Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.07.02 14:19:38 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,02/07/2025
Αριθ. Πρωτ.:3661041

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **POWERZ A.E**, το διακριτικό τίτλο **POWERZ** και αριθμό ΓΕΜΗ **058604804000**.

Την **02/07/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5419447**, η από 20/06/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.



PKF Hellas

Έκθεση Εκτίμησης

ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ «ΖΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΥ ΜΑΡΙΟΥ & ΖΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ» ΣΤΗ ΘΕΣΗ ΕΓΝΑΤΙΑΣ 88 & ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΟΥ ΓΕΝΝΑΔΙΟΥ, 1η Δ.Ε., ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Π.Ε. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Προκειμένου να εισφερθεί (εισφορά σε είδος) στην εταιρεία « POWER Z ΑΕ», σύμφωνα με τις παρ. 3 & 4 του άρθρου 17, του Ν. 4548/2018.

ΙΟΥΝΙΟΣ | 2025

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Περιεχόμενα

1. Εντολή για την σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης 3
2. Βασικές Επισημάνσεις 4
3. Μεθοδολογική Προσέγγιση 5
4. Εκτίμηση Ακινήτου 7
4.1. Πηγή Άντλησης Δεδομένων 7
4.2. Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής 7
4.3. Συνοπτική παρουσίαση του Ακινήτου 8
4.4. Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου 9
5. Συμπέρασμα 12
Π α ρ ά ρ τ η μ α 13

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Αθήνα
Λεωφ. Κηφισίας 124,
115 26 Αθήνα

210 7480600
athens@pkf.gr
www.pkf.gr

Αρ. Γ.Ε.Μ.Η 001893601000

Προς
τους Ιδιοκτήτες του
εισφερόμενου ακινήτου
κ. Ζαχαρόπουλο Δημήτριο και κ. Ζαχαρόπουλος Μάριο

Αθήνα, 20 Ιουνίου 2025

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση συντάσσεται με σκοπό την εκτίμηση της αξίας του κάτωθι περιγραφόμενου ακινήτου, προκειμένου αυτό να εισφερθεί (εισφορά σε είδος) στην εταιρεία « POWER Z ΑΕ», σύμφωνα με τις παρ. 3 & 4 του άρθρου 17, του Ν. 4548/2018.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο, ιδιοκτησίας των κυρίων Ζαχαρόπουλου Δημητρίου και Ζαχαρόπουλου Μάριου (φυσικά πρόσωπο) περιήλθε στην ψιλή κυριότητα τους σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 899/21.12.2009 συμβολαιογραφικό έγγραφο και σε πλήρη κυριότητα σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 6180/12.06.2025 συμβολαιογραφικό έγγραφο παραίτησης δικαιώματος επικαρπίας, βρίσκεται στη συμβολή των οδών Εγνατίας 88 & Μητροπολίτου Γενναδίου, στο εμπορικό, επιχειρηματικό και ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, στην Α' Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης, του Δήμου Θεσσαλονίκης, της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, και αποτελείται από ένα ισόγειο κατάστημα με δύο υπόγεια και πατάρι (οριζόντια ιδιοκτησία) συνολικού εμβαδού 206,31 τ.μ. σε πολυώροφη οικοδομή που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο εμβαδού 256 τ.μ. και αναπτύσσεται σε δώδεκα (12) επίπεδα, αποτελούμενη από δύο υπόγεια, ισόγειο με καταστήματα, πατάρι και οκτώ (8) επίπεδα ορόφων.

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Ιδιοκτησία κυρίων Μάριου και Δημητρίου Ζαχαρόπουλου		
Διεύθυνση Ακινήτου	**Τύπος Ιδιοκτησίας**	**Τίτλοι Ιδιοκτησίας**
Εγνατίας 88 & Μητροπολίτου Γενναδίου, Α' Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης, Δήμου Θεσσαλονίκης, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας	Ισόγειο κατάστημα 84,00 τ.μ. με πατάρι 42,70 τ.μ. και 2 υπόγεια 82,91 τ.μ. και 39,40 τ.μ.	Αρ. 899/21.12.2009 & Αρ. 6180/12.06.2025 συμβολαιογραφικά έγγραφα της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Μαυρίδου

Το ανωτέρω ακίνητο, με βάσει την παρούσα έκθεση, θα εισφερθεί (εισφορά σε είδος) σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 & 4 του νόμου 4548/2018 στην εταιρεία « POWER Z ΑΕ».

1. Εντολή για την σύνταξη της έκθεσης αποτίμησης

Με την από 05.06.2025 εντολή ανάθεσης, ανατέθηκε στην εταιρεία «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», η οποία είναι εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, να ορίσει δύο εκ των μελών της Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές για να προβούν, στη διενέργεια αποτίμησης του ανωτέρω περιγραφόμενου ακινήτου (Ισόγειο κατάστημα 84,00 τ.μ. με πατάρι 42,70 τ.μ. και 2 υπόγεια 82,91 τ.μ. και 39,40 τ.μ.) που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Εγνατίας 88 & Μητροπολίτου Γενναδίου, στο εμπορικό, επιχειρηματικό και ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, στην Α' Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης, του Δήμου Θεσσαλονίκης, της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, με σκοπό την εισφορά του (εισφορά σε είδος) στην εταιρεία « POWER Z Α.Ε.»

Το Διοικητικό Συμβούλιο της «PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.», με προφορική του εντολή, ανέθεσε την διενέργεια αυτής της αποτίμησης στους κάτωθι Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές:

1. Παναγιώτη Τσαρδακλή, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24791
2. Ηλία Γραμματικό, Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, με Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 36901

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Κατόπιν των ανωτέρω, οι ορισθέντες ως άνω Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:

- Παραλάβαμε την έκθεση εκτίμησης του διορισθέντα από την «Alpha Real Estate» ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.», από την οποία εκτιμάται η αγοραία αξία του ανωτέρω ακινήτου.
- Λάβαμε από τους ιδιοκτήτες του ακινήτου όλα τα απαραίτητα έγγραφα, συμβόλαια και τα λοιπά δικαιολογητικά, που αφορούν το εν λόγω «ακίνητο».
- Λάβαμε υπόψη στοιχεία και έγγραφα για την πραγματική φυσική και νομική κατάσταση του «ακινήτου», τα τυχόν βάρη του, την εμπορικότητα της περιοχής καθώς και τις προοπτικές ανάπτυξης.
- Ελέγξαμε τις μεθόδους αποτίμησης και την προκύπτουσα αξία του «ακινήτου» το οποίο εισφέρεται, όπου και διαπιστώσαμε τα όσα ακολουθούν.
- Ελέγξαμε το εύλογο των παραδοχών που χρησιμοποιούνται στην έκθεση του ειδικού εμπειρογνώμονα.
- Ελέγξαμε την συνέπεια και την ακρίβεια των συμπερασμάτων που αποτυπώνονται στην έκθεση του ειδικού εμπειρογνώμονα.

2. Βασικές Επισημάνσεις

- Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει εκπονηθεί από την «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» κατ' εντολή του εντολέα μας.
- Η προσδιορισθείσα αξία έχει ως ημερομηνία αναφορά την 19η Μαΐου 2025, ημερομηνία αναφοράς της εκτίμησης του ειδικού εμπειρογνώμονα.
- Η αποτίμηση βασίστηκε σε στοιχεία και πληροφορίες που παρασχέθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, καθώς και σε στοιχεία και πληροφορίες που αντλήθηκαν από άλλες πηγές, οι οποίες και μνημονεύονται σε αντίστοιχα σημεία της έκθεσης αυτής.
- Σύμφωνα με την καλύτερη αντίληψή μας, όλα τα στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών οικονομικών στοιχείων, στα οποία βασισθήκαμε για την εξαγωγή πορισμάτων και συμπερασμάτων ή που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι σωστά και αληθή. Παρότι θεωρούμε τις πηγές συλλογής των στοιχείων που χρησιμοποιήσαμε αξιόπιστες, δεν υπεισήλθαμε στον έλεγχο ακρίβειάς τόσο των στοιχείων αυτών όσο και για αντίστοιχες γνώμες ή ενδείξεις που μας παρασχέθηκαν από τρίτους κατά τη διάρκεια υλοποίησης του έργου μας.
- Η αξία που αποτυπώνεται στην έκθεσή μας υπόκειται στις προϋποθέσεις που περιγράφονται σε αυτή.
- Θεωρήσαμε ότι το ακίνητο που εκτιμήσαμε συμμορφώνονται απόλυτα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς, εκτός και αν ανάλογη μη συμμόρφωση καταγράφεται στην έκθεσή μας.

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

- Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει αποτιμηθεί ως ελεύθερο βαρών και δεσμεύσεων.
- Χρησιμοποιήσαμε την έκθεση εκτίμησης του διορισθέντα από την «Alpha Real Estate» ειδικού εμπειρογνώμονα ανεξάρτητου εκτιμητή της «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.», από την οποία εκτιμάται η αξία του ανωτέρω ακινήτου. Ευθύνη δική μας είναι να αξιολογήσουμε και ελέγξουμε την ανεξαρτησία του, την εντιμότητά του, την επάρκειά του, την συμμόρφωσή του με τον ισχύοντα Κώδικα Δεοντολογίας και την τήρηση της εμπιστευτικότητάς του.
- Η εργασία του ειδικού εμπειρογνώμονα είναι σύμφωνη με Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης *(International Valuation Standards – IVS, ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2022),* τα Διεθνή Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων *(Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS / "Red Book Global Standards" έκδοση 2021, ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2022),* και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (*EVS 9th Edition 2020, ισχύοντα από 31 Ιανουαρίου 2021)*.
- Οι εργασίες αποτιμήσεων έχουν από τη φύση τους το στοιχείο της υποκειμενικότητας, σχετικά με έναν αριθμό αποφάσεων αλλά και υποθέσεων που πρέπει να γίνουν.
- Το έργο της εκτίμησης έχει ενσωματωμένο σημαντικό, λόγω της φύσης του, βαθμό αβεβαιότητας, «Εκτιμητική Αβεβαιότητα», η οποία διογκώνεται από τα στοιχεία του χρηματοπιστωτικού συστήματος, με μεταβαλλόμενα επιτόκια και ελαχιστοποίηση των πιστώσεων.
- Η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν αποδέχεται καμία ευθύνη προς τρίτους σχετικά με πληροφορίες που υπάρχουν στην παρούσα έκθεση, εκτός εάν πρωτίστως έχει ζητηθεί και δοθεί η έγγραφη συγκατάθεσή της. Σε περίπτωση που αντίγραφο της παρούσας δοθεί σε τρίτους, θα πρέπει να παραδοθεί σαν ενιαίο σύνολο.
- Η χρήση και διεξαγωγή συμπερασμάτων από οποιοδήποτε τρίτο μέρος, καθώς και η λήψη αποφάσεων με βάση αυτήν την αποτίμηση αποτελούν αποκλειστική ευθύνη αυτών που θα χρησιμοποιήσουν την παρούσα έκθεση. Ως εκ τούτου η «PKF Ευρωελεγκτική Α.Ε.» δεν φέρει καμία ευθύνη για ζημιές, που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν με βάση την παρούσα έκθεση αποτίμησης.

3. Μεθοδολογική Προσέγγιση

Σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK January 2022 edition), η Αγοραία/Εμπορική Αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως:

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

"Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση πρέπει να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μία συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό"

Η επιλογή της μεθόδου για την εκτίμηση της Εμπορικής Αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, όπως για παράδειγμα την παρούσα χρήση του, τις κατασκευαστικές του ιδιαιτερότητες, το περιβάλλον αγοράς κλπ. Οι διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι εκτίμησης ακινήτων είναι η μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method), της Μεθόδου Εισοδήματος (Income Method) και της Μεθόδου Άμεσης Κεφαλαιοποίησης της Προσόδου (Direct Capitalization).

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης έχει διενεργηθεί σύμφωνα με την μέθοδο Εισοδήματος (Income Method).

Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method)

Παρόλο που υπάρχουν πολλοί τρόποι να εφαρμοστεί η Μέθοδος Εισοδήματος, η βασική αρχή της εν λόγω μεθόδου είναι ουσιαστικά η προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών σε καθαρή παρούσα αξία.
Η διαφορά μεταξύ μελλοντικών εισπράξεων και σημερινής αξίας των ίδιων ποσών έγκειται στην βασική αρχή ότι είναι κατ' αρχήν προτιμότερο για τον επενδυτή να έχει το χρηματικό ποσό σήμερα αντί να το εισπράξει στο μέλλον – η προτίμηση αυτή επαφίεται στην αντίληψη ότι η μελλοντική είσπραξη προσόδων χαρακτηρίζεται από εγγενή ρίσκα, όπως, ενδεικτικά, η εισπραξιμότητα τους, η απαξίωση των περιουσιακών στοιχείων, η μείωση της αξίας του χρήματος λόγω πληθωρισμού, κ.λπ. Ουσιαστικά, η ανάγκη για προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών, έγκειται στην γενικά αποδεκτή παραδοχή ότι η αξία του ίδιου ποσού εισπρακτέου σήμερα είναι μεγαλύτερη από την αξία του ίδιου ποσού εισπρακτέου στο μέλλον.

Η Μέθοδος αυτή είναι προτιμητέα για την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων τα οποία αποδίδουν εισόδημα, ή νοούνται ως επενδυτικά. Οι βασικοί τρόποι εφαρμογής της μεθόδου είναι οι ακόλουθες:

- Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization Method)
- Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Χρηματοροών (Discounted Cashflow Method)
- Μέθοδος Κερδών (Profits Method)

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

4. Εκτίμηση Ακινήτου

4.1. Πηγή Άντλησης Δεδομένων

Τα στοιχεία που διαβιβάσθηκαν από τον πελάτη τόσο στον ειδικό εμπειρογνώμονα ανεξάρτητο εκτιμητή της «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» όσο και στην «PKF Ευρωελεγκτική ΑΕ» για το υπό διερεύνηση ακίνητο παρουσιάζονται κατωτέρω:

- Υπ' αρ. 899/21.12.2009 γονική παροχή ψιλής κυριότητας προς τέκνο της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Μαυρίδου.
- Υπ' αρ. 6180/12.06.2025 παραίτηση δικαιώματος επικαρπίας της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Μαυρίδου.
- Απόσπασμα Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης ιδιοκτησίας του Πολιτικού Μηχανικού Καραδήμα Γεωργίου.
- Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας του Πολιτικού Μηχανικού Καραδήμα Γεωργίου.

Επιπροσθέτως στο ακίνητο διενεργήθηκε εξωτερική αυτοψία από τον ειδικό εμπειρογνώμονα ανεξάρτητο εκτιμητή «Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε ».

4.2. Συνοπτική παρουσίαση της περιοχής

Το εκτιμώμενο ακίνητο ανήκει διοικητικά στην Α' Δημοτική ενότητα του Δήμου Θεσσαλονίκης, Π.Ε. Θεσσαλονίκης και εντοπίζεται στη συμβολή των οδών Εγνατίας 88 & Μητροπολίτου Γενναδίου, στο εμπορικό, επιχειρηματικό και ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Η Α' Δημοτική Ενότητα, όπου χωροθετούνται τα υπό μελέτη ακίνητα, αποτελεί όπως προαναφέρθηκε το εμπορικό, ιστορικό και επιχειρηματικό κέντρο της πόλης. Κυριαρχείται από πολυώροφα κτίσματα μεγάλης ηλικίας, τα οποία στεγάζουν ως επί το πλείστο καταστήματα στα ισόγεια επίπεδα και χώρους γραφείων και διαμερίσματα κατοικίας στα επίπεδα των ορόφων. Οι χρήσεις των καταστημάτων στην περιοχή είναι κυρίως λιανεμπορικές. Στις κεντρικότερες οδούς συναντώνται καταστήματα υπερτοπικού ενδιαφέροντος, όπως υπεραγορές, αλυσίδες πολυεθνικών κ.ά. Η δόμηση είναι πολύ πυκνή και δεν διαφαίνονται προοπτικές αλλαγών στην εικόνα της περιοχής, κυρίως λόγω της παντελούς έλλειψης διαθέσιμων οικοπέδων.

Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της περιοχής είναι τα τυπικά της κεντρικής περιοχής μιας μεγαλούπολης: ποικίλα εμπορικά καταστήματα, τα οποία καλύπτουν τις ανάγκες των κατοίκων, χώροι ψυχαγωγίας, πολύ πυκνή αστική συγκοινωνία, άμεση πρόσβαση σε κεντρικές αρτηρίες και στους πιο εμπορικούς δρόμους της πόλης (οδοί Εγνατία, Τσιμισκή, Μητροπόλεως, Αριστοτέλους), παλαιότητα οικοδομών, έλλειψη ελεύθερων χώρων στάθμευσης, ατμοσφαιρική ρύπανση, ηχορύπανση, απουσία πρασίνου.

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στην εμπορική οδό Εγνατία πλησίον των εξίσου εμπορικών οδών Αριστοτέλους – Ερμού – Αγίας Σοφίας και του σταθμού μετρό Αγίας Σοφίας, σε σημείο προβολής, από το οποίο διέρχονται πολλοί πεζοί καθημερινώς.

4.3. Συνοπτική παρουσίαση του Ακινήτου

Το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει ανεγερθεί σε γωνιακό οικόπεδο επί των οδών Εγνατίας και Μητρ. Γενναδίου. Συνορεύει σε πλευρά 15,00γρ.μ. με την οδό Εγνατίας, σε πλευρά 16,90γρ.μ. με την οδό Γενναδίου και στις υπόλοιπες πλευρές με όμορα οικόπεδο του ιδίου Ο.Τ.. Ειδικότερα πρόκειται για το υπό στοιχείο -3- οικόπεδο του 63ου Ο.Τ.. Σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης το οικόπεδο έχει εμβαδόν 254,80τ.μ., ενώ σύμφωνα με το ΚΑΕΚ έχει εμβαδόν 256,00τ.μ.. Φέρει αριθμό ΚΑΕΚ 190442117010/0/0. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το οικόπεδο είναι πλήρως οριοθετημένο από την πρόσοψη του κτηρίου επί των οδών Εγνατίας, όπου εντοπίζεται η είσοδος στην οικοδομή, και την οδό Γενναδίου και από τις μεσοτοιχίες με τις όμορες ιδιοκτησίες

Το ακίνητο εκτείνεται σε 3 ενιαία και λειτουργικά επίπεδα και αφορά:
Α) Στο Ισόγειο κατάστημα υπό στοιχείο (3), το ακραίο δεξιά για τον προσβλέποντα την οικοδομή από την οδό Εγνατία. Έχει εμβαδόν βάσει της Η.Τ.Κ., 84,00τ.μ., ενώ βάσει αδείας 71,53τ.μ.. Διαθέτει επίσης πατάρι εμβαδού βάσει της ΗΤΚ, 55,30τ.μ., ενώ βάσει αδείας 42,70τ.μ.. Φέρει αριθμό ΚΑΕΚ 190442117010/0/7. Αποτελείται από ενιαίο χώρο και το χώρο του κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα. Έχει ποσοστό επί του οικοπέδου και τα λοιπά κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής 76,80/1000 εξ αδιαιρέτου.
Β) Στο Α΄ υπόγειο εμβαδού βάσει της Η.Τ.Κ., 82,91τ.μ., ενώ βάσει αδείας 80,13τ.μ.. Φέρει αριθμό ΚΑΕΚ 190442117010/0/2. Αποτελείται από ενιαίο χώρο, wc και το χώρο του κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα. Έχει ποσοστό επί του οικοπέδου και τα λοιπά κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής 16,10/1000 εξ αδιαιρέτου και
Γ) Στο Β΄ υπόγειο εμβαδού, βάσει της Η.Τ.Κ. (Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου), 39,40τ.μ., το οποίο προήλθε από αλλαγή διαμερισμάτωσης. Φέρει αριθμό ΚΑΕΚ 190442117010/0/5. Αποτελείται από ενιαίο χώρο και το χώρο του κλιμακοστασίου. Έχει ποσοστό επί του οικοπέδου και τα λοιπά κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη και εγκαταστάσεις της οικοδομής 4,00/1000 εξ αδιαιρέτου.

Όλα τα επίπεδα διαθέτουν πρόσβαση μέσω εσωτερικού κλιμακοστασίου και μεταλλικού ανελκυστήρα εμπορευμάτων και το χώρο του κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα.

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Το δάπεδο είναι διαστρωμένο με άοπλο σκυρόδεμα στο 2ο υπόγειο και μωσαϊκό στα υπόλοιπα επίπεδα. Στην οροφή του ισογείου έχει τοποθετηθεί ψευδοροφή με στοιχεία ξηράς δόμησης επί μεταλλικού τετράγωνου κανάβου.

4.4. Εκτίμηση Περιουσιακού Στοιχείου

Συγκριτικά Στοιχεία

Προκειμένου να συγκεντρωθούν επαρκή στοιχεία για την περιοχή και για παρεμφερή ακίνητα, πραγματοποιείται έρευνα αγοράς. Καταγράφονται στοιχεία για την περιοχή των ακινήτων, την κατάσταση και τις υποδομές της, τη σχέση προσφοράς και ζήτησης, την εμπορικότητα της ευρύτερης περιοχής και των εξεταζόμενων ακινήτου, τις επικρατούσες χρήσεις, ενώ ταυτόχρονα συλλέγονται συγκριτικά δεδομένα από πρόσφατες πράξεις και τρέχουσες μισθώσεις και πωλήσεις για ανάλογα ακίνητα από τη βάση δεδομένων της ALPHA Real Estate Services A.E., την επί τόπου έρευνα, από πληροφόρηση κατόπιν επικοινωνίας με παράγοντες και «παίκτες» της τοπικής Κτηματαγοράς καθώς και από πηγές οι οποίες αφορούν ηλεκτρονικά και έντυπα μέσα.
Επιλέγονται οι πλέον αξιόπιστες και άμεσα συγκρίσιμες περιπτώσεις ακινήτων. Τα στοιχεία που συλλέχθηκαν δίνουν μια σαφή ένδειξη του επιπέδου των αξιών που επικρατούν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Σημειώνεται ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που τελικά επιτυγχάνονται μετά από διαπραγμάτευση. Εν συνεχεία έγινε επεξεργασία των στοιχείων που συνελέγησαν, με την αναγωγή τους στα χαρακτηριστικά των εκτιμώμενων ακινήτων με τη χρήση κατάλληλων συντελεστών, προκειμένου να οδηγηθούμε στην αξία ανά μονάδα επιφάνειάς τους.
Κατά την διενεργηθείσα έρευνα διαπιστώθηκε πως τα επίπεδα της προσφοράς καταστημάτων ανάλογης επιφάνειας και χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο είναι χαμηλή, ενώ η ζήτηση ακινήτων ανάλογων χαρακτηριστικών βαίνει αυξανόμενη, μετά και την έναρξη λειτουργίας του Μετρό.
Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν:

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Α/Α	Επιφάνεια (τμ)	Επίπεδα	Περιοχή/ Θέση	Αποκλειστική χρήση ακάλυπτου χώρου	Αριθμός Θέσεων Στάθμευσης	Μίσθωμα (€) / μήνα	Μίσθωμα (€/τμ) / μήνα	Περιγραφή Συγκριτικού	Πηγή (Μεσίτης)	Link
1	191,00 τμ	0	Εγνατία	Όχι	0	5.000 €	26 €/τμ	Διατίθεται προς μίσθωση επί της οδού Εγνατίας, καταστημα μεγαλης π ροβολης, ισογειο 130μ2, υπ ογειο 200μ2, π αταρι 70μ2, 1 wc, κεντρικη θερμανση, συναγερμος, καταλληλο και για υγειονομικη χρηση.	EMPIRE real estate-2310833948	https://www.empire.com.gr/el/akinito/2382187
2	276,50 τμ	0	Εγνατία	Όχι	0	8.000 €	29 €/τμ	Διατίθεται προς μίσθωση επί της οδού Εγνατίας, καταστημα μεγαλης π ροβολ ης, ισογειο 168μ2, υπ ογειο 370μ2, π αταρι 115μ2. Το ακίνητο χωροθετείται κοντά στο υπό εκτίμηση και μεταξύ Αριστοτέλους και Σταφάνου Τάττη. Δεν είναι κατάλληλο για υγειονομικού ενδιαφέροντος.	ΔΑΝΟΣ Α.Ε.	
3	106,00 τμ	0	Εγνατία	Όχι	0	3.500 €	33 €/τμ	Διατίθεται προς μίσθωση επί της οδού Εγνατίας, καταστημα ισογειο 70μ2, υπ ογειο 180μ2. Το ακίνητο χωροθετείται κοντά στο υπό εκτίμηση και μεταξύ Αριστοτέλους και Σταφάνου Τάττη. Δεν είναι κατάλληλο για υγειονομικού ενδιαφέροντος.	ΔΑΝΟΣ Α.Ε.	
4	81,00 τμ	0	Εγνατία	Όχι	0	2.500 €	31 €/τμ	Διατίθεται προς μίσθωση επί της οδού Εγνατίας, καταστημα ισογειο 60μ2, υπ ογειο 60μ2, π αταρι 30μ2. Το ακίνητο χωροθετείται κοντά στο υπό εκτίμηση και μεταξύ Αδιστοτέλους και Σταφάνου Τάττη. Δεν είναι κατάλληλο για υγειονομικού ενδιαφέροντος.	ΔΑΝΟΣ Α.Ε.	

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Τα εύρη τιμών συνήθως εξαρτώνται από τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, την κινητοποίηση του πωλητή / εκμισθωτή, καθώς και τις καταγραφείσες δυναμικές (π.χ. προσφορά και ζήτηση, κλπ.) της υποαγοράς στην οποία βρίσκεται. Συγκεκριμένα χαρακτηριστικά που μπορεί να επηρεάσουν ευμενώς ή δυσμενώς την αξία ενός εμπορικού ακινήτου περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την τοποθεσία του, την εγγύτητα σε περιοχές εμπορικού ενδιαφέροντος (π.χ. σταθμοί μετρό, αξιοθέατα), την προσβασιμότητα, τα παραρτήματα, την ποιότητα κατασκευής, το πρόσωπο και την προβολή, την λειτουργικότητα και άλλα.

Αγοραία Αξία

Ισόγειο κατάστημα μετά των παρακολουθημάτων του

Αρχικά υπολογίζεται η Μισθωτική Αξία του καταστήματος (μετά των παρακολουθημάτων του) καθώς όπως προαναφέρθηκε δεν βρέθηκαν ικανά συγκριτικά πώλησης ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών στην περιοχή. Η Μισθωτική Αξία θα προκύψει με την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου, μετά από την κατάλληλη αναγωγή των στοιχείων μισθωμάτων που συνελέγησαν κατά την έρευνα και παρατέθηκαν σε προηγούμενη παράγραφο της παρούσας έκθεσης.

Σύμφωνα με τον πίνακα αναγωγών, το αγοραίο μίσθωμα για το εξεταζόμενο ακίνητο υπολογίζεται ίσο με 29,67 €/τ.μ./μήνα, ήτοι στρογγυλοποιημένο 30€/τ.μ./μήνα

Αποτελέσματα

Η Αγοραία Αξία του ακινήτου θα υπολογιστεί με τη Μέθοδο Εισοδήματος, υιοθετώντας έναν κατάλληλο συντελεστή κεφαλαιοποίησης της τάξης του 6,50%, ο οποίος κρίνεται ότι αρμόζει στην περίπτωση, συνεκτιμώντας μια σειρά παραγόντων, όπως για παράδειγμα: τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των ακινήτων, τις τάσεις της Κτηματαγοράς, οι οικονομικοί, φορολογικοί, νομοθετικοί παράγοντες κ.λπ.. Λόγω ενιαίας λειτουργίας των επιμέρους χώρων του ακινήτου (υπόγεια επίπεδα και πατάρι) θα υπολογιστεί μία συνολική αξία στην ανοιγμένη επιφάνειά του , η οποία υπολογίζεται ως εξής:

ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ = Ισόγειο + 30% x Πατάρι + 20% x Α’ υπόγειο + 10% x Β’ Υπόγειο =>

ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ : 121,11τμ

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Με την άμεση κεφαλαιοποίηση του ετήσιου Αγοραίου Μισθώματος προκύπτουν αξία ίση με:

Κατάστημα: 121,11τμ x 30,00€/τ.μ./μήνα x 12 μήνες / 6,50% = 670.763€, ήτοι στρογγυλοποιημένο στο ποσό των **670.000,00 € (Εξακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ)**

5. Συμπέρασμα

Κατόπιν των όσων παρατέθηκαν σε αυτήν την έκθεση και σύμφωνα με την έκθεση του ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα – «εκτιμητή» (η οποία επισυνάπτεται στην παρούσα έκθεση ως αναπόσπαστο μέρος), η αγοραία αξία του εισφερόμενου ακινήτου **(Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και 2 υπόγεια συνολική, επιφάνειας 249,01 τ.μ.)**, ανέρχεται σε **670.000,00 € (Εξακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ).**

Το ανωτέρω ακίνητο, με βάσει την παρούσα έκθεση, θα εισφερθεί (εισφορά σε είδος) σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 3 & 4 του νόμου 4548/2018 σε εταιρεία, με σκοπό την συμμετοχή του ιδιοκτήτη του στο κεφάλαιο της εταιρείας αναλογικά της αξίας του ακινήτου.

Θεσσαλονίκη 20 Ιουνίου 2025
Οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

PANAGIOTIS TSARDAKLIS
Digitally signed by PANAGIOTIS TSARDAKLIS
Date: 2025.06.20 14:59:29 +03'00'

ILIAS GRAMMATIKOS
Digitally signed by ILIAS GRAMMATIKOS
Date: 2025.06.20 15:04:41 +03'00'

Παναγιώτης Τσαρδακλής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 24791
PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.

Λ. Κηφισίας 124, 115 26

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 132

Ηλίας Γραμματικός
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 36901
PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.

Λ. Κηφισίας 124, 115 26

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 132

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.

Παράρτημα

ΕΚΘΕΣΗ
ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΑ

Η **PKF ΕΥΡΩΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΑΕ (PKF ΕΛΛΑΣ)** είναι μέλος της PKF Global, του δικτύου εταιρειών μελών της PKF International Limited, κάθε μία από τις οποίες είναι ξεχωριστή και ανεξάρτητη νομική οντότητα και δεν αποδέχεται καμία ευθύνη ή καταλογισμό για τις ενέργειες ή τις αδράνειες οποιουδήποτε μεμονωμένου μέλους ή ανταποκρίτριας εταιρείας.