΝΔΟΥ, πωλείται οικοδομήσιμο επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 16.000,00 τ.μ. και συντελεστή κάλυψης: 0.60 Διαθέτει κτίσμα 2.000,00τμ, δυνατότητα επιπλέον δόμησης εώς 9.600,00τ.μ. σύγχρονου κτιριακού συγκροτήματος γωνιακό, περίφραξη, νερό, ρεύμα, αέριο, τηλέφωνο, οπτικές ίνες. Ζητούμενη Τιμή: 2.200.000 € **(137,50 €/τ.μ.).** Μεσιτικό ΣΑΡΑΦΟΥΔΗΣ Ν κ ΣΙΑ ΕΕ

- ΒΙΠΕ ΣΙΝΔΟΥ, πωλείται οικοδομήσιμο επίπεδο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 17.100,00 τ.μ. με ΣΔ : 2,40 και συντελεστή κάλυψης : 0,70 Διαθέτει περίφραξη, νερό, ρεύμα, αέριο, τηλέφωνο, οπτικές ίνες, πρόσοψη 155 μέτρα, βάθος 110 μέτρα, κατάλληλο για κάθε άδεια ανέγερσης. Ζητούμενη Τιμή: 2.890.000 € **(169,00 €/τ.μ.).** Μεσιτικό ΣΑΡΑΦΟΥΔΗΣ Ν κ ΣΙΑ ΕΕ

Μετά από επικοινωνία με την Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ., μας ανέφεραν πως σε περίπτωση που πωληθεί αδόμητη έκταση από ιδιώτη τότε αυτός οφείλει να καταβάλει στην Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. την διαφορά της αξίας του οικοπέδου όταν το αγόρασε αρχικά με την αξία που το αξιολογεί η Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. κατά την ημερομηνία της πώλησής του. Επίσης η Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. αξιολογεί τα οικόπεδα με προσαύξηση 10% για περιπτώσεις γωνιακών ακινήτων (όπως προέκυψε μετά προφορική μας επικοινωνία με την Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ.). Αξίζει να σημειωθεί ότι σε περίπτωση πώλησης κτηρίου, ανεξαρτήτως μεγέθους, το παραπάνω καθεστώς δεν ισχύει.

Επισημαίνεται ότι το 2023 η Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. έχει τροποποιήσει το καθεστώς διάθεσης των οικοπεδικών εκτάσεών της. Πιο συγκεκριμένα, δεν πουλάει πλέον εκτάσεις αλλά προβαίνει μόνο σε μισθώσεις, με τις οποίες δεν δύναται να οικοδομηθεί κτίσμα επί ακινήτου και σε παραχώρηση δικαιώματος επιφάνειας το οποίο δίνει δικαίωμα δόμησης, μεταξύ άλλων.

Ως εκ τούτου η τιμολογιακή πολιτική της εταιρείας διαμορφώνεται σε τιμές μίσθωσης και σε τιμές δικαιώματος επιφάνειας ανά έτος. Καθώς όμως εξακολουθεί να ισχύει το προαναφερθέν καθεστώς περί συγκεκριμένης τιμής σε περίπτωση πώλησης κενής γηπεδικής έκτασης από ιδιώτη σε ιδιώτη, υπάρχει επίσης τιμολογιακή πολιτική για τον υπολογισμό υπερτιμήματος.

Από τον συσχετισμό των τιμολογιακών πολιτικών καθώς και επικοινωνία με την Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. προκύπτει ότι η σχέση μεταξύ μισθώματος και αγοραίας αξίας υπερτιμήματος ανέρχεται στο 7% ετησίως ενώ η αντίστοιχη σχέση μεταξύ παραχώρησης δικαιώματος επιφανείας και αγοραίας αξίας υπερτιμήματος ανέρχεται στο 4,5% ετησίως για όλες τις ΒΙ.ΠΕ.

Συνεπώς θεωρούμε ότι στην περίπτωση αδόμητων για μίσθωση εκτάσεων για ανοικοδόμηση βιομηχανικών ακινήτων και καθώς εκτάσεις για μίσθωση για ανοικοδόμηση βιομηχανικών ακινήτων δεν υφίστανται επί της ουσίας εκτός Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. υιοθετείται ο πίνακας αξιών βιομηχανικών γηπέδων εντός Ε.Π. για τον υπολογισμό υπερτιμήματος, ως ισχύουσα τιμολογιακή πολιτική. Εναλλακτικά θα μπορούσε να προσεγγιστεί η αξία ως μια μίσθωση γης εις το διηνεκές (ανεξάρτητα με το αν θεωρητικά η μέγιστη διάρκεια παραχώρησης της επιφάνειας ανέρχεται σε 50 + 49 έτη, καθώς μετά μπορεί να επαναπαραχωρηθεί) με μισθωτική απόδοση 4,5% αλλά όπως προαναφέρθηκε δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία για να τεκμηριωθεί το σχετικό μίσθωμα – παραχωρητήριο.

Όσον αφορά την ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης η αξία για τον υπολογισμό υπερτιμήματος γηπέδων για βιοτεχνική – βιομηχανική χρήση εντός της ΒΙ.ΠΕ Θεσσαλονίκης έχει καθοριστεί από τη διαχειρίστρια Ε.Τ.Β.Α. ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε. στα 165,60 €/μ².

Ωστόσο στα πλαίσια της παρούσης εργασίας και καθώς το γηπεδικό σκέλος του υπό εκτίμηση ακινήτου αφορά σε διαχωρισμό αξίας κτίσματος - οικοπέδου επί του οποίου υφίσταται

βιομηχανικό κτίσμα θεωρούμε ότι η αξία διαμορφώνεται βάσει των ζητούμενων τιμών πώλησης γηπέδων που βρέθηκαν εντός της ΒΙ.ΠΕ.

Ζητούμενες τιμές πώλησης (βιομηχανικοί χώροι - logistics)

- Σίνδος, Εχέδωρος, Γ' Φάση της ΒΙΠΕΘ Σίνδου, επί της οδού ΝΒ4, ΟΤ53Β, Βιομηχανική μονάδα εμβαδού 3.815,00 τ.μ. Η μονάδα αποτελείται από : Βιομηχανικό διώροφο κτίριο εμβαδού 1.537,00τ.μ. (ισόγειο εμβαδού 1.261,00τ.μ., όροφο εμβαδού 276,00τ.μ., Ισόγεια αποθήκη εμβαδού 1.135,00τ.μ.), Διώροφο κτίριο γραφείων εμβαδού 830,00τ.μ. (υπόγειο εμβαδού 212τμ, ισόγειο εμβαδού 333τμ, όροφος εμβαδού 285,00τ.μ., Αποθήκη εμβαδού 265,00τ.μ., Μηχανοστάσιο βιολογικού εμβαδού 47,00τ.μ., σε οικόπεδο εμβαδού 11.695,00τμ (οικόπεδο 1 εμβαδού 3.594τμ, οικόπεδο 2 εμβαδού 8.100τμ), Ενεργειακή κλάση Ε. Τιμή 2.900.000 € **(760 €/τ.μ.).** Δημοσίευση αγγελίας 21.11.2024. Μεσιτικό INCORE (Τ:2310225225).
- ΣΙΝΔΟΣ ΕΝΤΟΣ ΒΙ.ΠΕ, ισόγειος βιοτεχνικός χώρος, άριστη κατάσταση, κατασκευή βαρέως τύπου χωρίς εσωτερικές κολόνες και αυλή προς χρήση 5.000 τ.μ. Βιομηχανικό ρολό διαστάσεων 4,40 μ, αποτελείται από 2 όμορους χώρους, ο ένας 1.050,00τ.μ., διαθέτει πλήρη εγκατάσταση παρασκευής και επεξεργασίας τροφίμων με ψυκτικούς θαλάμους και ο δεύτερος 1.310,00τ.μ. ενιαίος αποθηκευτικός χώρος. Διαθέτει ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, σκάφες φωτισμού και κρεβατίνες, δομημένο σύστημα απορρόφησης με 4 x 2 μοτέρ, 1 σιλό, δομημένο δίκτυο αέρος & πυρασφάλεια, βιομηχανικό δάπεδο, Νο7 ρεύμα, εκθετήριο, χώρους γραφείων και χώρο εστίασης, wc εργαζομένων. Βρίσκεται εντός κοινοχρήστου περιφραγμένου και ασφαλτοστρωμένου αγροτεμαχίου 8.000,00 τ.μ. με επιπλέον δικαίωμα δόμησης. Αποτελείται από 3 χώρους, 1 κουζίνα, Κήπο, αποθήκη, 2 μπάνια και 6 WC, κατασκευασμένο το 2004, ιδανικό για υγειονομική χρήση και διαθέτει κουφώματα αλουμινίου με διπλά τζάμια, πόρτα ασφαλείας, 20 θέσεις στάθμευσης, φουγάρο, βιομηχανικό δάπεδο, συναγερμό. Τιμή 2.800.000€ **(1.186 €/τ.μ.).** Κωδικός Ακινήτου: #34251. Δημοσίευση αγγελίας 17.03.2025. Μεσιτικό ANYHOME (Τ: 2311180568).
- Εχέδωρος Σίνδος, βιομηχανικός χώρος ισόγειο συνολικής επιφάνειας 1.000,00 τ.μ. (ισόγειο: 790,00 τ.μ. χώρος παραγωγής, πρώτος όροφος: 210,00 τ.μ. γραφειακός χώρος, 1.310,00 τ.μ. προαύλιος χώρος), εντός αγροτεμαχίου 2.100,00 τ.μ., κατασκευασμένος το 2008 με ενεργειακή κλάση Ε και διαθέτει πάρκινγκ, αποθήκη. Τιμή: 800.000 € **(800 €/τ.μ.).** Δημοσίευση αγγελίας 21.01.2025. Αναστάσιος Κοσκερίδης invista.gr Real Estate (Τ: 2310420555).
- Εχέδωρος Σίνδος ΒΙΠΕΘ, βιομηχανικό κτίριο, σε άριστη κατάσταση, με πρόσβαση από την Γ' είσοδο, αποτελείται από ισόγειο χώρο συνολικής επιφάνειας 4.000,00 τ.μ. σε οικόπεδο 12.000,00 τ.μ. Αποτελείται από 2 χώρους, και WC, κατασκευής το 2003 και διαθέτει κουφώματα ξύλινα, Α/C, συναγερμό, προαύλιο, ανιχνευτές πυρκαγιάς. Το κτήριο είναι κατασκευασμένο εξ ολοκλήρου από μπετό, διαθέτει μεγάλες εισόδους ώστε να χωρούν φορτηγά, ενώ στο κέντρο του το ύψος είναι 8μ. Επιπλέον το κτήριο διαθέτει βιομηχανικό ρεύμα τύπου 7, σύστημα πυρόσβεσης και συναγερμό. Ο εξωτερικός χώρος είναι

περιφραγμένος και άριστα διαμορφωμένος με ασφαλτόστρωση και αποστραγγιστικά φρεάτια. Το εν λόγω ακίνητο είναι κατάλληλο για πολλές χρήσεις, όπως βιομηχανική παραγωγή, logistics, αποθήκη κ.α. Τιμή: 3.500.000 € (**875 €/τ.μ.**). Δημοσίευση αγγελίας 17.07.2024. Μεσιτικό DELTA ΑΚΙΝΗΤΑ (Τ:2311180246).

- Εχέδωρος Σίνδος ΒΙΠΕΘ, αυτοτελές βιομηχανικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας 3.358,00τ.μ., επί γωνιακού γηπέδου 9.800,00τμ. Αποτελείται από : ενιαία βιομηχανική αίθουσα μεταλλικής κατασκευής, επιφάνειας 2.592,00τ.μ. (72,00μ χ 36,00μ) κυμαινόμενου ύψους 7,00μ - 8,50μ και εφαπτόμενου κτιρίου γραφείων μπετόν κατασκευής 4ων επιπέδων, συνολικής επιφάνειας 766,00τ.μ. Διαθέτει πλήρεις υποδομές λειτουργίας όπως: βιομηχανικό δάπεδο, 3 ηλεκτρικές γκαραζόπορτες, αποβάθρα φορτοεκφόρτωσης με υπόστεγο, 1 μεταλλική ράμπα και 1 χειροκίνητη γεφύρωσης, συναγερμός, δομημένη καλωδίωση, θέρμανση με καυστήρα πετρελαίου, κλιματισμός και ανελκυστήρας προσωπικού. Το κτίριο γραφείων παρέχει αρκετούς διαμερισματωμένους χώρους γραφείων που εξυπηρετούν τη διοίκηση, πωλήσεις, λογιστήριο καθώς και χώρους εστίασης και υγιεινής. Πρόκειται για αξιόλογο ακίνητο κατασκευής 2000 με επιπλέον δυνατότητα δόμησης 2.000τ.μ., άμεσης λειτουργίας σε κεντρικό σημείο. Τιμή 3.000.000€ (**893 €/τ.μ.).** κωδ. 6522. Μεσιτικό Comtrust Commercial Real Estate
- Εχέδωρος Σίνδος, βιομηχανικός χώρος ισόγειο συνολικής επιφάνειας 1.903,00 τ.μ. σε οικόπεδο 5.710,00 τ.μ., αποτελείται από 4 χώρους, κουζίνα, και 3 WC, οικοδομικής αδείας του 2000 που κατασκευάστηκε με εξαιρετικά υλικά και είναι σε άριστη κατάσταση στην Βιομηχανική περιοχή της Σίνδου. Αποτελείται από 3 επίπεδα και 237,84τ.μ. υπόγειου βοηθητικού χώρου που φιλοξενεί όλα τα συστήματα λειτουργίας, ισόγειου χώρου που φιλοξενεί, την υποδοχή κάποια γραφεία εισόδου, τουαλέτες τον βιομηχανικό χώρο-αποθήκη και τέλος τον 1ο όροφο που διαθέτει κουζίνα, τουαλέτες γραφεία και αίθουσες συνεδριάσεων. Έχει υπόλοιπο δόμησης περίπου άλλα 2000 τ.μ., διαθέτει πυρασφάλεια, κάμερες ασφαλείας και όλα τα σύγχρονα μέσα θέρμανσης, εξαερισμού κτλ. ενεργειακή κλάση Β, θέρμανση ατομική - πετρέλαιο, απεριόριστη θέα, κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας, ανελκυστήρα, πρόσβαση ΑΜΕΑ, πάρκινγκ, αποθήκη , κήπο, A/C, συναγερμό, διπλά τζάμια, σκαλιά εισόδου, προαύλιο, κάμερες, ανοιχτωσιά, εσωτερική σκάλα, δομημένη καλωδίωση, ρολά ασφαλείας, ανελκυστήρα φορτίων, εξαερισμός, ανιχνευτές πυρκαγιάς, πρόσοψη 30 μέτρα. Τιμή 2.500.000 € (**1.314 €/τ.μ.).** Κωδικός ακινήτου: 2-340. Δημοσίευση αγγελίες 12.06.204. Σύμβουλος ακινήτων Νάντια Φεστέρη. Τηλέφωνο επικοινωνίας +306936890203

<u>Ζητούμενα μισθώματα (βιομηχανικοί χώροι - logistics)</u>

- Καλοχώρι κωδικός ακινήτου (10140)ενοικιάζεται ολοκαίνουργια αποθήκη - 2000 τμ με 4 ράμπες υδραυλικές στο Καλοχώρι Θεσσαλονίκης, ταυτόχρονη φορτοεκφόρτωση 4 φορτηγά τουλάχιστον. σε κεντρικότατο σημείο κοντά σε μεταφορικές εταιρίες, κατασκευής 2020, Ενεργειακή κλάση Β+. Ο παραπάνω χώρος αποτελείται από αποθήκη 2000 τμ κατηγορία Ζ3- υπάρχει μόνιμο δίκτυο πυρόσβεσης- δίκτυο SPRINGLERS ΣΤΗΝ

ΟΡΟΦΗ και βιομηχανικό δάπεδο με υποξειδική βαφή στην τιμή περιλαμβάνεται η φύλαξη του ακινήτου το ρεύμα και το νερό, ύψος αποθήκης : 9,5μέτρα -περιφραγμένο τσιμεντοστρωμένο προαύλιο, κατάλληλο για εταιρείες χονδρεμπορίου. Μηναίο μίσθωμα 13.000 €/μήνα (**6,50 €/τ.μ.**/μήνα). mesitiko-pasxalidis

- Σίνδος, Εχέδωρος, Οδός 14, Βιομηχανικό κτίριο με διώροφο κτίριο γραφείων συνολικού εμβαδού 3.217τμ στο ΟΤ53Β στη ΒΙ.ΠΕ. Θεσσαλονίκης. Το ακίνητο αποτελείται από: Υπόγειο εμβαδού 207τμ με δεξαμενή πυρόσβεσης, Ισόγειο εμβαδού 2.228τμ (Χώρος κύριας αποθήκης εμβαδού 1.386τμ ύψους 9,28μ, Χώρος παραγωγής εμβαδού 619τμ ύψους 3,24μ Χώρος γραφείων εμβαδού 223τμ), - Όροφος εμβαδού 782τμ (Χώρος γραφείων εμβαδού 163τμ, Χώρος παραγωγής – αποθήκης εμβαδού 619τμ) ύψους 5,52μ, Οικόπεδο εμβαδού 4.000τμ, Οικοδομική άδεια 5.083/2006. Μηναίο μίσθωμα 12.500 €/μήνα (**5,53 €/τ.μ.**/μήνα). Μεσιτικό INCORE (Τ: 2310225225).
- Εχέδωρος Σίνδος ενοικιάζεται βιομηχανικός χώρος ισόγειο συνολικής επιφάνειας 2.000 τ.μ., κατασκευασμένος το 2019 με ενεργειακή κλάση Ε και διαθέτει πάρκινγκ, κήπο Μηνιαίο μίσθωμα 8.000 €/μήνα (**4,00€/τ.μ.**/μήνα). Μεσιτικό ΒΕΛΤΙΣΤΟΝ (Τ: 2310502210). Κωδικός ακινήτου: KTD0017-ΜΕ
- ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ, ενοικιάζεται άριστη αποθήκη - βιοτεχνικός χώρος 1.500 τ.μ. όλη εξοπλισμένη με ράφια βαρέως τύπου, χωρητικότητας 1.500 θέσεων ευρωπαλέτας, συν 350 τ.μ. γραφεία πολυτελείας πλήρως εξοπλισμένα με καλοδίωση, θέρμανση κλιματισμός σε αγροτεμάχιο 5 στρεμμάτων, ασφαλτοστρωμένο, με πολύ καλή περίφραξη, κατασκευής του 2000. Βρίσκεται σε κεντρικότατο σημείο εντος ΒΙΠΕΘ, υπάρχει μόνιμο δίκτυο πυρόσβεσής και εγκατάσταση με δίκτυο springlers, ύψος αποθήκης 10,6 μέτρα, κάταλληλος για ΚΑΔ – κέντρο αποθήκευσης και διανομής – εταιρείες χονδεμπορίου - logistics, βιοτεχνικός χώρος ηψηλής όχλησης κατηγορίας Ζ2. Μηνιαίο Μίσθωμα 8.300 €/μήνα (**4,50 €/τ.μ./μήνα**). Μεσιτικό ΠΑΣΧΑΛΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ.
- Σίνδος, Εχέδωρος, Δα8, Βιομηχανική μονάδα εμβαδού 3.815τμ επί της οδού ΝΒ4, ΟΤ53Β, Γ' Φάση της ΒΙΠΕΘ Σίνδου. Η μονάδα αποτελείται από: - Βιομηχανικό διώροφο κτίριο εμβαδού 1.537τμ: ισόγειο εμβαδού 1.261τμ, όροφο εμβαδού 276τμ, Ισόγεια αποθήκη εμβαδού 1.135τμ, Διώροφο κτίριο γραφείων με υπόγειο εμβαδού 830τμ: υπόγειο εμβαδού 212τμ, ισόγειο εμβαδού 333τμ, όροφο εμβαδού 285τμ, Αποθήκη εμβαδού 265τμ, Μηχανοστάσιο βιολογικού εμβαδού 47τμ, σε οικόπεδο εμβαδού 11.695τμ (οικόπεδο 1 εμβαδού 3.594τμ, οικόπεδο 2 εμβαδού 8.100τμ), Ενεργειακή κλάση Ε. Μηνιαίο μίσθωμα 12.000 €/μήνα (**4,26 €/τ.μ.**/μήνα). Μεσιτικό INCORE (Τ: 2310225225).
- Σίνδος, Εχέδωρος, Επ. Οδός 5, Λαχανόκηπου - Νέα Μάλγαρα, ενοικιάζεται υπό κατασκευή Κτίριο Logistics εμβαδού 9.000τμ. Παράδοση: Καλοκαίρι 2025. Μηνιαίο Μίσθωμα 40.500 €/μήνα (**4,50 €/τ.μ./μήνα**). Μεσιτικό INCORE (Τ: 2310225225).
- Εχέδωρος Καλοχώρι, Πόντου, ενοικιάζεται αποθήκη ισόγεια υπερυψωμένη συνολικής επιφάνειας 3.000 τ.μ. σε οικόπεδο 13.500 τ.μ. Η κατασκευή ξεκίνησε το 2025 και θα διαθέτει ύψος 14,0μ, συναγερμό, ρολά ασφαλείας, ράμπα εκφόρτωσης. Μηνιαίο

μίσθωμα 18.750 €/μήνα (**6,25 €/τ.μ./μήνα**). Μεσιτικό ΣΑΡΑΦΟΥΔΗΣ & ΣΙΑ ΕΕ (Τ: 2310574608)

Οι παραπάνω τιμές είναι ζητούμενες και σήμερα είναι μειωμένες τουλάχιστον από 5% έως 15% ανάλογα με τη θέση, το μέγεθος, την ποιότητα, τη χρήση, το έτος κατασκευής κλπ. ανάλογα με το πόσο λογικές ή όχι είναι οι τιμές, από το διάστημα ανάρτησης της αγγελίας, ενώ δεν υπάρχει κάποιος κανόνας και όλα εξαρτώνται από το πόσο εύλογο είναι το τίμημα που ζητά ο εκάστοτε ιδιοκτήτης.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1 Μελέτη εκτίμησης – Μεθοδολογία

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου εφαρμόζεται η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method).

Η Συγκριτική Μέθοδος λαμβάνεται με συντελεστή βαρύτητας 60% και η Μέθοδος Εισοδήματος λαμβάνεται με συντελεστή βαρύτητας 40%. Δόθηκε μεγαλύτερη βαρύτητα στη Συγκριτική Μέθοδο καθώς το δείγμα που υιοθετήθηκε θεωρούμε ότι είναι καταλληλότερο.

Σημειώνεται ότι αφαιρείται η αξία του υπολοίπου κάλυψης από τα συγκριτικά στοιχεία που δεν έχει εξαντληθεί η κάλυψη των γηπέδων, με μειωτικό συντελεστή καθώς δεν γνωρίζουμε την δυνατότητα υλοποίησης και του υπολοίπου κάλυψης, ενώ και για το εκτιμώμενο εξετάζεται το υπόλοιπο κάλυψης το οποίο και θα μπορούσε να υλοποιηθεί.

Οι επιφάνειες των συγκριτικών στοιχείων και του εκτιμώμενου ακινήτου λαμβάνονται με συντελεστές 100% για τους κύριους και βοηθητικούς χώρους, απαραίτητους για την λειτουργία των ακινήτων.

3.2 Συγκριτική Μέθοδος

Με βάση τα πιο πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία για βιοτεχνικά ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά, όπως αυτά παρατέθηκαν προηγουμένως, θεωρείται εύλογη τιμή μονάδας, για το υπό εκτίμηση ακίνητο, λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων της κτηματαγοράς και των ειδικών χαρακτηριστικών του (εμβαδόν, θέση, προβολή, κατάσταση, κατασκευή, συντήρηση, κ.λπ), το ποσό των 1.308,07 €/τ.μ. για το βιομηχανικό κτίριο.

$A_{ξια}$ = 1.308,07 €/τ.μ. × 2.864,14 τ.μ. = 3.747.000 €

(Οικόπεδο συνολικό)

$A_{ξια}$ = 167,05 €/τ.μ. × 5.116,76 τ.μ. = 855.000 €

(Αναλογούν Οικόπεδο στο υπόλοιπο κάλυψης)

$A_{ξια}$ = 167,05 €/τ.μ. × 964,54 τ.μ. = 161.000 €

3.3 Μέθοδος Εισοδήματος (Βιομηχανικό Ακίνητο)

Κατόπιν έρευνας της τοπικής κτηματαγοράς λαμβάνεται εύλογη τιμή μονάδας μηνιαίου μισθώματος για το βιομηχανικό ακίνητο, όπως αυτά παρατέθηκαν στην παράγραφο 2.2, κατόπιν αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων, ίσο με 7,27 €/τ.μ./μήνα, με απόδοση που λαμβάνεται στην παρούσα ίση με 7,50%.

$A_{ξια}$ = (12 × 7,27 €/τ.μ.) / 7,50% = 1.163,20 €/τ.μ. × 2.864,14 τ.μ. = 3.331.000 €

4. Στάθμιση Μεθόδων

Με βάση τις ανωτέρω μεθοδολογίες η αγοραία αξία του εξεταζόμενου ακινήτου, λαμβάνεται με συντελεστές στάθμισης για την μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων 40% και την Μέθοδο Εισοδήματος 60% και η τελική αγοραία αξία παρουσιάζεται παρακάτω :

Συγκριτική Μέθοδος : 3.747.000 € X 60% = 2.248.200 €

Μέθοδος Εισοδήματος : 3.331.000 € X 40% = 1.332.400 €

Τελική Αγοραία Αξία βιομηχανικού ακινήτου: 1.248.200 € + 1.332.400 € = 3.581.000 €

Συνολική αξία με υπόλοιπο δόμησης : 3.581.000 € + 161.000 € = 3.742.000 €

Ήτοι η συνολική αγοραία αξία του εκτιμωμένου ακινήτου υπολογίστηκε ίση με **3.742.000 € (Τρία Εκατομμύρια Επτακόσιες Σαράντα Δύο Χιλιάδες Ευρώ) για την 31η Δεκεμβρίου 2024.**

Η πιστοποιημένη εκτιμήτρια

.....

Γλυκερία Καμίση

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων

Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 030

Recognised European Valuer REV – GR/AVAG/2018/123

4.1 Επιμερισμός Αξίας

Ο επιμερισμός της αξίας γης και κτίσματος γίνεται με προσδιορισμό της αξίας της γης (χωρίς βελτιώσεις, με βάση την υφιστάμενη χρήση της) και στη συνέχεια αφαίρεση της από την εύλογη αξία του ακινήτου. Το αποτέλεσμα που προκύπτει είναι η επιμερισμένη αξία των κτιρίων και της γης.

Διαχωρισμός Αξίας Γης και Κτίσματος			
Ακίνητο	Συνολική Αξία	Γη (Λογ. 10)	Κτίριο - βελτιώσεις (Λογ. 11)
Βιοτεχνικό	3.742.000,00 €	855.000,00	2.887.000,00 €

Ο τρόπος αυτός διαχωρισμού ενδείκνυται στις περιπτώσεις που με βάση τα υφιστάμενα κτίρια έχουμε βέλτιστη αξιοποίηση της γης, ενώ επισημαίνουμε ότι γενικά ο επιμερισμός της Αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου αφορά έναν λογιστικό χειρισμό για τον σχηματισμό αποσβέσεων της αξίας των κτισμάτων, καθώς τα γήπεδα θεωρούνται διαρκές πάγιο και δεν αποσβένονται, ενώ πραγματοποιείται για λογιστικούς και σκοπούς φορολογίας. Επισημαίνουμε επιπλέον ότι, ο επιμερισμός της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε επιμέρους τμήματα δεν αποτελεί εκτίμηση και οι προσδιορισθείσες τιμές δεν θα πρέπει να θεωρηθούν ότι αντικατοπτρίζουν την Αγοραία ή την Εύλογη Αξία των επιμέρους τμημάτων.

4.1.1 Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής

Η Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής του ακινήτου ορίζεται ως η περίοδος για την οποία το κτήριο θα είναι κατάλληλο για ωφέλιμη οικονομική χρήση για το σκοπό για τον οποίο έχει κατασκευαστεί. Η Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής αντανακλά τη διάρκεια ζωής που υπολείπεται μεταξύ της Ωφέλιμης Διάρκειας Ζωής και της Ηλικίας του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τις όποιες βελτιώσεις, ανακαινίσεις έχουν πραγματοποιηθεί αλλά και εξωτερικούς παράγοντες απαξίωσης.

Δεν μας ζητήθηκε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας η εκτίμηση της υπολειπόμενης διάρκειας ζωής του κτηρίου και των βελτιώσεων.

Φωτογραφίες ακινήτου και της περιοχής



Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com









Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com


DON'T
DO IT

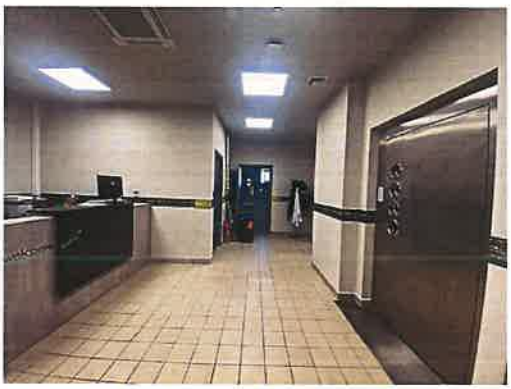










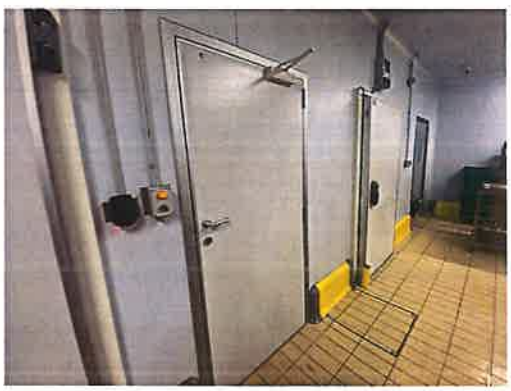




Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com







Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com








Η/Μ




Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com











Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ – Πίνακες Υπολογισμών

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων:

Βιομηχανικό ακίνητο

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΗΣ - ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ / ΚΑΛΥΨΗΣ																		
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (Μ2)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (Μ2)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΡΟΦΩΝ (Μ2)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΣΚ (Μ2)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΣΔ (Μ2)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΗΠΕΔΟΥ (Μ2)	ΣΚ	ΣΔ	ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΛΥΨΗ ΟΙΚΟΓΕΔΟΥ (Μ2)	ΜΕΓΙΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (Μ2)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΣΤΟ	ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΟΥΝΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ /μ2	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ
1	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	212,00	3.041,00	561,00	3.041,00	3.555,00	11.695,00	0,60	0,90	7.017,00	10.525,50	3.576,00	6.970,50	6626,67	7745	160,00 €	2.900.000,00 €	2.476.000,00 €
2	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	0,00	2.360,00		2.360,00	2.360,00	8.000,00	0,60	0,90	4.800,00	7.200,00	2.440,00	4.840,00	4066,67	5377,78	160,00 €	2.800.000,00 €	2.540.000,00 €
3	Κτηματική περιοχή ΣΙΝΔΟΥ	0,00	790,00	210,00	790,00	1.000,00	2.100,00	0,60	2,00	1.260,00	4.200,00	470,00	3.200,00	783,33	1600,00	120,00 €	800.000,00 €	762.000,00 €
4	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	0,00	4.000,00	-	4.000,00	4.000,00	12.000,00	0,60	2,00	7.200,00	24.000,00	3.200,00	20.000,00	5333,33	10000	160,00 €	3.500.000,00 €	3.159.000,00 €
5	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	0,00	2.592,00	766,00	2.783,50	3.358,00	9.800,00	0,60	2,00	5.880,00	19.600,00	2.000,00	2.000,00	3333,33	1000,0	160,00 €	3.000.000,00 €	2.936.000,00 €
6	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	237,84	1.903,00	-	1.903,00	1.903,00	5.710,00	0,60	0,90	3.426,00	5.139,00	1.523,00	3.236,00	2538,33	3595,6	160,00 €	2.500.000,00 €	2.338.000,00 €

Συγκριτική μέθοδος (Comparative Method)										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ										
Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ & ΒΧ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ /
1	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	1659,00	1.594,00	561,00	3.814,00	2.984,50	0,00	2000	2.476.000,00 €	829,62
2	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	1310,00	1.050,00		2.360,00	1.836,00	0,00	2004	2.540.000,00 €	1.383,44
3	Κτηματική περιοχή ΣΙΝΔΟΥ	0,00	790,00	210,00	1.000,00	1.000,00	0,00	2008	800.000,00 €	800,00
4	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	0,00	4.000,00	-	4.000,00	4.000,00	0,00	2003	3.159.000,00 €	789,75
5	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	0,00	2.592,00	766,00	3.358,00	3.358,00	0,00	2000	2.936.000,00 €	874,33
6	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	237,84	1.903,00	-	2.140,84	2.021,92	0,00	2000	2.338.000,00 €	1.156,33
Μ.Ο										**914,03**

Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com

ΑΝΑΓΩΓΕΣ									
ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΓΩΝΙΑΚΟ/ΔΙΑΜΠΕΡΕΣ/ΜΕΣΑΙΟ	ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2
1,00	1,01	1,00	1,16	1,30	1,00	1,00	0,90	1,36	1.129,05 €
1,00	0,95	1,00	1,12	1,05	1,00	1,08	0,90	1,09	1.505,06 €
1,10	0,92	1,00	1,08	1,30	1,00	1,08	0,90	1,37	1.099,36 €
1,00	1,05	1,00	1,13	1,30	1,00	1,08	0,90	1,50	1.181,43 €
1,00	1,02	1,00	1,16	1,30	1,00	1,08	0,90	1,49	1.306,31 €
1,00	0,96	1,00	1,16	1,30	1,00	1,08	0,90	1,41	1.627,24 €
									1.308,07 €

Οικόπεδο

Συγκριτική μέθοδος (Comparative Method)												
Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης Γηπέδων					Αναγωγές Συνκρκτικών Στοιχείων Πώλησης							
Α/Α	Θέση Ακινήτου	Εμβαδόν Γηπέδου (τ.μ.)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Πώλησης (€/τ.μ.)	Μέγεθος	Θέση	Πρόσβαση	Γωνιακό / Ενδιάμεσο / Διαμπερές	Πολεοδομικά	Περιθώριο διαπραγμάτευσης	Συνολικός συντελεστής αναγωγής	Τελική Τιμή Μοναδας (€)
1	ΒΙΠΕΘ Σίνδος	9.223,00	1.350.000,00 €	146,37 €	1,04	1,00	1,00	1,10	1,00	0,92	1,05	154,21 €
2	Σίνδος, Εχέδωρος, Οδός 1Β, Δέλτα	1.780,00	340.000,00 €	191,01 €	0,97	1,00	1,00	1,10	0,90	0,92	0,88	168,17 €
3	ΒΙΠΕΘ Σίνδος	16.000,00	2.200.000,00 €	137,50 €	1,11	1,00	1,00	1,10	1,00	0,92	1,12	154,29 €
4	ΒΙΠΕΘ Σίνδος	17.100,00	2.890.000,00 €	169,01 €	1,12	1,00	1,00	1,10	1,00	0,92	1,13	191,53 €
Μέσος όρος												167,05 €

Μέθοδος Εισοδήματος:

Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com

Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach)										
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ										
Α/Α	**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΥΠΟΓΕΙΩΝ (μ2)**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (μ2)**	**ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ (μ2)**	**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)**	**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ**	**ΥΨΗΛΟΤΕΡΟΣ ΟΡΟΦΟΣ**	**ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ**	**ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**	**ΤΙΜΗ ΜΗΝΙΑΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ**
1	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ		2.000,00	-	2.000,00	2.000,00		2020	13.000,00 €	6,50
2	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ	1593,00	842,00	782,00	3.217,00	2.420,50		2008	12.500,00 €	5,16
3	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ		2.000,00	-	2.000,00	2.000,00		2000	8.000,00 €	4,00
4	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ		1.500,00	350,00	1.850,00	1.850,00		2000	8.300,00 €	4,49
5	ΒΙΠΕΘ ΣΙΝΔΟΥ		9.000,00	-	9.000,00	9.000,00		2025	40.500,00 €	4,50
6	ΚΑΛΟΧΩΡΙ -ΠΟΝΤΟΥ		3.000,00		3.000,00	3.000,00		2025	18.750,00 €	6,25
Μ.										**5,15 €**

ΑΝΑΓΩΓΕΣ									
ΘΕΣΗ	**ΜΕΓΕΘΟΣ**	**ΟΡΟΦΟΣ**	**ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ**	**ΠΟΙΟΤΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ**	**ΠΡΟΣΒΑΣΗ**	**ΓΩΝΙΑΚΟ/ΔΙΑΜ ΠΕΡΕΣ/ΜΕΣΑΙΟ**	**ΑΝΑΛΟΓΙΑ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΣ ΖΗΤΟΥΜΕΝΗΣ**	**ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ**	**ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ/μ2**
1,10	0,96	1,00	0,96	1,25	1,00	1,08	0,95	1,30	8,44 €
1,00	0,98	1,00	1,08	1,30	1,00	1,08	0,95	1,41	7,27 €
1,00	0,96	1,00	1,16	1,30	1,00	1,08	0,95	1,48	5,94 €
1,00	0,95	1,00	1,16	1,25	1,00	1,08	0,95	1,42	6,36 €
1,10	1,27	1,00	0,91	1,30	1,00	1,08	0,95	1,69	7,62 €
1,05	1,01	1,00	0,91	1,30	1,00	1,08	0,95	1,28	7,99 €
									7,27 €

Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ενδεικτικές επιφυλάξεις - παραδοχές - παρατηρήσεις

- Η συντάξασα εκτιμήτρια είναι πιστοποιημένη εκτιμήτρια ακινήτων από το σχήμα Recognized European Valuer (R.E.V.) της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών) με αριθμό πιστοποίησης REV-GR/AVAG/2018/123.
- Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2025 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).
- Η συντάξασα εκτιμήτρια συμμορφώνεται με τον κώδικα συμπεριφοράς του φορέα πιστοποίησης και τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς Ευρωπαίων Εκτιμητών της TEGoVA και η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025).
- Η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται αποκλειστικά στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας. Καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζεται έναντι τρίτων και καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.
- Επιβεβαιώνεται ότι δεν υπάρχει εξαρτημένη σχέση εργασίας με τον εντολέα και για την υπογράφουσα την έκθεση εκτίμησης δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ή εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο και δεν υπάρχει καμία σύγκρουση συμφέροντος για την εκτίμηση των παγίων. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης εκφράζει την ανεξάρτητη γνώμη του εκτιμητή.
- Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρος αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκριση αναφορικά με τη δυνατότητα, το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί.
- Δεν πραγματοποιήθηκαν μετρήσεις. Οι υπολογισμοί των αξιών βασίζονται στις επιφάνειες σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία - δικαιολογητικά, τα οποία θεωρήθηκαν ορθά.
- Δεν πραγματοποιήθηκε κανενός είδους (γεωτεχνική, περιβαλλοντική κλπ) έρευνα προκειμένου να πιστοποιηθεί η ύπαρξη πιθανών παραγόντων μόλυνσης και γεωλογικών κινδύνων. Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης θεωρείται ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικά και γεωτεχνικά προβλήματα και ότι το έδαφος είναι ικανό να φέρει φορτία κατασκευής.
- Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου. Θεωρούμε ότι αυτά ανταποκρίνονται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζονται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις.
- Η εκτίμηση του ακινήτου έχει λάβει υπόψη τις πάγιες Η/Μ εγκαταστάσεις, απαραίτητες για τη λειτουργία του ακινήτου.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις.

Γενικές Παραδοχές Εκτίμησης/ Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης

- Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Η υπογράφουσα δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του.
- Εμβαδομέτρηση του ακινήτου, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εκτιμήτρια. Οι επιφάνειες που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται στα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν και παρουσιάζονται σε σχετική παράγραφο.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν μισθωτικές δεσμεύσεις και βάρη.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

- Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2025, TEGoVA).
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον πελάτη.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τα υπό εκτίμηση πάγια.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της αγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός της υπογράφουσας τη μελέτη, δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

Γ. ΚΑΜΙΣΗ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε., ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΒΟΛΟΥ 5 Τ.Κ. 54249 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ, ΤΗΛ. 2310302745, 6972941020
E-mail : gkamisi.avc@gmail.com