



Ελληνική Δημοκρατία
Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΠΙΕΡΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2351023211
E-mail: info@champier.gr

Κατερίνη, 25/07/2026

Αριθ. Πρωτ.: 4157581

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **ΤΣΑΡΟΥΧΑΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΤΣΑΡΟΥΧΑΣ Ι.Κ.Ε.**» και αριθμό ΓΕΜΗ **195053148000**.

Την **25/07/2026** καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **6122726**, η από 11/05/2026 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Σύσταση νέας εταιρείας ».

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity>

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προϊόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΡΘΡΟΥ 17 Ν. 4548/2018

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ- ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΤΣΑΡΟΥΧΑ
(Α.Φ.Μ. 126711036)

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ – ΜΑΙΟΣ 2026

Θεσσαλονίκη, 11/05/2026

Προς τον ιδιοκτήτη

κ. ΔΗΜΗΤΡΙΟ ΤΣΑΡΟΥΧΑ (Α.Φ.Μ. 126711036)

1. Εντολή και αντικείμενο εκτίμησης

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε κατόπιν εντολής σας με σκοπό τη διαπίστωση της αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου, προκειμένου αυτό να χρησιμοποιηθεί για σκοπούς εισφοράς σε εταιρία, σύστασης νέας εταιρίας ή αύξησης εταιρικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Η εκτίμηση βασίστηκε:

- στα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας,
- στο συμβόλαιο γονικής παροχής υπ' αριθμ. 4868/08-04-2026,
- στα στοιχεία του Ε9,
- καθώς και σε διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία της τοπικής αγοράς ακινήτων.

2. Γενικά Στοιχεία ιδιοκτητών και ιδιοκτησίας

Από τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν προκύπτει ότι ο:

Δημήτριος Τσαρούχας του Κωνσταντίνου και της Καλούδας με Α.Φ.Μ. 126711036, είναι κύριος του παρακάτω ακινήτου:

Ποσοστό σαράντα τεσσάρων και είκοσι τεσσάρων εκατοστών επί τοις εκατό (44,24%) εξ αδιαιρέτου οικοπέδου με ΚΑΕΚ 390260217002/0/0, εμβαδού 640,36 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα Λεπτοκαρυάς, της Δημοτικής Ενότητας Ανατολικού Ολύμπου, του Δήμου Δίου – Ολύμπου, Περιφερειακής Ενότητας Πιερίας, στο υπ' αριθμόν Γ81 Οικοδομικό Τετράγωνο της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου Λεπτοκαρυάς.

Το ως άνω ποσοστό αντιστοιχεί, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Δ.1024/1971, σε αυτοτελές δικαίωμα καθέτου ιδιοκτησίας με αποκλειστική χρήση τμήματος επιφανείας 249,23 τ.μ., με δικαίωμα ανεγέρσεως οικοδομής σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης.

Το ακίνητο:

- είναι άρτιο και οικοδομήσιμο,
- βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως,
- διαθέτει πρόσωπο επί πεζοδρόμου,
- και βρίσκεται σε περιοχή με αυξημένο τουριστικό και επενδυτικό ενδιαφέρον λόγω εγγύτητας στη θαλάσσια ζώνη της Λεπτοκαρυάς Πιερίας.

Το ακίνητο περιήλθε στην πλήρη κυριότητα του Δημητρίου Τσαρούχα δυνάμει του υπ' αριθμόν 4868/08-04-2026 συμβολαίου γονικής παροχής της Συμβολαιογράφου Κατερίνης Άννας Νατσιοπούλου.

Η αντικειμενική αξία του ακινήτου, σύμφωνα με τη δήλωση φόρου γονικής παροχής, προσδιορίστηκε στο ποσό των σαράντα τεσσάρων χιλιάδων διακοσίων δεκαέξι ευρώ και δύο λεπτών (44.216,02 €).

3. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΟΥ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ

3.1 Εκτίμηση Ακινήτου

Εκτίμηση ακινήτου ονομάζεται ο αντικειμενικός και αμερόληπτος προσδιορισμός της ποιότητας, της λειτουργικότητας, της χρησιμότητας και επομένως της αξίας ενός ακινήτου ή δικαιώματος επί αυτού.

Η εκτίμηση εκφράζει την αξία του ακινήτου σε χρήμα και αποσκοπεί στον προσδιορισμό της εύλογης εμπορικής αξίας αυτού, με βάση τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του.

4. ΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης χρησιμοποιήθηκε ως βάση αποτίμησης η:

Αγοραία Αξία (Market Value)

Ως αγοραία αξία θεωρείται το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου ένα ακίνητο θα μπορούσε να μεταβιβαστεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, υπό συνθήκες ελεύθερης αγοράς και χωρίς εξαναγκασμό.

5. ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την εκτίμηση του ακινήτου εφαρμόστηκε κυρίως:

Η Συγκριτική Μέθοδος (Comparison Approach)

Η μέθοδος βασίζεται:

- στη σύγκριση με παρόμοια ακίνητα,
- στη θέση,
- στους όρους δόμησης,
- στην εμπορικότητα της περιοχής,
- στο μέγεθος του οικοπέδου,
- καθώς και στη δυνατότητα αξιοποίησης του δικαιώματος καθέτου ιδιοκτησίας.

Ελήφθησαν υπόψη:

- η εντός σχεδίου θέση του ακινήτου,

- η τουριστική ανάπτυξη της περιοχής Λεπτοκαρυάς,
- οι αυξανόμενες αξίες οικοπέδων στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Δίου – Ολύμπου,
- καθώς και η δυνατότητα μελλοντικής οικιστικής ή τουριστικής αξιοποίησης.

6. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ – ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται:

- στα έγγραφα και στοιχεία που τέθηκαν υπόψη μας,
- χωρίς πλήρη τεχνικό ή πολεοδομικό έλεγχο,
- με την παραδοχή ότι δεν υφίστανται κρυφά νομικά ή πραγματικά ελαττώματα,
- και ότι οι τίτλοι κυριότητας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι.

Δεν πραγματοποιήθηκε:

- γεωτεχνικός έλεγχος,
- στατικός έλεγχος,
- ούτε πλήρης πολεοδομική διερεύνηση.

7. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ

Για τον προσδιορισμό της εύλογης εμπορικής αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου λήφθηκαν ιδιαιτέρως υπόψη:

- η προνομιακή θέση του ακινήτου εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Λεπτοκαρυάς,
- η εγγύτητα της περιοχής προς τον παραλιακό και τουριστικό άξονα της Πιερίας,
- η συνεχώς αυξανόμενη οικιστική και επενδυτική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής Δίου – Ολύμπου,
- η δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου μέσω ανέγερσης κατοικίας ή τουριστικής μονάδας,
- η αυτοτέλεια του δικαιώματος καθέτου ιδιοκτησίας,
- καθώς και η περιορισμένη διαθεσιμότητα αντίστοιχων οικοπέδων εντός σχεδίου στην περιοχή.

Επιπλέον, συνεκτιμήθηκε ότι η περιοχή της Λεπτοκαρυάς παρουσιάζει διαχρονικά αυξημένη ζήτηση τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για τουριστική – επενδυτική αξιοποίηση, λόγω:

- της άμεσης πρόσβασης στο παραλιακό μέτωπο,
- της εύκολης σύνδεσης με την Εθνική Οδό ΠΑΘΕ,
- της εγγύτητας προς τον Όλυμπο,
- καθώς και της γενικότερης αναπτυξιακής δυναμικής της περιοχής.

Το υπό εκτίμηση ακίνητο διαθέτει χαρακτηριστικά που ενισχύουν σημαντικά την εμπορικότητα και επενδυτική του ελκυστικότητα, καθώς συνδυάζει:

- δυνατότητα άμεσης οικοδομικής αξιοποίησης,
- σαφές ιδιοκτησιακό καθεστώς,
- οργανωμένο πολεοδομικό περιβάλλον,
- και προοπτική μελλοντικής υπεραξίας.

Η επιτροπή έλαβε επίσης υπόψη τις πρόσφατες τάσεις της αγοράς ακινήτων στην Πιερία, όπου παρατηρείται αυξημένο ενδιαφέρον για εντός σχεδίου οικόπεδα με δυνατότητα τουριστικής ή παραθεριστικής ανάπτυξης, ιδίως σε παραθαλάσσιες περιοχές με εύκολη πρόσβαση και αναπτυγμένες υποδομές.

Κατόπιν των ανωτέρω και σύμφωνα με τη συγκριτική μέθοδο αποτίμησης, η εύλογη εμπορική αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης προσδιορίζεται στο ποσό των:

70.000,00 € (Εβδομήντα χιλιάδων ευρώ) ποσό το οποίο κρίνεται εύλογο, πραγματικό και αντιπροσωπευτικό της τρέχουσας εμπορικής αξίας του ακινήτου υπό κανονικές συνθήκες αγοράς.

8. Έκθεση επιτροπής άρθρου 17 του Ν.4548/2018

Προς τον Ιδιοκτήτη κ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΤΣΑΡΟΥΧΑ (Α.Φ.Μ. 126711036)

Εκτελέσαμε τις διαδικασίες που προβλέπονται στα πλαίσια των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, με σκοπό την εκτίμηση της αξίας των εισφερόμενων περιουσιακών στοιχείων ιδιοκτησίας σας όπως περιγράφονται επί της παρούσης έκθεσης.

Η εργασία μας διενεργήθηκε στα πλαίσια της επαγγελματικής μας επάρκειας και εξειδίκευσης. Η Επιτροπή λαμβάνοντας υπόψη αντικειμενικούς παράγοντες και επιστημονικές μεθόδους και με την παραδοχή ότι δεν υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές που επηρεάζουν ουσιωδώς την αξία του ακινήτου κατέληξε σε μία εύλογη και λογική αξία του εισφερόμενου ακινήτου.

Με βάση τα στοιχεία που τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής, τη συγκριτική μέθοδο αποτίμησης, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τη θέση αυτού, τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς ακινήτων στην περιοχή, η εύλογη εμπορική αξία του υπό εισφορά ακινήτου με ΚΑΕΚ 390260217002/0/0 και ποσοστό συγκυριότητας 44,24% εξ αδιαιρέτου, εκτιμάται στο ποσό των ευρώ εβδομήντα χιλιάδων (70.000,00 €).

Το παραπάνω ποσό θα αποτελέσει αντικείμενο σύστασης ή αύξησης κεφαλαίου εταιρίας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.

Δεδομένου ότι η διενεργηθείσα εργασία δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Θεσσαλονίκη, 11/05/2026

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 Ν. 4548/2018

Νικόλαος Στ. Λαζαρίδης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 37641

ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37641

Αντώνης Αθ. Γιατράς
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 19141

ΓΙΑΤΡΑΣ ΑΝΤΩΝΙΟΣ
ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 19141