Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
Δ.νση: Ακαδημίας 7
Τ.Κ.: 10671
Πληροφορίες: ΚΟΥΚΟΥΛΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ
Τηλέφωνο: 2103382251
Fax: 2103616464
E-mail: anastasia@acci.gr

Αθήνα,05/08/2017
Αριθ.Πρωτ.: 804545

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**, το διακριτικό τίτλο **BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π** και αριθμό ΓΕΜΗ **140330201000**,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **04/08/2017** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1133618**, η με αριθμό 5183 / 04/08/2017 απόφασή της Περιφέρειας Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Νότιος Τομέας με την οποία εγκρίθηκε **η τροποποίηση των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 5**, του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000 σύμφωνα με την από 07/04/2017 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Την ίδια ημερομηνία καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο ολόκληρο το νέο κείμενο καταστατικού μαζί με τις τροποποιήσεις του. Το νέο κείμενο του καταστατικού είναι συνημμένο και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Νότιος Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 5183 / 04/08/2017).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

Κοινοποίηση:

1. BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π
   , ΚΑΛΛΙΘΕΑ
2. Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Νότιος Τομέας
   Δ/νση Ανάπτυξης
   Τμήμα Ανωνύμων Εταιριών
   Ελ. Βενιζέλου 283, 17674, Καλλιθέα

Κ Α Τ Α Σ Τ Α Τ Ι Κ Ο

«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Κ Ε Φ Α Λ Α Ι Ο Α

ΙΔΡΥΣΗ-ΕΔΡΑ-ΣΚΟΠΟΣ-ΔΙΑΡΚΕΙΑ-ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Άρθρο 1

Επωνυμία

Συνιστάται ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»** και τον διακριτικό τίτλο **«BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.»**. Στην αγγλική γλώσσα, η επωνυμία είναι «BriQ Properties Real Estate Investment Company» και ο διακριτικός τίτλος «BriQ Properties R.E.I.C.». Σε άλλες ξένες γλώσσες, η επωνυμία αποδίδεται με λατινικά στοιχεία.

Άρθρο 2

Έδρα

1. Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Καλλιθέας Αττικής.
2. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να ιδρυθούν καταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Άρθρο 3

Σκοπός

Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999 περί Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία καθώς και η διαχείριση της λειτουργίας της ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων και εσωτερικής διαχείρισης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4209/2013 περί Διαχειριστών Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων, όπως εκάστοτε ισχύουν.

Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί: α) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο β) Να αγοράζει, μισθώνει, οποιαδήποτε

μεταφορικά μέσα, να αγοράζει και μισθώνει ακίνητα, να αγοράζει και πωλεί χρεόγραφα, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Άρθρο 4

Διάρκεια

Η διάρκεια της Εταιρείας είναι πενήντα (50) ετών και αρχίζει από την καταχώρηση στο Γ.Ε.Μ.Η απόφασης για την παροχή άδειας σύστασης της παρούσης εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ – ΜΕΤΟΧΕΣ

Άρθρο 5

Μετοχικό κεφάλαιο

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε είκοσι επτά εκατομμύρια επτακόσιες εβδομήντα επτά χιλιάδες εκατόν εξήντα επτά ευρώ και είκοσι τρία λεπτά (27.777.167,23 €) και θα καταβληθεί ολόκληρο σύμφωνα με αυτά που ορίζει λεπτομερώς το άρ. 14 του παρόντος και διαιρείται σε έντεκα εκατομμύρια εννιακόσιες είκοσι μία χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα μία (11.921.531) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και τριάντα τριών λεπτών (2,33€) η κάθε μία.

2. Με την επιφύλαξη της παρ. 4 του άρθρου αυτού, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο, έχει το δικαίωμα με απόφασή του, για την οποία χρειάζεται πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του, α) να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο μερικά ή ολικά με έκδοση νέων μετοχών. Το ποσό των αυξήσεων δεν μπορεί να υπερβεί το ποσό του αρχικού Μετοχικού Κεφαλαίου. β) Να εκδίδει ομολογιακό δάνειο για ποσό όμως που δεν υπερβαίνει το μισό του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με την έκδοση ομολογιών μετατρέψιμων σε μετοχές. Οι πιο πάνω

εξουσίες μπορούν να εκχωρούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο και με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, η οποία υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920. Στην περίπτωση αυτή, το μεν μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία, το δε ύψος του ομολογιακού δανείου δεν μπορεί να υπερβαίνει το μισό του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου κατά την ίδια ημερομηνία. Οι εν λόγω εξουσίες του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να ανανεώνονται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει τα πέντε χρόνια για κάθε ανανέωση και η ισχύς τους αρχίζει μετά τη λήξη της κάθε πενταετίας.

3. Κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας η Γενική Συνέλευση έχει το δικαίωμα με απόφασή της, για την οποία χρειάζεται η απαρτία και η πλειοψηφία των άρ. 29 παρ.1 και 2 και άρ. 31 παρ.1 του κ.ν. 2190/1920 όπως ισχύει, να αυξάνει ολικά ή μερικά το μετοχικό κεφάλαιο με έκδοση νέων μετοχών μέχρι το πενταπλάσιο του αρχικού καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

4. Εάν, όμως, τα αποθεματικά της εταιρείας υπερβαίνουν το ένα τέταρτο (1/4) του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου, τότε απαιτείται πάντα απόφαση της Γενικής Συνέλευσης με την απαρτία και πλειοψηφία των άρθρων 29 παρ.3 και 4 και άρ. 31 παρ.2 του κ.ν. 2190/1920 όπως ισχύει και ανάλογη τροποποίηση του σχετικού με το μετοχικό κεφάλαιο άρθρου του καταστατικού.

5. Απαγορεύεται στην εταιρεία να αναγράφει σε οποιοδήποτε έντυπο, διαφήμιση, δημοσίευμα ή άλλο έγγραφο, ως κεφάλαιο το ποσό για το οποίο δικαιούται, σύμφωνα με τα παραπάνω, να εκδώσει νέες μετοχές το Διοικητικό Συμβούλιο ή η Γενική Συνέλευση.

6. Οι αυξήσεις του κεφαλαίου που αποφασίζονται σύμφωνα με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου αυτού δεν αποτελούν τροποποίηση του καταστατικού.

7. Η αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου μπορεί να ασκηθεί παράλληλα με αυτήν της Γενικής Συνέλευσης κατά την περίπτωση 3 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 6

Μετοχές

1. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ονομαστικές, κοινές με ψήφο και μη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ενώ πρόκειται να εισαχθούν στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οπότε και θα καταχωρισθούν στα αρχεία της ανώνυμης εταιρείας «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.» και θα παρακολουθούνται με καταχωρίσεις στα αρχεία αυτά (άυλες μετοχές).

2. Οι μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

3. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου είναι δυνατή και με έκδοση προνομιούχων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου, μετατρέψιμων ή μη σε κοινές, το προνόμιο των οποίων ορίζεται από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

4. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου επιτρέπεται και με έκδοση εξαγοράσιμων μετοχών, οι οποίες εκδίδονται είτε ως κοινές είτε ως προνομιούχες, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου. Η εξαγορά γίνεται με δήλωση της Εταιρείας, σύμφωνα με τους όρους και τη διαδικασία που προβλέπεται στην απόφαση του αρμοδίου οργάνου που αποφασίζει την αύξηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

ΟΡΓΑΝΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Άρθρο 7

Διοικητικό Συμβούλιο - Εκλογή μελών

1. Η Εταιρεία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο,

αποτελούμενο από πέντε (5) έως εννέα (9) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση, καθορίζοντας και τον χρόνο της θητείας τους. Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να εκλεγεί και νομικό πρόσωπο.

2. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να εκλέγει και αναπληρωματικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, με σκοπό την αναπλήρωση μελών αυτού τα οποία παραιτούνται, αποβιώνουν ή αποβάλλουν την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλον τρόπο.

3. Εφόσον η αναπλήρωση ελλειπόντων, κατά τα ως άνω, μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί με απόφαση των απομενόντων μελών του, εφόσον αυτά είναι τουλάχιστον τρία (3), να εκλέξει νέα μέλη σε αντικατάσταση των ελλειπόντων.

4. Σε κάθε περίπτωση ελλειπόντων μελών (λόγω παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλον τρόπο απώλειας της ιδιότητας του μέλους), το Διοικητικό Συμβούλιο δικαιούται, εφόσον ο αριθμός των απομενόντων μελών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών όπως είχαν πριν από την επέλευση των γεγονότων απώλειας της ιδιότητας και πάντως δεν είναι μικρότερος των τριών (3), να συνεχίσει τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας, χωρίς να προβεί σε αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών κατά τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο.

Άρθρο 8

Συγκρότηση Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκλέγει από τα μέλη του τον Πρόεδρο και έναν Αντιπρόεδρο.

2. Όταν ο Πρόεδρος απουσιάζει, κωλύεται ή δεν υπάρχει, τα καθήκοντά του (όπως αυτά ορίζονται με διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού) ασκεί ο Αντιπρόεδρος. Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Αντιπροέδρου, καθήκοντα Προέδρου ασκεί ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ένας σύμβουλος που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Άρθρο 9

Συνεδριάσεις Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει εγκύρως, πλην της έδρας της Εταιρείας, και στους εξής τόπους: α) στους δήμους του νομού Αττικής και του νομού Θεσσαλονίκης, και γ) όπου η Εταιρεία έχει εγκατάσταση επιχειρηματικής δραστηριότητας ή θυγατρική εταιρεία.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει και με τηλεδιάσκεψη.

3. Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προΐσταται ο Πρόεδρος αυτού, ο οποίος δύναται να ορίζει πρόσωπο που θα ασκεί καθήκοντα Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου.

4. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται είτε από τον Πρόεδρο αυτού, είτε από οποιονδήποτε από τον Αντιπρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, κάθε ένας εκ των οποίων δικαιούται επίσης να εκδίδει αντίγραφα και αποσπάσματα αυτών.

Άρθρο 10

Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο να αποφασίζει κάθε πράξη που αφορά τη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και γενικά την επιδίωξη του σκοπού της, χωρίς κανέναν περιορισμό (με εξαίρεση τα θέματα που υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης) και να εκπροσωπεί την Εταιρεία επί δικαστηρίου και εξωδίκως.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αναθέτει την άσκηση του συνόλου ή μέρους των εξουσιών του διαχείρισης και εκπροσώπησης σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή μη, υπαλλήλους της Εταιρείας ή τρίτους, καθορίζοντας και την έκταση των ανατιθέμενων εξουσιών. Τα πρόσωπα, στα οποία ανατίθεται οι ανωτέρω εξουσίες δεσμεύουν την Εταιρεία, ως όργανα αυτής, σε όλη την έκταση των εξουσιών που τους ανατέθηκαν.

3. Επιπλέον των αρμοδιοτήτων που προβλέπει ο νόμος, το

Διοικητικό Συμβούλιο είναι αρμόδιο για την έκδοση πάσης φύσεως ομολογιακών δανείων πλην αυτών που κατά νόμο υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Γενικής Συνέλευσης.

Άρθρο 11

Γενική Συνέλευση

1. Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία. Κατόπιν σχετικής προς τούτο απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και σύμφωνα με τους ορισμούς του νόμου: (α) οι εργασίες της Γενικής Συνέλευσης δύνανται να διεξαχθούν και μέσω τηλεδιασκέψεως, (β) οι μέτοχοι δύνανται να συμμετάσχουν εξ αποστάσεως στις εργασίες και στην ψηφοφορία της Γενικής Συνέλευσης και (γ) ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου και η κοινοποίησή τους στην Εταιρεία μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα.

2. Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ή όταν κωλύεται αυτός, ο νόμιμος αναπληρωτής του. Χρέη Γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο.

3. Αφού εγκριθεί ο κατάλογος των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Συνέλευση προχωρεί στην εκλογή του Προέδρου της και ενός Γραμματέα που εκτελεί και χρέη ψηφολέκτη.

4. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της Συνέλευσης. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών αυτών εκδίδονται από τα πρόσωπα που δικαιούνται να εκδίδουν αντίγραφα και αποσπάσματα Πρακτικών του Διοικητικού

Συμβουλίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ

ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 12

Εταιρική χρήση – Διάθεση κερδών

1. Η εταιρική χρήση είναι δωδεκάμηνη, αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Εξαιρετικά η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από τη νόμιμη σύσταση της παρούσης εταιρείας και θα λήξει την 31 Δεκεμβρίου 2016.

2. Η διάθεση των καθαρών κερδών που απομένουν μετά την διανομή του ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος, ποσοστού 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της Εταιρείας, πραγματοποιείται σύμφωνα με τις εκάστοτε αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης.

3. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης επιτρέπεται η διανομή μερίσματος σε ποσοστό χαμηλότερο του ανωτέρω ελάχιστου υποχρεωτικού ή η μη διανομή μερίσματος με σκοπό είτε τον σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Άρθρο 13

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το παρόν καταστατικό εφαρμόζονται οι εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που αφορούν σε ανώνυμες εταιρείες, σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του ν. 2778/1999, και σε εισηγμένες εταιρείες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 14

ΚΑΛΥΨΗ - ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

1. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που καθορίζεται στο άρθρο 5 του καταστατικού, συνολικού ύψους είκοσι επτά εκατομμυρίων επτακοσίων εβδομήντα επτά χιλιάδων εκατόν εξήντα επτά ευρώ και είκοσι τριών λεπτών **(27.777.167,23 €)** διαιρούμενο σε έντεκα εκατομμύρια εννιακόσιες είκοσι μία χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα μία (11.921.531) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και τριάντα τριών λεπτών (2,33€) της κάθε μετοχής, θα καλυφθεί από τους ιδρυτές της εταιρείας με τον ακόλουθο τρόπο:

α. Ποσό είκοσι τεσσάρων εκατομμυρίων οκτακοσίων είκοσι χιλιάδων **(24.820.000€)** ευρώ θα καλυφθεί από τους ιδρυτές «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» και «Unisystems συστήματα πληροφορικής ανώνυμη εμπορική εταιρεία» δια εισφοράς επτά (7) ακινήτων της πλήρους κυριότητας, νομής και κατοχής τους, η αξία των οποίων προσδιορίσθηκε στο άνω συνολικό ποσό νόμιμα από τους εκτιμητές του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920 με τις από Δεκεμβρίου 2015 εκθέσεις εκτίμησής τους.
β. Ποσό εβδομήντα έξι χιλιάδων εννιακοσίων ογδόντα τριών ευρώ και δέκα οκτώ λεπτών **(76.983,18€)** θα καταβληθεί σε μετρητά από τον ιδρυτή «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» και ποσό δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα χιλιάδων εκατόν ογδόντα τεσσάρων ευρώ και πέντε λεπτών **(2.880.184,05€)** θα καταβληθεί σε μετρητά από τον ιδρυτή «Unisystems Συστήματα Πληροφορικής Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία».

2. Ειδικότερα το παραπάνω μετοχικό κεφάλαιο αναλαμβάνουν να καλύψουν οι ιδρυτές ως εξής:

Α) Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»** και τον διακριτικό τίτλο **«Quest Holdings»** αναλαμβάνει να καλύψει εννέα εκατομμύρια εννιακόσιες εβδομήντα επτά χιλιάδες διακόσιες σαράντα έξι (9.977.246)

μετοχές ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και τριάντα τριών λεπτών (2,33€) κάθε μιας κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) Με εισφορά της πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής εννέα (9) χωριστών οριζοντίων ιδιοκτησιών (από τις συνολικά δέκα) με την αναλογία τους στο οικόπεδο, τα κοινόκτητα και τα κοινόχρηστα πράγματα της οικοδομής και με συνολικό ποσοστό 78% εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο του ακινήτου (επαγγελματικού κτιρίου γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφανείας 3.915,53 τ.μ.), που βρίσκεται επί της οδού Αργυρουπόλεως 2Α, Καλλιθέα Αττικής, αξίας ευρώ τριών εκατομμυρίων οκτακοσίων εξήντα χιλιάδων (3.860.000), ως προσδιορίσθηκε από τους εκτιμητές του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920.

β) Με εισφορά της πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής του ακινήτου (επαγγελματικού κτιρίου γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφανείας 6.806,03 τ.μ. επί οικοπέδου 1.137,28 τ.μ.), που βρίσκεται επί της οδού Αλ. Πάντου 19-23, Καλλιθέα Αττικής, αξίας ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων εννιακοσίων εβδομήντα χιλιάδων (4.970.000€), ως προσδιορίσθηκε από τους εκτιμητές του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920, δηλαδή.

γ) Με εισφορά της πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής του ακινήτου (επαγγελματικού κτιρίου γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφανείας 6.637,42 τ.μ.), που βρίσκεται επί της οδού Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα Αττικής, και ειδικώτερα του συνόλου των δέκα επτά (17) χωριστών οριζοντίων ιδιοκτησιών με την αναλογία τους στο οικόπεδο, τα κοινόκτητα και τα κοινόχρηστα πράγματα της οικοδομής κατά ποσοστό 100% εξ αδιαιρέτου, αξίας ευρώ πέντε εκατομμυρίων επτακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων (5.765.000€), ως προσδιορίσθηκε από τους εκτιμητές του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920.

δ) Με εισφορά της πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής του ακινήτου (επαγγελματικού κτιρίου γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφανείας 1.358,97 τ.μ.), που βρίσκεται επί της οδού Αλ. Πάντου 27, Καλλιθέα Αττικής, και

ειδικώτερα του συνόλου των δώδεκα (12) χωριστών οριζοντίων ιδιοκτησιών με την αναλογία τους στο οικόπεδο, τα κοινόκτητα και τα κοινόχρηστα πράγματα της οικοδομής κατά ποσοστό 100% εξ αδιαιρέτου, αξίας ευρώ ενός εκατομμυρίου τριακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων (1.385.000€), ως προσδιορίσθηκε από τους εκτιμητές του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920.

ε) Με εισφορά της πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής του ακινήτου (επαγγελματικού κτιρίου αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφανείας 6.113,54 τ.μ. επί οικοπέδου 4.644,06 τ.μ.), που βρίσκεται επί της Λ. Κηφισού 119, Αγ. Ιωάννης Ρέντης Αττικής, αξίας ευρώ τριών εκατομμυρίων εκατόν σαράντα χιλιάδων (3.140.000€), ως προσδιορίσθηκε από τους εκτιμητές του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920.

στ) Με εισφορά της πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής του ακινήτου (επαγγελματικού κτιρίου αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφανείας 7.956,66 τ.μ. επί οικοπέδου 5.773,03 τ.μ.), που βρίσκεται επί της Λ. Κηφισού 125-127, Αγ. Ιωάννης Ρέντης Αττικής, αξίας ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων πενήντα χιλιάδων (4.050.000€),

όπως προσδιορίστηκε από τους εκτιμητές του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920,

ζ) Με καταβολή μετρητών ποσού εβδομήντα έξι χιλιάδων εννιακοσίων ογδόντα τριών ευρώ και δέκα οκτώ λεπτών (76.983,18€).

Β) Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**Unisystems Συστήματα Πληροφορικής Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία**» και διακριτικό τίτλο «**Unisystems Α.Ε.**» αναλαμβάνει να καλύψει ένα εκατομμύριο εννιακόσιες σαράντα τέσσερις χιλιάδες διακόσιες ογδόντα πέντε (1.944.285) μετοχές ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και τριάντα τριών λεπτών (2,33€) κάθε μιας κατά τον ακόλουθο τρόπο:

α) Με εισφορά της πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας, νομής και κατοχής του ακινήτου (κτιρίου αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 3.974,75 τ.μ. επί οικοπέδου 9.683,15 τ.μ.),

που βρίσκεται επί της οδού Λουτρού 65, Μενίδι Αττικής, αξίας ευρώ ενός εκατομμυρίου εξακοσίων πενήντα χιλιάδων (1.650.000€), ως προσδιορίσθηκε από τους εκτιμητές του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920.

β) Με καταβολή μετρητών ποσού δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα χιλιάδων εκατόν ογδόντα τεσσάρων ευρώ και πέντε λεπτών (2.880.184,05€).

3. Οι ιδρυτές «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» και «Unisystems Συστήματα Πληροφορικής Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία» έχουν την υποχρέωση να καταθέσουν σε λογαριασμό επ' ονόματι της εταιρείας που θα τηρείται σε οποιαδήποτε τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα τα μετρητά που θα εισφέρουν στο αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας εξ ευρώ εβδομήντα έξι χιλιάδων εννιακοσίων ογδόντα τριών και δέκα οκτώ λεπτών (76.983,18€) και δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα χιλιάδων εκατόν ογδόντα τεσσάρων ευρώ και πέντε λεπτών (2.880.184,05€), αντίστοιχα, με την καταχώριση στο Γ.Ε.Μ.Η. από την αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή της διοικητικής απόφασης για την παροχή άδειας σύστασης της παρούσας εταιρείας και την έγκριση του καταστατικού της.

4. Η αξία των εισφερομένων ακινήτων ιδιοκτησίας των ιδρυτών αποτιμήθηκε στο συνολικό ποσό των είκοσι τεσσάρων εκατομμυρίων οκτακοσίων είκοσι χιλιάδων (24.820.000€) ευρώ από τους εκτιμητές του άρθρου 9 του Κ.Ν. 2190/1920 με τις από Δεκεμβρίου 2015 Εκθέσεις Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας και τις από 2-8-2016 βεβαιώσεις τους περί μη μεταβολής της αγοραίας αξίας, που προσαρτώνται στο παρόν και έχουν κατά λέξη ως εξής:

Α.

Eurobank

Property Services

Έκθεση

Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

ΑΚΙΝΗΤΟΥ

επί της οδού Αργυρουπόλεως αρ. 2Α

στην Καλλιθέα

ΕΝΤΟΛΕΑΣ : QUEST HOLDINGS A.E.

Αθήνα, Δεκέμβριος 2015

ΠΊΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΈΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 15

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 18

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 18

1.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 18

1.3 ΑΝΑΘΕΣΗ 18

1.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 18

1.5 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 18

1.6 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 19

1.7 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 19

1.8 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 19

1.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 19

1.10 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 20

1.11 ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 21

1.12 ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ 23

1.13 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS 23

1.14 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 23

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 26

2. 1 ΙΚΟΠΕΔΟ 26

2. 2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ 26

2. 3 ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ 29

2. 4 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 30

2. 5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 31

2. 6 ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 31

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 31

3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 31

3.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 32

3.2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 32

3.2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 33

3.2.3 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 33

3.2.4 ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 34

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 34

4.1 ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 34

4.2 ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 41

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 43

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης	24/11/2015
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/11/2015
Ημερομηνία Εκτίμησης	22/12/2015
Εντολέας	QUEST HOLDINGS A.E.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Εξαώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 3.894,30τμ (Υπόγειο 271,70τμ και Ανωδομή 3.622,60τμ).
Ανάθεση	Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.
Βάση Εκτίμησης	Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.
Περιοχή Μελέτης	Οδός Αργυρουπόλεως αρ. 2^{Α}, Δήμος Καλλιθέας, Νομού Αττικής.

Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος
Παραδοχές Εκτίμησης	• Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή. • Το κτίριο δεν έχει ιδιαίτερα τεχνικά / κατασκευαστικά χαρακτηριστικά, ώστε να θεωρείται ότι απευθύνεται σε εξειδικευμένους χρήστες ή σε ειδική κατηγορία χρηστών. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου. • Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά τα οποία να επηρεάζουν την Αγοραία Αξία. • Το κτίριο δεν έχει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό θέμα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του. • Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)
Αγοραία Αξία	**3.860.000€** **Τρία Εκατομμύρια Οκτακόσιες Εξήντα** **Χιλιάδες Ευρώ**
Επιμερισμός Αξίας	• **Κτίριο: 2.685.000 €** **Δύο Εκατομμύρια Εξακόσιες Ογδόντα Πέντε** **Χιλιάδες Ευρώ**

- Οικόπεδο: 1.175.000 €
  Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρία με την επωνυμία «QUEST HOLDINGS A.E.», με εκπρόσωπό της τον κ. Α. Καπέτση που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εξαώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 3.894,30τμ (Υπόγειο 271,70τμ και Ανωδομή 3.622,60τμ).Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αργυρουπόλεως αρ. 2Α στο Δήμο Καλλιθέας, Νομού Αττικής.

Ως «κτίριο» νοείται το σύνολο της λειτουργικής μονάδας, συμπεριλαμβανομένων όλων των τμημάτων που συνδυάζονται για να λειτουργήσει. Επίσης συμπεριλαμβάνεται η αντίληψη της αγοράς για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, χωρίς να περιλαμβάνεται οποιασδήποτε μορφής goodwill από την παρούσα χρήση και γίνεται η παραδοχή της ύπαρξης, διατήρησης και ανανέωσης όλων των αδειών και πιστοποιητικών λειτουργίας.

ΑΝΑΘΕΣΗ

Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η 22/12/2015.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται

να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως αυτό ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία (Market Value) ορίζεται:

«The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion».

ήτοι:
«Αγοραία Αξία είναι 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 μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές:

- Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή.

- Το κτίριο δεν έχει ιδιαίτερα τεχνικά / κατασκευαστικά χαρακτηριστικά, ώστε να θεωρείται ότι απευθύνεται σε εξειδικευμένους χρήστες ή σε ειδική κατηγορία χρηστών.

- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου.

- Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά τα οποία να επηρεάζουν το ύψος της Αγοραίας Αξίας.

- Το κτίριο δεν έχει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό θέμα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του.

- Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)

ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Οι Εκτιμητές, με σκοπό την έναρξη της εργασίας τους, ζήτησαν από τον Πελάτη τα εξής στοιχεία:

- Τίτλους Ιδιοκτησίας
- Σχέδια οικοδομικής άδειας
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε κτιρίου.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης
- Υφιστάμενα Μισθωτήρια (εφόσον υπάρχουν)
- Βεβαιώσεις ισχύουσας νομοθεσίας περί μη ύπαρξης αυθαίρετων τμημάτων (εφόσον υπάρχουν) ή εάν έχουν ήδη γίνει να προσκομισθούν οι δηλώσεις τακτοποίησης.
- Σε περίπτωση που έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες ανακατασκευής να προσκομισθεί το αντίστοιχο στέλεχος της οικοδομικής άδειας καθώς και τα στοιχεία του σχετικού κόστους.

Προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τα κατωτέρω έγγραφα:

- Αντίγραφο της υπ' αριθμόν 11.530/1988 σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίας Κεχαγιά.
- Αντίγραφο του υπ' αριθμόν 3438/2001 τίτλου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Παρασκευοπούλου - Παπαμανώλη.

- Αντίγραφο του υπ' αριθμόν 3062/30-10-2007 τίτλου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρούδη.
- Αντίγραφο του από Δεκεμβρίου 1972 τοπογραφικού διαγράμματος του μηχανικού Παναγιώτη Μέντζου, της οικοδομικής αδείας 35414/1972 Πολεοδομίας Αθηνών
- Αντίγραφο του από Δεκεμβρίου 1972 διαγράμματος κάλυψης του μηχανικού Παναγιώτη Μέντζου, της οικοδομικής αδείας 35414/1972 Πολεοδομίας Αθηνών
- Αντίγραφο του από Σεπτεμβρίου 1988 τοπογραφικού διαγράμματος του μηχανικού Χ. Αθανασόπουλου - Ρετσινά, της οικοδομικής αδείας 1435/1988 Πολεοδομίας Πειραιώς
- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 35414/1972 Οικοδομικής Άδειας ανέγερσης Πολυωρόφου Οικοδομής Γραφείων - Καταστημάτων της Πολεοδομίας Αθηνών
- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 1435/1988 Οικοδομικής Άδειας ανέγερσης αλλαγής προσόψεως κτιρίου γραφείων της Πολεοδομίας Πειραιώς.
- Κατόψεις της υφιστάμενης κατάστασης των επιπέδων του κτιρίου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρούδη.
- Η από 15/12/2015 τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρούδη.

ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης οι Εκτιμητές πραγματοποίησαν αυτοψία τόσο στο υπό εκτίμηση ακίνητο όσο και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, διενεργήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς και συγκεντρώθηκε φωτογραφικό υλικό ως υποστηρικτικό υλικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης.

Στο πλαίσιο της έρευνας αγοράς έγινε προσπάθεια εντοπισμού συγκριτικών στοιχείων πώλησης και μίσθωσης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων (ζητούμενες τιμές / πράξεις) στην εγγύς του ακινήτου περιοχή. Σημειώνεται ότι πλην της αυτοψίας στην περιοχή, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των ακινήτων του Πελάτη, όπως η επιφάνεια, το έτος κατασκευής, η κατάσταση συντήρησης, η πρόσβαση, η προβολή και η δυνατότητα θέσεων στάθμευσης. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής μίσθωσης και πώλησης.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών μίσθωσης και πώλησης του υπό εξέταση ακινήτου με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Κατόπιν εντολής του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί σε κτίριο και σε οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, δεδομένου της έλλειψης συγκριτικών στοιχείων πώλησης οικοπέδων παρόμοιων χαρακτηριστικών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, επιλέχθηκε η δεύτερη μέθοδος. Σύμφωνα με αυτή, η αξία ενός κτιρίου υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό κόστος κατασκευής (αντικατάστασης) απομειωμένου λόγου παλαιότητας με ένα ετήσιο ποσοστό απαξίωσης

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ

Η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική, και σκοπό έχει την παροχή πληροφόρησης για το ύψος της αγοραίας αξίας του ακινήτου, αποκλειστικά προς τον εντολέα της εκτίμησης.

Οι Εκτιμητές δεν έχουν καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή, διάθεση ή δημοσίευση της παρούσας μελέτης εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση των Εκτιμητών.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS

Οι Εκτιμητές δηλώνουν ανεπιφύλακτα πως η μελέτη προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards και RICS. Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στους Εκτιμητές.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή των Εκτιμητών δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Τα μέλη της ομάδας έργου απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS) και των προτύπων του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, Red Book). Για τον προσδιορισμό

της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος. Εν συνεχεία, η αξία που προκύπτει με την χρησιμοποίηση των παραπάνω μεθόδων σταθμίζεται (αποδίδεται ίδια βαρύτητα) με σκοπό να προσδιορισθεί η τελική Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας και του μισθώματος μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ. Ως αγοραία αξία και μίσθωμα ορίζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μίσθωση της ιδιοκτησίας χωρίς περιορισμούς,κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου αγοραστή / μισθωτή.
β) Ότι πριν τη διαδικασία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά.
γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των τιμών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.
δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές / μισθωτές με ειδικό συμφέρον για την αγορά ή μίσθωσή του.

ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

Με την **Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος**, το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση του ακινήτου μετατρέπεται σε τρέχουσα αξία/ κεφάλαιο, μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφαλαίο του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή/ αποδεκτή. Η σχέση μεταξύ κεφαλαίου και μισθώματος παρουσιάζεται ακολούθως:

$$\text{Αξία } V = I / y \text{ , όπου}$$

το εισόδημα (I) είναι το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου (1ου έτους / τρέχον), (V) είναι η αξία και y (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους ή ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) ή η αρχική απόδοση (initial yield).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

2. 1. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αργυρουπόλεως αρ. 2Α στο Δήμο Καλλιθέας Νομού Αττικής, σε μικρή απόσταση από τις κύριες οδικές αρτηρίες των Λεωφόρων Ελευθερίου Βενιζέλου (πρώην Λεωφόρος Θησέως) και Χαμοστέρνας – Π. Τσαλδάρη. Βρίσκεται στο Ο.Τ 224, το οποίο οριοθετείται από τις οδούς Αργυρουπόλεως – Φρύνης – Αρδάσης και την Λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου.

Σύμφωνα με τον υπ' αριθμό 3062 τίτλο ιδιοκτησίας η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου ανέρχεται σε 1.179,64τμ ενώ στο προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα σε 1.157,39τμ. Προκύπτει διαφορά 22,25τμ η οποία θεωρείται εντός των ορίων ανοχής. Σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου λαμβάνεται υπόψη η επιφάνεια που αναφέρεται στον τίτλο ιδιοκτησίας.

2. 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το υπό εξέταση ακίνητο αφορά εξαώροφο κτίριο επαγγελματικής στέγης. Αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και από πέντε (5) υπέρ του ισογείου ορόφους που χρησιμοποιούνται ως χώροι γραφείων.

Το κτίριο διέπεται από την υπ' αριθ. 11.530/1988 σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αθανασίας Κεχαγιά και αποτελείται από ένδεκα (11) χωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες, εκ τω οποίων οι εννέα (9) αποτελούν ιδιοκτησία του Πελάτη και αντιπροσωπεύουν το 78% της συνιδιοκτησίας. Οι λοιπές δύο (2) οριζόντιες ιδιοκτησίες (Υ1 αποθήκη του υπογείου και Ι1 κατάστημα του ισογείου) αποτελούν ιδιοκτησία της Τράπεζας Eurobank, στις οποίες στεγάζεται κατάστημα της Τράπεζας (πρόσοψη στην οδό Αργυρουπόλεως). Οι εν λόγω ιδιοκτησίες της Τράπεζας δεν λαμβάνονται υπ' όψη στη διαδικασία υπολογισμού του Αγοραίας Αξίας.

Το κτίριο είναι κατασκευής του 1974 (35414/1972 οικοδομική άδεια), το οποίο ανακαινίσθηκε τα έτη 1988 και 1999. Κατά την ανακαίνιση πραγματοποιήθηκε αλλαγή της προσόψεως με την προσθήκη μεταλλικών στοιχείων.

Ο Πελάτης δήλωσε ότι οι πολεοδομικές αποκλίσεις που υφίστανται σύμφωνα με την τεχνική έκθεση (αλλαγή χρήσης υπογείου, επεκτάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών

στο ισόγειο, τον Α' όροφο και τον Ε' όροφο, συνολικής επιφανείας 55,00τμ περίπου, θα υπαχθούν σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Ο βαθμός συντήρησης του ακινήτου είναι καλός. Υπάρχουν δύο (2) ανελκυστήρες, τέσσερα (4) wc ανά όροφο, δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαρακτήρα, πυρανίχνευση και κλιματισμός. Σε όλους τους ορόφους υπάρχει ψευδοροφή (μεταλλική ή γυψοσανίδας), και σε ορισμένους ορόφους υπερυψωμένα (1°, 2°, 3°) δάπεδα, κάτωθεν των οποίων διέρχονται καλωδιώσεις εξειδικευμένου τύπου, λόγω της φύσης - δραστηριότητας της εταιρείας.

Υπάρχει επίσης περιορισμένο δίκτυο από κάμερες ασφαλείας και ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος ισχύος 500 KVA, το οποίο καλύπτει το σύνολο του απαιτουμένου ηλεκτρικού φορτίου του κτιρίου.

Εξαώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 3.894,30τμ (Υπόγειο 271,70τμ και Ανωδομή 3.622,60τμ). Σημειώνεται ότι η συνολική «καθαρή» επιφάνεια του κτιρίου (επιφάνεια μετά την αφαίρεση κλιμακοστασίων και λοιπών κοινόχρηστων χώρων) ανέρχεται σε 3.408,36τμ που αναλύεται σε Ανωδομή 3.298,36τμ και Υπόγεια 110,0τμ). Ακολουθεί σύντομη περιγραφή ανά επίπεδο του κτιρίου:

ΥΠΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 271,70τμ («καθαρή» επιφάνεια 110,0τμ). Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα. Στεγάζει γυμναστήριο (αλλαγή χρήσης από χώρο αποθήκης σε γυμναστήριο που θα τακτοποιηθεί εμβαδού 105,0τμ) το οποίο χρησιμοποιείται από το προσωπικό της εταιρίας καθώς και αποθηκευτικούς χώρους. Ο βαθμός συντήρησής του είναι υψηλός.

ΙΣΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 334,70τμ («καθαρή» επιφάνεια 179,36τμ). Στο πίσω τμήμα του, βρίσκεται γραφειακός χώρος «καθαρής» επιφάνειας 118,03τμ. Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη, ο χώρος

εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο «Unisystems Συστήματα Πληροφορικής Α.Ε».

Παραπλεύρως του τραπεζικού καταστήματος της Eurobank, υπάρχει στεγασμένος διάδρομος που οδηγεί στην κύρια είσοδο των γραφειακών χώρων. Επίσης στο ισόγειο υπάρχει χώρος υποδοχής (γραφείο φύλακα) και μικρό κυλικείο 61,33τμ.

Α' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 667,70τμ («καθαρή» επιφάνεια 627,60τμ). Χρησιμοποιείται ως χώρος γραφείων και ο βαθμός συντήρησής του είναι καλός. Υπάρχουν υπερυψωμένα δάπεδα, αλλά όχι ψευδοροφές.

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται στις θυγατρικές εταιρίες του ομίλου με διακριτικούς τίτλους «Info Quest Technologies A.E.B.E.», «Quest Ενεργειακή A.E.B.E», «Quest Solar» και «U – You A.E.».

Λαμβάνοντας υπόψη την από 15/12/2015 τεχνική έκθεση της πολιτικής μηχανικού Ν Μαυρούδη έχει πραγματοποιηθεί μετατροπή χώρου βεράντας εμβαδού 7,40τμ σε κύριο χώρο γραφείων και ενσωμάτωση χώρου κλιμακοστασίου εμβαδού 8,60τμ (ιδιοκτησία Α2). Οι εν λόγω παραβάσεις, όπως μας δήλωσε ο Πελάτης, θα τακτοποιηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Β' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 667,70τμ («καθαρή» επιφάνεια 635,50τμ). Χρησιμοποιείται ως χώρος γραφείων και ο βαθμός συντήρησής του είναι καλός. Υπάρχουν υπερυψωμένα δάπεδα, αλλά όχι ψευδοροφές.

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται από τον Πελάτη, στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο «Info Quest Technologies A.E.B.E».

Γ' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 667,70τμ («καθαρή» επιφάνεια 635,50τμ). Χρησιμοποιείται ως χώρος γραφείων και ο βαθμός

συντήρησής του είναι αρκετά καλός. Υπάρχουν ψευδοροφές, αλλά όχι υπερυψωμένα δάπεδα.

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο «Info Quest Technologies A.E.B.E».

Δ' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 667,70τμ («καθαρή» επιφάνεια 635,50τμ). Χρησιμοποιείται ως χώρος γραφείων και ο βαθμός συντήρησής του είναι αρκετά καλός. Υπάρχουν ψευδοροφές, αλλά όχι υπερυψωμένα δάπεδα.

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο «Info Quest Technologies A.E.B.E».

Ε' ΟΡΟΦΟΣ (Εσοχή)

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 617,10τμ («καθαρή» επιφάνεια 584,90τμ). Χρησιμοποιείται ως χώρος γραφείων διοίκησης και ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Υπάρχουν ψευδοροφές, αλλά όχι υπερυψωμένα δάπεδα. Ο εν λόγω όροφος δεν είναι μισθωμένος και ιδιοχρησιμοποιείται από τον Πελάτη.

Λαμβάνοντας υπόψη την από 15/12/2015 τεχνική έκθεση της πολιτικής μηχανικού Ν Μαυρούδη στο συγκεκριμένο επίπεδο δεν έχουν κατασκευασθεί δύο φωταγωγοί επιφάνειας 6,0τμ έκαστος. Επίσης ανοιχτός χώρος επιφάνειας 13,40τμ έχει καταληφθεί.

Στο δώμα του κτιρίου, είναι εγκατεστημένα τα κλιματιστικά μηχανήματα του κτιρίου, καθώς και μικρή επιφάνεια κατόπτρων (panels), φωτοβολταϊκής εγκατάστασης. Η πρόσβαση στον εν λόγω χώρο επιτυγχάνεται μέσω μετακινούμενης κλίμακας από τον χώρο της κουζίνας.

2. 3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ

Από την αυτοψία που διενεργήθηκε δεν παρατηρήθηκαν εν εξελίξει τεχνικές εργασίες ανακατασκευής του περιβάλλοντα χώρο. Το πεζοδρόμιο στην οδό

Αργυρουπόλεως είναι μεγάλου πλάτους ενώ ο προαύλιος χώρος του κτιρίου, παλαιότερα χρησιμοποιούνταν ως υπαίθριος χώρος στάθμευσης (σήμερα δεν υφίσταται).

2. 4. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Η εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου από τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι συχνή καθώς σημαντικός αριθμός γραμμών του ΟΑΣΑ και ΗΛΠΑΠ διέρχονται από την Λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου (απέχει 80,0μ από το υπό εξέταση ακίνητο). Με την χρησιμοποίηση των λεωφορειακών γραμμών επιτυγχάνεται η σύνδεση της περιοχής κυρίως με το κέντρο της πόλης και τα Νότια προάστια.



Υπό Εξέταση Ακίνητο

Η περιοχή του ακινήτου δεν εξυπηρετείται άμεσα από μέσα μεταφοράς σταθερής τροχιάς. Πλησιέστεροι σταθμοί αποτελούν ο σταθμός «Φίξ» του ΜΕΤΡΟ και οι σταθμοί «Καλλιθέα» και «Ταύρος» του ΗΣΑΠ, οι οποίοι απέχουν μεταξύ 1,5 – 2,0 χμ από το υπό εξέταση ακίνητο(βόρεια και δυτικά).

2. 5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με το ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς οι σημαντικότεροι όροι δόμησης του οικοπέδου είναι οι εξής:

- Κατά κανόνα αρτιότητα Ε=150,00τμ, Π (πρόσωπο)=8,00μ και Β (βάθος)=12,00τμ.
- Κατά παρέκκλιση αρτιότητα προ 14.3.1953, Ε=112,50τμ Π=6,00μ Β=7,50μ.
- Συντελεστής Δόμησης 2,40
- Συντελεστής Κάλυψης 70%
- Συνεχές Σύστημα Δόμησης.

2. 6. ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Από την εξέταση των προσκομισθέντων στοιχείων προέκυψε Νομική – Τεχνική ταύτιση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

3.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η επίδραση της συγκεκριμένης οικονομικής συγκυρίας στην κτηματαγορά ήταν σημαντική με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση των δραστηριοτήτων, τη μείωση των αξιών και την αύξηση των αποδόσεων.

Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά στα εμπορικά ακίνητα, από το 2010 έως και την τρέχουσα περίοδο, η αγορά χαρακτηρίζεται από ελάχιστη επενδυτική δραστηριότητα και γενικά περιορισμένο αριθμό πράξεων. Η προσφορά των ακινήτων αυξήθηκε σημαντικά καθώς πολλοί επαγγελματίες διέκοψαν τη δραστηριότητα τους ενώ συγχρόνως, υπήρξε και αναβολή ή και ματαίωση αρκετών επενδυτικών σχεδίων.

Αντίστοιχα με την προσφορά, η ζήτηση κινήθηκε σε πολύ χαμηλά επίπεδα και οφείλεται κυρίως στη στάση αναμονής που ακολουθούν οι δυνητικοί χρήστες και επενδυτές επηρεασμένοι από τις δυσμενείς συνθήκες της οικονομίας και της κτηματαγοράς. Οι κύριοι εκφραστές της ήταν εταιρίες και επαγγελματίες οι οποίοι προσπάθησαν εκμεταλλευόμενοι τις συνθήκες της αγοράς να βελτιώσουν τη σχέση ποιότητας κτιρίου και κόστους εγκατάστασης. Αυτό σημαίνει ότι, είτε προσπάθησαν να εγκατασταθούν σε ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά αλλά με μειωμένο κόστος ενοικίου, είτε σε ακίνητα με καλύτερα χαρακτηριστικά (σε σχέση τοποθεσίας και ποιότητας) διατηρώντας το ίδιο κόστος λειτουργίας. Σε γενικές γραμμές η αγορά μπορεί να χαρακτηριστεί ως buyers' market.

Αποτέλεσμα των υφιστάμενων οικονομικών συνθηκών και της γενικότερης πορείας της κτηματαγοράς, είναι ότι οι ιδιοκτήτες των εμπορικών ακινήτων εμφανίζονται περισσότερο διαλλακτικοί σε σχέση με το παρελθόν, κατά τη διαπραγμάτευση των αρχικά ζητούμενων μισθωμάτων είτε προχωρούν σε σημαντικές μειώσεις από τις ζητούμενες τιμές πώλησης.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά συνέβαλαν σημαντικά στη διαμόρφωση δύο τάσεων. Πρώτον, παρατηρείται ιδιαίτερα στις αγορές καταστημάτων, συρρίκνωση των γεωγραφικών τους ορίων και επιστροφή προς τα βασικά τους σημεία. Το γεγονός ότι τα γεωγραφικά όρια των κύριων αγορών περιορίζονται έχει ως αποτέλεσμα και το ενδιαφέρον των χρηστών να αναφέρεται συνεχώς σε μικρότερο πλήθος ακινήτων. Δεύτερον, φαίνεται ότι η αγορά επιστρέφει προς τις θεμελιώδεις αρχές λειτουργίας της, οι οποίες κατά τα προηγούμενα έτη, εν καιρώ ευφορίας, είχαν απαξιωθεί. Παράγοντες όπως, η φερεγγυότητα του χρήστη, η ύπαρξη καλών μισθωτηρίων συμβολαίων σε συνδυασμό με διαλλακτικότητα επί των όρων αυτών, επιστρέφουν, και διαμορφώνουν τη σχέση ιδιοκτητών και υποψήφιων χρηστών – αγοραστών, σε νέες βάσεις αμοιβαίας εμπιστοσύνης και αλληλεγγύης.

Βραχυπρόθεσμα στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η τήρηση στάσης αναμονής από επενδυτές και χρήστες λόγω των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών ενώ αναμένεται να συνεχιστεί η τάση επαναδιαπραγμάτευσης των μισθωμάτων από τους υφιστάμενους χρήστες. Επίσης εκτιμάται ότι η διαθεσιμότητα θα παραμείνει σε υψηλά επίπεδα.

Μακροπρόθεσμα εκτιμάται ότι η πορεία της αγοράς θα εξαρτηθεί σημαντικά από την πορεία της οικονομίας. Δύναται να προσελκύσει το ενδιαφέρον αρχικά των εγχώριων χρηστών και επενδυτών και στη συνέχεια μεγάλων εταιρειών του εξωτερικού υπό τη προϋπόθεση της σταδιακής βελτίωσης της οικονομίας και της παροχής ισχυρών κινήτρων για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα.

3.2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.2.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Δήμος Καλλιθέας ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Νότιου Τομέα Αθηνών και είναι όμορος των Δήμων Αθηναίων, Νέας Σμύρνης, Παλαιού Φαλήρου και Μοσχάτου – Ταύρου. Κύριοι οδικοί άξονες είναι η Λεωφόρος Συγγρού, η Λεωφόρος Καλλιρρόης και η Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου που παρουσιάζουν αυξημένη κίνηση οχημάτων καθ' όλη την διάρκεια της ημέρας.



Θέση δήμου Καλλιθέας στα όρια της Νομαρχίας Αθηνών

Πρόκειται για ομοιογενή δήμο με μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα. Το μεγαλύτερο τμήμα του έχει χρήση γενικής κατοικίας. Εμπορική δραστηριότητα υπερτοπικού ενδιαφέροντος αναπτύσσεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και τοπικού ενδιαφέροντος επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου, Δαβάκη, Σιβιτανίδου, Σκρά, Χαροκόπου, Γρυπάρη και Αγίων Πάντων. Εκτός των εμπορικών καταστημάτων, στην περιοχή υπάρχουν και συμπληρωματικές επαγγελματικές δραστηριότητες γραφείων επί των λεωφόρων Συγγρού και Ελευθερίου Βενιζέλου.
Έχει πολύ καλή εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς. Η μετακίνηση των κατοίκων, γίνεται με λεωφορεία, τρόλεϊ και τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο (σταθμός Καλλιθέας).

3.2.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στην οδό Αργυρουπόλεως αρ. 2Α σε μικρή απόσταση από τη Λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου (πρώην Λεωφόρος Θησέως). Η οδός Αργυρουπόλεως αποτελεί δρόμο μήκους περίπου 200μ που συνδέει την Λεωφόρο Ελευθερίου Βενιζέλου με την Χαμοστέρνας, κατά μήκος της οποίας συναντάτε, πλην του υπό εξέταση ακινήτου, κτίριο γραφείων της ΔΕΗ.

Ως εγγύς περιοχή του ακινήτου ορίζεται η περιοχή που περικλείεται από τις Λεωφόρους Ελευθερίου Βενιζέλου, Χαμοστέρνας, Συγγρού και την οδό Χαροκόπου. Αποτελεί κατά κύριο λόγο οικιστική περιοχή, πλην των ανωτέρω αναφερθεισών Λεωφόρων, όπου κυρίως εντοπίζονται πολυκατοικίες οι οποίες στην πλειονότητά τους ανεγέρθησαν σταδιακά από την δεκαετία του 1960 και εντεύθεν με χώρους καταστημάτων τοπικού ενδιαφέροντος στους ισόγειους χώρους τους. Χαρακτηρίζεται από έντονο κυκλοφοριακό φόρτο ιδιαίτερα τις ώρες αιχμής και από περιορισμένη δυνατότητα στάθμευσης.

Επί του τμήματος της Λεωφόρου. Ελευθερίου Βενιζέλου μεταξύ των οδών Χαροκόπου και Δαβάκη, αναπτύσσεται το κυρίως εμπορικό κέντρο της Καλλιθέας όπου λειτουργεί σημαντικός αριθμός εμπορικών επιχειρήσεων επωνύμων καταστημάτων, επιχειρήσεων εστίασης - διασκέδασης, τραπεζικών καταστημάτων, supermarkets, και λοιπών εμπορικών δραστηριοτήτων.

3.2.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Η πλειονότητα των γραφειακών χώρων εντοπίζεται κυρίως κατά μήκος των Λεωφόρων Ελευθερίου Βενιζέλου και Συγγρού. Πρόκειται κυρίως για γραφειακούς χώρους ορόφων που συνήθως στεγάζονται σε αυτοτελή κτίρια επαγγελματικής στέγης, παλαιότητας μεγαλύτερης των 15 ετών. Η μέση επιφάνεια κάθε ορόφου κυμαίνεται μεταξύ 300 – 350 τμ περίπου, διαθέτοντας στην πλειονότητά τους χώρους στάθμευσης (υπαίθριους ή υπόγειους).

Η διαθεσιμότητα αυτοτελών κτιρίων γραφείων είναι περιορισμένη στον άξονα της Λεωφόρου Ελευθερίου Βενιζέλου, ενώ αυξάνει στην Λεωφόρο Συγγρού.

3.2.4. ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Με βάση την έρευνα που πραγματοποίησαν οι Εκτιμητές για την ενοικίαση επαγγελματικών ακινήτων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου, προκύπτει ότι τα επίπεδα ζήτησης γραφειακών χώρων είναι περιορισμένα.

Παρά τον μικρό αριθμό των διαθέσιμων ακινήτων που εντοπίζεται, έχει πραγματοποιηθεί περιορισμένος αριθμός πράξεων κατά την τρέχουσα περίοδο.

Σύμφωνα με τα δεδομένα της κτηματαγοράς, όπως προαναφέρθηκε και στην ενότητα 4.2, οι δυνητικοί χρήστες ακολουθούν στάση αναμονής, ενώ η ζήτηση από εγχώριες και διεθνείς εταιρείες για γραφειακούς χώρους είναι αρκετά περιορισμένη, καθώς σημαντικός αριθμός αυτών είτε έχουν διακόψει / περιορίσει τη λειτουργία τους, είτε στεγάζονται σε ιδιόκτητα κτήρια.

Παράλληλα με τη ζήτηση στην ενοικίαση γραφείων, κινείται και η ζήτηση των εμπορικών καταστημάτων, καθώς η υφιστάμενη οικονομική συγκυρία έχει περιορίσει την ανάπτυξη και την επέκταση των εμπορικών επιχειρήσεων, με αποτέλεσμα τον περιορισμό χρηστών που αναζητούν επαγγελματική στέγη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.1. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκαν οι Μέθοδοι της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων, αποδίδοντας ίδια βαρύτητα. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η διαδικασία περιελάμβανε την αναζήτηση συγκριτικών ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Σημειώνεται ότι πέραν της επιτόπιας έρευνας, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή ώστε να προσδιοριστούν με σαφήνεια τα χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία θα αποτελέσουν παράγοντες σύγκρισης. Οι παράγοντες αυτοί, με βάση και την πρακτική της αγοράς για επαγγελματικούς χώρους, είναι η επιφάνεια, η παλαιότητα, η προβολή - θέση, η πρόσβαση και η ύπαρξη χώρων στάθμευσης.

Εν συνεχεία, οι ζητούμενες τιμές πώλησης και μίσθωσης των ακινήτων αναπροσαρμόστηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές, προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τελικής τιμής. Με βάση τη ζητούμενη τιμή, γίνεται συγκριτική προσαρμογή των χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου, έτσι ώστε να προκύψει ένα εύλογο εύρος για το ύψος της Αγοραίας Αξίας του εκτιμώμενου.

Εν συνεχεία παρουσιάζεται το σύνολο των συγκριτικών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν αποτελώντας το δείγμα σύγκρισης για το εκτιμώμενο ακίνητο.

Συγκριτικά Στοιχεία Μίσθωσης

1. ΚΑΛΛΙΘΕΑ Κέντρο, γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 681τμ κατασκευής του 1980, έχει ανακαινισθεί το 2005, σε σημείο μέτριας προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, κλιματισμό, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 5.000€/μήνα, ήτοι 7,34€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis Real Estate).
2. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 1.250τμ κατασκευής 1980, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί το 2005), με δυνατότητα υπόγειου parking 10 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 7.800€/μήνα ήτοι 6,3€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Goutos Properties Κτηματομεσιτική).
3. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρο Θησέως), γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 596τμ, κατασκευής 1995, σε σημείο πολύ καλής προβολής, με δυνατότητα στάθμευσης στο υπόγειο, πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, διαθέτει δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαρακτήρα, κουφώματα αλουμινίου, διατίθεται προς μίσθωσης με ζητούμενη τιμή 5.000€/μήνα, ήτοι 8,4€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό R & B).
4. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 540τμ, κατασκευής 2002, σε σημείο καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, με τρεις (3) θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο, δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαραχτήρα, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 4.700€/μήνα, ήτοι 8,7€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis Real Estate).
5. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 511τμ, κατασκευής 1980, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 2.750€/μήνα, ήτοι 5,4€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis Real Estate).
6. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 600τμ, κατασκευής 1997, σε σημείο καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί το 2007), με δυνατότητα θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο, με 8ώρη φύλαξη, δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαραχτήρα

διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 5.400€/μήνα, ήτοι 9,0€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis Real Estate).

7. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), γραφείο 5ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.921τμ, κατασκευής 1980, σε σημείο καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, δομημένη καλωδίωση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 12.000€/μήνα, ήτοι 6,24€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis Real Estate).

8. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 1.322τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί), διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 9.500€/μήνα ήτοι 7,2€/τμ/μήνα επιφάνειας περίπου (Πηγή: Goutos Κτηματομεσιτική).

Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης

1. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 1.160τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο καλής προβολής, σε πού καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί το 2005), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.700.000€ ήτοι 1.465€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis).

2. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), γραφείο 1ου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 700τμ, κατασκευής 1985, σε σημείο μέτριας προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 850.000€ ήτοι 1.214€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Infinity).

3. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), γραφείο 5ου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 1.921τμ, κατασκευής 1980, σε σημείο καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί το 2004), δομημένη καλωδίωση, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 2.710.000€, ήτοι 1.411€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis Real Estate).

4. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Ευαγγελίστρια), γραφείο 3ου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 650τμ, κατασκευής 1990, σε σημείο μέτριας προβολής, καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπαίθριου parking τριών (3) θέσεων, δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαρακτήρα, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 800.000€, ήτοι 1.230€/τμ (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Elite Casa).

5. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Ελευθερίου Βενιζέλου), γραφείο 5ου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 580τμ, κατασκευής 1995, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε καλή

κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα στάθμευσης στου υπόγειο, δομημένη καλωδίωση, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 900.000€, ήτοι 1.550€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis Real Estate).

6. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Ευαγγελίστρια), γραφείο 2ου ορόφου, συνολικής επιφάνειας 500τμ, κατασκευής 1990, σε σημείο καλής προβολής, καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπαίθριου parking, δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαρακτήρα, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 680.000€, ήτοι 1.360€/τμ (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis Real Estate).

7. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), γραφείο 1ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 600τμ, κατασκευής 1997, σε σημείο καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί το 2007), με δυνατότητα θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο, με 8ώρη φύλαξη, δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαραχτήρα διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 960.000€, ήτοι 1.600€/τμ (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis Real Estate).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

	Υπό Εξέταση Ακίνητο	1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό	8ο Συγκριτικό
Διεύθυνση	Αριστοτέλους αρ 24	Καλλιθέα (Κέντρο)	Καλλιθέα (Κέντρο)	Καλλιθέα (Ανατολικός Οικισμός)	Καλλιθέα (Κέντρο)	Καλλιθέα (Κέντρο)	Καλλιθέα (Κέντρο)	Καλλιθέα (Κέντρο)	Καλλιθέα (Λοφίσκος)
Τιμή Μίσθωσης Γραφειακού Χώρου Ετησίως		€ 7.2	€ 6.3	€ 6.4	€ 6.7	€ 5.4	€ 9.0	€ 6.2	€ 7.2
Προσαρμογές									
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Επιφάνεια (σε τμ)	667.7τμ	681τμ	1.250τμ	596τμ	540τμ	511τμ	600τμ	1.521τμ	1.322τμ
		0%	10%	5%	5%	5%	0%	10%	10%
Διαστάτης Στάθμευσης	Όχι	Όχι	Ναι (Υπαίθριος)	Ναι (Υπαίθριος)	Ναι (με τρεις θέσεις Υπαίθριου)	Όχι	Ναι (Υπαίθριος)	Όχι	Όχι
		0%	-5%	-5%	-10%	0%	-5%	0%	0%
Προσβαση	Πολύ Καλή	Πολύ Καλη	Πολύ Καλη	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Προβολη	Μετρια	Μετρια	Όχι Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Όχι Καλη	Καλή	Καλή	Καλή
		0%	10%	-10%	-5%	10%	-5%	-5%	-5%
Παλαιότερο / Ανακαινίστος / Κατασταση Συντήρησης	1974 / 1999 / Πολύ Καλη	1980 / 2005 / Πολύ Καλή	1998 / 2005 / Πολύ Καλή	1995 / Όχι / Πολύ Καλη	2002 / Όχι / Καλή	1980 / Όχι / Μετρια	1997 / 2007 / Πολύ Καλη	1980 / Όχι / Μετρια	1975 / Ναι / Καλή
		-5%	-5%	0%	-5%	15%	-10%	5%	-5%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**-15%**	**0%**	**-20%**	**-25%**	**20%**	**-30%**	**5%**	**-10%**
Προσαρμοσμένο Ενοίκιο		**€ 6.2**	**€ 6.3**	**€ 6.7**	**€ 6.5**	**€ 6.5**	**€ 6.3**	**€ 6.6**	**€ 6.5**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

	Υπό Εξέταση Ακίνητο	1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό
Διεύθυνση	Αρχιεπισκόπου Μακαρίου Γ' 2Α	Καλλιθέα (Καρκάτσου)	Καλλιθέα (Κέντρο)	Καλλιθέα (Κέντρο)	Καλλιθέα (Ευαγγελίστρια)	Καλλιθέα (Ελευθερίου Βενιζέλου)	Καλλιθέα (Ευαγγελίστρια)	Καλλιθέα (Κέντρο)
Τιμή Πώλησης Γραφειακών Χώρων €/τμ		€ 1.465	€ 1.214	€ 1.411	€ 1.230	€ 1.550	€ 1.360	€ 1.600
Προσαρμογές								
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Επιφάνεια (σε τμ)	667.7τμ	1.160τμ	700τμ	1.921τμ	650τμ	580τμ	500τμ	600τμ
		10%	0%	15%	0%	-5%	-5%	0%
Δυνατότητα Στάθμευσης	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι (Τρεις Υπαίθριες)	Ναι (Υπόγεια)	Ναι (Υπαίθριες)	Ναι (Υπόγεια)
		0%	0%	0%	-5%	-10%	-5%	-10%
Προσβαση	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Προβολή	Μέτρια	Καλή	Μέτρια	Πολύ Καλή	Μετρια	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή
		-5%	0%	-10%	0%	-10%	-5%	-5%
Παλαιότητα / Ανακαινίσεις / Κατάσταση Συντήρησης	1974 / 1999 / πολύ Καλή	1975 / 2005 / Πολύ Καλή	1985 / Όχι / Όχι Καλή	1980 / 2004 /Πολύ Καλή	1990 / Καλή	1995 / Καλή	1990 / Καλη	1997 / 2007 / Πολύ Καλή
		-5%	10%	-5%	10%	10%	10%	-5%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**-10%**	**0%**	**-10%**	**-5%**	**-25%**	**-15%**	**-30%**
Προσαρμοσμένη Τιμή		€ 1.318,5	€ 1.214,0	€ 1.269,9	€ 1.168,5	€ 1.162,5	€ 1.156,0	€ 1.120,0

Με βάση τις ως άνω προσαρμογές εκτιμάται ότι το ύψος του Αγοραίου Μισθώματος κυμαίνεται μεταξύ 6,2€/τμ/μήνα –6,7€/τμ/μήνα, με την τιμή των **6,5€/τμ/μήνα**, να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή που εκτιμάται ότι ανταποκρίνεται ικανοποιητικά στα χαρακτηριστικά του υπό εξέταση ακινήτου. Επομένως το μηναίο μίσθωμα ανέρχεται συνολικά σε 23.047,81€, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Επίπεδο	Περιγραφή	Επιφάνεια (σε τμ)	Μηναίο Μίσθωμα (€/τμ)	Σύνολο Μισθώματος (σε €)
Υπόγειο (1/3 της τιμής μίσθωσης γραφείων)	Γυμναστήριο - Αποθηκευτικοί Χώροι	271.70	2.17	588.7
Ισόγειο (1/2 της τιμής μίσθωσης γραφείων)	Χώροι Γραφείων & Λοιποί Βοηθητικοί Χώροι	334.70	3.25	1.087.8
1ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	667.70	6.50	4.340.1
2ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	667.70	6.50	4.340.1
3ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	667.70	6.50	4.340.1
4ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	667.70	6.50	4.340.1
5ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	617.70	6.50	4.011.2
Σύνολο		3.894.30		23.047,81

Σημείωση

- Ο χώρος του υπογείου μισθώνεται στο 1/3 της τιμής των γραφείων, ήτοι 2,17€/τμ/μήνα.
- Η τιμή μίσθωσης του ισογείου αντιστοιχεί στο 1/2 της τιμής των γραφείων, ήτοι 3,25€/τμ/μήνα.

Στην περίπτωση όπου ληφθούν υπόψη η **«καθαρή»** επιφάνεια του κτιρίου (επιφάνεια μετά την αφαίρεση κλιμακοστασίων και λοιπών κοινόχρηστων χώρων) ήτοι συνολική επιφάνεια 3.408,36τμ (Ανωδομή 3.298,36τμ και Υπόγεια 110,0τμ), η τιμή μίσθωσης διαμορφώνεται σε **7,2€/τμ/μήνα** περίπου.

Λαμβάνοντας υπόψη το παραπάνω μηναίο μίσθωμα και θεωρώντας εύλογο μέσο yield 8,0%, η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 3.457.171€ (1).

Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία, εκτιμάται ότι το ύψος της τιμής πώλησης κυμαίνεται μεταξύ 1.120€/τμ – 1.320€/τμ, με την τιμή των 1.200€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή. Επομένως η Αγοραία Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, με την χρησιμοποίηση των συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας, ανέρχεται σε 4.254.980€ (2), όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Επίπεδο	Περιγραφή	Επιφάνεια (σε τμ)	Τιμή Πώλησης (€/τμ)	Αξία (σε €)
Υπόγειο (1/3 της τιμής πώλησης γραφείων)	Γκαράζ/Αποθηκευτικοί Χώροι	271.70	400	108.680,0
Ισόγειο (1/2 της τιμής πώλησης γραφείων)	Χώροι Γραφείων	334.70	600	200.820,0
1ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	667.70	1.200	801.240,0
2ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	667.70	1.200	801.240,0
3ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	667.70	1.200	801.240,0
4ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	667.70	1.200	801.240,0
5ος Όροφος	Χώροι Γραφείων	617.10	1.200	740.520,0
Σύνολο		3.894,30		4.254.980,00

Σημείωση

- Ο χώρος του υπογείου πωλείται στο 1/3 της τιμής των γραφείων ήτοι 400€/τμ
- Η τιμή πώλησης για το ισογείου αντιστοιχεί στο 1/2 της τιμής των γραφείων ήτοι 600€/τμ.

4.2. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε, επιβεβαίωσε τη γενική εικόνα που είχαν οι Εκτιμητές για την αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό αβεβαιότητας και έλλειψη σχετικής ισορροπίας. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από το σημαντικό εύρος ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης που προέκυψαν έπειτα από τη σχετική προσαρμογή που περιγράφεται σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας εκτίμησης.

Με βάση τα παραπάνω το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα **για το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε 23.050€.** Σημειώνεται ότι στο Αγοραίο Μίσθωμα δεν περιλαμβάνονται έξοδα συντήρησης του ακινήτου (τακτικά ή έκτακτα).

Αναφορικά με την Αγοραία Αξία, αυτή προκύπτει με την χρησιμοποίηση δύο (2) εκτιμητικών μεθόδων (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα), των συγκριτικών στοιχείων και της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος ήτοι:

- Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (1) 3.457.171€ X 0,5 =1.728.585€
- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (2): 4.254.980€ € X 0,5 = 2.127.490€

Επομένως η Αγοραία Αξία ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **3.860.000€**

Κατόπιν εντολής του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί στο κτίριο και στο οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, δεδομένου της έλλειψης συγκριτικών στοιχείων οικοπέδων παρόμοιων χαρακτηριστικών στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, επιλέχθηκε η δεύτερη μέθοδος. Σύμφωνα με αυτή, η αξία ενός κτιρίου υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σημερινό κόστος κατασκευής (αντικατάστασης) απομειωμένου λόγου παλαιότητας με ένα ετήσιο ποσοστό απαξίωσης. Με βάση τα παραπάνω η αξία του κτιρίου ανέρχεται σε στρογγυλοποιημένα σε **2.685.000€,** όπως αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης (Υλική Αξία)								
Επίπεδα	Επιφάνεια (σε τμ)	Κόστος Αντικατάστασης Νεόδμητου (σε €)	Έτος Κατασκευής (Ανακατασκευής)	Έτη Λειτουργίας	Συντελεστής Ετήσιας Απαξίωσης (%)	Συνολική Απαξίωση	Συνολική Απαξίωση	Σύνολο
Υπόγειο	271,7	400	1995	20	1,50%	30%	280	76.076
Ισόγειο	334,7	900	1995	20	1,00%	20%	720	240.984
1ος Όροφος	667,7	900	1995	20	1,00%	20%	720	480.744
2ος Όροφος	667,7	900	1995	20	1,00%	20%	720	480.744
3ος Όροφος	667,7	900	1995	20	1,00%	20%	720	480.744
4ος Όροφος	667,7	900	1995	20	1,00%	20%	720	480.744
5ος Όροφος	617,1	900	1995	20	1,00%	20%	720	444.312
Σύναλα	3.894,30							2.684.348

Σημειώνεται ότι ως έτος ανακατασκευής έχει ληφθεί υπόψη το 1995 δεδομένου ότι το κτίριο ανακαινίσθηκε τα έτη 1988 όσο και 1999. Επομένως η **αξία του οικοπέδου** ανέρχεται σε **1.175.000€**

Ο Εκτιμητής

Χρήστος Λαμπρόπουλος REV TEGOVA
Πολιτικός Μηχανικός

Για την Eurobank Property Services:

Γιώργιος Σπυράτος REV TEGOVA
Senior Real Estate Analyst
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

Παναγιώτης Μαυραγάνης MBA MRICS
Διευθυντής
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





Εξωτερική Άποψη Ακινήτου





Άποψη Γραφείων





Άποψη Γραφείων





Eurobank
Property Services

Έκθεση

Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

ΑΚΙΝΗΤΟΥ

επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 19 - 23
στην Καλλιθέα

ΕΝΤΟΛΕΑΣ : QUEST HOLDINGS A.E.

Αθήνα, Δεκέμβριος 2015

Regulated by RICS



RICS

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΈΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 51

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 54

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 54

1.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 54

1.3 ΑΝΑΘΕΣΗ 54

1.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 54

1.5 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 54

1.6 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 55

1.7 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 55

1.8 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 55

1.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 55

1.10 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 56

1.11 ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 57

1.12 ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ 58

1.13 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS 58

1.14 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 59

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 61

2.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ 61

2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ 61

2.3 ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ 65

2.4 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 65

2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 66

2.6 ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 66

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 66

3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 66

3.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 67

3.2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 67

3.2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 68

3.2.3 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 69

3.2.4 ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 69

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 69

4.1. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 69

4.2. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 78

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I 80

ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟΝ 537356 ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 24 Ν.4014/2011 80

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II 82

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 82

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης	24/11/2015
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/11/2015
Ημερομηνία Εκτίμησης	22/12/2015
Εντολέας	QUEST HOLDINGS A.E.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.794,61τμ, το οποίο αποτελείται από τρία (3) υπόγεια επιφάνειας 3.380,16τμ (36 θέσεις στάθμευσης) και ανωδομή 3.414,45τμ.
Ανάθεση	Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.
Βάση Εκτίμησης	Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως αυτό ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση

	ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.
Περιοχή Μελέτης	Οδός Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 19-23, Δήμος Καλλιθέας Νομού Αττικής
Μεθοδολογία Εκτίμησης (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα)	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος
Παραδοχές Εκτίμησης	• Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή. • Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου. • Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν. • Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο. • Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.) που να επηρεάζουν την δυνατότητα μεταβίβασής του.
Αγοραία Αξία	**4.970.000€**

	Τέσσερα Εκατομμύρια Εννιακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ
Επιμερισμός Αξίας	• Κτίριο: 3.070.000€ Τρία Εκατομμύρια Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ • Οικόπεδο: 1.900.000 € Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Χιλιάδες Ευρώ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρία με την επωνυμία «QUEST HOLDINGS A.E.», με εκπρόσωπό της τον κ. Α. Καπέτση που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.794,61τμ, το οποίο αποτελείται από τρία (3) υπόγεια επιφάνειας 3.380,16τμ (36 θέσεις στάθμευσης) και ανωδομή 3.414,45τμ. Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 19-23 στο Δήμο Καλλιθέας Νομού Αττικής.

Ως «κτίριο» νοείται το σύνολο της λειτουργικής μονάδας, συμπεριλαμβανομένων όλων των τμημάτων που συνδυάζονται για να λειτουργήσει. Επίσης συμπεριλαμβάνεται η αντίληψη της αγοράς για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, χωρίς να περιλαμβάνεται οποιασδήποτε μορφής goodwill από την παρούσα χρήση.

ΑΝΑΘΕΣΗ

Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η 22/12/2015.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών, τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία (Market Value) ορίζεται:

«The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion».

ήτοι:

«Αγοραία Αξία είναι 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 μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές:

- Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή.
- Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα.
- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου.
- Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν.
- Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του.

- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.) που να επηρεάζουν την δυνατότητα μεταβίβασής του.

ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Οι Εκτιμητές, με σκοπό την έναρξη της εργασίας τους, ζήτησαν από τον Πελάτη τα εξής στοιχεία:

- Τίτλους Ιδιοκτησίας
- Σχέδια οικοδομικής άδειας
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε κτιρίου οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης
- Υφιστάμενα Μισθωτήρια (εφόσον υπάρχουν)
- Βεβαιώσεις ισχύουσας νομοθεσίας περί μη ύπαρξης αυθαίρετων τμημάτων (εφόσον υπάρχουν) ή εάν έχουν ήδη γίνει να προσκομισθούν οι δηλώσεις τακτοποίησης.
- Σε περίπτωση που έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες ανακατασκευής να προσκομισθεί το αντίστοιχο στέλεχος της οικοδομικής άδειας καθώς και τα στοιχεία του σχετικού κόστους.

Προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τα κατωτέρω έγγραφα:

- Ο υπ' αριθμό, 39859/26-01/1999 Τίτλο Ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αγρέβης Μαρίας
- Ο υπ' αριθμόν 1007/14-06-1989 Τίτλος Ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Παρασκευοπούλου Δήμητρας
- Η υπ' αριθμό. 249/2003 οικοδομική άδεια ανεγέρσεως του συγκεκριμένου κτιρίου.
- Η υπ' αριθμό. 91/2006 αναθεώρηση της ανωτέρω οικοδομικής άδειας, σχετικής με τον ορισμό νέου επιβλέποντος μηχανικού.
- Η υπ' αριθμό. 205/2007 αναθεώρηση της ανωτέρω οικοδομικής άδειας, σχετικής με την παράταση ισχύος επ' αόριστο

- Το από Δεκεμβρίου 2002 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.
- Το από Δεκεμβρίου 2002 Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.
- Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4014/2011, για τη στέγαση φωταγωγών στον Α' όροφο
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε ορόφου της υφιστάμενης κατάστασης του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη, με ημερομηνία Δεκεμβρίου 2015.
- Η από 15/12/2015 τεχνική έκθεση του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.

ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία από τους Εκτιμητές τόσο στο ακίνητο όσο και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, διενεργήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς και συγκεντρώθηκε φωτογραφικό υλικό ως υποστηρικτικό υλικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης.

Στο πλαίσιο της έρευνας αγοράς έγινε προσπάθεια εντοπισμού συγκριτικών στοιχείων πώλησης και μίσθωσης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων (ζητούμενες τιμές / πράξεις) στην εγγύς του ακινήτου περιοχή. Σημειώνεται ότι πλην της αυτοψίας στην περιοχή, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των ακινήτων του Πελάτη, όπως η επιφάνεια, το έτος κατασκευής, η κατάσταση συντήρησης, η πρόσβαση, η προβολή και η δυνατότητα θέσεων στάθμευσης. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής μίσθωσης και πώλησης.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών μίσθωσης και πώλησης του υπό εξέταση ακινήτου με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Κατόπιν εντολής του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί σε κτίριο και σε οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη, δεδομένου ότι από την έρευνα αγοράς εντοπίστηκαν συγκριτικά πώλησης οικοπέδων.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ

Η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την παροχή πληροφόρησης για το ύψος της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, αποκλειστικά προς τον εντολέα της εκτίμησης.

Οι Εκτιμητές δηλώνουν ότι δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή, διάθεση ή δημοσίευση της παρούσας μελέτης εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση των Εκτιμητών.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS

Οι Εκτιμητές δηλώνουν ανεπιφύλακτα πως η μελέτη προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards και RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στους Εκτιμητές.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.

- Οι Εκτιμητές δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.

- Η αμοιβή των Εκτιμητών δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

- Οι Εκτιμητές απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.

- Οι Εκτιμητές διαθέτουν την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.

- Εκτός των Εκτιμητών στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS) και των προτύπων του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, Red Book). Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος. Εν συνεχεία, η αξία που προκύπτει με την χρησιμοποίηση των παραπάνω μεθόδων σταθμίζεται (αποδίδεται ίδια βαρύτητα) με σκοπό να προσδιορισθεί η τελική Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της

Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ. Ως αγοραία αξία και μίσθωμα ορίζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μίσθωση της ιδιοκτησίας χωρίς περιορισμούς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου αγοραστή / μισθωτή.
β) Ότι πριν τη διαδικασία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά.
γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των τιμών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.
δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές / μισθωτές με ειδικό συμφέρον για την αγορά ή μίσθωσή του.
ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

Με την **Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος**, το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση του ακινήτου μετατρέπεται σε τρέχουσα αξία/ κεφάλαιο, μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφαλαίο του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή/ αποδεκτή. Η σχέση μεταξύ κεφαλαίου και μισθώματος παρουσιάζεται ακολούθως:

Αξία V = I / y , όπου

το εισόδημα (I) είναι το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου (1ου έτους / τρέχον), (V) είναι η αξία και y (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους ή ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) ή η αρχική απόδοση (initial yield)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

2. 7. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 19-23 στο Δήμο Καλλιθέας Νομού Αττικής, πλησίον του Παντείου Πανεπιστημίου και σε μικρή απόσταση από τις κύριες οδικές αρτηρίες των Λεωφόρων Ελευθερίου Βενιζέλου (πρώην Λεωφόρος Θησέως), Χαμοστέρνας – Π. Τσαλδάρη και Συγγρού.

Σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα προσκομισθέντα στοιχεία (ήτοι τα από Δεκεμβρίου 2015 διαγράμματα του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη) τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση, το οικόπεδο έχει επιφάνεια 1.126,40τμ και βρίσκεται στο Ο.Τ 245, το οποίο οριοθετείται από τις οδούς Αλεξάνδρου Πάντου – Γ. Φραγκούλη– Αριστοτέλους και την Λεωφόρο Συγγρού.

2. 8. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το υπό εξέταση ακίνητο αφορά πενταώροφο κτίριο επαγγελματικής στέγης, το οποίο αποτελείται από Γ' Υπόγειο, Β' Υπόγειο, Α' Υπόγειο, Ισόγειο και τέσσερις (4) υπέρ του Ισογείου ορόφους (χώροι γραφείων) και δώμα. Το κτίριο είναι κατασκευής του 2008 (οικοδομική άδεια 249/23-10-2003).

Ο βαθμός συντήρησης του κτιρίου είναι πολύ καλός. Υπάρχουν τρεις (3) ανελκυστήρες, πέντε (5) wc ανά όροφο (στα σχέδια προβλεπόταν η κατασκευή άλλων πέντε wc, τα οποία πλην του Α' Ορόφου δεν έχουν κατασκευασθεί), δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαρακτήρα, πυρανίχνευση και κλιματισμός. Σε όλους τους ορόφους υπάρχει ψευδοροφή (μεταλλική ή γυψοσανίδας) και υπερυψωμένα δάπεδα, κάτωθεν των οποίων διέρχονται καλωδιώσεις εξειδικευμένου τύπου.

Υπάρχει επίσης περιορισμένο δίκτυο από κάμερες ασφαλείας και ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος ισχύος 600 KVA, το οποίο καλύπτει το σύνολο του απαιτουμένου ηλεκτρικού φορτίου του κτιρίου.

Σύμφωνα με τις κατόψεις της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου που μας προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, προκύπτει ότι η συνολική επιφάνεια του κτιρίου ανέρχεται σε 6.794,61τμ (Υπόγεια 3.380,16τμ και Ανωδομή 3.414,45τμ). Η «καθαρή» επιφάνεια του κτιρίου (η επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση κλιμακοστασίων και λοιπών κοινόχρηστων χώρων) συνολικά διαμορφώνεται σε 5.875,12τμ (Ανωδομή 2.862,61τμ και Υπόγεια 3.012,51τμ).

Γ' ΥΠΟΓΕΙΟ

Η συνολική του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 1.126,72τμ («καθαρή» επιφάνεια 1.008,55τμ). Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω ράμπας, κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων. Χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης οχημάτων (13 θέσεις επιφάνειας 1.008,55τμ)

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « UNISYSTEMS A.E.».

Β' ΥΠΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 1.126,72τμ («καθαρή» επιφάνεια 1.042,55τμ). Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω ράμπας, κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων. Χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης οχημάτων (13 θέσεις επιφάνειας 1.042,55τμ).

Όπως πληροφορηθήκαμε ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « UNISYSTEMS A.E.».

Α' ΥΠΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 1.126,72τμ («καθαρή» επιφάνεια 961,41τμ). Στο συγκεκριμένο επίπεδο υπάρχει χώρος της ΔΕΗ επιφάνειας 81,09τμ (πίνακες υψηλής και χαμηλής τάσης και μετασχηματιστής), θέσεις στάθμευσης οχημάτων που έχουν υλοποιηθεί σε διαφορετική θέση (4 θέσεις στάθμευσης επιφάνειας 559,42τμ) και αποθήκες επιφάνειας 103,53τμ που χρήζουν τακτοποίησης του Ν.4178/2013 (συνολική επιφάνεια αποθηκών 402,04τμ). Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω ράμπας, κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων.

Όπως πληροφορηθήκαμε ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « UNISYSTEMS A.E.».

ΙΣΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του επιπέδου ανέρχεται σε 706,16τμ («καθαρή» επιφάνεια 575,45τμ). Στο εν λόγω επίπεδο υπάρχει η κύρια είσοδος του κτιρίου, η ράμπα εισόδου στους χώρους των υπογείων, χώρος στάθμευσης οχημάτων (6 θέσεις στάθμευσης), χώροι υποδοχής πελατών της εταιρίας, χώροι γραφείων καθώς και χώροι συνεδριάσεων. Η επιφάνεια του χώρου στάθμευσης οχημάτων και της ράμπας εισόδου ανέρχεται σε 380,38τμ και των λοιπών κυρίων χώρων σε 195,07τμ, εκ των οποίων χώρος επιφανείας 33,78τμ επάνω από την ράμπα εισόδου αποτελεί προσθήκη, η οποία κατά δήλωση του Πελάτη θα υπαχθεί σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και χώρος γραφείων επιφανείας 35,64τμ επίσης θα υπαχθεί σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013 (λόγω μετατροπής της χρήσεως από βοηθητικό χώρο σε χώρο κύριας χρήσεως).

Α' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια, του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 764,14τμ («καθαρή» επιφάνεια 679,91τμ). Αποτελείται από δύο (2) πτέρυγες που είναι διαμορφωμένες ως γραφειακοί χώροι καθώς και από κλιμακοστάσιο το οποίο παρεμβάλλεται μεταξύ τους.

Από τον έλεγχο των στοιχείων που μας προσκομίσθηκαν προκύπτει ότι στο συγκεκριμένο επίπεδο έχουν στεγασθεί δύο (2) αίθρια επιφάνειας 65,46τμ και 78,69τμ, τα οποία χρησιμοποιούνται ως χώροι κύριας χρήσης. Το νότιο αίθριο μαζί με το τμήμα της βεράντας έχει μετατραπεί σε αίθουσα εστιατορίου και το βορινό είναι σκεπασμένο με αλουμινένια κατασκευή και τζάμι και έχει μετατραπεί σε χώρο γραφείων. Για τις συγκεκριμένες επιφάνειες μας προσκομίσθηκε η υπ΄ αριθμόν 537356 αίτηση υπαγωγής στο άρθρο 24 του Ν. 4014/2011 (Παράρτημα Ι). Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι οι προαναφερθέντες χώροι θα υπαχθούν σε διαδικασία τακτοποίησης / νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4178/2013. Για το λόγο αυτό λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμός της αξίας.

Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Όπως πληροφορηθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « UNISYSTEMS A.E.».

Β' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 619,99τμ («καθαρή» επιφάνεια 535,75τμ). Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Αποτελείται από δύο (2) πτέρυγες που είναι διαμορφωμένες ως γραφειακοί χώροι καθώς και από κλιμακοστάσιο το οποίο παρεμβάλλεται μεταξύ τους.

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « UNISYSTEMS A.E.».

Γ' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια, του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 619,99τμ («καθαρή» επιφάνεια 535,75τμ). Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Αποτελείται από δύο (2) πτέρυγες που είναι διαμορφωμένες ως γραφειακοί χώροι καθώς και από κλιμακοστάσιο το οποίο παρεμβάλλεται μεταξύ τους.

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « UNISYSTEMS A.E.».

Δ' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 619,99τμ («καθαρή» επιφάνεια 535,75τμ). Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Αποτελείται από δύο (2) πτέρυγες που είναι διαμορφωμένες ως γραφειακοί χώροι καθώς και από κλιμακοστάσιο το οποίο παρεμβάλλεται μεταξύ τους. Για τμήμα επιφάνειας 264,40τμ έχει γίνει αλλαγή χρήσης από κατοικία σε γραφεία και χρήζει τακτοποίησης σύμφωνα με το Ν 4178/2013.

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « UNISYSTEMS A.E.».

Δώμα

Η συνολική «μικτή» επιφάνεια του δώματος ανέρχεται σε 84,17τμ και η «καθαρή» σε 73,59τμ. Στο δώμα βρίσκονται οι απολήξεις του κυρίως κλιμακοστασίου, του κλιμακοστασίου πυρασφάλειας και τα κλιματιστικά μηχανήματα.

2. 9. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ

Από την αυτοψία που διενεργήθηκε δεν παρατηρήθηκαν εν εξελίξει τεχνικές εργασίες ανακατασκευής του περιβάλλοντα χώρο. Το πεζοδρόμιο στην οδό Αλεξάνδρου Πάντου είναι μεγάλου πλάτους.

2. 10. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Η εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου από τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι συχνή καθώς σημαντικός αριθμός γραμμών του ΟΑΣΑ διέρχονται από την Λεωφόρο Συγγρού (απέχει 100,0μ από το υπό εξέταση ακίνητο). Με την χρησιμοποίηση των λεωφορειακών γραμμών επιτυγχάνεται η σύνδεση της περιοχής με πολλές περιοχές της Αθήνας.



Υπόμνημα:

Υπό Εξέταση Ακίνητο

Η περιοχή του ακινήτου δεν εξυπηρετείται άμεσα από μέσα μεταφοράς σταθερής τροχιάς. Πλησιέστερος σταθμός αποτελεί εκείνος του ΜΕΤΡΟ «Φίξ», οποίος απέχει 1,5χμ περίπου βόρεια από το υπό εξέταση ακίνητο. Πλησίον του εν λόγω σταθμού λειτουργεί και σταθμός του ΤΡΑΜ (γραμμές Νο 4 & 5) που συνδέουν την περιοχή με το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας και το Ασκληπιείο Βούλας.

2. 11. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με το ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς οι σημαντικότεροι όροι δόμησης του οικοπέδου είναι οι εξής:

- Κατά κανόνα αρτιότητα Ε=150,00τμ, Π (πρόσωπο)=8,00μ και Β (βάθος)=12,00τμ.
- Κατά παρέκκλιση αρτιότητα προ 14.3.1953, Ε=112,50τμ Π=6,00μ Β=7,50μ.
- Συντελεστής Δόμησης 2,40
- Συντελεστής Κάλυψης 70%
- Συνεχές Σύστημα Δόμησης

2. 12. ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία προκύπτει νομική και τεχνική ταύτιση εφόσον ολοκληρωθούν οι διαδικασίες τακτοποίησης των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση (καθώς και η πληρωμή των σχετικών προστίμων) σύμφωνα τις διατάξεις Ν.4178 / 2013. Σημειώνεται ότι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με βάση την συγκεκριμένη παραδοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

3.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η επίδραση της συγκεκριμένης οικονομικής συγκυρίας στην κτηματαγορά ήταν σημαντική με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση των δραστηριοτήτων, τη μείωση των αξιών και την αύξηση των αποδόσεων.

Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά στα εμπορικά ακίνητα, από το 2010 έως και την τρέχουσα περίοδο, η αγορά χαρακτηρίζεται από ελάχιστη επενδυτική δραστηριότητα και γενικά περιορισμένο αριθμό πράξεων. Η προσφορά των ακινήτων αυξήθηκε σημαντικά καθώς πολλοί επαγγελματίες διέκοψαν τη δραστηριότητα τους ενώ συγχρόνως, υπήρξε και αναβολή ή και ματαίωση αρκετών επενδυτικών σχεδίων.

Αντίστοιχα με την προσφορά, η ζήτηση κινήθηκε σε πολύ χαμηλά επίπεδα και οφείλεται κυρίως στη στάση αναμονής που ακολουθούν οι δυνητικοί χρήστες και επενδυτές επηρεασμένοι από τις δυσμενείς συνθήκες της οικονομίας και της κτηματαγοράς. Οι κύριοι εκφραστές της ήταν εταιρίες και επαγγελματίες οι οποίοι προσπάθησαν εκμεταλλευόμενοι τις συνθήκες της αγοράς να βελτιώσουν τη σχέση ποιότητας κτιρίου και κόστους εγκατάστασης. Αυτό σημαίνει ότι, είτε προσπάθησαν να εγκατασταθούν σε ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά αλλά με μειωμένο κόστος ενοικίου, είτε σε ακίνητα με καλύτερα χαρακτηριστικά (σε σχέση τοποθεσίας και ποιότητας) διατηρώντας το ίδιο κόστος λειτουργίας. Σε γενικές γραμμές η αγορά μπορεί να χαρακτηριστεί ως buyers' market.

Αποτέλεσμα των υφιστάμενων οικονομικών συνθηκών και της γενικότερης πορείας της κτηματαγοράς, είναι ότι οι ιδιοκτήτες των εμπορικών ακινήτων εμφανίζονται περισσότερο διαλλακτικοί σε σχέση με το παρελθόν, κατά τη διαπραγμάτευση των αρχικά ζητούμενων μισθωμάτων είτε προχωρούν σε σημαντικές μειώσεις από τις ζητούμενες τιμές πώλησης.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά συνέβαλαν σημαντικά στη διαμόρφωση δύο τάσεων. Πρώτον, παρατηρείται ιδιαίτερα στις αγορές καταστημάτων, συρρίκνωση των γεωγραφικών τους ορίων και επιστροφή προς τα βασικά τους σημεία. Το γεγονός ότι τα γεωγραφικά όρια των κύριων αγορών περιορίζονται έχει ως αποτέλεσμα και το ενδιαφέρον των χρηστών να αναφέρεται συνεχώς σε μικρότερο πλήθος ακινήτων. Δεύτερον, φαίνεται ότι η αγορά επιστρέφει προς τις θεμελιώδεις αρχές λειτουργίας της, οι οποίες κατά τα προηγούμενα έτη, εν καιρώ ευφορίας, είχαν απαξιωθεί. Παράγοντες όπως, η φερεγγυότητα του χρήστη, η ύπαρξη καλών μισθωτηρίων συμβολαίων σε συνδυασμό με διαλλακτικότητα επί των όρων αυτών, επιστρέφουν, και διαμορφώνουν τη σχέση ιδιοκτητών και υποψήφιων χρηστών – αγοραστών, σε νέες βάσεις αμοιβαίας εμπιστοσύνης και αλληλεγγύης.

Βραχυπρόθεσμα στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η τήρηση στάσης αναμονής από επενδυτές και χρήστες λόγω των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών ενώ αναμένεται να συνεχιστεί η τάση επαναδιαπραγμάτευσης των μισθωμάτων από τους υφιστάμενους χρήστες. Επίσης εκτιμάται ότι η διαθεσιμότητα θα παραμείνει σε υψηλά επίπεδα.

Μακροπρόθεσμα εκτιμάται ότι η πορεία της αγοράς θα εξαρτηθεί σημαντικά από την πορεία της οικονομίας. Δύναται να προσελκύσει το ενδιαφέρον αρχικά των εγχώριων χρηστών και επενδυτών και στη συνέχεια μεγάλων εταιρειών του εξωτερικού υπό τη προϋπόθεση της σταδιακής βελτίωσης της οικονομίας και της παροχής ισχυρών κινήτρων για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα.

3.3. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.3.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Δήμος Καλλιθέας ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Νότιου Τομέα Αθηνών και είναι όμορος των Δήμων Αθηναίων, Νέας Σμύρνης, Παλαιού Φαλήρου και Μοσχάτου –

Ταύρου. Κύριοι οδικοί άξονες είναι η Λεωφόρος Συγγρού, η Λεωφόρος Καλλιρρόης και η Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου που παρουσιάζουν αυξημένη κίνηση οχημάτων καθ' όλη την διάρκεια της ημέρας.



Θέση δήμου Καλλιθέας στα όρια της Νομαρχίας Αθηνών

Πρόκειται για ομοιογενή δήμο με μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα. Το μεγαλύτερο τμήμα του έχει χρήση γενικής κατοικίας. Εμπορική δραστηριότητα υπερτοπικού ενδιαφέροντος αναπτύσσεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και τοπικού ενδιαφέροντος επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου, Δαβάκη, Σιβιτανίδου, Σκρά, Χαροκόπου, Γρυπάρη και Αγίων Πάντων. Εκτός των εμπορικών καταστημάτων, στην περιοχή υπάρχουν και συμπληρωματικές επαγγελματικές δραστηριότητες γραφείων επί των λεωφόρων Συγγρού και Ελευθερίου Βενιζέλου.

Έχει πολύ καλή εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς. Η μετακίνηση των κατοίκων, γίνεται με λεωφορεία, τρόλεϊ και τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο (σταθμός Καλλιθέας).

3.3.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στην οδό Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25 πλησίον του Παντείου Πανεπιστημίου και σε μικρή απόσταση από την Λεωφόρο Συγγρού. Η οδός Αλεξάνδρου Πάντου αποτελεί την προέκταση της κεντρικής οδού Δοϊράνης, η οποία αναπτύσσεται παράλληλα με την Λεωφόρο Συγγρού έχοντας περίπου το ίδιο μήκος με αυτή. Δεν χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερο κυκλοφοριακό φόρτο, αλλά παρουσιάζει περιορισμένη δυνατότητα στάθμευσης.

Ως εγγύς περιοχή του ακινήτου ορίζεται η περιοχή που περικλείεται από τις Λεωφόρους Ελευθερίου Βενιζέλου, Συγγρού και τις οδούς Λαγουμιτζή και Χαροκόπου. Αποτελεί κατά κύριο λόγο οικιστική περιοχή, πλην των ανωτέρω αναφερθεισών Λεωφόρων, όπου κυρίως εντοπίζονται πολυκατοικίες οι οποίες στην πλειονότητά τους ανεγέρθησαν σταδιακά από την δεκαετία του 1960 και εντεύθεν.

Έναντι του υπό εκτίμηση ακινήτου, σε νεόδμητο αυτοτελές κτίριο με υπόγειες θέσεις στάθμευσης στεγάζεται το Υπουργείο Τύπου και Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης. Χώροι εστίασης και αναψυχής εντοπίζονται κατά μήκος της οδού Φραγλούλη, οι οποίοι παρουσιάζουν υψηλή επισκεψιμότητα την περίοδο λειτουργίας του Παντείου Πανεπιστημίου.

3.3.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Η πλειονότητα των γραφειακών χώρων εντοπίζεται κυρίως κατά μήκος των Λεωφόρων Ελευθερίου Βενιζέλου και Συγγρού. Πρόκειται κυρίως για γραφειακούς χώρους ορόφων που συνήθως στεγάζονται σε αυτοτελή κτίρια επαγγελματικής στέγης, παλαιότητας μεγαλύτερης των 10 ετών. Η μέση επιφάνεια κάθε ορόφου κυμαίνεται μεταξύ 300 – 350τμ περίπου, διαθέτοντας στην πλειονότητά τους χώρους στάθμευσης (υπαίθριους ή υπόγειους).

Η διαθεσιμότητα αυτοτελών κτιρίων γραφείων είναι περιορισμένη στον άξονα της Λεωφόρου Ελευθερίου Βενιζέλου, ενώ αυξάνει στην Λεωφόρο Συγγρού.

3.3.4. ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Με βάση την έρευνα που πραγματοποίησαν οι Εκτιμητές για την ενοικίαση επαγγελματικών ακινήτων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου, προκύπτει ότι τα επίπεδα ζήτησης γραφειακών χώρων είναι περιορισμένα.

Παρά τον μικρό αριθμό των διαθέσιμων ακινήτων που εντοπίζεται, δεν έχουν καταγραφεί πρόσφατες πράξεις την τρέχουσα περίοδο. Σύμφωνα με τα δεδομένα της κτηματαγοράς, όπως προαναφέρθηκε και στην ενότητα 4.2, οι δυνητικοί χρήστες ακολουθούν στάση αναμονής, ενώ η ζήτηση από εγχώριες και διεθνείς εταιρείες για γραφειακούς χώρους είναι αρκετά περιορισμένη, καθώς σημαντικός αριθμός αυτών είτε έχουν διακόψει / περιορίσει τη λειτουργία τους, είτε στεγάζονται σε ιδιόκτητα κτήρια.

Παράλληλα με τη ζήτηση στην ενοικίαση γραφείων, κινείται και η ζήτηση των εμπορικών καταστημάτων, καθώς η υφιστάμενη οικονομική συγκυρία έχει περιορίσει την ανάπτυξη και την επέκταση των εμπορικών επιχειρήσεων, με αποτέλεσμα τον περιορισμό χρηστών που αναζητούν επαγγελματική στέγη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.3. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκαν οι Μέθοδοι της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων, αποδίδοντας ίδια βαρύτητα. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η διαδικασία περιελάμβανε την αναζήτηση συγκριτικών ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Σημειώνεται ότι πέραν της επιτόπιας έρευνας, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή ώστε να προσδιοριστούν με σαφήνεια τα χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία θα αποτελέσουν παράγοντες σύγκρισης. Οι παράγοντες αυτοί, με βάση και την πρακτική της αγοράς για επαγγελματικούς χώρους, είναι η επιφάνεια, η παλαιότητα, η προβολή - θέση, η πρόσβαση και η ύπαρξη χώρων στάθμευσης.

Εν συνεχεία, οι ζητούμενες τιμές πώλησης και μίσθωσης των ακινήτων αναπροσαρμόστηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές, προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τελικής τιμής. Με βάση τη ζητούμενη τιμή, γίνεται συγκριτική προσαρμογή των χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου, έτσι ώστε να προκύψει ένα εύλογο εύρος για το ύψος της Αγοραίας Αξίας του εκτιμώμενου.

Εν συνεχεία παρουσιάζεται το σύνολο των συγκριτικών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν αποτελώντας το δείγμα σύγκρισης για το εκτιμώμενο ακίνητο.

Συγκριτικά Στοιχεία Μίσθωσης

1. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 4ου ορόφου επιφάνειας 300τμ, κατασκευής 1996, σε σημείο μέτριας προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (μερική ανακαίνιση 2004), με ανοικτό parking, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 2.700€/μήνα ήτοι 9,0€/τμ/μήνα (Πηγή: Praxis Κτηματομεσιτική).

2. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (επί της Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 2ου ορόφου επιφάνειας 363τμ, κατασκευής 2006, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπόγειου parking 4 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, ups, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 4.000€/μήνα ήτοι 11,0€/τμ/μήνα (Πηγή: Marmatos Properties Κτηματομεσιτική).

3. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.250τμ κατασκευής 1980, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση

συντήρησης (έχει ανακαινισθεί το 2005), με δυνατότητα υπόγειου parking 10 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 7.800€/μήνα ήτοι 6,3€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Goutos Properties Κτηματομεσιτική).

4. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 4ου ορόφου επιφάνειας 300τμ κατασκευής 1998, σε σημείο μέτριας προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 2.000€/μήνα ήτοι 6,7€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Mobilia Κτηματομεσιτική).

5. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Σικελίας), γραφείο 2ου ορόφου επιφάνειας 730τμ, κατασκευής 2000, σε σημείο μέτρια προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπόγειου parking 8 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 5.800€/μήνα ήτοι 8,0€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Infinity Κτηματομεσιτική).

6. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρος Συγγρού), γραφείο 6ου ορόφου επιφάνειας 310τμ, κατασκευής 2002, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπόγειου parking 3 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 3.100€/μήνα ήτοι 10,0€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: CCRE Κτηματομεσιτική).

7. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Σικελίας), γραφείο 5ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.140τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί), διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 7.000€/μήνα ήτοι 6,1€/τμ/μήνα (Πηγή: Goutos Κτηματομεσιτική).

8. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 1.322τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί), διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 8.200€/μήνα ήτοι 6,2€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Goutos Κτηματομεσιτική).

Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης

1) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 1.160τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο μέτριας προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.700.000€ ήτοι 1.465€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis).

2) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (επί Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 4ου ορόφου επιφάνειας 180τμ, κατασκευής 2006, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο (3 θέσεις) διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 400.000€ ήτοι 2.200€/τμ περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

3) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Σικελίας), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 280τμ, κατασκευής 1980, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 320.000€ ήτοι 1.140€/τμ περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

4) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (επί Λεωφόρου Συγγρού), κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 2.700τμ (Υπόγεια θέσεις στάθμευσης και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 500τμ), 440τμ ο όροφος, κατασκευής 1980, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση τμηματικά ή ενιαία με ζητούμενη τιμή 3.700.000€ ήτοι 1.680€ /τμ ανωδομής (Πηγή: Κτηματομεσιτικό FRED's).

5) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρος Συγγρού), γραφειακός χώρος συνολικής επιφάνειας 620τμ κατασκευής 1985, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί το 2009), με υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.240.000€ ήτοι 2.000€ /τμ (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

6) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού), κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.640τμ (Υπόγεια θέσεις στάθμευσης και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 400τμ), 310τμ ο όροφος, κατασκευής 1993, σε σημείο μέτριας προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς πώληση τμηματικά ή ενιαία με ζητούμενη τιμή 2.000.000€ ήτοι 1.600€ /τμ ανωδομής περίπου (Πηγή: Global Owner Properties).

7) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρος Συγγρού), κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.535τμ (Υπόγεια θέσεις στάθμευσης και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 300τμ), 310τμ ο όροφος, κατασκευής 2014, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς πώληση τμηματικά ή ενιαία με ζητούμενη τιμή 3.100.000€ ήτοι 2.500€ /τμ ανωδομής περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

		1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό	8ο Συγκριτικό
Διεύθυνση / Περιοχή	Αλέξανδρου Πάτσου αρ. 19-23 (Καλλιθέα)	Καλλιθέα (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (Λεωφόρος Συγγρού)	Καλλιθέα (Χαροκόπου)	Καλλιθέα (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (Λόφος Σικελίας)	Καλλιθέα (Λεωφόρος Συγγρού)	Καλλιθέα (Λόφος Σικελίας)	Καλλιθέα (Χαροκόπου)
Φωτογραφίες Ακινήτου									
Τιμή Μίσθωσης Γραφειακών Χώρων €/τμ/μήνα		€ 9.0	€ 11.0	€ 6.3	€ 6.7	€ 8.0	€ 10.0	€ 6.1	€ 6.2
Προσαρμογές									
Ζητούμενη / Προσφορά		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Επιφάνεια Ορόφου (σε τμ)	691.94	300	363	1.250	300	730	310	1.140	1.322
		-5%	-5%	15%	-5%	0%	-5%	10%	10%
Έτος Κατασκευής / Κατάσταση Συντήρησης / Ανακαινίσεις	2003/ Πολύ Καλή / Όχι	1996 / Πολύ Καλή / Μερική Ανακαίνιση 2004	2006 / Πολύ Καλή / Όχι	1930 / Πολύ Καλή / Ανακαίνιση 2005	1998 / Καλή	2000 / Καλή	2002 / Καλή	1975 / Καλή / Έχει Ανακαινισθεί	1975 / Καλή / Έχει Ανακαινισθεί
		10%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Δυνατότητα Στάθμευσης	Ναι / Υπόγειες	Ναι / Υπαίθρια	Ναι / Υπόγειες (4)	Ναι / Υπόγειες (10)	Όχι	Ναι / Υπόγειες (8)	Ναι / Υπόγειες (3)	Όχι	Όχι
		5%	0%	0%	15%	0%	0%	15%	15%
Πρόσβαση	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Προβολή	Μέτρια	Μέτρια	Πολύ Καλή	Όχι Καλή	Μέτρια	Μέτρια	Πολύ Καλή	Όχι Καλή	Όχι Καλή
		0%	-10%	10%	0%	0%	-10%	10%	10%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**0%**	**-25%**	**25%**	**10%**	**0%**	**-15%**	**35%**	**35%**
Προσαρμοσμένο Ενοίκιο		**€ 9.0**	**€ 8.3**	**€ 7.9**	**€ 8.0**	**€ 8.0**	**€ 8.5**	**€ 8.2**	**€ 8.4**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ

		1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό
Διεύθυνση / Περιοχή	Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 19-23 (Καλλιθέα)	Καλλιθέα (Χαρακόπου)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (Λόφος Σικελίας)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)
Φωτογραφίες Ακινήτου		N/A			N/A			N/A
Πηγή Πληροφόρησης								
Τιμή Πώλησης Τραπεζικών Χώρων (€/τμ)		€ 1.465	€ 2.200	€ 1.140	€ 1.680	€ 2.000	€ 1.600	€ 2.500
Προσαρμογές								
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Επιφάνεια Οροφου (σε τμ)	691.94	1.160	180	280	440	620	310	310
		5%	-5%	-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Έτος Κατασκευής / Κατάσταση Συντήρησης / Ανακαινίσεις	2008 / Πολύ Καλή / Όχι	1975 / Χρήζει Ανακαινίσεων	2005 / Πολύ Καλή	1980 / Χρήζει Ανακαινίσεων	1980 / Χρήζει Ανακαινίσεων	1985 /Πολύ Καλη / Ανακαινισμένο (2005)	1993 / Καλη	2014 / Πολύ Καλή
		15%	0%	15%	15%	10%	10%	-5%
Δυνατοτητα Στάθμευσης	Ναι / Υπόγειες	Όχι	Ναι / Υπόγειες (3)	Όχι	Όχι	Ναι / Υπαίθρες	Ναι / Υπόγειες	Ναι / Υπόγειες
		15%	0%	15%	15%	5%	0%	0%
Πρόσβαση	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Προβολή	Μέτρια	Μέτρια	Πολύ Καλή	Όχι Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Μέτρια	Πολύ Καλή
		0%	-10%	15%	-10%	-10%	0%	-10%
Σύναλο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**25%**	**-25%**	**30%**	**5%**	**-5%**	**-5%**	**-30%**
Προσαρμοσμένη Τιμή		€ 1.831,3	€ 1.650,0	€ 1.482,0	€ 1.764,0	€ 1.900,0	€ 1.520,0	€ 1.750,0

Με βάση τις ως άνω προσαρμογές εκτιμάται ότι το ύψος του Αγοραίου Μισθώματος κυμαίνεται μεταξύ 8,0€/τμ/μήνα –9,0€/τμ/μήνα, με την τιμή των **8,5€/τμ/μήνα**, να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή που εκτιμάται ότι ανταποκρίνεται ικανοποιητικά στα χαρακτηριστικά του υπό εξέταση ακινήτου. Επομένως το μηναίο μίσθωμα ανέρχεται συνολικά σε 28.566,80€, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Επίπεδα	Χρήση	Επιφάνεια (σε τμ)	Μηναίο Μίσθωμα (ανά θέση στάθμευσης & €/τμ γραφείων)	Σύνολο Μισθώματος (σε €/μήνα)
Γ Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (13)	1.126,72	80,0	1.040,00
Β Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (13)	1.126,72	80,0	1.040,00
Α Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (4)	559,42	80,0	320,00
	Αποθηκευτικός Χώρος	103,53	2,83	293,34
	ΔΕΗ και λοιπά	463,77	2,83	1.314,02
Ισόγειο	Είσοδος & Βοηθητικοί Χώροι	256,36	4,25	1.089,53
	Θέσεις Στάθμευσης (6)	380,38	80,0	480,00
	Χώρος Γραφείων	35,64	8,50	302,94
	Πατάρι	33,78	4,25	143,57
Α Όροφος	Χώρος Γραφείων	764,14	8,50	6.495,19
Β Όροφος	Χώρος Γραφείων	619,99	8,50	5.269,92
Γ Όροφος	Χώρος Γραφείων	619,99	8,50	5.269,92
Δ Όροφος	Χώρος Γραφείων	619,99	8,50	5.269,92
Δώμα	Δώμα	84,17	2,83	238,48
Σύνολο		6.794,6		28.566,80

Σημείωση

1) Η τιμή μίσθωσης των θέσεων στάθμευσης ανέρχεται σε 80€/ θέση

2) Η τιμή μίσθωσης ισογείου (τμήμα εισόδου, χώρος βοηθητικών χρήσεων) και του παταριού αντιστοιχεί στο ½ της τιμής μίσθωσης γραφείων, ήτοι 4,25€/τμ/μήνα

3) Η τιμή μίσθωσης του αποθηκευτικού χώρου στο Α' Υπόγειο και του δώματος αντιστοιχεί στο 1/3 της τιμής μίσθωσης γραφείων, ήτοι 2,83€/τμ/μήνα.

Στην περίπτωση όπου ληφθεί υπόψη η «καθαρή» επιφάνεια του κτιρίου (επιφάνεια μετά την αφαίρεση κλιμακοστασίων και λοιπών κοινόχρηστων χώρων) ήτοι συνολική επιφάνεια 5.875,12τμ (Ανωδομή 2.862,61τμ και Υπόγεια 3.012,51τμ), η τιμή μίσθωσης διαμορφώνεται σε 9,5€/τμ/μήνα.

Λαμβάνοντας υπόψη το παραπάνω μηναίο μίσθωμα και θεωρώντας εύλογο μέσο yield 8,0%, η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 4.285.020€ (1).

Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία, εκτιμάται ότι το ύψος της τιμής πώλησης κυμαίνεται μεταξύ 1.500€/τμ –1.900€/τμ, με την τιμή των 1.750€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή. Επομένως η Αγοραία Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, με

την χρησιμοποίηση των συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας, ανέρχεται σε 5.648.459€ (2), όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια (σε τμ)	Τιμή Πώλησης (ανά θέση στάθμευσης & €/τμ γραφείων)	Σύνολο Αξίας (σε €)
Γ Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (13)	1 126.72	10 000	130 000.00
Β Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (13)	1 126.72	10 000	130 000.00
Α Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (4)	559.42	10 000	40 000.00
	Αποθηκευτικός Χώρος	103.53	583	60 392.50
	ΔΕΗ και λοιπά	463.77	583	270 532.50
Ισόγειο	Είσοδος & Βοηθητικοί Χώροι	256.36	875	224 315.00
	Θέσεις Στάθμευσης (6)	380.38	10 000	60 000.00
	Χώρος Γραφείων	35.64	1.750	62 370.00
	Πατάρι	33.78	875	29 557.50
Α Όροφος	Χώρος Γραφείων	764.14	1 750	1 337 245.00
Β Όροφος	Χώρος Γραφείων	619.99	1 750	1 084 982.50
Γ Όροφος	Χώρος Γραφείων	619.99	1 750	1 084 982.50
Δ Όροφος	Χώρος Γραφείων	619.99	1 750	1 084 982.50
Δώμα		84.17	583	49 099.17
Σύνολο		**6.794,6**		**5.648.459,17**

Σημείωση

1. Τιμή πώλησης των θέσεων στάθμευσης ανέρχεται 10.000€/ θέση
2. Τιμή πώλησης ισογείου (τμήμα εισόδου και λοιπών βοηθητικών χώρων) και του παταριού αντιστοιχεί στο ½ της τιμής πώλησης γραφείων, ήτοι 875€/τμ
3. Η τιμή πώλησης του αποθηκευτικού χώρου στο Α' Υπόγειο και του δώματος αντιστοιχεί στο 1/3 της τιμής πώλησης γραφείων, ήτοι 583€/τμ.

Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου συγκεντρώθηκαν τα εξής συγκριτικά πώλησης οικοπέδων:

1. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Φιλαρέτου), οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.480τμ, με συντελεστή δόμησης 2,4, συντελεστή κάλυψης 70%, με χρήσεις γης γενικής κατοικίας διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.900.000€ ήτοι 1.975€/τμ (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).
2. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Φιλαρέτου), οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.480τμ, με συντελεστή δόμησης 2,4, συντελεστή κάλυψης 70%, με χρήσεις γης γενικής κατοικίας διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.800.000€ ήτοι 1.936€/τμ (Πηγή: www.property.gr).
3. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.000τμ, με συντελεστή δόμησης 2,4, συντελεστή κάλυψης 70%, με χρήσεις γης γενικής κατοικίας διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.000.000€ ήτοι 2.000€/τμ (Πηγή: www.property.gr).

4.4. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε, επιβεβαίωσε τη γενική εικόνα που είχαν οι Εκτιμητές για την αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό αβεβαιότητας και έλλειψη σχετικής ισορροπίας. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από το σημαντικό εύρος ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης που προέκυψαν έπειτα από τη σχετική προσαρμογή που περιγράφεται σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας εκτίμησης.

Με βάση τα παραπάνω το μηνιαίο **αγοραίο μίσθωμα για το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε 28.600€.** Σημειώνεται ότι στο Αγοραίο Μίσθωμα δεν περιλαμβάνονται έξοδα συντήρησης του ακινήτου (τακτικά ή έκτακτα).

Αναφορικά με την Αγοραία Αξία, αυτή προκύπτει με την χρησιμοποίηση δύο (2) εκτιμητικών μεθόδων (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα), των συγκριτικών στοιχείων και της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος ήτοι:

- Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (1): 4.285.020€ Χ 0,5 =2.142.510€

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (2): 5.648.459€ Χ 0,5 = 2.824.229€

Επομένως η Αγοραία Αξία ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **4.970.000€**

Κατόπιν εντολής του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί στο κτίριο και στο οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη, δεδομένου ότι από την έρευνα αγοράς εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων. Δεδομένου του πλήθους των συγκριτικών στοιχείων που εντοπίσθηκαν από την έρευνα αγοράς, της χαμηλής διακύμανσης των ζητούμενων τιμών και των παρόμοιων

χαρακτηριστικών τους, δεν πραγματοποιείται πίνακας αναγωγής. Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου λαμβάνεται η μέση τιμή των ζητούμενων συγκριτικών απομειωμένη κατά 15%, το οποίο θεωρείται ένα εύλογο / μέσο επίπεδο διαπραγμάτευσης. Επομένως η **τιμή πώλησης του υπό εξέταση οικοπέδου ανέρχεται σε 1.900.000€ (1.700€/τμ), διαμορφώνοντας την αξία του κτιρίου σε 3.070.000€**

Ο Εκτιμητής
Χρήστος Λαμπρόπουλος REV TEGOVA
Πολιτικός Μηχανικός

Για την Eurobank Property Services:

Γιώργος Σπυράτος REV TEGOVA	Παναγιώτης Μαυραγάνης MBA MRICS
Senior Real Estate Analyst	Διευθυντής
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών	Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΥΠ' ΑΡΙΘΜΟΝ 537356 ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 24 Ν.4014/2011



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος

Βεβαίωση
περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής
στο άρθρο 24 του Ν. 4014/2011 για το παρακάτω ακίνητο.

Α/Α Δήλωσης: **537356**

Κατάσταση Δήλωσης: **Ολοκληρωμένη υπαγωγή**

Α/Α Πρωτοκόλλου: **455416**

Ηλεκτρονικός κωδικός: **0F4070B8A2160881**

Ημ/νία δημιουργίας: **11/06/2012**

Τελευταία ενημέρωση: **18/06/2013 13:47:59**

Περιγραφή: **ΣΕ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΚΑΛΛΙΘΕΑ - ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΤΟΝ Α' ΟΡΟΦΟ**

Διεύθυνση: **ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ ΠΑΝΤΟΥ 19-23, ΚΑΛΛΙΘΕΑ - ΛΟΦΟΣ ΣΙΚΕΛΙΑΣ**

ΤΚ: **17671**

Δήμος: **Καλλιθέας, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Αττικής**

Τιμή ζώνης: **1.300,00 €**

Πρόστιμο: **16.865,55 €**

Πρόστιμο ΚΧ: **16.865,55 €**

Πρόστιμο ΒΧ: **0,00 €**

Πρόστιμο πισίνας: **0,00 €**

Πρόστιμο λοιπών παραβάσεων: **0,00 €**

Συνολικό τμ ΚΧ: **144,15**

Συνολικά τμ ΒΧ: **0**

Στοιχεία ιδιοκτητών:

Επώνυμο Όνομα	Όνομα πατέρα Όνομα μητέρας	Ποσοστό συνιδιοκτησίας	Οδός Αρ. Πόλη ΤΚ	Τηλέφωνο Κινητό ΦΑΞ Email	ΑΦΜ ΑΦΜ εξωτερικού
Ομπτ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρία		100%	ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΕΩΣ 2Α ΚΑΛΛΙΘΕΑ 17676	2119991000	094155882 ΔΟΥ ΜΕΓΑΛΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Μηχανικοί:

Ονοματεπώνυμο	Α.Μ. ΤΕΕ/ Αρ. ΤΕΕ	Ειδικότητα
ΚΟΝΤΟΓΙΑΝΝΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	74915	ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ [1997]
ΦΑΡΑΝΤΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	65433	ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ [1993]

Στοιχεία υπολογισμού δήλωσης	
Τιμή ζώνης	1.300,00 €
Οικοδομική Άδεια	Ναι
Αριθμός οικοδομικής άδειας	249/23-10-2023 + ανοθεωρήσεις
Εντός σχεδίου ή οικισμού	Ναι
Επικρατούσα χρήση	Υπηρεσίες
Κολυμβητική δεξαμενή (πισίνα)	0 τμ
πισίνα ή βρ. < 35m ή για ΑΜΕΑ ή με ηλιοθερμικό κρουνό	☐
Ειδικές συνθήκες	
Διαρρυσμική διαμερισμάτωση	☐
Αριθμός λοιπών πολεοδομικών και κτιριοδομικών παραβάσεων	0
Τύπος κτιρίου	Ιδιωτικό
Παραδοσιακός οικισμός	Εκτός παραδοσιακού οικισμού

Φύλλο καταγραφής #1	
Περιγραφή παράβασης	ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΤΟΝ Α' ΟΡΟΦΟ
Είδος κάρης	Υπηρεσίες
Αλλαγή χρήσης	Όχι
Υπέρβαση δόμησης	144,15 τμ κύριων χώρων 0 τμ βοηθητικών χώρων <50% της επιτρεπόμενης δόμησης
Υπέρβαση καθύψος	0 εκατοστά Όχι
Υπέρβαση κάλυψης	0 τμ Όχι
Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων	Όχι
Παραβίαση Ο.Γ., σε προεξ/πο	Όχι
Κανονικός συντελεστής	☐
Ειδικές συνθήκες	
Πολεοδόμητο	Από 1/1/2004
Πρόχειρη κατασκευή	☐
Τύπος αυθαιρεσίας	Τακτοποίηση

βαιώνεται ότι η δήλωση έχει εξοφληθεί πλήρως.

Τέλος υπαγωγής - Δόσεις

Τύπος	Α/Α	Ημ/νία υπαγωγής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Λήξη πληρωμής	Τελευταία πληρωμή	Κατάσταση εξόφλησης
Τέλος υπαγωγής	1	12/09/2012	2.000,00 €	0000001005373568112R	22/09/2012	21/09/2012	Εξοφλημένη
Εφάπαξ δόση με έκπτωση 20%	1	03/10/2012	11.492,44 €	0000002005373568122X	02/11/2012	19/10/2012	Εξοφλημένη

Τραπεζικές πληρωμές

Ημ/νία πληρωμής	Ποσό	Κωδικός πληρωμής	Στοιχεία συναλλαγής	Ημ/νία υπαγωγής
21/09/2012	2.000,00 €	0000001005373568112R	EFG-Κωδικός καταστήματος 0255-6061226789452	24/09/2012
19/10/2012	11.492,44 €	0000002005373568122X	ΕΘΝΙΚΗ-Κωδικός καταστήματος 0152-6061229627656	22/10/2012

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ













Eurobank
Property Services

Έκθεση

Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

ΑΚΙΝΗΤΟΥ

επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ.25

στην Καλλιθέα

ΕΝΤΟΛΕΑΣ : QUEST HOLDINGS A.E.

Αθήνα, Δεκέμβριος 2015

Regulated by RICS

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΈΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 89

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 92

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 92

1.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 92

1.3 ΑΝΑΘΕΣΗ 92

1.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 92

1.5 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 92

1.6 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 93

1.7 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 93

1.8 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 93

1.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 93

1.10 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 94

1.11 ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 95

1.12 ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ 96

1.13 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS 97

1.14 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 97

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 100

2. 1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ 100

2. 2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ 100

2. 3 ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ 104

2. 4 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 104

2. 5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 105

2. 6 ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 105

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 107

3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 107

3.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 108

3.2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 108

3.2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 109

3.2.3 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 109

3.2.4 ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 109

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 110

4.1. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 110

4.2. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 117

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 120

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 120

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης	24/11/2015
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/11/2015
Ημερομηνία Εκτίμησης	22/12/2015
Εντολέας	QUEST HOLDINGS A.E.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.447,87τμ, το οποίο αποτελείται από δύο (2) υπόγεια επιφάνειας 2.321,97τμ (αποθηκευτικοί χώροι / χώροι στάθμευσης / βοηθητικοί χώροι) και ανωδομή 4.125,90τμ (χώροι γραφείων και δώμα). Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας έχει ληφθεί υπόψη η επιφάνεια του παταριού μεταλλικής κατασκευής εμβαδού 190,36τμ.
Ανάθεση	Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να

	αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.
Βάση Εκτίμησης	Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).
Περιοχή Μελέτης	Οδός Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, Δήμος Καλλιθέας, Νομού Αττικής.
Μεθοδολογία Εκτίμησης (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα)	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος
Παραδοχές Εκτίμησης	• Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή. • Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε τροποποίηση της υπ' αριθμού 9272/1997 Πράξης Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, στην οποία θα περιληφθούν οι κατά νόμο τακτοποιούμενοι χώροι και οι μετατροπές χρήσεως, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου. • Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν.

	• Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο. • Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)
Αγοραία Αξία	**5.765.000€** **Πέντε Εκατομμύρια Επτακόσιες Εξήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ**
Επιμερισμός Αξίας	• **Κτίριο: 3.795.000 €** **Τρία Εκατομμύρια Επτακόσιες Ενενήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ** • **Οικόπεδο: 1.970.000 €** **Ένα Εκατομμύριο Εννιακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρία με την επωνυμία «QUEST HOLDINGS A.E.», με εκπρόσωπό της τον κ. Α. Καπέτση που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.447,87τμ, το οποίο αποτελείται από δύο (2) υπόγεια επιφάνειας 2.321,97τμ (αποθηκευτικοί χώροι / χώροι στάθμευσης / βοηθητικοί χώροι) και ανωδομή 4.125,90τμ (χώροι γραφείων και δώμα). Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας έχει ληφθεί υπόψη η επιφάνεια του παταριού μεταλλικής κατασκευής εμβαδού 190,36τμ. Το υπό εκτίμηση κτίριο βρίσκεται επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25 στο Δήμο Καλλιθέας Νομού Αττικής.

Ως «κτίριο» νοείται το σύνολο της λειτουργικής μονάδας, συμπεριλαμβανομένων όλων των τμημάτων που συνδυάζονται για να λειτουργήσει. Επίσης συμπεριλαμβάνεται η αντίληψη της αγοράς για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, χωρίς να περιλαμβάνεται οποιασδήποτε μορφής goodwill από την παρούσα χρήση.

ΑΝΑΘΕΣΗ

Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η 22/12/2015.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται

να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία (Market Value) ορίζεται:

«The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion».

ήτοι:

«Αγοραία Αξία είναι 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 μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές:

- Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή.
- Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα.
- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε τροποποίηση της υπ' αριθμού 9272/1997 Πράξης Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, στην οποία θα περιληφθούν οι κατά νόμο τακτοποιούμενοι χώροι και οι μετατροπές χρήσεως, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία.

- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου.
- Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν.
- Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)

ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Οι Εκτιμητές, με σκοπό την έναρξη της εργασίας τους, ζήτησαν από τον Πελάτη τα εξής στοιχεία:

- Τίτλους Ιδιοκτησίας
- Σχέδια οικοδομικής άδειας
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε κτιρίου οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης
- Υφιστάμενα Μισθωτήρια (εφόσον υπάρχουν)
- Βεβαιώσεις ισχύουσας νομοθεσίας περί μη ύπαρξης αυθαίρετων τμημάτων (εφόσον υπάρχουν) ή εάν έχουν ήδη γίνει να προσκομισθούν οι δηλώσεις τακτοποίησης.
- Σε περίπτωση που έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες ανακατασκευής να προσκομισθεί το αντίστοιχο στέλεχος της οικοδομικής άδειας καθώς και τα στοιχεία του σχετικού κόστους.

Προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τα κατωτέρω έγγραφα:

- Η υπ' αριθμόν. 156/1991 οικοδομική άδεια ανεγέρσεως του συγκεκριμένου κτιρίου.
- Η υπ' αριθμό. 30/1994 αναθεώρηση της ανωτέρω οικοδομικής άδειας, σχετικής με την προσθήκη της απόληξης κλιμακοστασίου και πέργκολας στο δώμα.
- Η υπ' αριθ. 6791/1994 σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Χ. Κωνσταντίνου.
- Η υπ' αριθ. 9272/1997 τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Χ. Κωνσταντίνου.
- Η υπ' αριθ. 29912/2012 διόρθωση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Χ. Κωνσταντίνου.
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε ορόφου της υφιστάμενης κατάστασης του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.
- Η από 15/12/2015 τεχνική έκθεση του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.
- Η υπ' αριθμόν 2435596/2014 δήλωση Ν. 4178/2013.
- Το από Ιουλίου 1990 εγκεκριμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.
- Το από Ιουλίου 1990 εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.

ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε από του Εκτιμητές αυτοψία τόσο στο υπό εκτίμηση ακίνητο όσο και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, διενεργήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς και συγκεντρώθηκε φωτογραφικό υλικό ως υποστηρικτικό υλικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης.

Στο πλαίσιο της έρευνας αγοράς έγινε προσπάθεια εντοπισμού συγκριτικών πώλησης και μίσθωσης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων (ζητούμενες τιμές / πράξεις) στην εγγύς του ακινήτου περιοχή. Σημειώνεται ότι πλην της αυτοψίας στην περιοχή, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των ακινήτων του Πελάτη, όπως η επιφάνεια, το έτος κατασκευής, η κατάσταση συντήρησης, η πρόσβαση, η προβολή και η δυνατότητα θέσεων στάθμευσης. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής μίσθωσης και πώλησης.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών μίσθωσης και πώλησης του υπό εξέταση ακινήτου με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Κατόπιν εντολής του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί σε κτίριο και σε οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη, δεδομένου ότι από την έρευνα αγοράς εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ

Η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την παροχή πληροφόρησης για το ύψος της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, αποκλειστικά προς τον εντολέα της εκτίμησης.

Οι Εκτιμητές δεν έχουν καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή, διάθεση ή δημοσίευση της παρούσας μελέτης εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση των Εκτιμητών.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS

Οι Εκτιμητές δηλώνουν ανεπιφύλακτα πως η μελέτη προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards και RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στους Εκτιμητές.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.

- Τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.

- Η αμοιβή των Εκτιμητών δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

- Τα μέλη της ομάδας έργου απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.

- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.

- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS) και των προτύπων του

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, Red Book). Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος. Εν συνεχεία, η αξία που προκύπτει με την χρησιμοποίηση των παραπάνω μεθόδων σταθμίζεται (αποδίδεται ίδια βαρύτητα) με σκοπό να προσδιορισθεί η τελική Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ. Ως αγοραία αξία και μίσθωμα ορίζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μίσθωση της ιδιοκτησίας χωρίς περιορισμούς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου αγοραστή / μισθωτή.

β) Ότι πριν τη διαδικασία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά.

γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των τιμών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά

οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.

δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές / μισθωτές με ειδικό συμφέρον για την αγορά ή μίσθωσή του.

ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

Με την **Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος**, το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση του ακινήτου μετατρέπεται σε τρέχουσα αξία/ κεφάλαιο, μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφαλαίο του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή/ αποδεκτή. Η σχέση μεταξύ κεφαλαίου και μισθώματος παρουσιάζεται ακολούθως:

$$\text{Αξία } V = I / y \text{ , όπου}$$

το εισόδημα (I) είναι το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου (1ου έτους / τρέχον)
η (V) είναι η αξία και y (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους ή ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) ή η αρχική απόδοση (initial yield).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

2. 13. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25 στο Δήμο Καλλιθέας, πλησίον του Παντείου Πανεπιστημίου και σε μικρή απόσταση από τις κύριες οδικές αρτηρίες των Λεωφόρων Ελευθερίου Βενιζέλου (πρώην Λεωφόρος Θησέως), Χαμοστέρνας – Π. Τσαλδάρη και Συγγρού.

Σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα προσκομισθέντα στοιχεία, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση (ήτοι κατόψεις των επιπέδων του κτιρίου καθώς και τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης με ημερομηνία Δεκεμβρίου 2015 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Γ Κουτσουρέλη) το οικόπεδο έχει επιφάνεια 1.160,98τμ και βρίσκεται στο Ο.Τ 245. Οριοθετείται από τις οδούς Αλεξάνδρου Πάντου – Γ. Φραγκούλη– Αριστοτέλους και την Λεωφόρο Συγγρού.

2. 14. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το υπό εξέταση ακίνητο αφορά πενταώροφο κτίριο επαγγελματικής στέγης, το οποίο αποτελείται από Β' Υπόγειο (28 θέσεις στάθμευσης), Α' Υπόγειο (10 θέσεις στάθμευσης και βοηθητικοί - αποθηκευτικοί χώροι), ισόγειο και πέντε (5) υπέρ του ισογείου ορόφους που χρησιμοποιούνται ως χώροι γραφείων.

Το κτίριο διέπεται από την υπ' αριθ. 6791/1994 Πράξη Σύστασης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Χ. Κωνσταντίνου και την υπ' αριθ. 9272/1997 τροποποίησή της, σύμφωνα με τις οποίες το κτίριο έχει διαιρεθεί σε δέκα τέσσερις (14) χωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες (τριάντα οκτώ (38) θέσεις στάθμευσης, μία (1) αποθήκη, ένα (1) κατάστημα, έναν (1) χώρο ισογείου και οκτώ (8) γραφεία) και κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους. Ο Πελάτης δήλωσε ότι θα προβεί σε τροποποίηση της προαναφερόμενης Πράξης Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, στην οποία θα περιληφθούν οι κατά νόμο τακτοποιούμενοι χώροι και οι μετατροπές χρήσεως, σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας έχει γίνει με βάση την συγκεκριμένη παραδοχή.

Είναι κατασκευής του 1992 (οικοδομική άδεια 1990). Η ποιότητα κατασκευής είναι πολύ καλή (εσωτερικά και εξωτερικά). Υπάρχουν τρεις (3) ανελκυστήρες, πέντε (5) wc ανά όροφο (στα σχέδια προβλεπόταν η κατασκευή άλλων πέντε wc, τα οποία πλην του Α' Ορόφου δεν έχουν κατασκευασθεί), δομημένη καλωδίωση

ικανοποιητικού χαρακτήρα, πυρανίχνευση και κλιματισμός. Σε όλους τους ορόφους υπάρχει ψευδοροφή (μεταλλική ή γυψοσανίδας) και υπερυψωμένα δάπεδα, κάτωθεν των οποίων διέρχονται καλωδιώσεις εξειδικευμένου τύπου. Υπάρχει επίσης περιορισμένο δίκτυο από κάμερες ασφαλείας και ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος ισχύος 600 KVA, το οποίο καλύπτει το σύνολο του απαιτουμένου ηλεκτρικού φορτίου του κτιρίου.

Σύμφωνα με τις από Δεκεμβρίου 2015 κατόψεις του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη που μας προσκομίσθηκαν, προκύπτει ότι η συνολική επιφάνεια του κτιρίου ανέρχεται σε 6.447,87τμ (Υπόγεια 2.321,97τμ και Ανωδομή 4.125,90τμ). Σημειώνεται ότι των ανωτέρω επιφανειών στο ισόγειο του κτιρίου υπάρχει μεσοπάτωμα επιφανείας 190,36τμ, το οποίο λαμβάνεται υπόψη στον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Β' Υπόγειο

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου, ανέρχεται σε 1.160,98τμ («καθαρή» επιφάνεια 1.075,40τμ). Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω ράμπας, κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων. Βάσει οικοδομικής άδειας στεγάζει είκοσι οκτώ (28) θέσεις στάθμευσης, με τους ανάλογους χώρους ελιγμών (επιφάνεια χώρων 1.075,40τμ). Όπως ενημερωθήκαμε από τον Πελάτη, ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « Info Quest Technologies A.E».

Α' Υπόγειο

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου, ανέρχεται σε 1.160,98τμ («καθαρή» επιφάνεια 1.007,59τμ). Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω ράμπας, κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων. Βάσει οικοδομικής άδειας στο ανατολικό τμήμα, στεγάζει δέκα (10) θέσεις στάθμευσης με τους ανάλογους χώρους ελιγμών (επιφάνειας 673,53τμ) και βοηθητικούς - αποθηκευτικούς χώρους (επιφάνειας 334,06τμ) στο δυτικό τμήμα. Στο επίπεδο αυτό έχει κατασκευασθεί (βάσει της από 30/1994 θεώρησης) ειδικός χώρος υποσταθμού ΔΕΗ επιφανείας 67,81τμ.

Όπως ενημερωθήκαμε, το συγκεκριμένο τμήμα του υπογείου εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « Info Quest Technologies A.E».

Ισόγειο

Η συνολική επιφάνεια του επιπέδου ανέρχεται σε 755,59τμ («καθαρή» επιφάνεια 429,76τμ). Στην «καθαρή» επιφάνεια του ισογείου περιλαμβάνεται προσθήκη χώρου γραφείων επιφανείας 51,80τμ (βρίσκεται επάνω από την ράμπα καθόδου στο Α' Υπόγειο), που επίσης χρήζει τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία προκύπτει ότι άνωθεν του ισογείου υπάρχει μεσοπάτωμα μεταλλικής κατασκευής επιφανείας 190,36τμ με χρήση αποθήκης, ο οποίος όπως μας δηλώθηκε, θα υπαχθεί σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Στο ισόγειο υπάρχει η κύρια είσοδος του κτιρίου, η ράμπα εισόδου στους χώρους των υπογείων καθώς και χώρος όπου χρησιμοποιείται για την εξυπηρέτηση πελατών της εταιρίας.

Όπως ενημερωθήκαμε, ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « Info Quest Technologies A.E».

Α' Όροφος

Η συνολική επιφάνεια, του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 748,40τμ περίπου («καθαρή» επιφάνεια 662,82τμ). Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Αποτελείται από δύο (2) πτέρυγες που είναι διαμορφωμένες ως γραφειακοί χώροι καθώς και από κλιμακοστάσιο το οποίο παρεμβάλλεται μεταξύ τους. Το εν λόγω επίπεδο δεν εκμισθώνεται. Στον όροφο υπάρχουν πέντε (5) wc συνολικής επιφάνειας περίπου 60τμ. Στην επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου περιλαμβάνονται δύο (2) χώροι «καθαρής» επιφανείας 56,10τμ και 60,29τμ, οι οποίοι αντιστοιχούν στα πρώην βόρειο και νότιο αίθριο αντίστοιχα. Οι χώροι αυτοί έχουν μετατραπεί σε χώροι κύριας χρήσης και έχουν τακτοποιηθεί ήδη με την υπ' αριθ. 2435596/2014 δήλωση του Ν. 4178/2013.

Β' Όροφος

Η συνολική επιφάνεια, του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 632,01τμ περίπου («καθαρή» επιφάνεια 546,43τμ). Το εν λόγω επίπεδο δεν εκμισθώνεται. Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Αποτελείται από δύο (2) πτέρυγες που είναι

διαμορφωμένες ως γραφειακοί χώροι καθώς και από κλιμακοστάσιο το οποίο παρεμβάλλεται μεταξύ τους.

Γ' Όροφος

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 632,01τμ περίπου («καθαρή» επιφάνεια 546,63τμ). Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Αποτελείται από δύο (2) πτέρυγες που είναι διαμορφωμένες ως γραφειακοί χώροι καθώς και από κλιμακοστάσιο το οποίο παρεμβάλλεται μεταξύ τους.

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο Β' Όροφος εκμισθώνεται, στην θυγατρική εταιρία του ομίλου με διακριτικό τίτλο «Unisystems A.E».

Δ' Όροφος

Η συνολική επιφάνεια, του επιπέδου ανέρχεται σε 632,01τμ περίπου («καθαρή» επιφάνεια 546,63τμ). Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Αποτελείται από δύο (2) πτέρυγες που είναι διαμορφωμένες ως γραφειακοί χώροι καθώς και από κλιμακοστάσιο το οποίο παρεμβάλλεται μεταξύ τους.

Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια η δυτική αίθουσα του ορόφου «καθαρής» επιφανείας 215,80τμ έχει χρήση «διαμερίσματος/κατοικίας». Ο πελάτης δήλωσε ότι ο συγκεκριμένος χώρος θα υπαχθεί σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης ως προς τη χρήση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Όπως πληροφορηθήκαμε, ο Δ' Όροφος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρία του ομίλου με διακριτικό τίτλο «Unisystems A.E»

Ε' Όροφος (Μηχανόροφος)

Ο συγκεκριμένος όροφος, βάσει οικοδομικής αδείας, αποτελεί χώρο Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων. Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός. Είχε αρχικά αυθαιρέτως μετατραπεί σε χώρο γραφείων. Ο Πελάτης δήλωσε ότι ο εν λόγω χώρος θα υπαχθεί και σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013. Η πρόσβαση στο χώρο επιτυγχάνεται μέσω του κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα.

Η επιφάνεια του επιπέδου ανέρχεται σε 632,01τμ («καθαρή» επιφάνεια 546,43τμ) και δεν προσμετράτε στον συντελεστή δόμησης. Τα ανωτέρω έχουν τακτοποιηθεί

με το Ν 3843/2010 με αριθμό πρωτοκόλλου 5607/12-10-2010 και διαδικασία περαίωσης 5607/03-05-2011).Δεδομένου ότι θα τακτοποιηθεί / νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις του Ν 4178/2013, στην παρούσα μελέτη λαμβάνεται υπόψη στον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Όπως πληροφορηθήκαμε ο εν λόγω όροφος εκμισθώνεται, στην θυγατρική εταιρία του ομίλου με διακριτικό τίτλο «Info Quest Technologies A.E.»

Δώμα

Στο δώμα του κτιρίου έχει συνολική επιφάνεια 93,88τμ. Στο συγκεκριμένο χώρο είναι εγκατεστημένα τα κλιματιστικά μηχανήματα καθώς και κεραίες κινητής τηλεφωνίας. Έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν 4178/2013.

2. 15. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ

Από την αυτοψία που διενεργήθηκε δεν παρατηρήθηκαν εν εξελίξει τεχνικές εργασίες ανακατασκευής του περιβάλλοντα χώρο. Το πεζοδρόμιο στην οδό Αλεξάνδρου Πάντου είναι μεγάλου πλάτους.

2. 16. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Η εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου από τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι συχνή καθώς σημαντικός αριθμός γραμμών του ΟΑΣΑ διέρχονται από την Λεωφόρο Συγγρού (απέχει 100μ από το υπό εξέταση ακίνητο). Με την χρησιμοποίηση των λεωφορειακών γραμμών επιτυγχάνεται η σύνδεση της περιοχής με πολλές περιοχές της Αθήνας.



Υπόμνημα:

Υπό Εξέταση Ακίνητο
Εγκαταστάσεις Παντείου Πανεπιστημίου
Υπουργείο Τύπου και Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης

Η περιοχή του ακινήτου δεν εξυπηρετείται άμεσα από μέσα μεταφοράς σταθερής τροχιάς. Πλησιέστερος σταθμός αποτελεί εκείνος του ΜΕΤΡΟ «Φίξ», οποίος απέχει 1,5χμ περίπου βόρεια από το υπό εξέταση ακίνητο. Πλησίον του εν λόγω σταθμού λειτουργεί και σταθμός του ΤΡΑΜ (γραμμές Νο 4 & 5) που συνδέουν την περιοχή με το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας και το Ασκληπιείο Βούλας.

2. 17. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με το ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς οι σημαντικότεροι όροι δόμησης του οικοπέδου είναι οι εξής:

- Κατά κανόνα αρτιότητα Ε=150,00τμ, Π (πρόσωπο)=8,00μ και Β (βάθος)=12,00τμ.
- Κατά παρέκκλιση αρτιότητα προ 14.3.1953, Ε=112,50τμ Π=6,00μ Β=7,50μ.
- Συντελεστής Δόμησης 2,40
- Συντελεστής Κάλυψης 70%
- Συνεχές Σύστημα Δόμησης

2. 18. ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία προκύπτει νομική και τεχνική ταύτιση εφόσον ολοκληρωθεί η πράξης αναθεώρησης της υπ' αριθμού 9272/1997 Πράξης

Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας και οι διαδικασίες τακτοποίησης των αυθαίρετων επιφανειών (καθώς και η πληρωμή των σχετικών προστίμων) σύμφωνα τις διατάξεις Ν.4178 / 2013. Σημειώνεται ότι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με βάση την συγκεκριμένη παραδοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

3.3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η επίδραση της συγκεκριμένης οικονομικής συγκυρίας στην κτηματαγορά ήταν σημαντική με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση των δραστηριοτήτων, τη μείωση των αξιών και την αύξηση των αποδόσεων.

Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά στα εμπορικά ακίνητα, από το 2010 έως και την τρέχουσα περίοδο, η αγορά χαρακτηρίζεται από ελάχιστη επενδυτική δραστηριότητα και γενικά περιορισμένο αριθμό πράξεων. Η προσφορά των ακινήτων αυξήθηκε σημαντικά καθώς πολλοί επαγγελματίες διέκοψαν τη δραστηριότητα τους ενώ συγχρόνως, υπήρξε και αναβολή ή και ματαίωση αρκετών επενδυτικών σχεδίων.

Αντίστοιχα με την προσφορά, η ζήτηση κινήθηκε σε πολύ χαμηλά επίπεδα και οφείλεται κυρίως στη στάση αναμονής που ακολουθούν οι δυνητικοί χρήστες και επενδυτές επηρεασμένοι από τις δυσμενείς συνθήκες της οικονομίας και της κτηματαγοράς. Οι κύριοι εκφραστές της ήταν εταιρίες και επαγγελματίες οι οποίοι προσπάθησαν εκμεταλλευόμενοι τις συνθήκες της αγοράς να βελτιώσουν τη σχέση ποιότητας κτιρίου και κόστους εγκατάστασης. Αυτό σημαίνει ότι, είτε προσπάθησαν να μετεγκατασταθούν σε ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά αλλά με μειωμένο κόστος ενοικίου, είτε σε ακίνητα με καλύτερα χαρακτηριστικά (σε σχέση τοποθεσίας και ποιότητας) διατηρώντας το ίδιο κόστος λειτουργίας. Σε γενικές γραμμές η αγορά μπορεί να χαρακτηριστεί ως buyers' market.

Αποτέλεσμα των υφιστάμενων οικονομικών συνθηκών και της γενικότερης πορείας της κτηματαγοράς, είναι ότι οι ιδιοκτήτες των εμπορικών ακινήτων εμφανίζονται περισσότερο διαλλακτικοί σε σχέση με το παρελθόν, κατά τη διαπραγμάτευση των αρχικά ζητούμενων μισθωμάτων είτε προχωρούν σε σημαντικές μειώσεις από τις ζητούμενες τιμές πώλησης.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά συνέβαλαν σημαντικά στη διαμόρφωση δύο τάσεων. Πρώτον, παρατηρείται ιδιαίτερα στις αγορές καταστημάτων, συρρίκνωση των γεωγραφικών τους ορίων και επιστροφή προς τα βασικά τους σημεία. Το γεγονός ότι τα γεωγραφικά όρια των κύριων αγορών περιορίζονται έχει ως αποτέλεσμα και το ενδιαφέρον των χρηστών να αναφέρεται συνεχώς σε μικρότερο πλήθος ακινήτων. Δεύτερον, φαίνεται ότι η αγορά επιστρέφει προς τις θεμελιώδεις αρχές λειτουργίας της, οι οποίες κατά τα προηγούμενα έτη, εν καιρώ ευφορίας, είχαν απαξιωθεί. Παράγοντες όπως, η φερεγγυότητα του χρήστη, η ύπαρξη καλών μισθωτηρίων συμβολαίων σε συνδυασμό με διαλλακτικότητα επί των όρων αυτών, επιστρέφουν, και διαμορφώνουν τη σχέση ιδιοκτητών και υποψήφιων χρηστών – αγοραστών, σε νέες βάσεις αμοιβαίας εμπιστοσύνης και αλληλεγγύης.

Βραχυπρόθεσμα στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η τήρηση στάσης αναμονής από επενδυτές και χρήστες λόγω των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών ενώ αναμένεται να συνεχιστεί η τάση επαναδιαπραγμάτευσης των μισθωμάτων από τους υφιστάμενους χρήστες. Επίσης εκτιμάται ότι η διαθεσιμότητα θα παραμείνει σε υψηλά επίπεδα.

Μακροπρόθεσμα εκτιμάται ότι η πορεία της αγοράς θα εξαρτηθεί σημαντικά από την πορεία της οικονομίας. Δύναται να προσελκύσει το ενδιαφέρον αρχικά των εγχώριων χρηστών και επενδυτών και στη συνέχεια μεγάλων εταιρειών του εξωτερικού υπό τη προϋπόθεση της σταδιακής βελτίωσης της οικονομίας και της παροχής ισχυρών κινήτρων για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα.

3.4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.4.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Δήμος Καλλιθέας ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Νότιου Τομέα Αθηνών και είναι όμορος των Δήμων Αθηναίων, Νέας Σμύρνης, Παλαιού Φαλήρου και Μοσχάτου – Ταύρου. Κύριοι οδικοί άξονες είναι η Λεωφόρος Συγγρού, η Λεωφόρος Καλλιρρόης και η Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου που παρουσιάζουν αυξημένη κίνηση οχημάτων καθ' όλη την διάρκεια της ημέρας.



Θέση Δήμου Καλλιθέας στα όρια της Νομαρχίας Αθηνών

Πρόκειται για ομοιογενή δήμο με μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα. Το μεγαλύτερο τμήμα του έχει χρήση γενικής κατοικίας. Εμπορική δραστηριότητα υπερτοπικού ενδιαφέροντος αναπτύσσεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και τοπικού ενδιαφέροντος επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου, Δαβάκη, Σιβιτανίδου, Σκρά, Χαροκόπου, Γρυπάρη και Αγίων Πάντων. Εκτός των εμπορικών καταστημάτων, στην περιοχή υπάρχουν και συμπληρωματικές επαγγελματικές δραστηριότητες γραφείων επί των λεωφόρων Συγγρού και Ελευθερίου Βενιζέλου.
Έχει πολύ καλή εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς. Η μετακίνηση των κατοίκων, γίνεται με λεωφορεία, τρόλεϊ και τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο (σταθμός Καλλιθέας).

3.4.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στην οδό Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25 πλησίον του Παντείου Πανεπιστημίου και σε μικρή απόσταση από την Λεωφόρο Συγγρού. Η οδός Αλεξάνδρου Πάντου αποτελεί την προέκταση της κεντρικής οδού Δοϊράνης, η οποία αναπτύσσεται παράλληλα με την Λεωφόρο Συγγρού έχοντας περίπου το ίδιο μήκος με αυτή. Δεν χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερο κυκλοφοριακό φόρτο, αλλά παρουσιάζει περιορισμένη δυνατότητα στάθμευσης.

Ως εγγύς περιοχή του ακινήτου ορίζεται η περιοχή που περικλείεται από τις Λεωφόρους Ελευθερίου Βενιζέλου, Συγγρού και τις οδούς Λαγουμιτζή και Χαροκόπου. Αποτελεί κατά κύριο λόγο οικιστική περιοχή, όπου κυρίως εντοπίζονται πολυκατοικίες οι οποίες στην πλειονότητά τους ανεγέρθησαν σταδιακά από την δεκαετία του 1960 και εντεύθεν.

Έναντι του υπό εκτίμηση ακινήτου, σε νεόδμητο αυτοτελές κτίριο με υπόγειες θέσεις στάθμευσης στεγάζεται το Υπουργείο Τύπου και Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης. Χώροι εστίασης και αναψυχής εντοπίζονται κατά μήκος της οδού Φραγλούλη, οι οποίοι παρουσιάζουν υψηλή επισκεψιμότητα την περίοδο λειτουργίας του Παντείου Πανεπιστημίου.

3.4.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Η πλειονότητα των γραφειακών χώρων εντοπίζεται κυρίως κατά μήκος των Λεωφόρων Ελευθερίου Βενιζέλου και Συγγρού. Πρόκειται κυρίως για γραφειακούς χώρους ορόφων που συνήθως στεγάζονται σε αυτοτελή κτίρια επαγγελματικής στέγης, παλαιότητας μεγαλύτερης των 15 ετών. Η μέση επιφάνεια κάθε ορόφου κυμαίνεται μεταξύ 300 – 350 τμ περίπου, διαθέτοντας στην πλειονότητά τους χώρους στάθμευσης (υπαίθριους ή υπόγειους).

Η διαθεσιμότητα αυτοτελών κτιρίων γραφείων είναι περιορισμένη στον άξονα της Λεωφόρου Ελευθερίου Βενιζέλου, ενώ αυξάνει στην Λεωφόρο Συγγρού.

3.4.4. ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Με βάση την έρευνα που πραγματοποίησαν οι Εκτιμητές για την ενοικίαση επαγγελματικών ακινήτων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου, προκύπτει ότι τα επίπεδα ζήτησης γραφειακών χώρων είναι περιορισμένα.

Παρά τον μικρό αριθμό των διαθέσιμων ακινήτων που εντοπίζεται, δεν έχουν καταγραφεί πρόσφατες πράξεις την τρέχουσα περίοδο. Σύμφωνα με τα δεδομένα της κτηματαγοράς, όπως προαναφέρθηκε και στην ενότητα 4.2, οι δυνητικοί χρήστες ακολουθούν στάση αναμονής, ενώ η ζήτηση από εγχώριες και διεθνείς εταιρείες για γραφειακούς χώρους είναι αρκετά περιορισμένη, καθώς σημαντικός αριθμός αυτών είτε έχουν διακόψει / περιορίσει τη λειτουργία τους, είτε στεγάζονται σε ιδιόκτητα κτήρια.

Παράλληλα με τη ζήτηση στην ενοικίαση γραφείων, κινείται και η ζήτηση των εμπορικών καταστημάτων, καθώς η υφιστάμενη οικονομική συγκυρία έχει περιορίσει την ανάπτυξη και την επέκταση των εμπορικών επιχειρήσεων, με αποτέλεσμα τον περιορισμό χρηστών που αναζητούν επαγγελματική στέγη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.5. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκαν οι Μέθοδοι της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων, αποδίδοντας ίδια βαρύτητα. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η διαδικασία περιελάμβανε την αναζήτηση συγκριτικών ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Σημειώνεται ότι πέραν της επιτόπιας έρευνας, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή ώστε να προσδιοριστούν με σαφήνεια τα χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία θα αποτελέσουν παράγοντες σύγκρισης. Οι παράγοντες αυτοί, με βάση και την πρακτική της αγοράς για επαγγελματικούς χώρους, είναι η επιφάνεια, η παλαιότητα, η προβολή - θέση, η πρόσβαση και η ύπαρξη χώρων στάθμευσης.

Εν συνεχεία, οι ζητούμενες τιμές πώλησης και μίσθωσης των ακινήτων αναπροσαρμόστηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές, προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τελικής τιμής. Με βάση τη ζητούμενη τιμή, γίνεται συγκριτική προσαρμογή των χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου, έτσι ώστε να προκύψει ένα εύλογο εύρος για το ύψος της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος του εκτιμώμενου.

Εν συνεχεία παρουσιάζεται το σύνολο των συγκριτικών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν αποτελώντας το δείγμα σύγκρισης για το εκτιμώμενο ακίνητο.

Συγκριτικά Στοιχεία Μίσθωσης

1) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 4ου ορόφου επιφάνειας 300τμ, κατασκευής 1996, σε σημείο μέτριας προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (μερική ανακαίνιση 2004), με ανοικτό parking, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 2.700€/μήνα ήτοι 9,0€/τμ/μήνα (Πηγή: Praxis Κτηματομεσιτική).

2) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (επί της Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 2ου ορόφου επιφάνειας 363τμ, κατασκευής 2006, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπόγειου parking 4 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, ups, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 4.000€/μήνα ήτοι 11,0€/τμ/μήνα (Πηγή: Marmatos Properties Κτηματομεσιτική).

3) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.250τμ κατασκευής 1980, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση

συντήρησης (έχει ανακαινισθεί το 2005), με δυνατότητα υπόγειου parking 10 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 7.800€/μήνα ήτοι 6,3€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Goutos Properties Κτηματομεσιτική).

4) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 4ου ορόφου επιφάνειας 300τμ κατασκευής 1998, σε σημείο μέτριας προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 2.000€/μήνα ήτοι 6,7€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Mobilia Κτηματομεσιτική).

5) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Σικελίας), γραφείο 2ου ορόφου επιφάνειας 730τμ, κατασκευής 2000, σε σημείο μέτρια προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπόγειου parking 8 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 5.800€/μήνα ήτοι 8,0€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Infinity Κτηματομεσιτική).

6) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρος Συγγρού), γραφείο 6ου ορόφου επιφάνειας 310τμ, κατασκευής 2002, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπόγειου parking 3 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 3.100€/μήνα ήτοι 10,0€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: CCRE Κτηματομεσιτική).

7) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Σικελίας), γραφείο 5ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.140τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί), διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 7.000€/μήνα ήτοι 6,1€/τμ/μήνα (Πηγή: Goutos Κτηματομεσιτική).

8) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 1.322τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί), διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 8.200€/μήνα ήτοι 6,2€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Goutos Κτηματομεσιτική).

Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης

8) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 1.160τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο μέτριας προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει

ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.700.000€ ήτοι 1.465€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis).

9) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (επί Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 4ου ορόφου επιφάνειας 180τμ, κατασκευής 2006, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο (3 θέσεις) διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 400.000€ ήτοι 2.200€/τμ περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

10) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Σικελίας), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 280τμ, κατασκευής 1980, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 320.000€ ήτοι 1.140€/τμ περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

11) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (επί Λεωφόρου Συγγρού), κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 2.700τμ (Υπόγεια θέσεις στάθμευσης και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 500τμ), 440τμ ο όροφος, κατασκευής 1980, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση τμηματικά ή ενιαία με ζητούμενη τιμή 3.700.000€ ήτοι 1.680€ /τμ ανωδομής (Πηγή: Κτηματομεσιτικό FRED's).

12) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρος Συγγρού), γραφειακός χώρος συνολικής επιφάνειας 620τμ κατασκευής 1985, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί το 2005), με υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.240.000€ ήτοι 2.000€ /τμ (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

13) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού), κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.640τμ (Υπόγεια θέσεις στάθμευσης και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 400τμ), 310τμ ο όροφος, κατασκευής 1993, σε σημείο μέτριας προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς πώληση τμηματικά ή ενιαία με ζητούμενη τιμή 2.000.000€ ήτοι 1.600€ /τμ ανωδομής περίπου (Πηγή: Global Owner Properties).

14) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρος Συγγρού), κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.535τμ (Υπόγεια θέσεις στάθμευσης και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 300τμ), 310τμ ο όροφος, κατασκευής 2014, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς πώληση τμηματικά ή ενιαία με ζητούμενη τιμή 3.100.000€ ήτοι 2.500€ /τμ ανωδομής περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

		1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό	8ο Συγκριτικό
Διεύθυνση / Περιοχή	Αλεξάνδρου Πάτου αρ. 25 (Καλλιθέα)	Καλλιθέα (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού	Καλλιθέα (Λεωφόρος Συγγρού)	Καλλιθέα (Χαρακόπου)	Καλλιθέα (παραπλεύρως Λεωφόρος Συγγρού)	Καλλιθέα (Λόφος Σκιλλάς)	Καλλιθέα (Λεωφόρος Συγγρού)	Καλλιθέα (Λόφος Σκιλλάς)	Καλλιθέα (Χαρακόπου)
Φωτογραφίες Ακινήτου									
Τιμή Μίσθωσης Γραφειακών Χώρων €/τμ/μήνα		€ 9.0	€ 11.0	€ 6.3	€ 6.7	€ 8.0	€ 10.0	€ 6.1	€ 6.2
Προσαρμογές									
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Επιφάνεια Ορόφου (σε τμ)	630	300	363	1.250	300	730	310	1.140	1.322
		-5%	-5%	10%	-5%	5%	-5%	10%	10%
Έτος Κατασκευής / Κατάσταση Συντήρησης / Ανακαινίσεις	1992 / Πολύ Καλή / Ανακαινισμένο	1995 / Πολύ Καλή / Μερική Ανακαίνιση 2004	2006 / Πολύ Καλή / Όχι	1980 / Πολύ Καλή / Ανακαίνιση 2005	1998 / Καλή	2000 / Καλή	2002 / Καλή	1975 / Καλή / Έχει Ανακαινισθεί	1975 / Καλή / Έχει Ανακαινισθεί
		0%	-5%	10%	10%	5%	5%	10%	10%
Δυνατότητα Στάθμευσης	Ναι / Υπόγειες	Ναι / Υπαίθρο	Ναι / Υπόγειες (4)	Ναι / Υπόγειες (10)	Όχι	Ναι / Υπόγειες (8)	Ναι / Υπόγειες (2)	Όχι	Όχι
		5%	0%	0%	15%	0%	0%	15%	15%
Πρόσβαση	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Προβολή	Μέτρια	Μέτρια	Πολύ Καλή	Όχι Καλή	Μέτρια	Μέτρια	Πολύ Καλή	Όχι Καλή	Όχι Καλή
		0%	-10%	10%	0%	0%	-10%	10%	10%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**-10%**	**-30%**	**20%**	**10%**	**0%**	**-20%**	**35%**	**35%**
Προσαρμοσμένο Ενοίκιο		€ 8.1	€ 7.7	€ 7.6	€ 7.4	€ 8.0	€ 8.0	€ 8.2	€ 8.4

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ

		1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό
Διεύθυνση / Περιοχή	Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25 (Καλλιθέα)	Καλλιθέα (Χαρακόπου)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (Λόφος Σικελίας)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)
Φωτογραφίες Ακινήτου		N/A			N/A			N/A
Πηγή Πληροφόρησης								
Τιμή Πώλησης Γραφειακών Χώρων (€/τμ)		€ 1.465	€ 2.200	€ 1.140	€ 1.680	€ 2.000	€ 1.500	€ 2.500
Προσαρμογές								
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Επιφάνεια Ορόφου (σε τμ)	630	1.160	180	280	440	620	310	310
		5%	-5%	-5%	-5%	0%	-5%	-5%
Έτος Κατασκευής / Κατάσταση Συντήρησης / Ανακαίνισης	1992 / Πολύ Καλή / Ανακαινισμένο	1975 / Χρήζει Ανακαινίσεων	2006 / Πολύ Καλή	1980 / Χρήζει Ανακαινίσεων	1980 / Χρήζει Ανακαινίσεων	1995 /Πολύ Καλή / Ανακαινισμένα (2005)	1993 / Καλή	2014 / Πολύ Καλή
		10%	-5%	10%	10%	0%	10%	-10%
Δυνατότητα Στάθμευσης	Ναι / Υπόγειες	Όχι	Ναι / Υπόγειες (3)	Όχι	Όχι	Ναι / Υπαθρες	Ναι / Υπόγειες	Ναι / Υπόγειες
		15%	0%	15%	15%	5%	0%	0%
Πρόσβαση	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Προβολή	Μέτρια	Μέτρια	Πολύ Καλή	Όχι Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Μέτρια	Πολύ Καλή
		0%	-10%	10%	-10%	-10%	0%	-10%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		20%	-30%	20%	0%	-15%	-5%	-35%
Προσαρμοσμένη Τιμή		€ 1.758,0	€ 1.540,0	€ 1.368,0	€ 1.680,0	€ 1.700,0	€ 1.520,0	€ 1.625,0

Με βάση τις ως άνω προσαρμογές εκτιμάται ότι το ύψος του Αγοραίου Μισθώματος κυμαίνεται μεταξύ 7,5€/τμ/μήνα –8,5€/τμ/μήνα, με την τιμή των **8,0€/τμ/μήνα**, να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή που εκτιμάται ότι ανταποκρίνεται ικανοποιητικά στα χαρακτηριστικά του υπό εξέταση ακινήτου. Επομένως το μηναίο μίσθωμα ανέρχεται συνολικά σε 33.600,53€, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Επίπεδα	Χρήση	Επιφάνεια (σε τμ)	Μηνιαίο Μίσθωμα (ανά θέση στάθμευσης & €/τμ γραφείων)	Σύνολο Μισθώματος (σε €/μήνα)
Β' Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (28)	1.160,98	80	2.240,00
Α' Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (10)	673,53	80	800,00
	Αποθήκες (με κλιμακοστάσια)	419,64	2,67	1.119,04
	Υποσταθμός ΔΕΗ	67,81	2,67	180,83
Ισόγειο	Είσοδος & Βοηθητικοί Χώροι	703,79	2,67	1.876,77
	Γραφεία	51,80	8,00	414,40
Μεσοπάτωμα	Αποθήκη	190,36	2,67	507,63
1ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	748,40	8,00	5.987,20
2ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	632,01	8,00	5.056,08
3ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	632,01	8,00	5.056,08
4ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	632,01	8,00	5.056,08
5ος Όροφος (Μηχανοροφος)	Χώρος Γραφείων	632,01	8,00	5.056,08
Δώμα	Δώμα	93,88	2,67	250,35
Σύνολο (με πατάρι επιφάνειας 190,36τμ)		6.638,23		33.600,53

Σημείωση

- Οι θέσεις στάθμευσης μισθώνονται με 80€/ μήνα
- Ο χώρος αποθηκευτικών χρήσεων στο Υπόγειο Α' και οι λοιποί βοηθητικοί χώροι μισθώνονται στο 1/3 της τιμής των γραφείων, ήτοι 2,67€/τμ/μήνα.

Στην περίπτωση όπου ληφθούν υπόψη η **«καθαρή»** επιφάνεια του κτιρίου (επιφάνεια μετά την αφαίρεση κλιμακοστασίων και λοιπών κοινόχρηστων χώρων), η τιμή μίσθωσης διαμορφώνεται σε **9,3€/τμ/μήνα**:

Λαμβάνοντας υπόψη το παραπάνω μηναίο μίσθωμα και θεωρώντας εύλογο μέσο yield 8,0%, η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 5.040.080(1).

Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία, εκτιμάται ότι το ύψος της τιμής πώλησης κυμαίνεται μεταξύ 1.400€/τμ – 1.750€/τμ, με την τιμή των 1.600€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή. Επομένως η Αγοραία Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, με την χρησιμοποίηση των συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας, ανέρχεται σε 6.492.107€ (2) όπως παρουσιάζεται στο παρακάτω πίνακα:

Επίπεδα	Χρήση	Επιφάνεια (σε τμ)	Αγοραία Αξία (ανά θέση στάθμευσης & €/τμ γραφείων)	Σύνολο
Β' Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (28)	1.160,98	10.000	280.000,00
Α' Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (10)	673,53	10.000	100.000,00
	Αποθήκες (με κλιμακοστάσια)	419,64	533	223.808,00
	Υποσταθμός ΔΕΗ	67,81	533	36.165,33
Ισόγειο	Είσοδος & Βοηθητικοί Χώροι	703,79	533	375.354,67
	Γραφεία	51,80	1.600	82.880,00
Μεσοπάτωμα	Αποθήκη	190,36	533	101.525,33
1ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	748,40	1.600	1.197.440,00
2ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	632,01	1.600	1.011.216,00
3ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	632,01	1.600	1.011.216,00
4ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	632,01	1.600	1.011.216,00
5ος Όροφος (Μηχανόφραγας)	Χώρος Γραφείων	632,01	1.600	1.011.216,00
Δώμα	Δώμα	93,88	533	50.069,33
Σύνολο (με πατάρι επιφάνειας 190,36τμ)		**6.638,23**		**6.492.106,67**

Σημείωση

- Οι θέσεις στάθμευσης πωλούνται έναντι 10.000€ έκαστη
- Ο χώρος αποθηκευτικών χρήσεων στο Υπόγειο Α' και οι λοιποί βοηθητικοί χώροι πωλούνται στο1/3 της τιμής των γραφείων, ήτοι 533€/τμ.

Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου συγκεντρώθηκαν τα εξής συγκριτικά πώλησης οικοπέδων:

4. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Φιλαρέτου), οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.480τμ, με συντελεστή δόμησης 2,4, συντελεστή κάλυψης 70%, με χρήσεις γης γενικής κατοικίας διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.900.000€ ήτοι 1.975€/τμ (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).
5. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Φιλαρέτου), οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.480τμ, με συντελεστή δόμησης 2,4, συντελεστή κάλυψης 70%, με χρήσεις γης γενικής κατοικίας διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.800.000€ ήτοι 1.936€/τμ (Πηγή: www.property.gr).
6. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.000τμ, με συντελεστή δόμησης 2,4, συντελεστή κάλυψης 70%, με χρήσεις γης γενικής κατοικίας διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.000.000€ ήτοι 2.000€/τμ (Πηγή: www.property.gr).

4.6. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε, επιβεβαίωσε τη γενική εικόνα που είχαν οι Εκτιμητές για την αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό αβεβαιότητας και έλλειψη σχετικής ισορροπίας. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από το σημαντικό εύρος ζητούμενων

τιμών μίσθωσης και πώλησης που προέκυψαν έπειτα από τη σχετική προσαρμογή που περιγράφεται σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας εκτίμησης.

Με βάση τα παραπάνω το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα για το **σύνολο των επιφανειών του κτιρίου ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε 33.600€.** Σημειώνεται ότι στο Αγοραίο Μίσθωμα δεν περιλαμβάνονται έξοδα συντήρησης του ακινήτου (τακτικά ή έκτακτα).

Αναφορικά με την Αγοραία Αξία, αυτή προκύπτει με την χρησιμοποίηση δύο (2) εκτιμητικών μεθόδων (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα), των συγκριτικών στοιχείων και της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος ήτοι:

- Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (1): 5.040.080€ X 0,5 = 2.520.040€
- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (2): 6.492.107€ X 0,5 = 3.246.053€

Επομένως η Αγοραία Αξία ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **5.765.000€**

Κατόπιν εντολής του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί στο κτίριο και στο οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη, δεδομένου ότι από την έρευνα αγοράς εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων. Δεδομένου του πλήθους των συγκριτικών στοιχείων που εντοπίσθηκαν από την έρευνα αγοράς, της χαμηλής διακύμανση των ζητούμενων τιμών και των παρόμοιων χαρακτηριστικών τους, δεν πραγματοποιείται πίνακας αναγωγής. Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου λαμβάνεται η μέση τιμή των ζητούμενων συγκριτικών απομειωμένη κατά 15%, το οποίο θεωρείται ένα εύλογο / μέσο

επίπεδο διαπραγμάτευσης. Επομένως η τιμή πώλησης του υπό εξέταση **οικοπέδου ανέρχεται σε 1.970.000€ (1.700€/τμ), διαμορφώνοντας την αξία του κτιρίου σε 3.795.000€.**

Ο Εκτιμητής

Χρήστος Λαμπρόπουλος REV TEGOVA
Πολιτικός Μηχανικός

Για την Eurobank Property Services:

Γεώργιος Σπυράτος REV TEGOVA
Senior Real Estate Analyst
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

Παναγιώτης Μαυραγάνης MBA MRICS
Διευθυντής
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

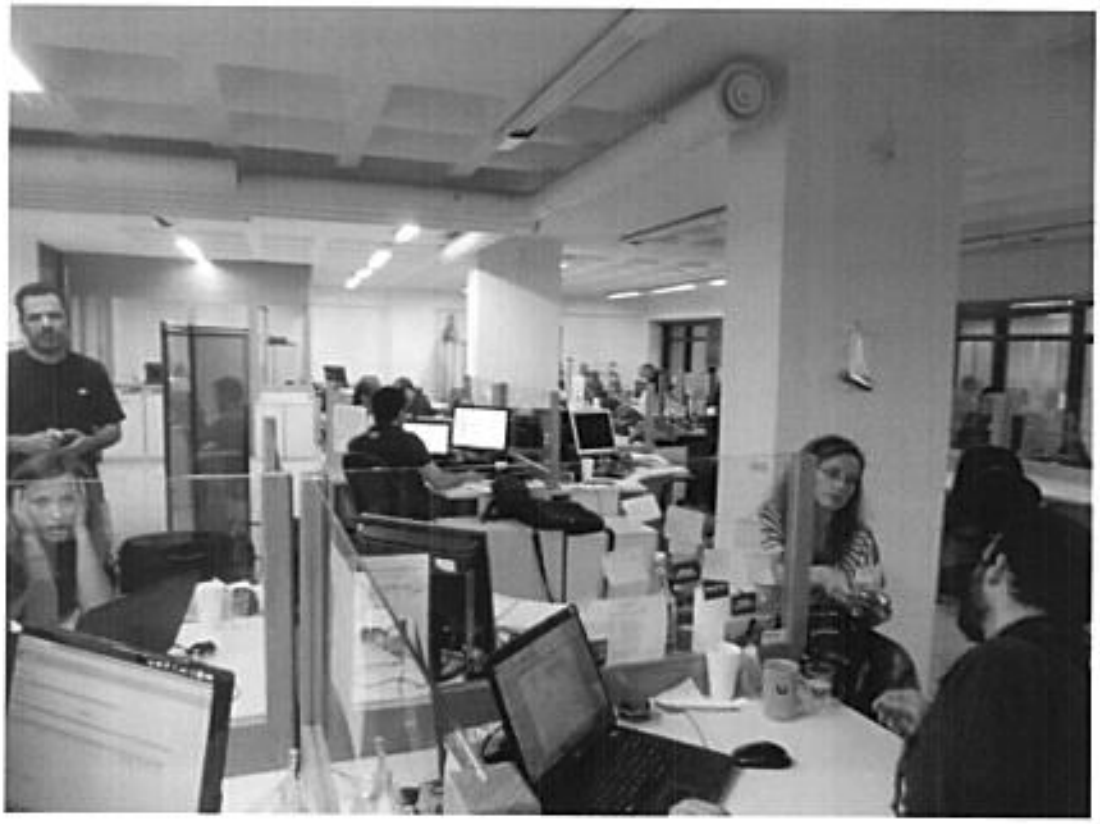
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ





















Eurobank

Property Services

Έκθεση

Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

ΑΚΙΝΗΤΟΥ

στη διασταύρωση των οδών Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 27 & Αριστοτέλους αρ. 10 στην Καλλιθέα

ΕΝΤΟΛΕΑΣ : QUEST HOLDINGS A.E.

Αθήνα, Δεκέμβριος 2015

Regulated by RICS

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΈΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 128

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 131

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 131

1.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 131

1.3 ΑΝΑΘΕΣΗ 131

1.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 131

1.5 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 131

1.6 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 132

1.7 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 132

1.8 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 132

1.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 132

1.10 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 133

1.11 ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 134

1.12 ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ 135

1.13 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS 135

1.14 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 136

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 138

2.1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ 138

2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ 139

2.3 ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ 142

2.4 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 142

2.5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 143

2.6 ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 144

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 144

3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 144

3.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 145

3.2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 145

3.2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 146

3.2.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 147

3.2.4. ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 147

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 147

4.1. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 147

4.2. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 155

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι 157

ΑΙΤΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΧΩΡΩΝ ΚΑΤ' ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Ν. 3843/2010 157

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ 160

ΦΩΤΑΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 160

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης	24/11/2015
Ημερομηνία Αυτοψίας	25/11/2015
Ημερομηνία Εκτίμησης	22/12/2015
Εντολέας	QUEST HOLDINGS A.E.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 1.359,92τμ, το οποίο αποτελείται από τρία (3) υπόγεια επιφάνειας 528,42τμ (αποθηκευτικοί χώροι / χώρο στάθμευσης) και ανωδομή 831,50τμ (χώροι γραφείων και δώμα).
Ανάθεση	Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.
Βάση Εκτίμησης	Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία

	η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.
Περιοχή Μελέτης	Διασταύρωση των οδών Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 27 και Αριστοτέλους αρ. 10 στο Δήμο Καλλιθέας Νομού Αττικής
Μεθοδολογία Εκτίμησης (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα)	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος
Παραδοχές Εκτίμησης	• Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή. • Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε τροποποίηση της υπ' αριθμού 10695/1998 Πράξης Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, στην οποία θα περιληφθούν οι κατά νόμο τακτοποιούμενοι χώροι και οι μετατροπές χρήσεως, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου. • Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν. • Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη

	χρήση του. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή του με οποιοδήποτε τρόπο. • Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)
Αγοραία Αξία	**1.385.000 €** **Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Ογδόντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ**
Επιμερισμός Αξίας	• **Κτίριο: 965.000 €** **Εννιακόσιες Εξήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ** • **Οικόπεδο: 420.000 €** **Τετρακόσιες Είκοσι Χιλιάδες Ευρώ**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρία με την επωνυμία «QUEST HOLDINGS A.E.», με εκπρόσωπό της τον κ. Α. Καπέτση που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 1.359,92τμ, το οποίο αποτελείται από τρία (3) υπόγεια επιφάνειας 528,42τμ (αποθηκευτικοί χώροι / χώρο στάθμευσης) και ανωδομή 831,50τμ (χώροι γραφείων και δώμα). Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 27 Αριστοτέλους αρ. 10 στο Δήμο Καλλιθέας Νομού Αττικής.

Ως «κτίριο» νοείται το σύνολο της λειτουργικής μονάδας, συμπεριλαμβανομένων όλων των τμημάτων που συνδυάζονται για να λειτουργήσει. Επίσης συμπεριλαμβάνεται η αντίληψη της αγοράς για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, χωρίς να περιλαμβάνεται οποιασδήποτε μορφής goodwill από την παρούσα χρήση.

ΑΝΑΘΕΣΗ

Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η 22/12/2015.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία (Market Value) ορίζεται:
«The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion».

ήτοι:
«Αγοραία Αξία είναι 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 μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές:

- Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή.
- Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα.
- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε τροποποίηση της υπ' αριθμού 10695/1998 Πράξης Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, στην οποία θα περιληφθούν οι κατά νόμο τακτοποιούμενοι χώροι και οι μετατροπές χρήσεως, σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία.
- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της

οριστικής νομιμοποίησης των αυθαίρετων επιφανειών και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου.

- Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν.
- Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή του με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)

ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Οι Εκτιμητές, με σκοπό την έναρξη της εργασίας τους, ζήτησαν από τον Πελάτη τα εξής στοιχεία:

- Τίτλους Ιδιοκτησίας
- Σχέδια οικοδομικής άδειας
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε κτιρίου οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης
- Υφιστάμενα Μισθωτήρια (εφόσον υπάρχουν)
- Βεβαιώσεις ισχύουσας νομοθεσίας περί μη ύπαρξης αυθαίρετων τμημάτων (εφόσον υπάρχουν) ή εάν έχουν ήδη γίνει να προσκομισθούν οι δηλώσεις τακτοποίησης.
- Σε περίπτωση που έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες ανακατασκευής να προσκομισθεί το αντίστοιχο στέλεχος της οικοδομικής άδειας καθώς και τα στοιχεία του σχετικού κόστους.

Προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τα κατωτέρω έγγραφα:

- Το από Φεβρουαρίου 1996 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.
- Η υπ' αριθμό. 108/1996 οικοδομική άδεια ανεγέρσεως του συγκεκριμένου κτιρίου.
- Το από Φεβρουαρίου 1996 Διάγραμμα Κάλυψης του Μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.

- Η υπ' αριθμό 10695/1998 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Χ Κωνσταντίνου.
- Αντίγραφα των από Δεκεμβρίου 2015 κατόψεων των επιπέδων κάθε ορόφου του κτιρίου του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη.
- Αντίγραφο του από Δεκέμβριου 2015 Διαγράμματος Κάλυψης και Τοπογραφικού Διαγράμματος του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη.
- Αντίγραφο της από 15/12/2015 τεχνικής έκθεσης του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη.
- Περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 3843/2010, για την αλλαγή χρήσης του Δ' ορόφου (μηχανόροφος) και τμήματος ισογείου γκαράζ.

ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε από τους Εκτιμητές αυτοψία τόσο στο υπό εκτίμηση ακίνητο όσο και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, διενεργήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς και συγκεντρώθηκε φωτογραφικό υλικό ως υποστηρικτικό υλικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης.

Στο πλαίσιο της έρευνας αγοράς έγινε προσπάθεια εντοπισμού συγκριτικών στοιχείων πώλησης και μίσθωσης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων (ζητούμενες τιμές / πράξεις) στην εγγύς του ακινήτου περιοχή. Σημειώνεται ότι πλην της αυτοψίας στην περιοχή, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας αγοράς, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των ακινήτων του Πελάτη, όπως η επιφάνεια, το έτος κατασκευής, η κατάσταση συντήρησης, η πρόσβαση, η προβολή και η δυνατότητα θέσεων στάθμευσης. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής μίσθωσης και πώλησης.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών μίσθωσης και πώλησης του υπό εξέταση ακινήτου με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Κατόπιν εντολής του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί σε κτίριο και σε οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη, δεδομένου ότι από την έρευνα αγοράς εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ

Η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την παροχή πληροφόρησης για το ύψος της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, αποκλειστικά προς τον εντολέα της εκτίμησης.

Οι Εκτιμητές δεν έχουν καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή, διάθεση ή δημοσίευση της παρούσας μελέτης εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση των Εκτιμητών.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS

Οι Εκτιμητές δηλώνουν ανεπιφύλακτα πως η μελέτη προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards και RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στους Εκτιμητές.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.

- Τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.

- Η αμοιβή των Εκτιμητών δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

- Τα μέλη της ομάδας έργου απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.

- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.

- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS) και των προτύπων του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, Red Book). Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος. Εν συνεχεία, η αξία που προκύπτει με την χρησιμοποίηση των παραπάνω μεθόδων σταθμίζεται (αποδίδεται ίδια βαρύτητα) με σκοπό να προσδιορισθεί η τελική Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο

ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας και του μισθώματος μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ. Ως αγοραία αξία και μίσθωμα ορίζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μίσθωση της ιδιοκτησίας χωρίς περιορισμούς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου αγοραστή / μισθωτή.
β) Ότι πριν τη διαδικασία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά.
γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των τιμών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.
δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές / μισθωτές με ειδικό συμφέρον για την αγορά ή μίσθωσή του.
ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

Με την **Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος**, το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση του ακινήτου μετατρέπεται σε τρέχουσα αξία/ κεφάλαιο, μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφαλαίο του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή/ αποδεκτή. Η σχέση μεταξύ κεφαλαίου και μισθώματος παρουσιάζεται ακολούθως:

Αξία V = I / y , όπου

το εισόδημα (I) είναι το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου (1ου έτους / τρέχον)
η αξία (V) είναι η αξία, το y (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους ή ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) ή η αρχική απόδοση (initial yield).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

2. 19. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στη διασταύρωση των οδών Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 27 και Αριστοτέλους αρ. 10 στο Δήμο Καλλιθέας, πλησίον του Παντείου Πανεπιστημίου και σε μικρή απόσταση από τις κύριες οδικές αρτηρίες των Λεωφόρων Ελευθερίου Βενιζέλου (πρώην Λεωφόρος Θησέως), Χαμοστέρνας – Π. Τσαλδάρη και Συγγρού.

Σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα προσκομισθέντα στοιχεία τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην παρούσα εκτίμηση (ήτοι κατόψεις των επιπέδων του κτιρίου καθώς και τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης με ημερομηνία Δεκεμβρίου 2015 του Αρχιτέκτονα

Μηχανικού Γ Κουτσουρέλη) έχει επιφάνεια 233,84τμ και βρίσκεται στο Ο.Τ 245, το οποίο οριοθετείται από τις οδούς Αλεξάνδρου Πάντου – Γ. Φραγκούλη– Αριστοτέλους και την Λεωφόρο Συγγρού.

2. 20. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το υπό εξέταση ακίνητο αφορά πενταώροφο κτίριο επαγγελματικής στέγης (γραφειακών χρήσεων), το οποίο αποτελείται από Γ' Υπόγειο, Β' Υπόγειο, Α' Υπόγειο, Ισόγειο, τέσσερις (4) υπέρ του ισογείου ορόφους (ο τελευταίος όροφος είναι κατά την οικοδομική άδεια μηχανόροφος και χρησιμοποιείται σήμερα ως γραφειακός χώρος) και δώμα.

Το κτίριο διέπεται από την υπ' αριθ. 10695/1998 Πράξη Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Χ. Κωνσταντίνου, σύμφωνα με την οποία έχει διαιρεθεί σε δέκα πέντε (15) χωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες (δέκα (10) θέσεις στάθμευσης, μία (1) αποθήκη και τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες και δώμα) και κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους. Ο Πελάτης δήλωσε ότι θα προβεί σε τροποποίηση της προαναφερόμενης πράξης, στην οποία θα περιληφθούν οι κατά νόμο τακτοποιούμενοι χώροι και οι μετατροπές χρήσεως, σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με βάση την συγκεκριμένη παραδοχή.

Το κτίριο είναι κατασκευής του 1998 (οικοδομική άδεια του 1996). Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός (εσωτερικά και εξωτερικά). Υπάρχουν δύο (2) ανελκυστήρες, δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαρακτήρα, πυρανίχνευση και κλιματισμός. Σε όλους τους ορόφους υπάρχει ψευδοροφή (μεταλλική ή γυψοσανίδας) και υπερυψωμένα δάπεδα, κάτωθεν των οποίων διέρχονται καλωδιώσεις εξειδικευμένου τύπου. Υπάρχει επίσης περιορισμένο δίκτυο από κάμερες ασφαλείας και ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος ισχύος 400 KVA, το οποίο καλύπτει το σύνολο του απαιτουμένου ηλεκτρικού φορτίου του κτιρίου.

Σύμφωνα με τις από Δεκεμβρίου 2015 κατόψεις των επιπέδων του κτιρίου του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη, προκύπτει ότι η συνολική επιφάνεια του κτιρίου ανέρχεται σε 1.359,92 τμ (Υπόγεια 528,42 τμ και Ανωδομή 831,50 τμ). Η «καθαρή» επιφάνεια του κτιρίου (η επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση κλιμακοστασίων και λοιπών κοινόχρηστων χώρων) ανέρχεται σε 1.143,33 τμ (Ανωδομή 721,85 τμ και Υπόγεια 422,08 τμ). Ακολουθεί σύντομη περιγραφή ανά επίπεδο του κτιρίου.

Γ' ΥΠΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 176,14τμ («καθαρή» επιφάνεια 137,36τμ). Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 10695/1998 Πράξη Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας και την από Δεκεμβρίου 2015 κάτοψη του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη, διαθέτει τρεις (3) θέσεις στάθμευσης επιφάνειας 106,83τμ και λοιπούς κοινόχρηστους χώρους (κλιμακοστάσια και ανελκυστήρας). Το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα αυτοκινήτων επιφανείας 5,00τμ θα υπαχθεί, όπως δήλωσε ο Πελάτης, σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα. Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « I SQUARE A.E.».

Β' ΥΠΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 176,14τμ («καθαρή» επιφάνεια 142,36τμ). Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 10695/1998 Πράξη Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας, την από Δεκεμβρίου 2015 κάτοψη του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη και την οικοδομική άδεια, διαθέτει τρεις (3) θέσεις στάθμευσης. Ωστόσο σήμερα χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος. Όπως δήλωσε ο Πελάτης, ο εν λόγω χώρος θα υπαχθεί σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013, λόγω μόνιμου χαρακτήρα μετατροπής της χρήσεως από χώρο στάθμευσης σε αποθήκη.

Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα. Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « I SQUARE A.E.».

Α' ΥΠΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 176,14τμ («καθαρή» επιφάνεια 142,36τμ). Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 10695/1998 Πράξη Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας , την από Δεκεμβρίου 2015 κάτοψη του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη και την οικοδομική άδεια, διαθέτει δύο (2) θέσεις στάθμευσης (96,71τμ

πλέον τον χώρο ελιγμών τους) και αποθηκευτικούς χώρους (χωρίς χωρίσματα) επιφάνειας 45,65τμ.

Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω κεντρικού κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα. Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « I SQUARE A.E.».

ΙΣΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 161,89τμ («καθαρή» επιφάνεια 139,84τμ). Στο εν λόγω επίπεδο υπάρχει η κύρια είσοδος του κτιρίου, χώρος υποδοχής πελατών και γραφεία. Βάσει αδείας ένα τμήμα επιφάνειας 67,72τμ («μικτής» επιφανείας 74,88τμ) ήταν χώρος στάθμευσης (δύο θέσεις), για τον οποίον ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα υπαχθεί σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4178/2013 λόγω αλλαγής χρήσης (από θέσεις στάθμευσης σε γραφεία). Επίσης μας προσκομίσθηκε η υπ' αριθμόν 5606/12.10.2010 αίτηση διατήρησης της χρήσης των χώρων (Παράρτημα Ι) κατ΄ εφαρμογή του Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62Α/28.04.2010).

Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « I SQUARE A.E.».

Α' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 161,89τμ («καθαρή» επιφάνεια 139,84τμ). Στεγάζει γραφειακούς χώρους. Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός.

Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « I SQUARE A.E.».

Β' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 161,89τμ («καθαρή» επιφάνεια 139,84τμ). Στεγάζει γραφειακούς χώρους. Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός.

Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « I SQUARE A.E.».

Γ' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 161,89τμ («καθαρή» επιφάνεια 139,84τμ). Στεγάζει γραφειακούς χώρους. Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός.

Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « I SQUARE A.E.».

Δ' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του εν λόγω επιπέδου ανέρχεται σε 161,89τμ («καθαρή» επιφάνεια 139,84τμ). Ο βαθμός συντήρησής του είναι πολύ καλός.

Το συγκεκριμένο επίπεδο αποτελούσε το μηχανόροφο του κτιρίου, ο οποίος έχει μετατραπεί σε χώρους γραφείων. Όπως μας δήλωσε ο Πελάτης, ο εν λόγω χώρος θα υπαχθεί σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4178/2013, λόγω μόνιμου χαρακτήρα μετατροπής της χρήσεως από χώρο μηχανόροφου σε γραφεία.

Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη ο χώρος εκμισθώνεται στην θυγατρική εταιρεία του ομίλου με τον διακριτικό τίτλο « I SQUARE A.E.».

Δώμα

Η επιφάνεια του δώματος ανέρχεται σε 22,05τμ. Ο Πελάτης δήλωσε ότι οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις που βρίσκονται στο δώμα θα υπαχθούν σε μηχανολογική τακτοποίηση σύμφωνα με τις διατάξεις το Ν. 4178/2013.

2. 21. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ

Από την αυτοψία που διενεργήθηκε δεν παρατηρήθηκαν εν εξελίξει τεχνικές εργασίες ανακατασκευής του περιβάλλοντα χώρο. Το πεζοδρόμιο στην οδό Αλεξάνδρου Πάντου είναι μεγάλου πλάτους.

2. 22. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Η εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου από τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι συχνή καθώς σημαντικός αριθμός γραμμών του ΟΑΣΑ διέρχονται από την Λεωφόρο Συγγρού (απέχει 100,0μ από το υπό εξέταση ακίνητο). Με την χρησιμοποίηση

των λεωφορειακών γραμμών επιτυγχάνεται η σύνδεση της περιοχής με πολλές περιοχές της Αθήνας.



Η περιοχή του ακινήτου δεν εξυπηρετείται άμεσα από μέσα μεταφοράς σταθερής τροχιάς. Πλησιέστερος σταθμός αποτελεί εκείνος του ΜΕΤΡΟ «Φίξ», οποίος απέχει 1,5χμ περίπου βόρεια από το υπό εξέταση ακίνητο. Πλησίον του εν λόγω σταθμού λειτουργεί και σταθμός του TPAM (γραμμές No 4 & 5) που συνδέουν την περιοχή με το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας και το Ασκληπιείο Βούλας.

2. 23. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με το ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς οι σημαντικότεροι όροι δόμησης του οικοπέδου είναι οι εξής:

- Κατά κανόνα αρτιότητα Ε=150,00τμ, Π (πρόσωπο)=8,00μ και Β (βάθος)=12,00τμ.
- Κατά παρέκκλιση αρτιότητα προ 14.3.1953, Ε=112,50τμ Π=6,00μ Β=7,50μ.
- Συντελεστής Δόμησης 2,40
- Συντελεστής Κάλυψης 70%

- Συνεχές Σύστημα Δόμησης

2. 24. ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Από τα προσκομισθέντα στοιχεία προκύπτει νομική και τεχνική ταύτιση εφόσον ολοκληρωθεί η πράξης αναθεώρησης της υπ' αριθμού 10695/1998 Πράξης Σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας και οι διαδικασίες τακτοποίησης των αυθαίρετων επιφανειών (καθώς και η πληρωμή των σχετικών προστίμων) σύμφωνα τις διατάξεις Ν.4178 / 2013. Σημειώνεται ότι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με βάση την συγκεκριμένη παραδοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

3.4. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η επίδραση της συγκεκριμένης οικονομικής συγκυρίας στην κτηματαγορά ήταν σημαντική με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση των δραστηριοτήτων, τη μείωση των αξιών και την αύξηση των αποδόσεων.

Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά στα εμπορικά ακίνητα, από το 2010 έως και την τρέχουσα περίοδο, η αγορά χαρακτηρίζεται από ελάχιστη επενδυτική δραστηριότητα και γενικά περιορισμένο αριθμό πράξεων. Η προσφορά των ακινήτων αυξήθηκε σημαντικά καθώς πολλοί επαγγελματίες διέκοψαν τη δραστηριότητα τους ενώ συγχρόνως, υπήρξε και αναβολή ή και ματαίωση αρκετών επενδυτικών σχεδίων.

Αντίστοιχα με την προσφορά, η ζήτηση κινήθηκε σε πολύ χαμηλά επίπεδα και οφείλεται κυρίως στη στάση αναμονής που ακολουθούν οι δυνητικοί χρήστες και επενδυτές επηρεασμένοι από τις δυσμενείς συνθήκες της οικονομίας και της κτηματαγοράς. Οι κύριοι εκφραστές της ήταν εταιρίες και επαγγελματίες οι οποίοι προσπάθησαν εκμεταλλευόμενοι τις συνθήκες της αγοράς να βελτιώσουν τη σχέση ποιότητας κτιρίου και κόστους εγκατάστασης. Αυτό σημαίνει ότι, είτε προσπάθησαν να εγκατασταθούν σε ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά αλλά με μειωμένο κόστος ενοικίου, είτε σε ακίνητα

με καλύτερα χαρακτηριστικά (σε σχέση τοποθεσίας και ποιότητας) διατηρώντας το ίδιο κόστος λειτουργίας. Σε γενικές γραμμές η αγορά μπορεί να χαρακτηριστεί ως buyers' market.

Αποτέλεσμα των υφιστάμενων οικονομικών συνθηκών και της γενικότερης πορείας της κτηματαγοράς, είναι ότι οι ιδιοκτήτες των εμπορικών ακινήτων εμφανίζονται περισσότερο διαλλακτικοί σε σχέση με το παρελθόν, κατά τη διαπραγμάτευση των αρχικά ζητούμενων μισθωμάτων είτε προχωρούν σε σημαντικές μειώσεις από τις ζητούμενες τιμές πώλησης.

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά συνέβαλαν σημαντικά στη διαμόρφωση δύο τάσεων. Πρώτον, παρατηρείται ιδιαίτερα στις αγορές καταστημάτων, συρρίκνωση των γεωγραφικών τους ορίων και επιστροφή προς τα βασικά τους σημεία. Το γεγονός ότι τα γεωγραφικά όρια των κύριων αγορών περιορίζονται έχει ως αποτέλεσμα και το ενδιαφέρον των χρηστών να αναφέρεται συνεχώς σε μικρότερο πλήθος ακινήτων. Δεύτερον, φαίνεται ότι η αγορά επιστρέφει προς τις θεμελιώδεις αρχές λειτουργίας της, οι οποίες κατά τα προηγούμενα έτη, εν καιρώ ευφορίας, είχαν απαξιωθεί. Παράγοντες όπως, η φερεγγυότητα του χρήστη, η ύπαρξη καλών μισθωτηρίων συμβολαίων σε συνδυασμό με διαλλακτικότητα επί των όρων αυτών, επιστρέφουν, και διαμορφώνουν τη σχέση ιδιοκτητών και υποψήφιων χρηστών – αγοραστών, σε νέες βάσεις αμοιβαίας εμπιστοσύνης και αλληλεγγύης.

Βραχυπρόθεσμα στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η τήρηση στάσης αναμονής από επενδυτές και χρήστες λόγω των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών ενώ αναμένεται να συνεχιστεί η τάση επαναδιαπραγμάτευσης των μισθωμάτων από τους υφιστάμενους χρήστες. Επίσης εκτιμάται ότι η διαθεσιμότητα θα παραμείνει σε υψηλά επίπεδα.

Μακροπρόθεσμα εκτιμάται ότι η πορεία της αγοράς θα εξαρτηθεί σημαντικά από την πορεία της οικονομίας. Δύναται να προσελκύσει το ενδιαφέρον αρχικά των εγχώριων χρηστών και επενδυτών και στη συνέχεια μεγάλων εταιρειών του εξωτερικού υπό τη προϋπόθεση της σταδιακής βελτίωσης της οικονομίας και της παροχής ισχυρών κινήτρων για τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και της προσέλκυσης ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα.

3.5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.5.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Δήμος Καλλιθέας ανήκει στην Περιφερειακή Ενότητα Νότιου Τομέα Αθηνών και είναι όμορος των Δήμων Αθηναίων, Νέας Σμύρνης, Παλαιού Φαλήρου και Μοσχάτου – Ταύρου. Κύριοι οδικοί άξονες είναι η Λεωφόρος Συγγρού, η Λεωφόρος Καλλιρρόης και η Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου που παρουσιάζουν αυξημένη κίνηση οχημάτων καθ' όλη την διάρκεια της ημέρας.



Θέση Δήμου Καλλιθέας στα όρια της Νομαρχίας Αθηνών

Πρόκειται για ομοιογενή δήμο με μεγάλη πληθυσμιακή πυκνότητα. Το μεγαλύτερο τμήμα του έχει χρήση γενικής κατοικίας. Εμπορική δραστηριότητα υπερτοπικού ενδιαφέροντος αναπτύσσεται επί της Λεωφόρου Συγγρού και τοπικού ενδιαφέροντος επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου, Δαβάκη, Σιβιτανίδου, Σκρά, Χαροκόπου, Γρυπάρη και Αγίων Πάντων. Εκτός των εμπορικών καταστημάτων, στην περιοχή υπάρχουν και συμπληρωματικές επαγγελματικές δραστηριότητες γραφείων επί των λεωφόρων Συγγρού και Ελευθερίου Βενιζέλου.
Έχει πολύ καλή εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς. Η μετακίνηση των κατοίκων, γίνεται με λεωφορεία, τρόλεϊ και τον ηλεκτρικό σιδηρόδρομο (σταθμός Καλλιθέας).

3.5.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στην οδό Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 27 πλησίον του Παντείου Πανεπιστημίου και σε μικρή απόσταση από την Λεωφόρο Συγγρού. Η οδός Αλεξάνδρου Πάντου αποτελεί την προέκταση της κεντρικής οδού Δοϊράνης, η οποία αναπτύσσεται παράλληλα με την Λεωφόρο Συγγρού έχοντας περίπου το ίδιο μήκος με αυτή. Δεν χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερο κυκλοφοριακό φόρτο, αλλά παρουσιάζει περιορισμένη δυνατότητα στάθμευσης.

Ως εγγύς περιοχή του ακινήτου ορίζεται η περιοχή που περικλείεται από τις Λεωφόρους Ελευθερίου Βενιζέλου, Συγγρού και τις οδούς Λαγουμιτζή και Χαροκόπου. Αποτελεί κατά κύριο λόγο οικιστική περιοχή, πλην των ανωτέρω αναφερθεισών Λεωφόρων, όπου κυρίως εντοπίζονται πολυκατοικίες οι οποίες στην πλειονότητά τους ανεγέρθησαν σταδιακά από την δεκαετία του 1960 και εντεύθεν.

Έναντι του υπό εκτίμηση ακινήτου, σε νεόδμητο αυτοτελές κτίριο με υπόγειες θέσεις στάθμευσης στεγάζεται το Υπουργείο Τύπου και Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης. Χώροι εστίασης και αναψυχής εντοπίζονται κατά μήκος της οδού Φραγκούλη, οι οποίοι παρουσιάζουν υψηλή επισκεψιμότητα την περίοδο λειτουργίας του Παντείου Πανεπιστημίου.

3.5.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Η πλειονότητα των γραφειακών χώρων εντοπίζεται κυρίως κατά μήκος των Λεωφόρων Ελευθερίου Βενιζέλου και Συγγρού. Πρόκειται κυρίως για γραφειακούς χώρους ορόφων που συνήθως στεγάζονται σε αυτοτελή κτίρια επαγγελματικής στέγης, παλαιότητας μεγαλύτερης των 15 ετών. Η μέση επιφάνεια κάθε ορόφου κυμαίνεται μεταξύ 300 – 350 τμ περίπου, διαθέτοντας στην πλειονότητά τους χώρους στάθμευσης (υπαίθριους ή υπόγειους).

Η διαθεσιμότητα αυτοτελών κτιρίων γραφείων είναι περιορισμένη στον άξονα της Λεωφόρου Ελευθερίου Βενιζέλου, ενώ αυξάνει στην Λεωφόρο Συγγρού.

3.5.4. ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Με βάση την έρευνα που πραγματοποίησαν οι Εκτιμητές για την ενοικίαση επαγγελματικών ακινήτων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου, προκύπτει ότι τα επίπεδα ζήτησης γραφειακών χώρων είναι περιορισμένα.

Παρά τον μικρό αριθμό των διαθέσιμων ακινήτων που εντοπίζεται, έχει πραγματοποιηθεί περιορισμένος αριθμός πράξεων κατά την τρέχουσα περίοδο.

Σύμφωνα με τα δεδομένα της κτηματαγοράς, όπως προαναφέρθηκε και στην ενότητα 4.2, οι δυνητικοί χρήστες ακολουθούν στάση αναμονής, ενώ η ζήτηση από εγχώριες και διεθνείς εταιρείες για γραφειακούς χώρους είναι αρκετά περιορισμένη, καθώς σημαντικός αριθμός αυτών είτε έχουν διακόψει / περιορίσει τη λειτουργία τους, είτε στεγάζονται σε ιδιόκτητα κτήρια.

Παράλληλα με τη ζήτηση στην ενοικίαση γραφείων, κινείται και η ζήτηση των εμπορικών καταστημάτων, καθώς η υφιστάμενη οικονομική συγκυρία έχει περιορίσει την ανάπτυξη και την επέκταση των εμπορικών επιχειρήσεων, με αποτέλεσμα τον περιορισμό χρηστών που αναζητούν επαγγελματική στέγη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.7. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκαν οι Μέθοδοι της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων, αποδίδοντας ίδια βαρύτητα. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η διαδικασία περιελάμβανε την αναζήτηση συγκριτικών στοιχείων ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Σημειώνεται ότι πέραν της επιτόπιας έρευνας, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή ώστε να προσδιοριστούν με σαφήνεια τα χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία θα αποτελέσουν παράγοντες σύγκρισης. Οι παράγοντες αυτοί, με βάση και

την πρακτική της αγοράς για επαγγελματικούς χώρους, είναι η επιφάνεια, η παλαιότητα, η προβολή - θέση, η πρόσβαση και η ύπαρξη χώρων στάθμευσης.

Εν συνεχεία, οι ζητούμενες τιμές πώλησης και μίσθωσης των ακινήτων αναπροσαρμόστηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές, προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τελικής τιμής. Με βάση τη ζητούμενη τιμή, γίνεται συγκριτική προσαρμογή των χαρακτηριστικών κάθε ακινήτου, έτσι ώστε να προκύψει ένα εύλογο εύρος για το ύψος της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος του εκτιμώμενου.

Εν συνεχεία παρουσιάζεται το σύνολο των συγκριτικών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν αποτελώντας το δείγμα σύγκρισης για το εκτιμώμενο ακίνητο.

Συγκριτικά Στοιχεία Μίσθωσης

9. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 4ου ορόφου επιφάνειας 300τμ, κατασκευής 1996, σε σημείο μέτριας προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (μερική ανακαίνιση 2004), με ανοικτό parking, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 2.700€/μήνα ήτοι 9,0€/τμ/μήνα (Πηγή: Praxis Κτηματομεσιτική).

10. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (επί της Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 2ου ορόφου επιφάνειας 363τμ, κατασκευής 2006, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπόγειου parking 4 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, ups, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 4.000€/μήνα ήτοι 11,0€/τμ/μήνα (Πηγή: Marmatos Properties Κτηματομεσιτική).

11. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.250τμ κατασκευής 1980, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί το 2005), με δυνατότητα υπόγειου parking 10 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 7.800€/μήνα ήτοι 6,3€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Goutos Properties Κτηματομεσιτική).

12. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 4ου ορόφου επιφάνειας 300τμ κατασκευής 1998, σε σημείο μέτριας προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 2.000€/μήνα ήτοι 6,7€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Mobilia Κτηματομεσιτική).

13. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Σικελίας), γραφείο 2ου ορόφου επιφάνειας 730τμ, κατασκευής 2000, σε σημείο μέτρια προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, με

δυνατότητα υπόγειου parking 8 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 5.800€/μήνα ήτοι 8,0€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Infinity Κτηματομεσιτική).

14. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρος Συγγρού), γραφείο 6ου ορόφου επιφάνειας 310τμ, κατασκευής 2002, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα υπόγειου parking 3 θέσεων, διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 3.100€/μήνα ήτοι 10,0€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: CCRE Κτηματομεσιτική).

15. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Σικελίας), γραφείο 5ου ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.140τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί), διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 7.000€/μήνα ήτοι 6,1€/τμ/μήνα (Πηγή: Goutos Κτηματομεσιτική).

16. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 1.322τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί), διαθέτει δομημένη καλωδίωση, πυρανίχνευση, συστήματα κλιματισμού, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 8.200€/μήνα ήτοι 6,2€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Goutos Κτηματομεσιτική).

Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης

15) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Χαροκόπου), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 1.160τμ, κατασκευής 1975, σε σημείο μέτριας προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.700.000€ ήτοι 1.465€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Aspis).

16) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (επί Λεωφόρου Συγγρού), γραφείο 4ου ορόφου επιφάνειας 180τμ, κατασκευής 2006, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, με δυνατότητα θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο (3 θέσεις) διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 400.000€ ήτοι 2.200€/τμ περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

17) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Σικελίας), γραφείο 3ου ορόφου επιφάνειας 280τμ, κατασκευής 1980, σε σημείο όχι καλής προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 320.000€ ήτοι 1.140€/τμ περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

18) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (επί Λεωφόρου Συγγρού), κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 2.700τμ (Υπόγεια θέσεις στάθμευσης και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 500τμ), 440τμ ο όροφος, κατασκευής 1980, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε όχι καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση τμηματικά ή ενιαία με ζητούμενη τιμή 3.700.000€ ήτοι 1.680€ /τμ ανωδομής (Πηγή: Κτηματομεσιτικό FRED's).

19) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρος Συγγρού), γραφειακός χώρος συνολικής επιφάνειας 620τμ κατασκευής 1985, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί το 2009), με υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.240.000€ ήτοι 2.000€ /τμ (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

20) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού), κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.640τμ (Υπόγεια θέσεις στάθμευσης και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 400τμ), 310τμ ο όροφος, κατασκευής 1993, σε σημείο μέτριας προβολής, σε καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς πώληση τμηματικά ή ενιαία με ζητούμενη τιμή 2.000.000€ ήτοι 1.600€ /τμ ανωδομής περίπου (Πηγή: Global Owner Properties).

21) ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λεωφόρος Συγγρού), κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.535τμ (Υπόγεια θέσεις στάθμευσης και αποθήκες συνολικής επιφάνειας 300τμ), 310τμ ο όροφος, κατασκευής 2014, σε σημείο πολύ καλής προβολής, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς πώληση τμηματικά ή ενιαία με ζητούμενη τιμή 3.100.000€ ήτοι 2.500€ /τμ ανωδομής περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

		1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό	8ο Συγκριτικό
Διεύθυνση / Περιοχή	Αλεξανδρου Πρωτου αρ. 27 (Καλλιθεα)	Καλλιθεα (παραπλευρως Λεωφορου Συγγρου)	Καλλιθεα (Λεωφορος Συγγρου)	Καλλιθεα (Χαροκοπου)	Καλλιθεα (παραπλευρως Λεωφορου Συγγρου)	Καλλιθεα (Λοφος Σικελιας)	Καλλιθεα (Λεωφορος Συγγρου)	Καλλιθεα (Λοφος Σικελιας)	Καλλιθεα (Χαροκοπου)
Φωτογραφίες Ακινήτου									
Τιμή Μίσθωσης Γραφειακού Χώρου / τ.μ./μήνα		€ 9.0	€ 11.0	€ 6.3	€ 6.7	€ 8.0	€ 10.0	€ 6.1	€ 6.2
Προσαρμογές									
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Επιφάνεια Ορόφου (σε τμ)	161.85	300	363	1.250	300	730	310	1.140	1.322
		5%	5%	15%	5%	-10%	5%	15%	15%
Έτος Κατασκευής / Κατάσταση Συντήρησης / Ανακαινίσεις	1998 / Πολύ Καλή / Ανακαινισμένο	1956 / Πολύ Καλή / Μερική Ανακαίνιση 2004	2006 / Πολύ Καλή / Όχι	1988 / Πολύ Καλή / Ανακαίνιση 2005	1998 / Καλή	2000 / Καλή	2002 / Καλή	1975 / Καλή / Έχει Ανακαινισθεί	1975 / Καλή / Έχει Ανακαινισθεί
		0%	-5%	10%	10%	0%	0%	10%	10%
Δυνατότητα Στάθμευσης	Ναι /Υπόγειες	Ναι / Υπαίθρια	Ναι / Υπόγειες (4)	Ναι / Υπόγειες (10)	Όχι	Ναι / Υπόγιες (8)	Ναι / Υπόγιες (3)	Όχι	Όχι
		0%	0%	0%	10%	0%	0%	10%	10%
Πρόσβαση	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Προβολή	Μετρια	Μετρια	Πολύ Καλη	Όχι Καλή	Μετρια	Μετρια	Πολύ Καλη	Όχι Καλή	Όχι Καλή
		0%	-10%	10%	0%	0%	-10%	10%	10%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**0%**	**-20%**	**25%**	**15%**	**0%**	**-15%**	**35%**	**35%**
Προσαρμοσμένο Ενοίκιο		€ 8.8	€ 8.8	€ 7.9	€ 7.7	€ 8.0	€ 8.5	€ 8.2	€ 8.4

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ

		1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκρετικό
Διεύθυνση / Περιοχή	Αλέξανδρου Παπου αρ. 27 (Καλλιθέα)	Καλλιθέα (Καρακοπου)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (Λόφος Σικελίας)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (παραπλεύρως Λεωφόρου Συγγρού)	Καλλιθέα (επί Λεωφόρου Συγγρού)
Φωτογραφίες Ακινήτου		N/A			N/A			N/A
Πηγή Πληροφόρησης								
Τιμή Πώλησης Γραφειακών Χώρων (€/τμ)		€ 1.455	€ 2.200	€ 1.140	€ 1.680	€ 2.000	€ 1.600	€ 2.500
Προσαρμογές								
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Επιφάνεια Ορόφου (σε τμ)	161.89	1.160	180	280	440	620	310	310
		15%	0%	10%	10%	10%	5%	5%
Έτος Κατασκευής / Κατάσταση Συντήρησης / Ανακαινίσεις	1998 / Πολύ Καλή / Ανακαινισμένο	1975 / Χρήζει Ανακαινίσεων	2006 / Πολύ Καλή	1980 / Χρήζει Ανακαινίσεων	1980 / Χρήζει Ανακαινίσεων	1985 /Πολύ Καλή / Ανακαινισμένο (2005)	1993 / Καλή	2014 / Πολύ Καλή
		10%	-5%	10%	10%	0%	5%	-10%
Δυνατότητα Στάθμευσης	Ναι / Υπόγειες	Όχι	Ναι / Υπόγειες (3)	Όχι	Όχι	Ναι / Υπαίθριες	Ναι / Υπόγειες	Ναι / Υπόγειες
		10%	0%	10%	10%	5%	0%	0%
Πρόσβαση	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Προβολή	Μέτρια	Μέτρια	Πολύ Καλή	Όχι Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Μέτρια	Πολύ Καλή
		0%	-10%	10%	-10%	-10%	0%	-10%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**25%**	**-25%**	**30%**	**10%**	**-5%**	**0%**	**-25%**
Προσαρμοσμένη Τιμή		€ 1.831,3	€ 1.650,0	€ 1.482,0	€ 1.848,0	€ 1.900,0	€ 1.600,0	€ 1.875,0

Με βάση τις ως άνω προσαρμογές εκτιμάται ότι το ύψος του Αγοραίου Μισθώματος κυμαίνεται μεταξύ 7,7€/τμ/μήνα –8,8€/τμ/μήνα, με την τιμή των **8,3€/τμ/μήνα**, να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή που εκτιμάται ότι ανταποκρίνεται ικανοποιητικά στα χαρακτηριστικά του υπό εξέταση ακινήτου. Επομένως το μηναίο μίσθωμα ανέρχεται συνολικά σε 7.886,52€, όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα:

Επίπεδα	Χρήση	Επιφάνεια (σε τμ)	Μηναίο Μίσθωμα (€ /τμ)	Σύνολο Μισθώματος (σε €/μήνα)
Γ Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (3)	176.14	80.00	240.00
Β Υπόγειο	Αποθήκη	176.14	2.77	487.32
Α Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (2)	96.71	80.00	160.00
Α Υπόγειο	Αποθήκη 45.65τμ (με κοινόχρηστους χώρους 33.78τμ)	79.43	2.77	219.76
Ισόγειο	Εισοδος κτιρίου, χωροι αναμονής, γραφεικοί χώροι	161.89	8.30	1.343.69
1ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	161.89	8.30	1.343.69
2ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	161.89	8.30	1.343.69
3ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	161.89	8.30	1.343.69
4ος Όροφος	Χώρος Γραφείων (Μηχανόροφος)	161.89	8.30	1.343.69
Δώμα	Δώμα	22.05	2.77	61.01
Σύνολο		1.359,92		7.886,52

Σημείωση

- Η τιμή μίσθωσης των θέσεων στάθμευσης ανέρχεται σε 80€/θέση.
- Η τιμή μίσθωσης των αποθηκευτικών χώρων και του δώματος αντιστοιχεί στο 1/3 της τιμής των γραφείων.

Στην περίπτωση όπου ληφθούν υπόψη η **«καθαρή»** επιφάνεια του κτιρίου (επιφάνεια μετά την αφαίρεση κλιμακοστασίων και λοιπών κοινόχρηστων χώρων) ήτοι συνολικής επιφάνειας 1.143,33τμ (ανωδομή 721,85τμ και υπόγεια 422,08τμ), η τιμή μίσθωσης διαμορφώνεται σε **9,5€/τμ/μήνα**.

Λαμβάνοντας υπόψη το παραπάνω μηναίο μίσθωμα και θεωρώντας εύλογο μέσο yield 8,0%, η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 1.182.977€ (1).

Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία, εκτιμάται ότι το ύψος της τιμής πώλησης κυμαίνεται μεταξύ 1.480€/τμ – 1.900€/τμ, με την τιμή των 1.700€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή. Επομένως η Αγοραία Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, με την χρησιμοποίηση των συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας, ανέρχεται σε 1.583.383€ (2), όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

Επίπεδα	Χρήση	Επιφάνεια (σε τμ)	Αξία (€ /τμ)	Σύνολο (σε €)
Γ Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (3)	176.14	10.000	30.000.00
Β' Υπόγειο	Αποθήκη	176.14	567	99.812.67
Α Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης (2)	96.71	10.000	20.000.00
Α Υπόγειο	Αποθήκη 45.65τμ (με κοινόχρηστους χώρους 33.78τμ)	79.43	567	45.010.33
Ισόγειο	Εισοδος κτιρίου, χωροι αναμονής, γραφεικοί χώροι	161.89	1.700	275.213.00
1ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	161.89	1.700	275.213.00
2ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	161.89	1.700	275.213.00
3ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	161.89	1.700	275.213.00
4ος Όροφος	Χώρος Γραφείων	161.89	1.700	275.213.00
Δώμα	Δώμα	22.05	567	12.495.00
Σύνολο		1.359,92		1.583.383,00

Σημείωση

- Η τιμή πώλησης των θέσεων στάθμευσης ανέρχεται σε 10.000€/θέση.
- Η τιμή πώλησης των αποθηκευτικών χώρων και του δώματος αντιστοιχεί στο 1/3 της τιμής των γραφείων.

Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου συγκεντρώθηκαν τα εξής συγκριτικά πώλησης οικοπέδων:

7. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Φιλαρέτου), οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.480τμ, με συντελεστή δόμησης 2,4, συντελεστή κάλυψης 70%, με χρήσεις γης γενικής κατοικίας διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.900.000€ ήτοι 1.975€/τμ (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).
8. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Λόφος Φιλαρέτου), οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.480τμ, με συντελεστή δόμησης 2,4, συντελεστή κάλυψης 70%, με χρήσεις γης γενικής κατοικίας διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.800.000€ ήτοι 1.936€/τμ (Πηγή: www.property.gr).
9. ΚΑΛΛΙΘΕΑ (Κέντρο), οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.000τμ, με συντελεστή δόμησης 2,4, συντελεστή κάλυψης 70%, με χρήσεις γης γενικής κατοικίας διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.000.000€ ήτοι 2.000€/τμ (Πηγή: www.property.gr).

4.8. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε, επιβεβαίωσε τη γενική εικόνα που είχαν οι Εκτιμητές για την αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό αβεβαιότητας και έλλειψη σχετικής ισορροπίας. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από το σημαντικό εύρος ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης που προέκυψαν έπειτα από τη σχετική προσαρμογή που περιγράφεται σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας εκτίμησης.

Με βάση τα παραπάνω το μηνιαίο αγοραίο **μίσθωμα για το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε 7.900€.** Σημειώνεται ότι στο Αγοραίο Μίσθωμα δεν περιλαμβάνονται έξοδα συντήρησης του ακινήτου (τακτικά ή έκτακτα).

Αναφορικά με την Αγοραία Αξία, αυτή προκύπτει με την χρησιμοποίηση δύο (2) εκτιμητικών μεθόδων (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα), των συγκριτικών στοιχείων και της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος ήτοι:

- Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (1): 1.182.977€ X 0,5 = 591.489€

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (2): 1.583.383€ X 0,5 = 791.691€

Επομένως η Αγοραία Αξία ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **1.385.000€**

Κατόπιν εντολής του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί στο κτίριο και στο οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Δεδομένου του πλήθους των συγκριτικών στοιχείων που εντοπίσθηκαν από την έρευνα αγοράς, της χαμηλής διακύμανσης των ζητούμενων τιμών και των παρόμοιων χαρακτηριστικών τους, δεν πραγματοποιείται πίνακας αναγωγής. Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου λαμβάνεται η μέση τιμή των ζητούμενων συγκριτικών απομειωμένη κατά 15%, το οποίο θεωρείται ένα εύλογο /

μέσο επίπεδο διαπραγμάτευσης. Επομένως η τιμή πώλησης του υπό εξέταση **οικοπέδου ανέρχεται σε 420.000€ (ήτοι σε 1.800€/τμ λόγω μικρότερου μεγέθους), διαμορφώνοντας την αξία του κτιρίου σε 965.000€.**

Ο Εκτιμητής

Χρήστος Λαμπρόπουλος REV TEGOVA
Πολιτικός Μηχανικός

Για την Eurobank Property Services:

Γεώργιος Σπυράτος REV TEGOVA
Senior Real Estate Analyst
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

Παναγιώτης Μαυραγάνης MBA MRICS
Διευθυντής
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΑΙΤΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΧΩΡΩΝ ΚΑΤ' ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Ν. 3843/2010

Β.Μ.

ΠΡΟΣ
Το Πολεοδομικό Γραφείο
Του Δήμου Καλλιθέας

ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Αρ. Πρωτ. 5606
ΕΛΗΦΘΗ 12 ΟΚΤ. 2010

ΘΕΜΑ
Αίτηση για την διατήρηση της χρήσης χώρων κατ' εφαρμογή του Ν.3843/2010 (ΦΕΚ 62 Α/28.04.2010)

ΑΙΤΗΣΗ

Επώνυμο INFO-QUEST A.E.B.E.
Όνομα .....
Πατρώνυμο .....
Οδός Δ.ΜΕΞ. Παντου
Αριθμός 25
Πόλη Καλλιθεα
Τ.Κ. 17671
Κάτοικος .....
Τηλ. 211-9991400
Α.Δ.Τ. .....
Αστ.Τμήμα .....
Α.Φ.Μ. 094155882 ΔΟΥ Φαληρεως.
Εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος Κουτσουρέλης Γιώργος
Τηλ 210-9320324 (Διεύθυνση)

Σας υποβάλλω συνημμένα φάκελο με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά διατήρησης για σαράντα χρόνια, χώρων οι οποίοι βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των περιορισμών και όρων δόμησης.
Ακολουθεί απαρίθμηση χώρων & περιγραφή χρήσης τους (Α' κατοικίας, άλλης κατοικίας, άλλης χρήσης) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5,6,7,8 και 10 του Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62Α):
Τμήμα Ισογείου Γραφ. Σε Γραφεία 67,72 m². Μεζανίνας Δ' Επιπέδου Σε Γραφεία. Εμβαδού 139,69 m². Σύνολο 207,41 m². Άλλης Χρήσης .....

Στοιχεία του κτιρίου:
Δήμος/Κοινότητα Καλλιθέας
Οδός Δ.Παντου 27 Γων Αποστολων ΟΤ 245
Οικ. Άδεια* υπ' αριθμ. 1081/τους 22 Ιουνιου /1996
της πολεοδομίας Καλλιθέας
*Αντίγραφο Εκπροσωπος Εζαρε-Α2
Ακίνητος Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Αφαιρεσις Π. Επεκτασης
25-9-2010

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ
1. Υπεύθυνη δήλωση Ν.1599/86 (εις διπλούν)
2. Παράβολο 250 / 350 Ευρώ
3. Τεχνική Έκθεση με συνημμένα

Καλλιθέα 03 ΜΑΙ 2011
Ο Αρμόδιος υπάλληλος

Ο Αιτών/Η Αιτούσα
INFO QUEST A.E.B.E.

ΚΩΔΙΚΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗΣ ΣΕ ΤΡΑΠΕΖΑ

1470 00711 81028

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ
Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62Α / 28.4.2010)
ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΑΙΤΗΣΗΣ 5606
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 12-10-10
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ ΦΑΚΕΛΟΥ
ΜΠΕΝΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ
Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62Α / 28.4.2010)
ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΑΙΤΗΣΗΣ 5606
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 12-10-10
ΔΙΑ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ
ΓΗΣ ΑΝΑΔΟΣΗΣ
ΜΠΕΝΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΛΛΙΘΕΑΣ
Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62Α / 28.4.2010)
ΑΡ. ΠΡΩΤ. ΑΙΤΗΣΗΣ 5606
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 03-5-11
ΠΕΡΑΙΩΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ
ΜΠΕΝΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΕΛΛΕΙΨΕΩΝ

Ν.3843/2010 (ΦΕΚ 62 Α/ 28,04,2010)

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	INFOQUST ΑΕΒΕ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Α. ΠΑΝΤΟΥ 27 ΚΑΙ ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ ΧΑΛΚΙΔΑ ΟΤ 245
ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ	108 / 22 ΙΟΥΝΙΟΥ 1996
ΕΙΔΟΣ ΧΩΡΟΥ	ΓΚΑΡΑΖ ΣΕ ΓΡΑΦΕΙΑ – Δ' ΕΠΙΠΕΔΟ ΜΙΧΑΝΟΡΟΦΟΙ ΣΕ ΓΡΑΦΕΙΑ
ΑΡ. ΑΙΤΗΣΗΣ	

	ΠΟΡΕΙΑ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΕΛΛΕΙΨΕΙΣ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΥΠΑΛΛΗΛΟΥ	ΕΛΑΒΕ ΓΝΩΣΗ Ο ΑΙΤΩΝ
1	ΥΠΟΒΟΛΗ ΑΙΤΗΣΗΣ (Ζεφ. καταχώρισης)	12.10.10	—	ΜΠΕΝΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	
2	ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΕΛΛΕΙΨΕΩΝ				
3	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (Ζεφ. πληρότητας)	12.10.10	—	ΜΠΕΝΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	
4	ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ	8.11.10	—	ΜΠΕΝΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	
5	ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΣΥΝΑΡΜΟΔΙΩΝ ΦΟΡΕΩΝ	ΚΑ Δ.Ο.Υ 3.5.11	—	ΜΠΕΝΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	
6	ΠΕΡΑΙΩΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ (Ζεφ. περαίωσης)	3.5.11	—	ΜΠΕΝΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ	
7	ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΥΠΕΚΑ		—		

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ
Άρθρων 6, Ν. 3843/2010 (ΦΕΚ 62 Α'/ 28.04.2010)

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	INFO -QUEST AEBE	**ΑΦΜ**	094155882
Αριθμός δήλωσης/ Ημερομηνία κατάθεσης	5606/12-10-2010	**Ποσό Παραβόλου α:**	**350 €**
		Ποσό Παραβόλου β:	
		ΣΥΝΟΛΟ	**350 €**
Δ/ΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	**Οδός:** Α.ΠΑΝΤΟΥ 25 **Περιοχή: Καλλιθέα** **Ο.Τ.: 245**	**Αρ.οικ.αδείας-ημερ/νία-Πολεοδομία**	108/22-07-1996 Πολ.Δ. Καλλιθέας
Περιγραφή χώρου	Ι.ΓΡΑΦΕΙΑ : 207.41 τ.μ./εντός σχεδίου/Άλλη χρήση		
ΕΜΒΑΔΟΝ δαπέδου χώρου	**I.** 207.41 τ.μ. Η/Υ	**I * II * III =**	
ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ	**II.** 1300 €	207.41x1300.00x0.135= 36.400.46 €	
ΠΟΣΟΣΤΟ Ανά κατηγορία (Αρθ.6)	**III.** 0.135		

	ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΟ ΤΕΛΙΚΟ ΠΟΣΟ (αφαιρουμένου του παραβόλου)
Καταβολή εφάπαξ με έκπτωση 10% : 3.640.05 €	400.46-(3640.05+350.00)= **32.410.41 €**
ή έξι (6) Ισόποσες δόσεις : (36400.46-350.00)/6€	**6.008.41 €**

Η εισφορά καταβάλλεται εφάπαξ με έκπωση 10% ή σε 6 ισόποσες δόσεις εκ των οποίων η πρώτη οπωσδήποτε πριν την 28-04-2011.
Τα παραστατικά της εξοφλησης της εισφοράς πρέπει να προσκομισθούν στην Πολεοδομική Υπηρεσία για την ολοκλήρωση και βεβαίωση περαίωσης της διαδικασιας.

Ο Υπάλληλος
Της Πολεοδομικής Υπηρεσίας

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΦΩΤΑΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ













Eurobank

Property Services

Έκθεση

Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

ΑΚΙΝΗΤΟΥ

επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ.119,
στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη

ΕΝΤΟΛΕΑΣ : QUEST HOLDINGS A.E.

Αθήνα, Δεκέμβριος 2015

Regulated by RICS

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΈΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 167

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 170

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 170

1.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 170

1.3 ΑΝΑΘΕΣΗ 170

1.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 170

1.5 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 170

1.6 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 171

1.7 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 171

1.8 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 171

1.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 171

1.10 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 172

1.11 ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 174

1.12 ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ 175

1.13 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS & RICS 175

1.14 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 176

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 178

2. 1 ΟΙΚΟΠΕΔΟ 178

2. 2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ 179

2. 3 ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ 181

2. 4 ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 181

2. 5 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 181

2. 6 ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 182

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 183

3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 183

3.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 184

3.2.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 184

3.2.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 185

3.2.3 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 186

3.2.4 ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 186

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 187

4.1. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 187

4.2. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 194

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 196

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 196

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης	24/11/2015
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/11/2015
Ημερομηνία Εκτίμησης	22/12/2015
Εντολέας	QUEST HOLDINGS A.E.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.123,30τμ (σύμφωνα με τις από Δεκεμβρίου 2015 κατόψεις του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη), το οποίο αποτελείται από υπόγειο 1.633,95τμ, ισόγειο 2.204,51τμ, Α' όροφο 2.226,56 τμ και δώμα 58,28τμ.
Ανάθεση	Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στην εξωτερική εκτιμήτρια κα Β Τσιτούρη (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.
Βάση Εκτίμησης	Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία

	η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.
Περιοχή Μελέτης	Λεωφόρος Κηφισού αρ. 119 στο Δήμο Άγιο Ιωάννη Ρέντη Νομού Αττικής.
Μεθοδολογία Εκτίμησης (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα)	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος
Παραδοχές Εκτίμησης	• Οι επιφάνειες που χρησιμοποιήθηκαν στην διαδικασία υπολογισμού είναι αυτές που προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τις οποίες θεωρούμε ακριβείς. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι έχουν εξοφληθεί οι προβλεπόμενες εισφορές σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας γίνεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι ο στεγασμένος χώρος που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρου του οικοπέδου είναι νόμιμος. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας γίνεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή. • Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή αν υπάρχουν θα τακτοποιηθούν σύμφωνα νε την ισχύουσα νομοθεσία. • Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν. • Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί ρύπανση και δεν

	απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο. • Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)
Αγοραία Αξία	**3.140.000€** **Τρία Εκατομμύρια Εκατόν Σαράντα Χιλιάδες Ευρώ**
Επιμερισμός Αξίας	• **Κτίριο (με περιβάλλοντα χώρο): 1.290.000€** **Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Ενενήντα Χιλιάδες Ευρώ** • **Οικόπεδο: 1.850.000 €** **Ένα Εκατομμύριο Οκτακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρία με την επωνυμία «QUEST HOLDINGS A.E.», με εκπρόσωπό της τον κ. Α. Καπέτση που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.123,30τμ (σύμφωνα με τις από Δεκεμβρίου 2015 κατόψεις του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη), το οποίο αποτελείται από υπόγειο 1.633,95τμ, ισόγειο 2.204,51τμ, Α' όροφο 2.226,56 τμ και δώμα 58,28τμ. Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ. 119, στο Δήμο Άγιο Ιωάννη Ρέντη Νομού Αττικής.

Ως «κτίριο» νοείται το σύνολο της λειτουργικής μονάδας, συμπεριλαμβανομένων όλων των τμημάτων που συνδυάζονται για να λειτουργήσει. Επίσης συμπεριλαμβάνεται η αντίληψη της αγοράς για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, χωρίς να περιλαμβάνεται οποιασδήποτε μορφής goodwill από την παρούσα χρήση.

ΑΝΑΘΕΣΗ

Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στην εξωτερική εκτιμήτρια κα Β Τσιτούρη (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η 22/12/2015.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία (Market Value) ορίζεται: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion».

ήτοι:
«Αγοραία Αξία είναι 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 μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές:

- Οι επιφάνειες που χρησιμοποιήθηκαν στην διαδικασία υπολογισμού είναι αυτές που προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τις οποίες θεωρούμε ακριβείς.
- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι έχουν εξοφληθεί οι προβλεπόμενες εισφορές σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας γίνεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή.
- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι ο στεγασμένος χώρος που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρου του οικοπέδου είναι νόμιμος. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας γίνεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή.
- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή αν υπάρχουν θα τακτοποιηθούν σύμφωνα νε την ισχύουσα νομοθεσία.

- Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα.
- Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν.
- Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί ρύπανση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)

ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Οι Εκτιμητές, με σκοπό την έναρξη της εργασίας τους, ζήτησαν από τον Πελάτη τα εξής στοιχεία:

- Τίτλους Ιδιοκτησίας
- Σχέδια οικοδομικής άδειας
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε κτιρίου οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης
- Υφιστάμενα Μισθωτήρια (εφόσον υπάρχουν)
- Βεβαιώσεις ισχύουσας νομοθεσίας περί μη ύπαρξης αυθαίρετων τμημάτων (εφόσον υπάρχουν) ή εάν έχουν ήδη γίνει να προσκομισθούν οι δηλώσεις τακτοποίησης.
- Βεβαίωση του αρμοδίου Δήμου για το αν έχουν εξοφληθεί ή όχι οι οφειλόμενες εισφορές του Ν1337/83, λόγω ένταξης του ακινήτου στο σχέδιο πόλεως.
- Σε περίπτωση που έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες ανακατασκευής να προσκομισθεί το αντίστοιχο στέλεχος της άδειας.

Προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τα κατωτέρω έγγραφα:

- Αντίγραφο του από 10/05/2011 τίτλου ιδιοκτησίας με αριθμό 3415 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Παρασκευοπούλου - Παπαμανώλη Δήμητρας.

- Αντίγραφο του από 23/6/2003, τοπογραφικού διαγράμματος (ανυπόγραφο).
- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 2412/64 Οικοδομικής Άδειας ανέγερσης ισόγειας οικοδομής (εργοστασίου).
- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 1533/69 Οικοδομικής Άδειας προσθήκης 1ου ορόφου (εργοστασίου).
- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 5167/69 Οικοδομικής Άδειας ανέγερσης κλειστού υπόστεγου.
- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 254/04 Οικοδομικής Άδειας επισκευής υπάρχοντος κτιρίου, αλλαγή χρήσης σε αποθήκη και προσθήκη τμήματος υπογείου και αναθεώρηση αυτής με αριθμό 65/04.
- Κατόψεις περιβάλλοντος χώρου, υπογείου, ισογείου, ορόφου και δώματος και διάγραμμα κάλυψης, με ημερομηνία Οκτωβρίου 2001, του Αρχιτέκτονα Μηχ/κού Γιώργου Κουτσουλιέρη, με θεώρηση Πολεοδομίας, από φάκελο οικοδομικής άδειας 254/04.
- Κάτοψη δώματος με ημερομηνία Οκτωβρίου 2004 του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη, με θεώρηση Πολεοδομίας από φάκελο αναθεώρησης 254/04 της οικοδομικής άδειας 254/04.
- Κατόψεις υφιστάμενης κατάστασης υπογείου, ισογείου, α' ορόφου και δώματος Δεκεμβρίου 2015 του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη και τοπογραφικό διάγραμμα/κάτοψη περιβάλλοντα χώρου Δεκεμβρίου 2015 τοπογράφου μηχανικού Αθανασίου Κασίδη.
- Η από 15/12/2015 τεχνική έκθεση του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ. Κουτσουρέλη.
- Η υπ' αριθ. 4.139/2004 πράξη παραχώρησης δικαιώματος σταθμεύσεως αυτοκινήτου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Παρασκευοπούλου - Παπαμανώλη.

Επίσης από τον αρμόδιο Δήμο παρελήφθησαν, κατόπιν αιτήσεώς μας, τα κάτωθι :

- η κυρωμένη διορθωτική Πράξη Εφαρμογής με αριθμό Μ14Α1/2003, της Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής Μ14/2000, που αφορά στα Ο.Τ. 41,42 και 52 της Περιοχής Ελαιώνα του Δήμου Αγ. Ι. Ρέντη (αρ. πρωτ. Π3232/Β226/29-5-2003 απόφαση της Δ/νσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος, Τμήμα Τοπογραφικών Εφαρμογών, της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών - Πειραιώς).

- ο πίνακας ιδιοκτησιών εκ της ανωτέρω κυρωμένης πράξης εφαρμογής
- διάγραμμα της διορθωτικής πράξης εφαρμογής M14A1/2003

ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία από τους Εκτιμητές τόσο στο υπό εκτίμηση ακίνητο όσο και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, διενεργήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς και συγκεντρώθηκε φωτογραφικό υλικό ως υποστηρικτικό υλικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης.

Στο πλαίσιο της έρευνας αγοράς έγινε προσπάθεια εντοπισμού συγκριτικών στοιχείων πώλησης και μίσθωσης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων (ζητούμενες τιμές / πράξεις) στην εγγύς του ακινήτου περιοχή. Σημειώνεται ότι πλην της αυτοψίας στην περιοχή, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου του Πελάτη. Ενδεικτικά αναφέρονται η επιφάνεια, το έτος κατασκευής, η κατάσταση συντήρησης, η πρόσβαση, η πρόσβαση κ.α. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής πώλησης και μίσθωσης.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών μίσθωσης και πώλησης του υπό εξέταση ακινήτου με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Σημειώνεται ότι για την εκπόνηση της εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε τεχνικός έλεγχος του ακινήτου και έγινε η παραδοχή ότι δεν έχει αυθαίρετες κατασκευές (ή αν υπάρχουν θα τακτοποιηθούν σύμφωνα νε την ισχύουσα νομοθεσία). Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι έχουν εξοφληθεί οι προβλεπόμενες εισφορές σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς σε χρήμα. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας γίνεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή.

Κατόπιν επιθυμίας του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί σε κτίριο και σε οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

A. *«Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία*

B. *Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»*

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη αφού από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων παρόμοιων χαρακτηριστικών με το υπό εξέταση.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι εμπιστευτική, και σκοπό έχει την παροχή πληροφόρησης για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, αποκλειστικά προς τον εντολέα της εκτίμησης.

Οι Εκτιμητές δεν έχουν καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή, διάθεση ή δημοσίευση της παρούσας μελέτης εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση των Εκτιμητών.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS & RICS

Οι Εκτιμητές δηλώνουν ανεπιφύλακτα πως η μελέτη προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς

κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards και RICS. Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στους Εκτιμητές.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή των Εκτιμητών δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Τα μέλη της ομάδας έργου απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS) και των προτύπων του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, Red Book). Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος. Εν συνεχεία, η αξία που προκύπτει με την χρησιμοποίηση των παραπάνω μεθόδων σταθμίζεται (αποδίδεται ίδια βαρύτητα) με σκοπό να προσδιορισθεί η Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την

Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας και του μισθώματος του ακινήτου μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ. Ως αγοραία αξία και μίσθωμα ορίζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μίσθωση της ιδιοκτησίας χωρίς περιορισμούς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου αγοραστή / μισθωτή.

β) Ότι πριν τη διαδικασία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά.

γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των τιμών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.

δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές / μισθωτές με ειδικό συμφέρον για την αγορά ή μίσθωσή του.

ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

Με την **Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος**, το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση του ακινήτου μετατρέπεται σε τρέχουσα αξία/ κεφάλαιο, μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφαλαίο του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή/ αποδεκτή. Η σχέση μεταξύ κεφαλαίου και μισθώματος παρουσιάζεται ακολούθως:

Αξία V = I / y , όπου

το εισόδημα (I) είναι το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου (1ου έτους / τρέχον) (V) είναι η αξία και το y (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους ή ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) ή η αρχική απόδοση (initial yield)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

2. 25. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ. 52 της Πολεοδομικής Ενότητας του «Ελαιώνα» επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ. 119 στο Δήμο Άγιο Ιωάννη Ρέντη Νομού Αττικής, με πρόσωπο 41,35μ επί της Λεωφόρου.

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το από 20-9-05 Π.Δ. (ΦΕΚ1049Δ/95) που αφορά στην Περιοχή του Ελαιώνα. Στη συνέχεια συντάχθηκε η Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής με αριθμό Μ14/2000, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν Μ14Α1/2003 Διορθωτική Πράξη. Η εν λόγω πράξη κυρώθηκε με απόφαση της Δ/νσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος, Τμήμα Τοπογραφικών Εφαρμογών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών – Πειραιώς με την υπ' αριθμόν Π3232/Β226/29-5-2003 απόφαση.

Σύμφωνα με τον πίνακα ιδιοκτησιών εκ της ανωτέρω διορθωτικής Πράξης Εφαρμογής, η τελική επιφάνεια του οικοπέδου να ανέρχεται σε 4.644,06τμ. Σημειώνεται ότι στον υπ' αριθμό 3415 τίτλο ιδιοκτησίας αναφέρεται ότι η αρχική επιφάνεια του οικοπέδου ήταν 5.354,06τμ από την οποία ρυμοτομήθηκε επιφάνεια 673,99τμ. Μετά την ρυμοτόμηση η συνολική του επιφάνεια σήμερα ανέρχεται 4.680,07τμ.

Το ακίνητο εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με βάση το Ν.1337/83 και υπάγεται στις διατάξεις περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Ειδικότερα και σύμφωνα με τον πίνακα ιδιοκτησιών εκ της κυρωμένης διορθωτικής πράξης εφαρμογής, οφείλει εισφορά σε χρήμα 850,81τμ και από μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα 844,84τμ. Δεν μας προσκομίστηκε βεβαίωση του αρμοδίου Δήμου για το αν έχουν εξοφληθεί οι οφειλόμενες αυτές εισφορές και ποιο το χρηματικό ύψος στο οποίο αυτές

ανέρχονται. Όπως μας δήλωσε ο Πελάτης έχουν εξοφληθεί οι προβλεπόμενες εισφορές. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιείται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή.

2. 26. *ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ*

Σύμφωνα με τις από Δεκεμβρίου 2015 κατόψεις υφιστάμενης κατάστασης του αρχιτέκτονα μηχανικού Γ Κουτσουρέλη που μας προσκομίσθηκαν, το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφανείας 6.123,30τμ, το οποίο αποτελείται από υπόγειο 1.633,95 τμ, ισόγειο 2.204,51τμ, Α' όροφο 2.226,56τμ και Δώμα 58,28 τμ.

Εκ των προσκομισθέντων σχεδίων του φακέλου της οικοδομικής άδειας 254/2004 και της αναθεώρησης αυτής 65/2004, προκύπτει πλήρη ταύτιση των επιφανειών του υπογείου, του ισογείου και του Α' ορόφου και του δώματος. Σημειώνουμε τα εξής :

α) Στο υπόγειο, σύμφωνα με το σχέδιο κατόψεως εκ των φακέλων της οικοδομικής άδειας 254/04 και της αναθεώρησης αυτής 65/04, απεικονίζεται χώρος τηλεπικοινωνιακού κέντρου επιφάνειας 717,52τμ (η εν λόγω επιφάνεια αποτελεί βοηθητικό χώρο και δεν προσμετράτε στον συντελεστή δόμησης).

β) Εκ του στελέχους της άδειας 254/04, προκύπτει ότι στο συντελεστή δόμησης έχουν προσμετρηθεί τα 4.409,02τμ, που αντιστοιχούν στο ισόγειο και στον Α' όροφο.

γ) έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για κλειστό υπόστεγο στον ακάλυπτο χώρο, με επιφάνεια 167,33τμ.

Σημειώνεται ότι στον υπ' αριθμό 3415 τίτλο ιδιοκτησίας αναφέρεται ότι το κτίριο έχει κατασκευασθεί με τις υπ' αριθμόν 2412/1964 και 1533/1969 οικοδομικές άδειες, έχοντας συνολική επιφάνεια 5.191,56τμ (Ισόγειο 2.595,78τμ και Α΄ Όροφος 2.595,78τμ). Ειδικότερα το ισόγειο του κτιρίου έχει ανεγερθεί με βάση την οικοδομική άδεια 2412/64 και στη συνέχεια προστέθηκε ο Α' όροφος (με την υπ' αριθμόν 1533/69 οικοδομική άδεια). Το οικόπεδο έχει πρόσωπο 41,35μ στη Λεωφόρο Κηφισού με μικρής επιφάνειας περιβάλλοντα χώρο που περιορίζει την δυνατότητα στάθμευσης αυτοκινήτων και φορτηγών.

Με βάση τα προσκομισθέντα σχέδια της άδειας 254/04 και της αναθεώρησης αυτής 65/04, προκύπτει ότι με τη ρυμοτόμηση τμήματος του οικοπέδου προς την Λεωφόρο Κηφισού αποκόπηκε και τμήμα του κτιρίου, με συνέπεια το ισόγειο και ο Α' όροφος να έχουν επιφάνεια 2.204,51τμ έκαστος.

Το μήκος του Α' ορόφου έχει επεκταθεί στην πρόσοψη (πρόβολος) κατά 0,90μ με συνέπεια η υλοποιημένη δόμηση να έχει αυξηθεί κατά 22,05 τμ. Ο Πελάτης δήλωσε ότι η εν λόγω υπέρβαση δόμησης θα υπαχθεί σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Στο δώμα η υλοποιημένη δόμηση ανέρχεται σε 58,28τμ και συνίσταται στις απολήξεις κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα, ενώ ο υπόλοιπος ακάλυπτος χώρος του δώματος επιφανείας 551,25τμ είναι διαμορφωμένος και χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων και περιλαμβάνει είκοσι εννέα (29) θέσεις στάθμευσης (με εμβαδόν 551,25τμ) και μια κεραία κινητής τηλεφωνίας (επάνω από τον ανελκυστήρα αυτοκινήτων που, όπως μας δηλώθηκε, βασίζεται σε νόμιμη άδεια από την υπηρεσία τηλεπικοινωνιών).

Σήμερα το κτίριο έχει χρήση αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων, ενώ στο υπόγειο έχει δημιουργηθεί και χώρος Data Center υψηλών προδιαγραφών. Ο κύριο αποθηκευτικός χώρος έχει ανοίγματα 18-20μ καθότι δεν υπάρχουν ενδιάμεσα υποστηλώματα με αποτέλεσμα να είναι ιδιαίτερα λειτουργικός. Επίσης τμήμα του Α' ορόφου επιφάνειας 1.000τμ, που λειτουργεί ως χώρος συναρμολόγησης, βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης.

Ο φέροντας οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα. Διαθέτει δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαρακτήρα (ιδιαίτερα στο χώρο του Data Center είναι πολύ υψηλών προδιαγραφών), πυρασφάλεια, σύστημα πυρανίχνευσης, κλιματισμό, ανελκυστήρες φορτίων, θέρμανση, περιμετρικό φωτισμό και κάμερες εξωτερικής παρακολούθησης.

Ο βαθμός συντήρησης του κτιρίου είναι πολύ καλός, καθώς σημαντικό τμήμα του κτιρίου έχει ανακαινισθεί το 2004, ταυτόχρονα με την έκδοση της οικοδομικής άδειας 254/04, που αφορούσε την επισκευή του κτιρίου.

2. 27. *ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ*

Από την αυτοψία που διενεργήθηκε δεν παρατηρήθηκαν εν εξελίξει τεχνικές εργασίες ανακατασκευής του περιβάλλοντα χώρου. Ο προαύλιος χώρος του οικοπέδου είναι ασφαλτοστρωμένος και το οικόπεδο είναι περιμετρικά περιφραγμένο, πλην της προσόψεώς του επί της Κηφισού, απ' όπου γίνεται και η είσοδος στο κτίριο και υπάρχει η ράμπα για το υπόγειο.

Στο πίσω μέρος του κτιρίου έχει ανεγερθεί μεγάλου ύψους μεταλλικό υπόστεγο επιφανείας 1.040τμ. Όπως προκύπτει από την υπ' αριθ. 5167/1969 οικοδομική άδεια το εν λόγω υπόστεγο έχει επιφάνεια 167,33τμ (παρατηρείται υπέρβαση κάλυψης κατά 872,67τμ). Ο Πελάτης δήλωσε ότι για την εν λόγω υπέρβαση έχει ήδη υποβάλει την υπ' αριθμό 2437170 δήλωση του Ν. 4178/2013, η οποία δεν έχει περαιωθεί. Εν επαφή με το κτίριο υπάρχει μεταλλική σκάλα πυροδιαφυγής 18,0τμ, η οποία χρήζει τακτοποίησης με Ν 4178/2013.

2. 28. *ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ*

Η εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου από τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι καλή, αφού από την οδό Στρατηγού Μακρυγιάννη και την γειτονική Λεωφόρο Πέτρου Ράλλη διέρχονται λεωφορειακές γραμμές του ΟΑΣΑ, οι οποίες συνδέουν την υπό εξέταση περιοχή με τη Νίκαια, Κορυδαλλό, Μοσχάτο, Πειραιά και το κέντρο της πόλης.

Πλησιέστερος σταθμός του Προαστιακού Σιδηρόδρομου είναι ο «Άγιος Ιωάννης Ρέντης», ο οποίος απέχει περίπου 1,5χμ δυτικά του ακινήτου. Με την χρησιμοποίηση του Προαστιακού επιτυγχάνεται η σύνδεση της περιοχής του ακινήτου με το Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος, με διάφορους προορισμούς μέχρι το Κιάτο (μέσω του σταθμού «Άνω Λιόσια») και την Χαλκίδα.

2. 29. *ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ*

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ.52 της ευρύτερης περιοχής του «Ελαιώνα» του Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη και στον Τομέα Β' αυτής, όπου σύμφωνα με το ΦΕΚ 1049Δ/30-11-1995 επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις γης:

- εμπορικά καταστήματα
- γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί

- διοίκηση
- εστιατόρια, αναψυκτήρια
- χώροι συνάθροισης κοινού
- κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου
- κτίρια αποθήκευσης
- εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- πρατήρια βενζίνης
- πρατήρια υγραερίου
- κτίρια στάθμευσης
- κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Επιτρέπονται επίσης οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης καθώς και συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία. Για τα υφιστάμενα συνεργεία τα οποία δεν έχουν εναρμονισθεί με τις διατάξεις του ΠΔ 78/1988 (Α΄ 34) αφαιρείται η άδεια λειτουργίας τους μετά την πάροδο δύο (2) ετών από τη δημοσίευση του ΦΕΚ. Οι όροι δόμησης στην περιοχή περιλαμβάνουν:

- Αρτιότητα 2.000 τμ και Πρόσωπο Π = 15 μ
- Παρεκκλίσεις ως ΦΕΚ 1049Δ/30-11-95
- Συντελεστής Δόμησης: 0,80 για οικόπεδα με επιφάνεια >2.000 τμ
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 50% για οικόπεδα για βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες, για κτίρια στάθμευσης και πρακτορεία μεταφορών και 40% για τις λοιπές.
- Επιτρεπόμενο ύψος : 13 μ.

2. 30. ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Με βάση τον υπ΄ αριθμόν 3415/10-05-2001 τίτλο Ιδιοκτησίας προκύπτει ότι η αρχική επιφάνεια του οικοπέδου ήταν 5.354,06τμ. Μετά την ρυμοτόμηση επιφάνειας 673,99τμ, η τελική του επιφάνεια ανήλθε σε 4.680,07τμ. Η σημερινή και τελική επιφάνεια, βάσει πίνακα ιδιοκτησιών εκ της κυρωμένης διορθωτικής πράξης εφαρμογής, ανέρχεται σε 4.644,06τμ. Η διαφορά που προκύπτει είναι εντός των ορίων ανοχής.

Αναφορικά με τις επιφάνειες του κτιρίου, θα πρέπει να σημειωθεί ότι στον υπ' αριθμό 3415 τίτλο ιδιοκτησίας αναφέρεται ότι έχει κατασκευασθεί με τις υπ' αριθμόν 2412/1964 και 1533/1969 οικοδομικές άδειες, έχοντας συνολική επιφάνεια 5.191,56τμ (Ισόγειο 2.595,78τμ και Α' Όροφος 2.595,78τμ). Από τα ίδια στοιχεία δεν υπάρχει αναφορά στο υπόγειο.

Με βάση τα θεωρημένα από την Πολεοδομία σχέδια της οικοδομικής άδεια 254/04 και της αναθεώρησης αυτής 65/04, προκύπτει ότι με τη ρυμοτόμηση του οικοπέδου επήλθε και ρυμοτόμηση του υφιστάμενου κτίσματος, με το ισόγειο και τον Α' όροφο να έχουν επιφάνεια 2.204,51τμ έκαστος, ενώ το υπόγειο έχει επιφάνεια 1.633,95τμ. Επίσης, στο δώμα φαίνεται να υπάρχουν μόνο απολήξεις κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων και 29 προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Δεν υπάρχει αναφορά για δομήσιμη επιφάνεια στο δώμα, ούτε στον τίτλο, ούτε στα θεωρημένα σχέδια του 2004.

Από τις από Δεκεμβρίου 2015 κατόψεις της υφιστάμενης κατάστασης που μας προσκομίσθηκαν προκύπτει ότι το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου ανέρχεται σε 6.123,30τμ (υπόγειο 1.633,95τμ, ισόγειο 2.204,51τμ, Α' όροφο 2.226,56τμ και δώμα 58,28τμ. Υπάρχει ταύτιση ως προς το σύνολο του κτιρίου.

Σημειώνεται ότι η εκτίμηση της αξίας δίδεται με την παραδοχή ότι έχουν εξοφληθεί οι εισφορές σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

3.5. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η επίδραση της συγκεκριμένης οικονομικής συγκυρίας στην κτηματαγορά ήταν σημαντική με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση των δραστηριοτήτων, τη μείωση των αξιών και την αύξηση των ζητούμενων αποδόσεων. Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά στα βιοτεχνικά ακίνητα, από το 2010 έως και την τρέχουσα περίοδο, η αγορά χαρακτηρίζεται από περιορισμένο αριθμό πράξεων. Η προσφορά αυξήθηκε σημαντικά καθώς πολλοί επαγγελματίες σταμάτησαν τη δραστηριότητα τους ενώ συγχρόνως υπήρξε και αναβολή ή και ματαίωση αρκετών αναπτυξιακών σχεδίων.

Κύριο χαρακτηριστικό αποτελεί η περιορισμένη επενδυτική δραστηριότητα οφειλόμενη, κυρίως στα προβλήματα ρευστότητας των δυνητικών επενδυτών σε συνδυασμό με το

αυστηρότερο πλαίσιο τραπεζικού δανεισμού. Οι περιορισμοί από την πλευρά της χρηματοδότησης σε συνδυασμό με τη γενική αβεβαιότητα στο επιχειρηματικό περιβάλλον έχουν ως συνέπεια την επιφυλακτικότητα των επενδυτών.

Αντίθετα με την προσφορά, η ζήτηση κινήθηκε σε πολύ χαμηλά επίπεδα και οφείλεται κυρίως στη στάση αναμονής που ακολουθούν οι δυνητικοί χρήστες επηρεασμένοι από τις δυσμενείς συνθήκες της οικονομίας και της κτηματαγοράς.

Λόγω της διαπραγματευτικής ισχύος των μισθωτών καταγράφονται πτωτικές τάσεις των μισθωμάτων σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Τα μέσα επίπεδα μισθωμάτων ακινήτων αποθηκευτικών χρήσεων στις κύριες αγορές της Αττικής (Θριάσιο, Οινόφυτα, Ασπρόπυργος) διαμορφώνονται στα επίπεδα των 3,0-3,5€/τμ/μήνα. Σε μεμονωμένες περιπτώσεις σύγχρονων ακινήτων είναι δυνατόν να επιτευχθούν και ελαφρώς υψηλότερες τιμές αναλόγου θέσης και χαρακτηριστικών. Στις περιοχές κύριου ενδιαφέροντος της Θεσσαλονίκης, όπως η ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου, τα μέσα επίπεδα μισθωμάτων κυμαίνονται μεταξύ 1-2,50€/τμ και στις περιοχές του Καλοχωρίου και του Ωραιοκάστρου οι τιμές διαμορφώνονται στα 0,5-2,2€/τμ με τις μέγιστες τιμές να αφορούν σύγχρονα κτίρια.

Οι ζητούμενες αποδόσεις (yields) για prime ακίνητα σε κύριες αγορές διαμορφώνονται σε επίπεδα υψηλότερα του 10%, ενώ για τα υπόλοιπα ακίνητα στις δευτερεύουσες αγορές βρίσκονται άνω του 11%.

3.6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.6.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Άγιος Ιωάννης Ρέντη ανήκει στο δήμο Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη της περιφερειακής ενότητας Πειραιώς. Βρίσκεται νότια της πόλης της Αθήνας και είναι όμορος των Δήμων Πειραιά, Μοσχάτου - Ταύρου, Αιγάλεω και της περιοχής Νίκαιας.



Θέση δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη στα όρια του Νομού Αττικής

Οι βασικοί οδικοί άξονες είναι η λεωφόρος Πειραιώς, η λεωφόρος Θηβών, η οδός Αγίας Άννης και η οδός Πέτρου Ράλλη. Πρόκειται για περιορισμένης έκτασης περιοχή όπου το μεγαλύτερο τμήμα του έχει χρήση βιομηχανικού πάρκου με βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες και ζώνης χονδρεμπορίου όπου βρίσκεται η Κεντρική Λαχαναγορά Αθηνών.

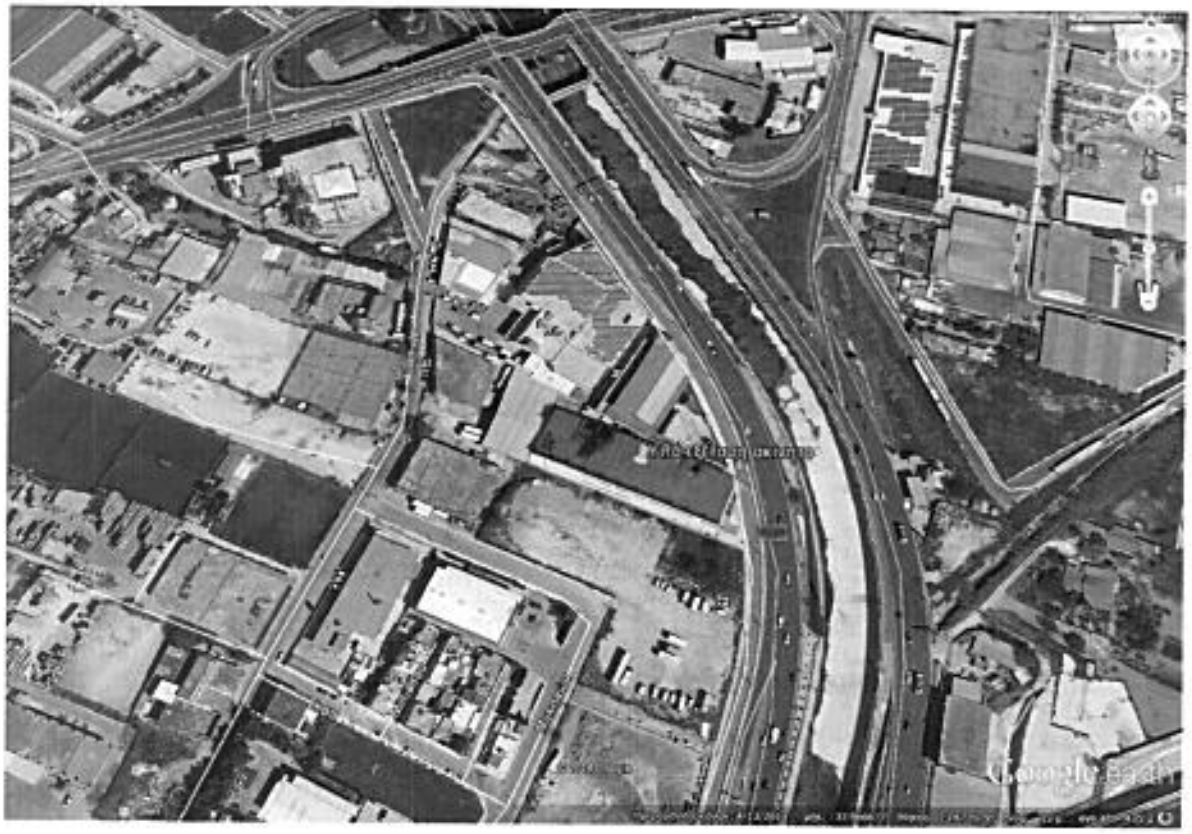
Οι περιοχές γενικής κατοικίας είναι περιορισμένης έκτασης και εκτείνονται πέραν των οδών Πειραιώς και Θηβών Εμπορική δραστηριότητα τοπικού ενδιαφέροντος αναπτύσσεται επί της οδού Φλέμινγκ, γύρω από την πλατεία Αγίου Ιωάννου.

Η ρυμοτομία είναι μέτρια αλλά δεν υπάρχει σοβαρό κυκλοφοριακό πρόβλημα. Καταγράφεται περιορισμένο απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων τυπικής εργολαβικής κατασκευής, με συγκέντρωση στην περιοχή που βρίσκεται κοντά στη λεωφόρο Πειραιώς συνήθων επιφανειών 70 – 90 τμ.

Ο Δήμος Άγιος Ιωάννη Ρέντη αποτελεί μια βιομηχανική – βιοτεχνική περιοχή, όπου η χρήση κατοικίας περιορίζεται στο κέντρο της. Εντοπίζεται περιορισμένος αριθμός αδόμητων οικοπέδων στο τμήμα της περιοχής που εντοπίζεται χρήση κατοικίας, ενώ στην υπόλοιπη περιοχή, που εντάσσεται στην ευρύτερη πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα, εντοπίζεται πλήθος από βιομηχανικές – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, εγκαταλελειμμένες ή μη, με ατελές οδικό δίκτυο, καθώς δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί το σύνολο των πράξεων εφαρμογής.

3.6.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ. 119 (αποτελεί τμήμα της ΠΑΘΕ), η οποία συνδέει την περιοχή με τον Πειραιά και τα Βόρεια Προάστια της πόλης. Η θέση του ακινήτου παρουσιάζεται με κίτρινο χρώμα στην παρακάτω δορυφορική εικόνα.



Στη συγκεκριμένη θέση λειτουργεί σημαντικός αριθμός βιομηχανικών – βιοτεχνικών, κυρίως ιδιοχρησιμοποιούμενων κτισμάτων, καθώς πρόκειται για τη ΒΙΠΑ της περιοχής. Πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην ευρύτερη περιοχή παρουσιάστηκε αγοραστικό ενδιαφέρον λόγω της ευκολίας πρόσβασης που εξασφαλιζόταν με την χρησιμοποίηση της ΠΑΘΕ. Αγοραστικό ενδιαφέρον εκδηλώθηκε τόσο για αποθηκευτικές χρήσεις όσο και για εμπορικές αναπτύξεις με σημαντικότερες της Leroy Merlin και Makro.

3.6.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού και εκατέρωθεν αυτής εντοπίζεται πλήθος ακινήτων βιοτεχνικών / αποθηκευτικών χρήσεων. Πρόκειται κυρίως για ισόγειους χώρους κτιρίων μεταλλικής ή από ωπλισμένο σκυρόδεμα κατασκευής παλαιότητας μεγαλύτερης των 20 - 25ετών. Η μέση επιφάνεια κάθε κτιρίου κυμαίνεται μεταξύ 3.000τμ - 3.500τμ περίπου, διαθέτοντας στην πλειονότητά τους ράμπες φορτοεκφόρτωσης και υπαίθριους χώρους στάθμευσης. Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην εγγύς περιοχή του ακινήτου δεν εντοπίσθηκαν αναπτύξεις υπό κατασκευή, ενώ η διαθεσιμότητα αυτοτελών κτιρίων αποθήκευσης, ή βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων στην περιοχή είναι αυξημένη.

3.6.4. ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Με βάση την έρευνα των Εκτιμητών για την ενοικίαση επαγγελματικών ακινήτων αποθηκευτικών χρήσεων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου, προκύπτει ότι τα επίπεδα ζήτησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων είναι περιορισμένα. Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε εντοπίστηκε σημαντικός αριθμός αδιάθετων ακινήτων ενώ δεν έχουν καταγραφεί πρόσφατες πράξεις.

Σύμφωνα με τα δεδομένα της κτηματαγοράς, όπως προαναφέρθηκε και στην ενότητα 3.1, οι δυνητικοί χρήστες ακολουθούν στάση αναμονής, ενώ η ζήτηση είναι αρκετά περιορισμένη, καθώς σημαντικός αριθμός αυτών είτε έχουν διακόψει / περιορίσει τη λειτουργία τους, είτε στεγάζονται σε ιδιόκτητα κτίρια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.9. *ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ*

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκαν οι Μέθοδοι της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων, αποδίδοντας ίδια βαρύτητα. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η διαδικασία περιελάμβανε την αναζήτηση συγκριτικών στοιχείων ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Σημειώνεται ότι πέραν της επιτόπιας έρευνας, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή ώστε να προσδιοριστούν με σαφήνεια τα χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία θα αποτελέσουν παράγοντες σύγκρισης.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου του Πελάτη. Οι παράγοντες αυτοί, με βάση και την πρακτική της αγοράς για παρόμοιους χώρους, είναι η επιφάνεια, η παλαιότητα, η προβολή - θέση, η πρόσβαση (από την ΠΑΘΕ), η κατάσταση συντήρησης κ.α. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής μίσθωσης. Εν συνεχεία παρουσιάζεται το σύνολο των συγκριτικών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν και αποτελούν το δείγμα σύγκρισης για το εκτιμώμενο ακίνητο.

Συγκριτικά Στοιχεία Μίσθωσης

1. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με πολύ καλή πρόσβαση, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 7.371τμ κατασκευής 1975, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ύψος 4,5μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, διαθέτει δύο επαγγελματικά ασανσέρ, βιομηχανικό δάπεδο και μεγάλο περιβάλλοντα χώρο, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 18.500€/μήνα ήτοι 2,51€/τμ/μήνα (Πηγή: Praxis Κτηματομεσιτική).

2. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.300τμ κατασκευής 1980, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο, δομημένη καλωδίωση και μεγάλο περιβάλλοντα χώρο, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 4.200€/μήνα ήτοι 3,23€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Χρυσή Τομή).

3. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.260τμ κατασκευής 1975, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 4.500€/μήνα ήτοι 3,57€/τμ/μήνα (Πηγή: Praxis Κτηματομεσιτική).

4. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού (παραπλεύρως) με πολύ καλή πρόσβαση, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 4.000τμ υπογείου και ισογείου κατασκευής 1980, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, περιβάλλοντα χώρο 1.500τμ, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 12.000€/μήνα ήτοι 3,00€/τμ/μήνα (Πηγή: Γαία Κτηματομεσιτική).

5. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 2.700τμ κατασκευής 1960, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 11,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 11.000€/μήνα ήτοι 4,07€/τμ/μήνα (Πηγή: Anodos Real Estate Κτηματομεσιτική).

6. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 7.500τμ, δεν βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την Λεωφόρο Κηφισού, κατασκευής 1995, σε καλή κατάσταση συντήρησης, ύψος 11,0μ, μεταλλική κατασκευή, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 23.000€/μήνα ήτοι 2,67€/τμ/μήνα (Πηγή: Anodos Real Estate Κτηματομεσιτική).

7. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 2.200τμ, πολύ καλή πρόσβαση και προβολή από την Λεωφόρο Κηφισού, κατασκευής 1975, σε καλή κατάσταση συντήρησης, ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 8.000€/μήνα ήτοι 3,64€/τμ/μήνα (Πηγή: Nova Κτηματομεσιτική).

8. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 5.400τμ, δεν βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την Λεωφόρο Κηφισού, κατασκευής 1980, σε καλή κατάσταση συντήρησης, ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 18.700€/μήνα ήτοι 3,46€/τμ/μήνα (Πηγή: Goldenhome Κτηματομεσιτική).

9. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ αποθηκευτικός χώρος επιφάνειας 4.000τμ, υπογείου - ισογείου, κατασκευής 1980, με καλή πρόσβαση και προβολή από την Λεωφόρο Κηφισού,

προαύλιο χώρο επιφάνειας 1.500τμ. διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 12.000€/μήνα, ήτοι 3,0€/τμ/μήνα (Πηγή: Γαία Κτηματομεσιτική).

Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης

1. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ Λεωφόρος Κηφισού (σε παράπλευρο δρόμο) με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 2.500τμ κατασκευής 1965, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο και μεγάλο περιβάλλοντα χώρο, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.500.000€ ήτοι 600€/τμ (Πηγή: Goldenhome Κτηματομεσιτική).

2. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 3.300τμ κατασκευής 1970, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.800.000€ ήτοι 545€/τμ (Πηγή: Goldenhome Κτηματομεσιτική).

3. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με άριστη πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 4.100τμ κατασκευής 1960, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 11,0μ, μεταλλικής κατασκευής, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 3.300.000€ ήτοι 805€/τμ (Πηγή: Aspis Real Estate Κτηματομεσιτική).

4. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ Λεωφόρος Κηφισού (σε παράπλευρο δρόμο), με άριστη πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 7.580τμ, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και τέσσερις (4) ορόφους, κατασκευής 1961, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 5.200.000€ ήτοι 690€/τμ περίπου (Πηγή: Praxis Κτηματομεσιτική).

5. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.400τμ, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και ημιόροφο, κατασκευής 1984, με καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί), ύψος 6,0μ, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 800.000€ ήτοι 572€/τμ (Πηγή: Plasis Κτηματομεσιτική).

6. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ Λεωφόρος Κηφισού (παράπλευρος δρόμος), με άριστη πρόσβαση, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 4.500τμ, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και Ά όροφο, κατασκευής 1990, σε καλή κατάσταση συντήρησης,

διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 3.300.000€ ήτοι 733€/τμ (Πηγή: Γαία Κτηματομεσιτική).

7. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ Λεωφόρος Κηφισού (παράπλευρος δρόμος), με άριστη καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 4.250τμ, κατασκευής 1982, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ύψος 11,0μ, μεταλλικής κατασκευής, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 3.500.000€ ήτοι 823€/τμ (Πηγή: Aspis Real Estate Κτηματομεσιτική).

8. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ παραπλεύρως Λεωφόρου Κηφισού, με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.600τμ, κατασκευής 2007, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.200.000€ ήτοι 750€/τμ (Πηγή: Nova Real Estate Κτηματομεσιτική).

Συγκριτικά Πώλησης Οικοπέδων

1. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ επί Λεωφόρου Κηφισού, άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.200τμ, εντός σχεδίου, με Συντελεστή Δόμησης 0,8, Συντελεστή Κάλυψης 50% για βιοτεχνικές – βιομηχανικές μονάδες, με πρόσοψη στην Λεωφόρο Κηφισού 30μ περίπου, εύκολη πρόσβαση, με καλό σχήμα, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.100.000€ ήτοι 500€/τμ (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Public-South).

2. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ, περιοχή Ελαιώνα Αγία Άννα (πίσω από το κτίριο) της Δέλτα) άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.417,37τμ, με Συντελεστή Δόμησης 0,8, Συντελεστή Κάλυψης 50% για βιοτεχνικές – βιομηχανικές μονάδες, με πρόσοψη 30μ, εύκολη πρόσβαση, πολυγωνικό σχήμα (όχι καλό), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 920.000€ ήτοι 270€/τμ (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Κλειδάριθμος).

3. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ, πλησίον Λεωφόρου Κηφισού, κοντά στις αθλητικές εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού, άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 1.340τμ, εντός σχεδίου, με δυνατότητα εμπορικής εκμετάλλευσης, καλή πρόσβαση, πολυγωνικό (όχι καλό σχήμα), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.200.000€ ήτοι 896€/τμ (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Dismate).

4. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ, πλησίον Λεωφόρου Κηφισού, άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.180τμ, εντός σχεδίου, με Συντελεστή Δόμησης 0,8, Συντελεστή Κάλυψης 50% για βιοτεχνικές – βιομηχανικές μονάδες, καλή πρόσβαση από την Λεωφόρο Κηφισού, τετράγωνο σχήμα, με πρόσοψη 56μ, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.750.000€ ήτοι 550€/τμ (Κτηματομεσιτικό Φούκη).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

	Υπο Εκτίμηση Ακινητο	1ο Συγκριτικο	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικο	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό	8ο Συγκριτικό	9ο Συγκριτικό
Περιοχή Δειγματος	Λεωφόρος Κηφισού αρ 119	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη (παραπλεύρως Λεωφόρου Κηφισού)	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη
Τιμή Μετπωσης €/τμ/μηνα		€ 2.51	€ 3.20	€ 3.07	€ 3.00	€ 4.27	€ 3.50	€ 3.64	€ 3.46	€ 3.30
Προσαρμογες										
Ζητούμενη / Προσφερόμενη		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Συνολική Επιφάνεια (σε τμ)	6.123,30τμ (Υπόγεια Ισόγεια Α.Ορόφος και Δώμα)	Συνολική Επιφανεια 7.371τμ	1.388τμ (ισόγειος)	1.260τμ (ισόγειος)	4.036τμ (ισόγειος)	2.700τμ (ισόγειος)	7.500τμ (ισόγειος)	Συνολική Επιφάνεια 2.288τμ	Συνολική Επιφάνεια 5.450τμ	4.600τμ εμπορικα (ισόγειο)
		5%	-10%	-10%	-5%	-5%	5%	-15%	-5%	-5%
Πολεοδομημα / Ανακαινίσεις	+1965 / Νεα 2004 (σε τμηματα του ακινήτου)	1975 / Όχι	1980 / Ναι	1975 / Ναι	1980 / Ναι	1960 / Ναι (2005)	1995 / Όχι	1975 / Όχι	1980 / Όχι	1980 / Όχι
		10%	-5%	-5%	-5%	0%	-10%	10%	-5%	-5%
Κατασταση Συντηρησης	Πολύ Καλή	Μέτρια	Καλή	Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή	Καλή	Καλή
		15%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Πρεζολή	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή	Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή
		10%	10%	10%	10%	0%	10%	0%	0%	10%
Προσβαση απο Εθνική Οδο	Αριστη λογω Λεωφορ. Κηφισού	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή
		15%	15%	15%	20%	15%	15%	10%	15%	15%
Υψος (σε μ)	Μέχρι 5μ	4.5μ	5.0μ	5.0μ	5.0μ	11.0μ	11.0μ	4.0μ	5.0μ	N.A
		0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	0%	0%	0%
Εδος Κατασκευης	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Μεταλλική	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα
		0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%
Στεγασμένος Παβέλλιμος Χωρος	Ναι	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι
		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Σύνολο Παραστικής Μεταβολής		**40%**	**0%**	**0%**	**10%**	**0%**	**10%**	**5%**	**5%**	**15%**
Προσαρμοσμένο Ενοίκιο		€ 3.5	€ 3.2	€ 3.6	€ 3.3	€ 3.9	€ 3.6	€ 3.8	€ 3.6	€ 3.5

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

	Υπό Εκτίμηση Ακίνητο	1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό	8ο Συγκριτικό
Περιοχή Διεύθυνση	Λεωφορος Κηφισού αρ 119	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη
Τιμή Πώλησης €/τμ		€ 600	€ 545	€ 595	€ 650	€ 572	€ 733	€ 823	€ 750
Προσαρμογές									
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Συνολική Επιφάνεια (σε τμ)	6.123,30τμ (Υπόγεια Ισογεία Α' Ορόφος και Δώμα)	6.200τμ	3.300τμ	4.100τμ (Ισογειος)	7.580τμ (Υπόγεια Ισογεία και 4 Ορόφους)	1.400τμ	4.500τμ	4.258τμ (Ισογειος)	1.600τμ (Ισογειος)
		0%	-10%	-10%	5%	-10%	-10%	-10%	-15%
Παλαιότητα / Ανακαίνιση	«1965 / Ναι 2004 (σε τμήματα του ακινήτου)	1965 / Όχι	1970 / Όχι	1960 / Όχι	1961 /Όχι	1984 /Όχι	1990 /Όχι	1982 / Όχι	2007 /Όχι
		5%	5%	5%	5%	0%	-5%	0%	-5%
Κατάσταση Συντήρησης	Πολύ Καλή	Μετρια	Μετρια	Πολύ Καλή	Μετρια	Μετρια	Καλή	Μέτρια	Πολύ Καλή
		10%	10%	0%	10%	10%	0%	10%	0%
Προβολή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλη	Καλη	Πολύ Καλή	Καλή
		0%	10%	0%	0%	10%	10%	0%	10%
Πρόσβαση από Εθνική Οδό	Άριστη (από Λεωφορο Κηφισού)	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Αριστη	Αριστη	Καλή	Αριστη	Αριστη	Πολύ Καλή
		5%	5%	0%	0%	15%	0%	0%	5%
Ύψος (σε μ)	Μεχρι 5μ	Π/Α	Π/Α	11.0μ	Π/Α	Π/Α	Π/Α	11.0μ	Π/Α
		0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-10%	0%
Είδος Κατασκευής	Οπλισμενο Σκυροδεμα	Οπλισμενο Σκυροδεμα	Οπλισμενο Σκυροδεμα	Μεταλλική	Οπλισμενο Σκυροδεμα	Οπλισμενο Σκυροδεμα	Οπλισμενο Σκυροδεμα	Μεταλλική	Οπλισμενο Σκυροδεμα
		0%	0%	5%	0%	0%	0%	5%	0%
Στεγασμένος Πυροβολισμός Χώρος	Ναι	Π/Α	Π/Α	Π/Α	Π/Α	Π/Α	Π/Α	Π/Α	Π/Α
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Συνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		0%	0%	-30%	0%	0%	-25%	-25%	-25%
Προσαρμοσμένη Τιμή		€ 600.0	€ 545.0	€ 563.5	€ 620.0	€ 572.0	€ 549.8	€ 617.3	€ 562.5

Με βάση τις ως άνω προσαρμογές εκτιμάται ότι το ύψος του Αγοραίου Μισθώματος κυμαίνεται μεταξύ 3,2€/τμ/μήνα – 3,9€/τμ/μήνα, με την τιμή των **3,5€/τμ/μήνα**, να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή που εκτιμάται ότι ανταποκρίνεται ικανοποιητικά στα χαρακτηριστικά του υπό εξέταση ακινήτου. Επομένως το μηναίο μίσθωμα ανέρχεται συνολικά σε 21.738,1€.

Λαμβάνοντας υπόψη το παραπάνω μηναίο μίσθωμα και θεωρώντας εύλογο yield 10,0% η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 2.608.566€ (1).

Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία, εκτιμάται ότι το ύψος της τιμής πώλησης κυμαίνεται μεταξύ 560€/τμ – 630€/τμ, με την τιμή των 600€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή. Επομένως η Αγοραία Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, με την χρησιμοποίηση των συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας, ανέρχεται σε 3.673.980€ (2).

Αναφορικά με την τιμή πώλησης του οικοπέδου, εκτιμάται ότι αυτή κυμαίνεται μεταξύ 390€/τμ – 415€/τμ, με την τιμή των 395€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή.

4.10. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε, επιβεβαίωσε τη γενική εικόνα που είχαν οι Εκτιμητές για την αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό αβεβαιότητας και έλλειψη σχετικής ισορροπίας. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από το σημαντικό εύρος ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης που προέκυψαν έπειτα από τη σχετική προσαρμογή που περιγράφεται σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας εκτίμησης.

Με βάση τα παραπάνω το **Αγοραίο Μηνιαίο Μίσθωμα του υπό εξέταση ακινήτου ανέρχεται στρογγυλοποιημένα 21.800€.** Σημειώνεται ότι στο Αγοραίο Μίσθωμα δεν περιλαμβάνονται έξοδα συντήρησης του ακινήτου (τακτικά ή έκτακτα)

Αναφορικά με την Αγοραία Αξία, αυτή προκύπτει με την χρησιμοποίηση δύο (2) εκτιμητικών μεθόδων (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα), των συγκριτικών στοιχείων και της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος ήτοι:

- Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (1): 2.608.566€ X 0,5 =1.304.283 €
- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (2): 3.673.980€ X 0,5 =1.836.990€

Επομένως η **Αγοραία Αξία ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε 3.140.000€**

Σημειώνεται ότι η εν λόγω αξία δίδεται με την παραδοχή μη ύπαρξης αυθαίρετων επιφανειών ή αν αυτές υπάρχουν θα τακτοποιηθούν σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία. Επίσης δίδεται με την παραδοχή ότι έχουν εξοφληθεί οι εισφορές σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα.

Κατόπιν επιθυμίας του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί στο κτίριο και στο οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

A. *«Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία*

B. *Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»*

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη αφού από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων παρόμοιων χαρακτηριστικών με το υπό εξέταση. Από τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προκύπτει ότι η αξία του **οικοπέδου ανέρχεται σε 1.850.000€, διαμορφώνοντας την αξία του κτιρίου σε 1.290.000€.**

Η Εκτιμήτρια

Βασιλική Τσιτούρη
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, REV TEGOVA

Για την Eurobank Property Services

Γεώργιος Σπυράτος REV TEGOVA
Senior Real Estate Analyst
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

Παναγιώτης Μαυραγάνης MBA MRICS
Διευθυντής
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

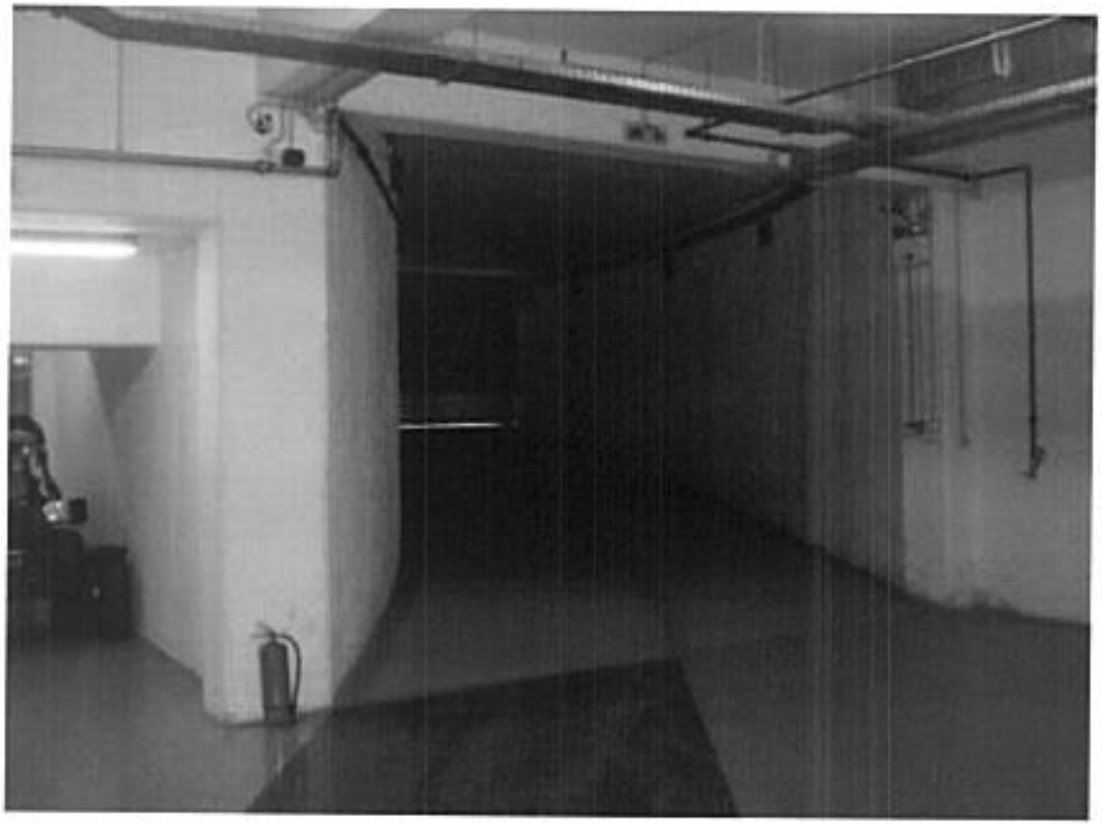
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

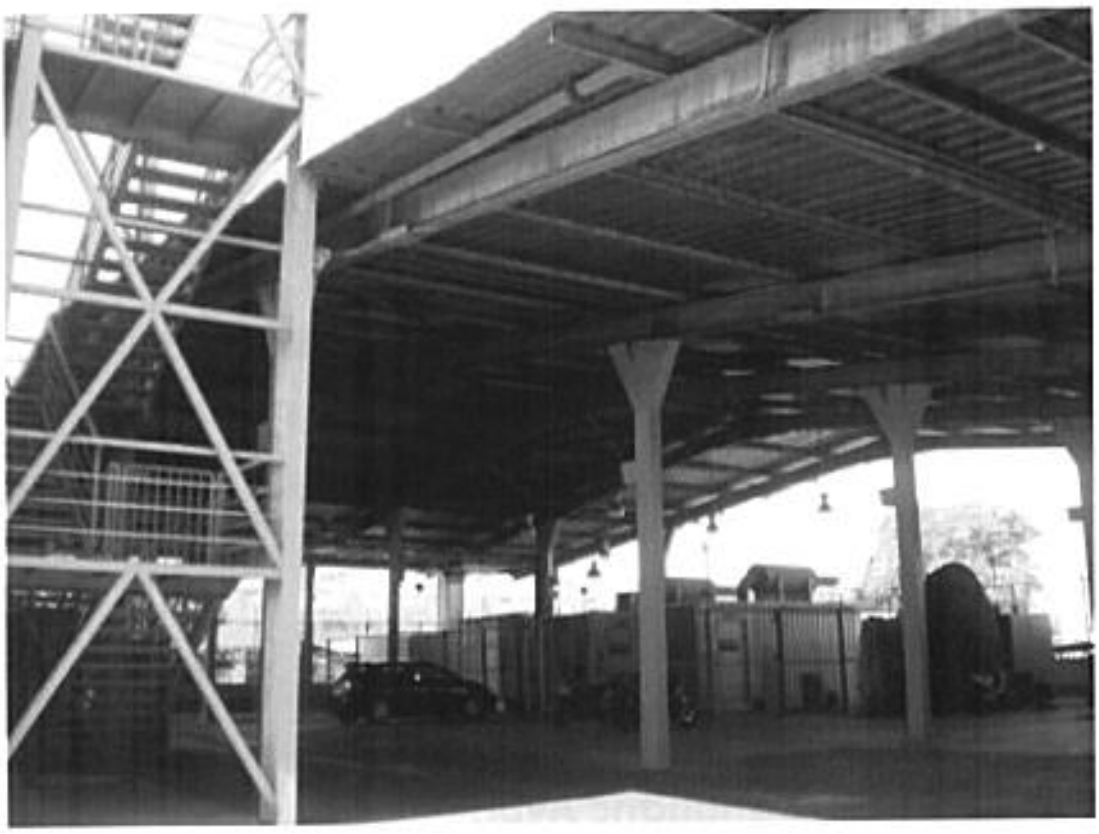












Eurobank

Property Services

Έκθεση

Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

ΑΚΙΝΗΤΟΥ

επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ.125-127,

στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη

ΕΝΤΟΛΕΑΣ : QUEST HOLDINGS A.E.

Αθήνα, Δεκέμβριος 2015

Regulated by RICS

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΈΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 203

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 206

1.1 Ταυτότητα του Πελάτη **206**

1.2 Αντικείμενο εκτίμησης **206**

1.3 Ανάθεση **206**

1.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ **206**

1.5 Σκοπός της εκτιμησησ **206**

1.6 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ **207**

1.7 ορισμοσ αγοραιΑΣ ΑΞΙΑΣ **207**

1.8 Νόμισμα που υιοθετείται **207**

1.9 Γενικές και ειδικές παραδοχές **207**

1.10 Προσκομισθέντα Στοιχεία **208**

1.11 Πηγές και φύση των πληροφοριών πάνω στις οποίες βασίστηκε η ΕΚΤΙΜΗΣΗ **209**

1.12 Εμπιστευτικότητα και ευθυνη προς τριτα πλην του πελάτη μέρη **211**

1.13 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS & RICS **211**

1.14 Μεθοδολογία Εκτίμησης **212**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 214

2. 1. Οικόπεδο **214**

2. 2. Περιγραφή Κτιρίου **215**

2. 3. ΠεριβαλλΩν χωροσ **215**

2. 4. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ **216**

2. 5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ **216**

2. 6. Νομική και Τεχνική Ταύτιση **217**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 218

3.1. στοιχεια κτηματαγορά **218**

3.2. Ανάλυση σχετικής αγοράς **219**

3.2.1. Περιγραφη περιοχησ **219**

3.2.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣχετικήΣ αγοράΣ **220**

3.2.3. Προσφορά ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ **221**

3.2.4. Ζήτηση ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ **221**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 222

4.1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 222

4.2. Γνώμη επί της αγοραιας αξιας **229**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 231

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ **231**

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης	24/11/2015
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/11/2015
Ημερομηνία Εκτίμησης	22/12/2015
Εντολέας	QUEST HOLDINGS A.E.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 7.935,13τμ (σύμφωνα με τις από Δεκεμβρίου 2015 αποτυπώσεις της υφιστάμενης κατάστασης που μας προσκομίσθηκαν), το οποίο αποτελείται από Ισόγειο 3.459,73τμ, Α' Όροφο 3.458,04 τμ, Πατάρι 957,95τμ και Δώμα 59,41τμ.
Ανάθεση	Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στην εξωτερική εκτιμήτρια κα Β Τσιτούρη (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.
Βάση Εκτίμησης	Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).

Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.
Περιοχή Μελέτης	Λεωφόρος Κηφισού αρ. 125 – 127 στο Δήμο Άγιο Ιωάννη Ρέντη Νομού Αττικής.
Μεθοδολογία Εκτίμησης (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα)	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος
Παραδοχές Εκτίμησης	• Οι επιφάνειες που χρησιμοποιήθηκαν στην διαδικασία υπολογισμού είναι αυτές που προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τις οποίες θεωρούμε ακριβείς. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι έχουν εξοφληθεί οι προβλεπόμενες εισφορές σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς γης σε χρήμα. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας γίνεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου. • Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν. • Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας

	που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο. • Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)
Αγοραία Αξία	**4.050.000 €** **Τέσσερα Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ**
Επιμερισμός Αξίας	• **Κτίριο (με περιβάλλοντα χώρο και φυλάκια): 1.650.000€** **Ένα Εκατομμύριο Εξακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ** • **Οικόπεδο: 2.400.000 €** **Δύο Εκατομμύρια Τετρακόσιες Χιλιάδες Ευρώ**

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρεία με την επωνυμία «QUEST HOLDINGS A.E.», με εκπρόσωπό της τον κ. Α. Καπέτση που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 7.935,13τμ (σύμφωνα με τις από Δεκεμβρίου 2015 αποτυπώσεις της υφιστάμενης κατάστασης που μας προσκομίσθηκαν), το οποίο αποτελείται από Ισόγειο 3.459,73τμ, Α' Όροφο 3.458,04 τμ, Πατάρι 957,95τμ και Δώμα 59,41τμ. Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ. 125 – 127, στο Δήμο Άγιο Ιωάννη Ρέντη Νομού Αττικής.

Ως «κτίριο» νοείται το σύνολο της λειτουργικής μονάδας, συμπεριλαμβανομένων όλων των τμημάτων που συνδυάζονται για να λειτουργήσει. Επίσης συμπεριλαμβάνεται η αντίληψη της αγοράς για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, χωρίς να περιλαμβάνεται οποιασδήποτε μορφής goodwill από την παρούσα χρήση.

ΑΝΑΘΕΣΗ

Η Quest Holdings A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στην εξωτερική εκτιμήτρια κα Β Τσιτούρη (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η 22/12/2015.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν

εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία (Market Value) ορίζεται:
«The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion».

ήτοι:
«Αγοραία Αξία είναι 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 μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές:

- Οι επιφάνειες που χρησιμοποιήθηκαν στην διαδικασία υπολογισμού είναι αυτές που προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τις οποίες θεωρούμε ακριβείς.
- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι έχουν εξοφληθεί οι προβλεπόμενες εισφορές σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς σε χρήμα. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας γίνεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή.
- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην

παρούσα έκθεση. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου.

- Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα.
- Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν.
- Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)

ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Οι Εκτιμητές, με σκοπό την έναρξη της εργασίας τους, ζήτησαν από τον Πελάτη τα εξής στοιχεία:

- Τίτλους Ιδιοκτησίας
- Σχέδια οικοδομικής άδειας
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε κτιρίου οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης
- Υφιστάμενα Μισθωτήρια (εφόσον υπάρχουν)
- Βεβαιώσεις ισχύουσας νομοθεσίας περί μη ύπαρξης αυθαίρετων τμημάτων (εφόσον υπάρχουν) ή εάν έχουν ήδη γίνει να προσκομισθούν οι δηλώσεις τακτοποίησης.
- Σε περίπτωση που έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες ανακατασκευής να προσκομισθεί το αντίστοιχο στέλεχος της οικοδομικής άδειας καθώς και τα στοιχεία του σχετικού κόστους.
- Βεβαίωση του αρμοδίου Δήμου για το αν έχουν ή όχι εξοφληθεί οι οφειλόμενες εισφορές του Ν1337/83.

Προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τα κατωτέρω έγγραφα:

- Αντίγραφο του υπ' αριθμόν 3850/24-06-2003 τίτλο ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Παρασκευοπούλου - Παπαμανώλη.
- Αντίγραφο του από 17/6/2003, τοπογραφικού διαγράμματος (ανυπόγραφο).
- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 4428/72 Οικοδομικής Άδειας προσθήκης πτέρυγας εργοστασίου.
- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 2035/76 Οικοδομικής Άδειας προσθήκης κατ' επέκταση εργοστασίου.
- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 1454/78 Οικοδομικής Άδειας προσθήκης κατ' επέκταση εργοστασίου.
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε ορόφου της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Μπουρμά (Δεκεμβρίου 2015)
- Η από 15/12/2015 τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Μπουρμά.

Δεν προσκομίσθηκαν κατόψεις, τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να πραγματοποιηθεί τεχνική ταύτιση. Ο υπολογισμός των αξιών προκύπτει με την χρησιμοποίηση των επιφανειών όπως αυτές αναφέρονται στις από Δεκεμβρίου 2015 κατόψεις των επιπέδων του κτιρίου καθώς και στην από 15/12/2015 τεχνική έκθεση του πολιτικού μηχανικού Δημήτριου Μπουρμά.

Από την επίσκεψη στην Τεχνική Δ/νση του Δήμου συγκεντρώθηκαν τα κάτωθι :

- η κυρωμένη διορθωτική πράξη εφαρμογής Μ14Α1/2003, της Μεμονωμένης Πράξης Εφαρμογής Μ14/2000, που αφορά τα Ο.Τ. 41,42 και 52, της Περιοχής Ελαιώνα του Δήμου Αγ. Ι. Ρέντη (αρ. πρωτ. Π3232/Β226/29-5-2003 απόφαση της Δ/νσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος, Τμήμα Τοπογραφικών Εφαρμογών, της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών - Πειραιώς .
- ο πίνακας ιδιοκτησιών εκ της ανωτέρω κυρωμένης πράξης εφαρμογής
- διάγραμμα της διορθωτικής πράξης εφαρμογής Μ14Α1/2003

ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία από τους Εκτιμητές τόσο στο υπό εκτίμηση ακίνητο όσο και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, διενεργήθηκε

εκτενής έρευνα αγοράς και συγκεντρώθηκε φωτογραφικό υλικό ως υποστηρικτικό υλικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης.

Στο πλαίσιο της έρευνας αγοράς έγινε προσπάθεια εντοπισμού συγκριτικών πώλησης και μίσθωσης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων (ζητούμενες τιμές / πράξεις) στην εγγύς του ακινήτου περιοχή. Σημειώνεται ότι πλην της αυτοψίας στην περιοχή, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου του Πελάτη. Ενδεικτικά αναφέρονται η επιφάνεια, το έτος κατασκευής, η κατάσταση συντήρησης, η πρόσβαση, η πρόσβαση κ.α. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής πώλησης και μίσθωσης.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών μίσθωσης και πώλησης του υπό εξέταση ακινήτου με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Σημειώνεται ότι για την εκπόνηση της εκτίμησης δεν πραγματοποιήθηκε Τεχνικός Έλεγχος και έγινε η παραδοχή το υπό εξέταση ακίνητο δεν έχει αυθαίρετες κατασκευές (ή αν υπάρχουν θα τακτοποιηθούν σύμφωνα νε την ισχύουσα νομοθεσία).

Κατόπιν επιθυμίας του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί σε κτίριο και σε οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη αφού από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων παρόμοιων χαρακτηριστικών με το υπό εξέταση.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι εμπιστευτική, και σκοπό έχει την παροχή πληροφόρησης για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, αποκλειστικά προς τον εντολέα της εκτίμησης.

Οι Εκτιμητές δεν έχουν καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή, διάθεση ή δημοσίευση της παρούσας μελέτης εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση των Εκτιμητών.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS & RICS

Οι Εκτιμητές δηλώνουν ανεπιφύλακτα πως η μελέτη προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards και RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στους Εκτιμητές.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.

- Τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.

- Η αμοιβή των Εκτιμητών δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

- Τα μέλη της ομάδας έργου απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.

- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.

- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS) και των προτύπων του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, Red Book). Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος. Εν συνεχεία, η αξία που προκύπτει με την χρησιμοποίηση των παραπάνω μεθόδων σταθμίζεται (αποδίδεται ίδια βαρύτητα) με σκοπό να προσδιορισθεί η Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας και του μισθώματος του ακινήτου μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα παρόμοια

ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ. Ως αγοραία αξία και μίσθωμα ορίζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μίσθωση της ιδιοκτησίας χωρίς περιορισμούς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου αγοραστή / μισθωτή.
β) Ότι πριν τη διαδικασία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά.
γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των τιμών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.
δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές / μισθωτές με ειδικό συμφέρον για την αγορά ή μίσθωσή του.
ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

Με την Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση του ακινήτου μετατρέπεται σε τρέχουσα αξία/ κεφάλαιο, μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφαλαίο του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή/ αποδεκτή. Η σχέση μεταξύ κεφαλαίου και μισθώματος παρουσιάζεται ακολούθως:

$$\text{Αξία } V = I / y \text{ , όπου}$$

το εισόδημα (I) είναι το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου (1ου έτους / τρέχον)
(V) είναι η αξία , το y (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους ή ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) ή η αρχική απόδοση (initial yield)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

2. 31. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ. 52 της Πολεοδομικής Ενότητας του «Ελαιώνα» επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ. 125 – 127 στο Δήμο Άγιο Ιωάννη Ρέντη Νομού Αττικής. Είναι διαμπερές, διαθέτοντας πρόσωπο τόσο επί της Λεωφόρου Κηφισού (71,32μ) όσο και επί της οδού Μπιχάκη (15,12μ) στην οποία βρίσκεται και η είσοδος του ακινήτου.

Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το από 20-9-05 Π.Δ. (ΦΕΚ1049Δ/95) που αφορά στην περιοχή του Ελαιώνα. Στη συνέχεια συντάχθηκε η Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής (Μ14/2000), η οποία διορθώθηκε με την υπ' αριθμόν Μ14Α1/2003 Πράξη. Εν συνεχεία κυρώθηκε με την υπ' αριθμόν Π3232/Β226/29-5-2003 απόφαση της Δ/νσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος, Τμήμα Τοπογραφικών Εφαρμογών της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αθηνών - Πειραιώς.

Σύμφωνα με την ανωτέρω Πράξη Εφαρμογής, η τελική επιφάνεια του οικοπέδου ανέρχεται σε 5.773,03τμ. Σημειώνεται ότι και στον υπ' αριθμό 3850 τίτλο ιδιοκτησίας αναφέρεται ότι η αρχική επιφάνεια του οικοπέδου ήταν 6.697,49τμ. Μετά την ρυμοτόμηση επιφάνειας 924,46τμ, η σημερινή του επιφάνεια ανέρχεται σε 5.773,03τμ.

Το ακίνητο εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με βάση το Ν.1337/83 και υπάγεται στις διατάξεις περί εισφοράς σε γη και χρήμα. Ειδικότερα και σύμφωνα με την κυρωμένη και διορθωμένη πράξη εφαρμογής, αλλά και τον τίτλο, οφείλει εισφορά σε χρήμα 1.115,26τμ και από μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα 1.791,03τμ. Δεν μας προσκομίστηκε βεβαίωση του αρμοδίου Δήμου για το αν έχουν εξοφληθεί οι οφειλόμενες αυτές εισφορές και ποιο το χρηματικό ύψος στο οποίο αυτές ανέρχονται. Σημειώνεται ότι στον προσκομισθέντα τίτλο, αναφέρεται ότι οι εισφορές αυτές δεν είχαν εξοφληθεί κατά την ημερομηνία της αγοραπωλησίας.

Όπως μας δηλώθηκε από τον Πελάτη έχουν εξοφληθεί οι προβλεπόμενες εισφορές. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας γίνεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή.

2. 32. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν, το προς εκτίμηση ακίνητο αφορά επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 7.935,13τμ, το οποίο αποτελείται από Ισόγειο 3.459,73τμ, Α' Όροφο 3.458,04τμ, Πατάρι 957,95τμ και Δώμα 59,41τμ. Ο Πελάτης δήλωσε ότι μικρές αποκλίσεις, πέραν των κατά νόμο αποδεκτών ορίων, μεταξύ της αδειοδοτημένης και υλοποιημένης δόμησης (8,89τμ στο Ισόγειο, 15,20τμ στον Α' Όροφο και 70,69 τμ στο Πατάρι) θα υπαχθούν σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013. Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας δίδεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή.

Από τα διαθέσιμα στελέχη οικοδομικών αδειών, φαίνεται ότι ένα μεγάλο τμήμα του κτιρίου έχει κτιστεί προ του 1970. Εν συνέχεια κατασκευάστηκαν διαδοχικές προσθήκες κατ' επέκταση, από το 1972 έως και το 1978, όποτε το κτίριο απέκτησε την σημερινή του μορφή και επιφάνεια. Όπως πληροφορηθήκαμε από τον Πελάτη το κτίριο ανακαινίσθηκε πλήρως το 1999 ενώ τμήμα του Α΄ Ορόφου επιφάνειας 800τμ ανακαινίσθηκε και το 2014 χωρίς ωστόσο να μας προσκομισθούν στοιχεία οικοδομικών αδειών και το κόστος των εργασιών.

Σήμερα το κτίριο έχει χρήση αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων. Ο φέροντας οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα. Διαθέτει δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαρακτήρα, πυρασφάλεια, σύστημα πυρανίχνευσης, κλιματισμό, ανελκυστήρες φορτίων, θέρμανση, περιμετρικό φωτισμό και κάμερες εξωτερικής παρακολούθησης. Ο βαθμός συντήρησης του κτιρίου είναι πολύ καλός. Στο δώμα του κτιρίου είναι εγκατεστημένα πάνελ φωτοβολταϊκών.

Αν και το ακίνητο έχει πρόσοψη στη Λεωφόρο Κηφισού, η είσοδος αυτοκινήτων και φορτηγών γίνεται μόνο από την παράπλευρη οδό Μπιχάκη.

2. 33. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ

Από την αυτοψία που διενεργήθηκε δεν παρατηρήθηκαν εν εξελίξει τεχνικές εργασίες ανακατασκευής του περιβάλλοντα χώρου. Ο προαύλιος χώρος του οικοπέδου είναι ασφαλτοστρωμένος και το οικόπεδο είναι περιμετρικά περιφραγμένο. Στον περιβάλλοντα χώρο και συνεχόμενα προς το κτίριο έχουν κατασκευασθεί τρία (3) μεταλλικά στέγαστρα, επιφανείας 217,00τμ, 200,00τμ και 27,69τμ. Ο Πελάτης δήλωσε ότι θα προβεί σε διαδικασία τακτοποίησης/νομιμοποίησης των εν λόγω στεγάστρων

σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013. Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας δίδεται με βάση τη συγκεκριμένη παραδοχή.

2. 34. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Η εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου από τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι καλή, αφού από την οδό Στρατηγού Μακρυγιάννη και την γειτονική Λεωφόρο Πέτρου Ράλλη διέρχονται λεωφορειακές γραμμές του ΟΑΣΑ, οι οποίες συνδέουν την υπό εξέταση περιοχή με τη Νίκαια, Κορυδαλλό, Μοσχάτο, Πειραιά και το κέντρο της πόλης.

Πλησιέστερος σταθμός του Προαστιακού Σιδηρόδρομου είναι ο «Άγιος Ιωάννης Ρέντης», ο οποίος απέχει περίπου 1,5χμ δυτικά του ακινήτου. Με την χρησιμοποίηση του Προαστιακού επιτυγχάνεται η σύνδεση της περιοχής του ακινήτου με το Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος, με διάφορους προορισμούς μέχρι το Κιάτο (μέσω του σταθμού «Άνω Λιόσια») και την Χαλκίδα.

2. 35. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ.52 της ευρύτερης περιοχής του «Ελαιώνα» του Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη και στον Τομέα Β' αυτής, όπου σύμφωνα με το ΦΕΚ 1049Δ/30-11-1995 επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- εμπορικά καταστήματα
- γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- διοίκηση
- εστιατόρια, αναψυκτήρια
- χώροι συνάθροισης κοινού
- κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου
- κτίρια αποθήκευσης
- εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- πρατήρια βενζίνης
- πρατήρια υγραερίου
- κτίρια στάθμευσης
- κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Επιτρέπονται επίσης οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης καθώς και συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία. Για τα υφιστάμενα συνεργεία τα οποία δεν έχουν εναρμονισθεί με τις διατάξεις του ΠΔ 78/1988 (Α΄ 34) αφαιρείται η άδεια λειτουργίας τους μετά την πάροδο δύο (2) ετών από τη δημοσίευση του ΦΕΚ.

Οι όροι δόμησης στην περιοχή περιλαμβάνουν:

- Αρτιότητα 2.000 τμ και Πρόσωπο Π = 15 μ
- Παρεκκλίσεις ως ΦΕΚ 1049Δ/30-11-95
- Συντελεστής Δόμησης: 0,80 για οικόπεδα με επιφάνεια >2.000 τμ
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : 50% για οικόπεδα για βιομηχανικές – βιοτεχνικές μονάδες, για κτίρια στάθμευσης και πρακτορεία μεταφορών και 40% για τις λοιπές.
- Επιτρεπόμενο ύψος : 13 μ.

2. 36. ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Δεδομένου ότι δεν μας προσκομίσθηκαν σχέδια της οικοδομικής άδειας ήτοι τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης και κατόψεις επιπέδων, δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση.

Με βάση τον υπ΄ αριθμόν 3850/24-07-2003 τίτλο Ιδιοκτησίας προκύπτει ότι η αρχική επιφάνεια του οικοπέδου ήταν 6.697,49τμ και μετά την ρυμοτόμηση επιφάνειας 924,46τμ, η τελική του επιφάνεια ανέρχεται σε 5.773,03τμ. Η εν λόγω επιφάνεια ταυτίζεται με την αναγραφόμενη ως τελική επιφάνεια της Διορθωτικής Πράξης Εφαρμογής.

Σημειώνεται επίσης ότι στον πίνακα ιδιοκτησιών της κυρωμένης πράξης εφαρμογής, αναγράφεται ως ιδιοκτήτης του ακινήτου η Εταιρεία «CARTER INVESTMENTS LIMITED», που ήταν ο προκάτοχος. Για την αναγραφή του ονόματος του νέου ιδιοκτήτη θα πρέπει να γίνει αίτηση διόρθωσης της πράξης εφαρμογής.

Αναφορικά με τις επιφάνειες του κτιρίου, θα πρέπει να σημειωθεί ότι στον υπ' αριθμό 3850/24-07-2003 τίτλο ιδιοκτησίας αναφέρεται ότι έχει συνολική επιφάνεια 8.194,32τμ Ισόγειο 3.469,65τμ, Πατάρια 1.255,02τμ και Όροφος 3.469,65τμ). Σύμφωνα με τις από Δεκεμβρίου 2015 κατόψεις και το τεχνικό έλεγχο του πολιτικού μηχανικού Δημητρίου Μπουρμά, προκύπτει ότι η συνολική επιφάνεια του κτιρίου ανέρχεται σε 7.935,13τμ

(Ισόγειο 3.459,73 τμ, Α' Όροφο 3.458,04τμ, Πατάρι 957,95τμ. και Δώμα 59,41τμ). Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας έχουν χρησιμοποιηθεί, τα στοιχεία της κτιριολογικής περιγραφής που αναφέρονται στην από 15/12/2015 τεχνική έκθεση και τις κατόψεις (ίδιας ημερομηνίας) του μηχανικού Δημητρίου Μπουρμά. Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή ότι ο Πελάτης (όπως μας δήλωσε) θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση (καθώς και στην πληρωμή των σχετικών προστίμων) και ότι έχουν εξοφληθεί οι προβλεπόμενες εισφορές σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς σε χρήμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

3.6. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ

Η επίδραση της συγκεκριμένης οικονομικής συγκυρίας στην κτηματαγορά ήταν σημαντική με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση των δραστηριοτήτων, τη μείωση των αξιών και την αύξηση των ζητούμενων αποδόσεων. Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά στα βιοτεχνικά ακίνητα, από το 2010 έως και την τρέχουσα περίοδο, η αγορά χαρακτηρίζεται από περιορισμένο αριθμό πράξεων. Η προσφορά αυξήθηκε σημαντικά καθώς πολλοί επαγγελματίες σταμάτησαν τη δραστηριότητα τους, ενώ συγχρόνως υπήρξε και αναβολή ή και ματαίωση αρκετών αναπτυξιακών σχεδίων.

Κύριο χαρακτηριστικό αποτελεί η περιορισμένη επενδυτική δραστηριότητα οφειλόμενη, κυρίως στα προβλήματα ρευστότητας των δυνητικών επενδυτών σε συνδυασμό με το αυστηρότερο πλαίσιο τραπεζικού δανεισμού. Οι περιορισμοί από την πλευρά της χρηματοδότησης σε συνδυασμό με τη γενική αβεβαιότητα στο επιχειρηματικό περιβάλλον έχουν ως συνέπεια την επιφυλακτικότητα των επενδυτών.

Λόγω της διαπραγματευτικής ισχύος των μισθωτών καταγράφονται πτωτικές τάσεις των μισθωμάτων σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια, αν και την τρέχουσα οικονομική περίοδο παρατηρούνται σταθεροποιητικές τάσεις σε σχέση με το 2014. Τα μέσα επίπεδα μισθωμάτων στις κύριες αγορές της Αττικής (Θριάσιο, Οινόφυτα, Ασπρόπυργος) διαμορφώνονται στα επίπεδα των 2,5-3,5€/τμ/μήνα. Σε μεμονωμένες περιπτώσεις σύγχρονων ακινήτων είναι δυνατόν να επιτευχθούν και ελαφρώς υψηλότερες τιμές αναλόγου θέσης και χαρακτηριστικών. Στις περιοχές κύριου

ενδιαφέροντος της Θεσσαλονίκης, όπως η ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου, τα μέσα επίπεδα μισθωμάτων κυμαίνονται μεταξύ 1-2,50€/τ.μ. και στις περιοχές του Καλοχωρίου και του Ωραιοκάστρου για την αγορά βιομηχανικών κτιρίων και Logistics οι τιμές διαμορφώνονται στα 0,5-2,2€/τ.μ. με τις μέγιστες τιμές να αφορούν σύγχρονα κτίρια.

Οι ζητούμενες αποδόσεις (yields) για prime ακίνητα σε κύριες αγορές διαμορφώνονται σε επίπεδα υψηλότερα του 10%, ενώ για τα υπόλοιπα ακίνητα στις δευτερεύουσες αγορές βρίσκονται άνω του 11%.

3.7. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.7.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Άγιος Ιωάννης Ρέντη ανήκει στο δήμο Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη της περιφερειακής ενότητας Πειραιώς. Βρίσκεται νότια της πόλης της Αθήνας και είναι όμορος των Δήμων Πειραιά, Μοσχάτου - Ταύρου, Αιγάλεω και της περιοχής Νίκαιας.



Θέση δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη στα όρια του Νομού Αττικής

Οι βασικοί οδικοί άξονες είναι η λεωφόρος Πειραιώς, η λεωφόρος Θηβών, η οδός Αγίας Άννης και η οδός Πέτρου Ράλλη. Πρόκειται για περιορισμένης έκτασης περιοχή όπου το μεγαλύτερο τμήμα του έχει χρήση βιομηχανικού πάρκου με βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες και ζώνης χονδρεμπορίου όπου βρίσκεται η Κεντρική Λαχαναγορά Αθηνών.

Οι περιοχές γενικής κατοικίας είναι περιορισμένης έκτασης και εκτείνονται πέραν των οδών Πειραιώς και Θηβών Εμπορική δραστηριότητα τοπικού ενδιαφέροντος αναπτύσσεται επί της οδού Φλέμινγκ, γύρω από την πλατεία Αγίου Ιωάννου.

Η ρυμοτομία είναι μέτρια αλλά δεν υπάρχει σοβαρό κυκλοφοριακό πρόβλημα. Καταγράφεται περιορισμένο απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων τυπικής εργολαβικής κατασκευής, με συγκέντρωση στην περιοχή που βρίσκεται κοντά στη λεωφόρο Πειραιώς συνήθων επιφανειών 70 – 90 τμ.

Ο Δήμος Αγ. Ιωάννη Ρέντη αποτελεί μια βιομηχανική – βιοτεχνική περιοχή, όπου η χρήση κατοικίας περιορίζεται στο κέντρο της. Εντοπίζεται περιορισμένος αριθμός αδόμητων οικοπέδων στο τμήμα της περιοχής που εντοπίζεται χρήση κατοικίας, ενώ στην υπόλοιπη περιοχή, που εντάσσεται στην ευρύτερη πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα, εντοπίζεται πλήθος από βιομηχανικές – βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, εγκαταλελειμμένες ή μη, με ατελές οδικό δίκτυο, καθώς δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί το σύνολο των πράξεων εφαρμογής.

3.7.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ. 125-127 (αποτελεί τμήμα της ΠΑΘΕ), η οποία συνδέει την περιοχή με τον Πειραιά και τα Βόρεια Προάστια της πόλης. Η θέση του ακινήτου παρουσιάζεται με κίτρινο χρώμα στην παρακάτω δορυφορική εικόνα.



Στη συγκεκριμένη θέση λειτουργεί σημαντικός αριθμός βιομηχανικών – βιοτεχνικών, κυρίως ιδιοχρησιμοποιούμενων κτισμάτων, καθώς πρόκειται για τη ΒΙΠΑ της περιοχής. Πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην ευρύτερη περιοχή παρουσιάστηκε αγοραστικό ενδιαφέρον λόγω της ευκολίας πρόσβασης που εξασφαλιζόταν με την χρησιμοποίηση της ΠΑΘΕ. Αγοραστικό ενδιαφέρον εκδηλώθηκε τόσο για αποθηκευτικές χρήσεις όσο και για εμπορικές αναπτύξεις με σημαντικότερες της Leroy Merlin και Makro.

3.7.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισού και εκατέρωθεν αυτής εντοπίζεται πλήθος ακινήτων βιοτεχνικών / αποθηκευτικών χρήσεων. Πρόκειται κυρίως για ισόγειους χώρους κτιρίων μεταλλικής ή από οπλισμένο σκυρόδεμα κατασκευής παλαιότητας μεγαλύτερης των 20 – 25 ετών. Η μέση επιφάνεια κάθε κτιρίου κυμαίνεται μεταξύ 3.000τμ - 3.500τμ περίπου, διαθέτοντας στην πλειονότητά τους ράμπες φορτοεκφόρτωσης και υπαίθριους χώρους στάθμευσης. Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην εγγύς περιοχή του ακινήτου δεν εντοπίσθηκαν αναπτύξεις υπό κατασκευή, ενώ η διαθεσιμότητα αυτοτελών κτιρίων αποθήκευσης, ή βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων στην περιοχή είναι αυξημένη.

3.7.4. ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Με βάση την έρευνα των Εκτιμητών για την ενοικίαση επαγγελματικών ακινήτων αποθηκευτικών χρήσεων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου, προκύπτει ότι τα επίπεδα ζήτησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων είναι περιορισμένα. Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε εντοπίστηκε σημαντικός αριθμός αδιάθετων ακινήτων ενώ δεν έχουν καταγραφεί πρόσφατες πράξεις.

Σύμφωνα με τα δεδομένα της κτηματαγοράς, όπως προαναφέρθηκε και στην ενότητα 3.1, οι δυνητικοί χρήστες ακολουθούν στάση αναμονής, ενώ η ζήτηση είναι αρκετά περιορισμένη.

καθώς σημαντικός αριθμός αυτών είτε έχουν διακόψει / περιορίσει τη λειτουργία τους, είτε στεγάζονται σε ιδιόκτητα κτίρια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.11. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκαν οι Μέθοδοι της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων, αποδίδοντας ίδια βαρύτητα. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η διαδικασία περιελάμβανε την αναζήτηση συγκριτικών ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Σημειώνεται ότι πέραν της επιτόπιας έρευνας, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή ώστε να προσδιοριστούν με σαφήνεια τα χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία θα αποτελέσουν παράγοντες σύγκρισης.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου του Πελάτη. Οι παράγοντες αυτοί, με βάση και την πρακτική της αγοράς για παρόμοιους χώρους, είναι η επιφάνεια, η παλαιότητα, η προβολή - θέση, η πρόσβαση (από την ΠΑΘΕ), η κατάσταση συντήρησης κ.α. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής μίσθωσης και πώλησης. Εν συνεχεία, παρουσιάζονται τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από την έρευνα αγοράς:

Συγκριτικά Στοιχεία Μίσθωσης

10. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με πολύ καλή πρόσβαση, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 7.371τμ κατασκευής 1975, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ύψος 4,5μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, διαθέτει δύο επαγγελματικά ασανσέρ, βιομηχανικό δάπεδο και μεγάλο περιβάλλοντα χώρο, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 18.500€/μήνα ήτοι 2,51€/τμ/μήνα (Πηγή: Praxis Κτηματομεσιτική).

11. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.300τμ κατασκευής 1980, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο, δομημένη καλωδίωση και μεγάλο περιβάλλοντα χώρο, διατίθεται

προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 4.200€/μήνα ήτοι 3,23€/τμ/μήνα (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Χρυσή Τομή).

12. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.260τμ κατασκευής 1975, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 4.500€/μήνα ήτοι 3,57€/τμ/μήνα (Πηγή: Praxis Κτηματομεσιτική).

13. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού (παραπλεύρως) με πολύ καλή πρόσβαση, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 4.000τμ υπογείου και ισογείου κατασκευής 1980, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, περιβάλλοντα χώρο 1.500τμ, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 12.000€/μήνα ήτοι 3,00€/τμ/μήνα (Πηγή: Γαία Κτηματομεσιτική).

14. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 2.700τμ κατασκευής 1960, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 11,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 11.000€/μήνα ήτοι 4,07€/τμ/μήνα (Πηγή: Anodos Real Estate Κτηματομεσιτική).

15. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 7.500τμ, δεν βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την Λεωφόρο Κηφισού, κατασκευής 1995, σε καλή κατάσταση συντήρησης, ύψος 11,0μ, μεταλλική κατασκευή, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 23.000€/μήνα ήτοι 2,67€/τμ/μήνα (Πηγή: Anodos Real Estate Κτηματομεσιτική).

16. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 2.200τμ, πολύ καλή πρόσβαση και προβολή από την Λεωφόρο Κηφισού, κατασκευής 1975, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 8.000€/μήνα ήτοι 3,64€/τμ/μήνα (Πηγή: Nova Κτηματομεσιτική).

17. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 5.400τμ, δεν βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την Λεωφόρο Κηφισού, κατασκευής 1980, σε καλή κατάσταση συντήρησης, ύψος 5,0μ, κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα, με βιομηχανικό δάπεδο, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 18.700€/μήνα ήτοι 3,46€/τμ/μήνα (Πηγή: Goldenhome Κτηματομεσιτική).

18. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ αποθηκευτικός χώρος επιφάνειας 4.000τμ, υπογείου - ισογείου, κατασκευής 1980, με καλή πρόσβαση και προβολή από την Λεωφόρο Κηφισού, προαύλιο χώρο επιφάνειας 1.500τμ, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 12.000€/μήνα, ήτοι 3,0€/τμ/μήνα (Πηγή: Γαία Κτηματομεσιτική).

Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης

9. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ Λεωφόρος Κηφισού (σε παράπλευρο δρόμο) με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 2.500τμ κατασκευής 1965, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο και μεγάλο περιβάλλοντα χώρο, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.500.000€ ήτοι 600€/τμ (Πηγή: Goldenhome Κτηματομεσιτική).

10. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 3.300τμ κατασκευής 1970, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.800.000€ ήτοι 545€/τμ (Πηγή: Goldenhome Κτηματομεσιτική).

11. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ πλησίον Λεωφόρου Κηφισού με πολύ καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 4.100τμ κατασκευής 1960, σε καλή κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινιστεί), ύψος 11,0μ, μεταλλικής κατασκευής, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 3.300.000€ ήτοι 805€/τμ (Πηγή: Aspis Real Estate Κτηματομεσιτική).

12. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ Λεωφόρος Κηφισού (σε παράπλευρο δρόμο), με άριστη πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 7.580τμ, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και τέσσερις (4) ορόφους, κατασκευής 1961, σε καλή κατάσταση συντήρησης (χρήζει ανακαινίσεων), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 5.200.000€ ήτοι 690€/τμ περίπου (Πηγή: Praxis Κτηματομεσιτική).

13. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.400τμ, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και ημιόροφο, κατασκευής 1984, με καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης (έχει ανακαινισθεί), ύψος 6,0μ, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 800.000€ ήτοι 572€/τμ (Πηγή: Plasis Κτηματομεσιτική).

14. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ Λεωφόρος Κηφισού (παράπλευρος δρόμος), με άριστη πρόσβαση, επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 4.500τμ, αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και Α όροφο, κατασκευής 1990, σε καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 3.300.000€ ήτοι 733€/τμ (Πηγή: Γαία Κτηματομεσιτική).

15. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ Λεωφόρος Κηφισού (παράπλευρος δρόμος), με άριστη καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 4.250τμ, κατασκευής 1982, σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ύψος 11,0μ, μεταλλικής κατασκευής, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 3.500.000€ ήτοι 823€/τμ (Πηγή: Aspis Real Estate Κτηματομεσιτική).

16. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗ παραπλεύρως Λεωφόρου Κηφισού, με καλή πρόσβαση, ισόγειος επαγγελματικός χώρος συνολικής επιφάνειας 1.600τμ, κατασκευής 2007, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.200.000€ ήτοι 750€/τμ (Πηγή: Nova Real Estate Κτηματομεσιτική).

Συγκριτικά Πώλησης Οικοπέδων

1. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ επί Λεωφόρου Κηφισού, άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.200τμ, εντός σχεδίου, με Συντελεστή Δόμησης 0,8, Συντελεστή Κάλυψης 50% για βιοτεχνικές – βιομηχανικές μονάδες, με πρόσοψη στην Λεωφόρο Κηφισού 30μ περίπου, πολύ καλή πρόσβαση, με καλό σχήμα, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.100.000€ ήτοι 500€/τμ (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Public-South).

2. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ, περιοχή Ελαιώνα Αγία Άννα (πίσω από το κτίριο) της Δέλτα) άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.417,37τμ, με Συντελεστή Δόμησης 0,8, Συντελεστή Κάλυψης 50% για βιοτεχνικές – βιομηχανικές μονάδες, με πρόσοψη 30μ, καλή πρόσβαση, πολυγωνικό σχήμα (όχι καλό), διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 920.000€ ήτοι 270€/τμ (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Κλειδάριθμος).

3. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ, πλησίον Λεωφόρου Κηφισού, κοντά στις αθλητικές εγκαταστάσεις του Ολυμπιακού, άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 1.340τμ, εντός σχεδίου, με δυνατότητα εμπορικής εκμετάλλευσης, καλή πρόσβαση, πολύ καλό σχήμα, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.200.000€ ήτοι 896€/τμ (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Dismate).

4. ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΕΝΤΗΣ, πλησίον Λεωφόρου Κηφισού, άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 3.180τμ, εντός σχεδίου, με Συντελεστή Δόμησης 0,8,

Συντελεστή Κάλυψης 50% για βιοτεχνικές – βιομηχανικές μονάδες, καλή πρόσβαση από την Λεωφόρο Κηφισού, τετράγωνο σχήμα, με πρόσοψη 56μ, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.750.000€ ήτοι 550€/τμ (Κτηματομεσιτικό Φούκη).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

	Υπο Εκτιμηση Ακινητο	1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό	8ο Συγκριτικό	9ο Συγκριτικό
Περιοχή Διεθνεση	Λεωφόρος Κηφισού αρ 125-127	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη (παραπλεύρως Λεωφόρου Κηφισού)	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη
Τιμη Μοβιωσης €/τμ μηνα		€ 2.51	€ 3.23	€ 3.67	€ 3.00	€ 4.07	€ 3.10	€ 2.54	€ 3.46	€ 3.00
Προσαρμογές										
Ζητούμενη / Προσφερόμενη		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Συνολική Επιφάνεια (σε τμ)	7.935.13τμ (Υπόγειο Ισογεια- Α' Ορόφος Πατάρι και Δώμα)	Συνολική Επιφάνεια 7.571τμ	1.200τμ (εσ/χος)	1.260τμ (εσ/χος)	4.000τμ (εσ/χος)	2.700τμ (εσ/χος)	7.500τμ (εσ/χος)	Συνολική Επιφάνεια 2.200τμ	Συνολική Επιφάνεια 5.488τμ	4.000τμ (υπόγειο εσ/χος)
		0%	-10%	-10%	-5%	-5%	0%	-15%	-5%	-5%
Παλαιοτητα / Ανακαινίσεις	1978-1980 Νέα (1999 και 2014 ηµίφω 800τμ)	1975 / Όχι	1980 / Ναι	1978 / Ναι	1980 / Ναι	1960 / Ναι (2005)	1995 / Όχι	1975 / Όχι	1980 / Όχι	1980 / Όχι
		15%	15%	5%	10%	0%	5%	10%	10%	10%
Κατάσταση Συντήρησης	Πολύ Καλή	Μέτρια	Καλή	Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή	Καλή	Καλή
		15%	10%	10%	10%	0%	10%	10%	10%	10%
Πρόσοψη	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή	Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή
		10%	10%	10%	10%	0%	10%	0%	0%	10%
Πρόσβαση στο Εθνική Οδό	Πολύ Καλή εμπάν οδού Μπαλάκη	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή
		0%	0%	0%	0%	10%	10%	0%	10%	10%
Ύψος (σε μ)	Μέχρι 9μ	4.5μ	5.0μ	5.0μ	5.0μ	11.0μ	11.0μ	5.0μ	5.0μ	11.0μ
		5%	0%	0%	0%	-10%	-10%	0%	0%	0%
Είδος Κατασκευής	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Μεταλλική	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		30%	10%	5%	15%	-15%	20%	-5%	15%	25%
Προσημασμένα Ετσικα		€ 3.3	€ 3.6	€ 3.7	€ 3.5	€ 3.5	€ 3.7	€ 3.5	€ 3.5	€ 3.8

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

	Υπό Εκτίμηση Ακίνητο	1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικο	8ο Συγκριτικο
Περιοχή Διεθνεια	Λιμανάρες Κηφισού αρ 125 - 127	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη	Αγιος Ιωάννης Ρέντη
Τιμη Πώλησης €/τμ		€ 600	€ 545	€ 600	€ 690	€ 572	€ 733	€ 623	€ 750
Προσαρμογές									
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Συνολική Επιφάνεια (σε τμ)	7.935,13τμ (Υπόγεια Ισογεια Α Ορόφος Πατάρι και Δώμα)	6.200τμ	3.300τμ	4.100τμ (Ισόγειος)	7.500τμ (Υπόγεια Ισογεια και 4 Ορόφους)	1.400τμ	4.500τμ	4.250τμ (ισόγειος)	1.500τμ (Ισόγειος)
		-10%	-10%	-10%	0%	-20%	-10%	-10%	-20%
Παλαιοτητα / Ανακαινίσεις	1978-1980/ Ναι (1999 και 2014 τμήμα 800τμ)	1965 / Όχι	1975 / Όχι	1960 / Όχι	1961 /Όχι	1984 /Όχι	1990 /Όχι	1982 / Όχι	2007 /Όχι
		10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	0%
Κατάσταση Συντήρησης	Πολύ Καλή	Μέτρια	Μέτρια	Πολύ Καλή	Καλή	Μέτρια	Μέτρια	Μέτρια	Πολύ Καλή
		15%	15%	0%	10%	15%	15%	15%	0%
Πρόβολη	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Καλή
		0%	10%	0%	0%	10%	10%	0%	10%
Πρόσβαση απο Εθνική Οδό	Πολύ Καλή (μεσω οδου Μπενάκη)	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Αριστη	Καλή	Αριστη	Αριστη	Καλή
		0%	0%	0%	-10%	10%	-10%	-10%	10%
Ύψος (σε μ)	Μεχρι 5μ	N/A	N/A	11.0μ	N/A	N/A	N/A	11.0μ	N/A
		0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-10%	0%
Είδος Κατασκευής	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Μεταλλική	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Μεταλλική	Οπλισμένο Σκυρόδεμα
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**-5%**	**-5%**	**-25%**	**-10%**	**-5%**	**-10%**	**-25%**	**-20%**
Προσαρμοσμένη Τιμη		€ 570,0	€ 572,3	€ 600,8	€ 621,0	€ 600,6	€ 659,7	€ 617,3	€ 600,0

Με βάση τις ως άνω προσαρμογές εκτιμάται ότι το ύψος του Αγοραίου Μισθώματος κυμαίνεται μεταξύ 3,2€/τμ/μήνα – 3,8€/τμ/μήνα, με την τιμή των **3,5€/τμ/μήνα**, να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή που εκτιμάται ότι ανταποκρίνεται ικανοποιητικά στα χαρακτηριστικά του υπό εξέταση ακινήτου. Επομένως το μηναίο μίσθωμα ανέρχεται συνολικά σε 27.773€.

Λαμβάνοντας υπόψη το παραπάνω μηναίο μίσθωμα και θεωρώντας εύλογο yield 10,0%, η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 3.332.754 € (1).

Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία, εκτιμάται ότι το ύψος της τιμής πώλησης κυμαίνεται μεταξύ 570€/τμ – 650€/τμ, με την τιμή των 600€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή. Επομένως η Αγοραία Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, με την χρησιμοποίηση των συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας, ανέρχεται σε 4.761.078€ (2).

Αναφορικά με την τιμή πώλησης του οικοπέδου, εκτιμάται ότι αυτή κυμαίνεται μεταξύ 400€/τμ – 430€/τμ, με την τιμή των 415€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή.

4.12. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε, επιβεβαίωσε τη γενική εικόνα που είχαν οι Εκτιμητές για την αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό αβεβαιότητας και έλλειψη σχετικής ισορροπίας. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από το σημαντικό εύρος ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης που προέκυψαν έπειτα από τη σχετική προσαρμογή που περιγράφεται σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας εκτίμησης.

Με βάση τα παραπάνω το **Αγοραίο Μηνιαίο Μίσθωμα του υπό εξέταση ακινήτου ανέρχεται στρογγυλοποιημένα 27.800€.** Σημειώνεται ότι στο Αγοραίο Μίσθωμα δεν περιλαμβάνονται έξοδα συντήρησης του ακινήτου (τακτικά ή έκτακτα).

Αναφορικά με την Αγοραία Αξία, αυτή προκύπτει με την χρησιμοποίηση δύο (2) εκτιμητικών μεθόδων (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα), των συγκριτικών στοιχείων και της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος ήτοι:

- Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (1):3.332.754€ X 0,5 = 1.666.377€
- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (2):4.761.078€ X 0,5 = 2.380.539 €

Επομένως η Αγοραία Αξία ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **4.050.000€.** Σημειώνεται ότι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας δίδεται με την παραδοχή ότι ο Πελάτης (όπως μας δήλωσε) θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση (καθώς και στην πληρωμή των σχετικών προστίμων) και ότι έχουν εξοφληθεί οι προβλεπόμενες εισφορές σε χρήμα και μετατροπής εισφοράς σε χρήμα.

Κατόπιν επιθυμίας του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί στο κτίριο και στο οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη αφού από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων παρόμοιων χαρακτηριστικών με το υπό εξέταση. Από τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προκύπτει ότι η αξία του **οικοπέδου ανέρχεται σε 2.400.000€, διαμορφώνοντας την αξία του κτιρίου σε 1.650.000€.**

Η Εκτιμήτρια

Βασιλική Τσιτούρη
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, REV TEGOVA

Για την Eurobank Property Services:

Γεώργιος Σπυράτος REV TEGOVA	Παναγιώτης Μαυραγάνης MBA MRICS
Senior Real Estate Analyst	Διευθυντής
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών	Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ













Σε συνέχεια με τις ανωτέρω Εκθέσεις και μετά την οριστική υπαγωγή των ανωτέρω ακινήτων στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 εκδόθηκε από τους ίδιους εκτιμητές η από 2/8/2016 Βεβαίωσή τους, με την οποία βεβαιώνεται ότι η αγοραία αξία των ανωτέρω ακινήτων δεν έχει μεταβληθεί και η οποία έχει ως ακολούθως:

Σε συνέχεια με τις από Δεκεμβρίου 2015 έξι (6) Εκθέσεις Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας των ακινήτων Αλ. Πάντου 19-23 - Καλλιθέα, Αλ. Πάντου 25 - Καλλιθέα, Αλ. Πάντου 27 - Καλλιθέα, Αργυρουπόλεως 2Α - Καλλιθέα, Λεωφ. Κηφισού 119 - Αγ. Ιωάννης Ρέντης, Λεωφ. Κηφισού 125-127 - Αγ. Ιωάννης Ρέντης, ιδιοκτησίας του Πελάτη Quest Holdings ΑΕ και κατόπιν της οριστικής υπαγωγής των ανωτέρω ακινήτων στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, δυνάμει της οποίας νομιμοποιήθηκαν/τακτοποιήθηκαν όλες οι υπερβάσεις/παρεκκλίσεις της δόμησης των ανωτέρω ακινήτων, σύμφωνα και με σχετική δήλωση του Πελάτη, η οποία περιλαμβάνεται στις προαναφερόμενες από Δεκεμβρίου 2015 Εκθέσεις Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας, οι οριστικές επιφάνειες των ανωτέρω ακινήτων διαμορφώθηκαν ως ακολούθως:

Αλ. Πάντου 19-23, Καλλιθέα	Πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.806,03 τμ, το οποίο αποτελείται από τρία (3) υπόγεια επιφανείας 3.380,16 τμ και ανωδομή 3.425,87 τμ
Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα	Πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.637,42 τμ, το οποίο αποτελείται από δύο (2) υπόγεια επιφανείας 2.321,96 τμ (αποθηκευτικοί χώροι/χώροι στάθμευσης/βοηθητικοί χώροι) και ανωδομή 4.315,46 τμ (χώροι γραφείων και δώμα)
Αλ. Πάντου 27, Καλλιθέα	Πενταώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 1.358,97 τμ, το οποίο αποτελείται από τρία (3) υπόγεια επιφανείας 528,42 τμ (αποθηκευτικοί χώροι/χώρο στάθμευσης) και ανωδομή 830,55 τμ (χώροι γραφείων και δώμα)
Αργυρουπόλεως 2Α, Καλλιθέα	Εξαώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 3.915,53 τμ (υπόγειο 281,70 τμ και ανωδομή 3.633,83 τμ)
Λεωφ. Κηφισού 119, Αγ. Ιωάννης Ρέντης	Επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.113,54 τμ, το οποίο αποτελείται από υπόγειο 1.633,95 τμ, ισόγειο 2.204,51 τμ, Α' όροφο 2.216,80 τμ και δώμα 58,28 τμ
Λεωφ. Κηφισού 125-127, Αγ. Ιωάννης Ρέντης	Επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 7.956,66 τμ, το οποίο αποτελείται από ισόγειο 3.469,65 τμ, Α' όροφο 3.469,65 τμ, πατάρι 957,95 τμ και δώμα 59,41 τμ

Σχετικά προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη οι από 8-5-2016, 5-5-2016, 10-4-2016, 29-7-2016, 27-5-2016, 20-7-2016 αντίστοιχες έξι (6) αναλυτικές εμβαδομετρήσεις της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή και οι αντίστοιχες υπ' αριθ. 3346409/27-5-2016, 3320625/18-5-2016, 3315835/21-4-2016, 3307111/14-7-2016, 3366780/8-6-2016, 3367723/14-6-2016 οριστικές δηλώσεις υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 των ανωτέρω ακινήτων.
Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία βεβαιώνεται με την παρούσα ότι **η αγοραία αξία ενός εκάστου ακινήτου δεν έχει μεταβληθεί** από εκείνη, η οποία προσδιορίσθηκε στις προαναφερόμενες από Δεκεμβρίου 2015 αντίστοιχες Εκθέσεις μας, ανέρχεται δε ανά ακίνητο ως ο κατωτέρω πίνακας.

	Συνολική επιφάνεια	Αγοραία Αξία
Αλ. Πάντου 19-23, Καλλιθέα	**6.806,03 τμ**	**4.970.000**
Αλ. Πάντου 25, Καλλιθέα	**6.637,42 τμ**	**5.765.000**
Αλ. Πάντου 27, Καλλιθέα	**1.358,97 τμ**	**1.385.000**
Αργυρουπόλεως 2Α, Καλλιθέα	**3.915,53 τμ**	**3.860.000**
Λεωφ. Κηφισού 119, Αγ. Ιωάννης Ρέντης	**6.113,54 τμ**	**3.140.000**
Λεωφ. Κηφισού 125-127, Αγ. Ιωάννης Ρέντης	**7.956,66 τμ**	**4.050.000**

Αθήνα, 02/08/2016,

Γιώργος Σπυράτος
Senior Real Estate Analyst
Eurobank Property Services
Διεύθυνση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών
Τμήμα Μελετών & Έρευνας Αγοράς
Εολιν αρ 7 & Αμαλιάδος αρ. 20
11523 Αμπελόκηποι, Αθήνα
Τηλ: 211 8809374 (εσωτ. 29374)
Fax: 211 8809309
Mail: gspyratos@eurobank.gr

Β.

Eurobank
Property Services

Έκθεση

Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

ΑΚΙΝΗΤΟΥ

επί της οδού Λουτρού αρ.65

στις Αχαρνές Νομού Αττικής

ΕΝΤΟΛΕΑΣ : UNISYSTEMS A.E.

Αθήνα: Δεκέμβριος 2015

Regulated by RICS





ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΥΝΟΨΗ 240

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 243

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 243

1.2 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 243

1.3 ΑΝΑΘΕΣΗ 243

1.4 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 243

1.5 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 243

1.6 ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 244

1.7 ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 244

1.8 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ 244

1.9 ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 244

1.10 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 245

1.11 ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ 247

1.12 ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ 248

1.13 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS 248

1.14 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 249

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ 251

2. 1. ΟΙΚΟΠΕΔΟ 251

2. 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ 251

2. 3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ 253

2. 4. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ 253

2. 5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ 254

2. 6. ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ 254

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ 256

3.1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ 256

3.2. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 257

3.2.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ 257

3.2.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ 258

3.2.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 259

3.2.4. ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ 259

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 260

4.1. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 260

4.2. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 268

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ 271

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 271

ΣΥΝΟΨΗ

Ημερομηνία Ανάθεσης	24/11/2015
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/11/2015
Ημερομηνία Εκτίμησης	22/12/2015
Εντολέας	UNISYSTEMS A.E.
Αντικείμενο Εκτίμησης	Επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων επιφάνειας 3.882,43τμ (υπόγειο 1.786,08τμ, ισόγειο 1.527,80τμ και Α' όροφος 568,55τμ). Ωστόσο εάν συμπεριληφθεί στην επιφάνεια του ισογείου και οι ημιυπαίθριοι χώροι εμβαδού 258,28τμ, η συνολική επιφάνεια του κτιρίου διαμορφώνεται σε 4.140,71τμ.
Ανάθεση	Η UNISYSTEMS A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.
Βάση Εκτίμησης	Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της

	αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.
Περιοχή Μελέτης	Λουτρού αρ. 65 Μενίδι (Αχαρνές) Νομού Αττικής
Μεθοδολογία Εκτίμησης (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα)	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος
Παραδοχές Εκτίμησης	• Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή. • Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178 / 2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση (υπέρβαση δόμησης στον Α' όροφο 118,46τμ, κτίριο βοηθητικής επιφάνειας 14,0τμ στον περιβάλλοντα χώρο και παραβίαση πλαϊνών ορίων κτιρίου). Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης των αυθαίρετων επιφανειών και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου. • Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα. • Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν. • Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του. • Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο. • Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)

Αγοραία Αξία	1.650.000 € Ένα Εκατομμύριο Εξακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ
Επιμερισμός Αξίας	• Κτίριο: 1.155.000 € Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Πενήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ • Οικόπεδο: 495.000 € Τετρακόσιες Πενήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρία με την επωνυμία «UNISYSTEMS A.E..», με εκπρόσωπό της τον κ. Α. Καπέτση που εφεξής θα αναφέρεται ως «Πελάτης».

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων επιφάνειας 3.882,43τμ (υπόγειο 1.786,08τμ, ισόγειο 1.527,80τμ και Α' όροφος 568,55τμ). Ωστόσο εάν συμπεριληφθεί στην επιφάνεια του ισογείου και οι ημιυπαίθριοι χώροι συνολικού εμβαδού 258,28τμ, η συνολική επιφάνεια του κτιρίου διαμορφώνεται σε 4.140,71τμ.Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Λουτρού αρ. 65 στο Δήμο Αχαρνών Νομού Αττικής.

Ως «κτίριο» νοείται το σύνολο της λειτουργικής μονάδας, συμπεριλαμβανομένων όλων των τμημάτων που συνδυάζονται για να λειτουργήσει. Επίσης συμπεριλαμβάνεται η αντίληψη της αγοράς για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, χωρίς να περιλαμβάνεται οποιασδήποτε μορφής goodwill από την παρούσα χρήση.

ΑΝΑΘΕΣΗ

Η UNISYSTEMS A.E. (εφεξής ο «Πελάτης»), με βάση την από 24/11/2015 εντολή του, ανέθεσε στην Eurobank Property Services A.E. και στον εξωτερικό εκτιμητή κ Χ Λαμπρόπουλο (εφεξής οι «Εκτιμητές»), τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του προαναφερθέντος επαγγελματικού κτιρίου. Η Αγοραία Αξία που προκύπτει επιμερίζεται σε αξία κτιρίου και σε αξία οικοπέδου. Οι Εκτιμητές συμφώνησαν από κοινού στην μορφή και το περιεχόμενο του παρόντος τεύχους, το οποίο και συνυπογράφουν.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας εκτίμησης θεωρείται η 22/12/2015.

ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση αποτίμησης ακινήτων στα οποία η παρούσα αφορά, διενεργήθηκε προς εξακρίβωση της αξίας των ακινήτων αυτών τα οποία πρόκειται να αποτελέσουν εισφορά σε είδος κατά τη σύσταση ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 9 του κ.ν. 2190/1920 Περί Ανωνύμων Εταιρειών.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) όπως ορίζεται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 8th Edition 2012) και RICS (Red Book Global Edition 2014).

ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία (Market Value) ορίζεται:

«The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion».

ήτοι:

«Αγοραία Αξία είναι 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 μια συναλλαγή με ίσους όρους, ύστερα από κατάλληλο μάρκετινγκ, όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς καταναγκασμό».

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης χρησιμοποιήθηκαν οι εξής παραδοχές:

- Τα στοιχεία του ακινήτου που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη είναι ακριβή.
- Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013 των αυθαίρετων επιφανειών που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση (υπέρβαση δόμησης στον Α' όροφο 118,46τμ, κτίριο βοηθητικής χρήσης επιφάνειας 14,0τμ στον περιβάλλοντα χώρο και παραβίαση πλαϊνών ορίων κτιρίου). Ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης των αυθαίρετων επιφανειών και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου.
- Οι απαραίτητες άδειες λειτουργίας βρίσκονται σε ισχύ ενώ στον υπολογισμό των αξιών δεν προσμετρούνται τα αναλώσιμα υλικά και τα αποθέματα.
- Για την κατασκευή του κτιρίου δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή αν έχουν θα απομακρυνθούν.

- Το κτίριο δεν αντιμετωπίζει κάποιο στατικό ή κατασκευαστικό πρόβλημα το οποίο να αποτρέπει τη χρήση του.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή της με οποιοδήποτε τρόπο.
- Το ακίνητο είναι ελεύθερο από νομικά και λοιπά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.)

ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Οι Εκτιμητές, με σκοπό την έναρξη της εργασίας τους, ζήτησαν από τον Πελάτη τα εξής στοιχεία:

- Τίτλους ιδιοκτησίας
- Σχέδια οικοδομικής άδειας
- Στέλεχος οικοδομικής άδειας
- Κατόψεις των επιπέδων κάθε κτιρίου οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα και Διάγραμμα Κάλυψης της οικοδομικής άδειας και υφιστάμενης κατάστασης
- Υφιστάμενα Μισθωτήρια (εφόσον υπάρχουν)
- Βεβαιώσεις ισχύουσας νομοθεσίας περί μη ύπαρξης αυθαίρετων τμημάτων (εφόσον υπάρχουν) ή εάν έχουν ήδη γίνει να προσκομισθούν οι δηλώσεις τακτοποίησης.
- Σε περίπτωση που έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες ανακατασκευής να προσκομισθεί το αντίστοιχο στέλεχος της οικοδομικής άδειας καθώς και τα στοιχεία του σχετικού κόστους.

Προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη, τα κατωτέρω έγγραφα:

- Αντίγραφο της από 15/12/2015 τεχνικής έκθεσης του Αρχιτέκτονα Μηχανικού κ Β Γιαννάκου.

- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 42/99 οικοδομικής άδειας ανέγερσης ισογείου οικοδομής με υπόγειο της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής.

- Αντίγραφο της υπ' αριθμού 363/2000 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου Αχαρνών της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, που αφορά στη «*Νομιμοποίηση*

τμ Υπογείου και Υμιυπαίθριου Χώρου στο Ισόγειο με άρθρο 22/ΓΟΚ 85 & Αλλαγή Χρήσης του Ορόφου Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων».

- Το από 15/12/2015 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Γ Κακαμπάκου.

- Αντίγραφα των από 15/12/2015 κατόψεων υφιστάμενης κατάστασης υπογείου, ισογείου και Α΄ ορόφου του Αρχιτέκτονα Μηχανικού κ Β Γιαννάκου.

- Ο υπ' αριθμόν 7180/01-03-2000 τίτλος της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μελπομένης Παναγιώτας Μουχτούρη – Στασινοπούλου.

- Ο υπ' αριθμόν 7191/23-03-2000 τίτλος της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μελπομένης Παναγιώτας Μουχτούρη – Στασινοπούλου.

- Ο υπ' αριθμόν 7263 / 10-07-2000 Πράξης Θέσεων Χώρου Στάθμευσης Ακινήτου για την Εξυπηρέτηση του Συγκεκριμένου Κτιρίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μελπομένης Παναγιώτας Μουχτούρη – Στασινοπούλου.

- Αντίγραφο του από Μαΐου 2000 τοπογραφικού διαγράμματος *«Νομιμοποίησης τμ υπογείου & ημιυπαίθριου χώρου στο ισόγειο με άρθρο 22/ΓΟΚ 85 & αλλαγής χρήσης τμ ορόφου μηχανολογικών εγκαταστάσεων σε γραφεία και αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη»* του Πολιτικού Μηχανικού Ε. Τριβέλλα.

- Αντίγραφο του από Μαΐου 2000 διαγράμματος κάλυψης *«Νομιμοποίησης τμ υπογείου & ημιυπαίθριου χώρου στο ισόγειο με άρθρο 22/ΓΟΚ 85 & αλλαγής χρήσης τμ ορόφου μηχανολογικών εγκαταστάσεων σε γραφεία και αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη»* του Πολιτικού Μηχανικού Ε. Τριβέλλα.

- Αντίγραφο της από Μαΐου 2000 κάτοψης Υπογείου, Ισογείου, Α' Ορόφου και Δώματος *«Νομιμοποίησης τμ υπογείου & ημιυπαίθριου χώρου στο ισόγειο με άρθρο 22/ΓΟΚ 85 & αλλαγής χρήσης τμ ορόφου μηχανολογικών εγκαταστάσεων σε γραφεία και αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη»* του Πολιτικού Μηχανικού Ε. Τριβέλλα.

- Αντίγραφα των από Μαΐου 2000 Διαγραμμάτων Τομής Ι-Ι, ΙΙ-ΙΙ, Δυτικής – Ανατολικής - Νότιας - Βορεινής Όψης, Ισογείου, Α' Ορόφου και Δώματος *«Νομιμοποίησης τμ υπογείου & ημιυπαίθριου χώρου στο ισόγειο με άρθρο 22/ΓΟΚ 85 &*

αλλαγής χρήσης τμ ορόφου μηχανολογικών εγκαταστάσεων σε γραφεία και αλλαγή ονόματος ιδιοκτήτη» του Πολιτικού Μηχανικού Ε. Τριβέλλα.

Για την εκπόνηση της εκτίμησης λαμβάνονται υπόψη οι επιφάνειες του κτιρίου όπως αυτές αναφέρονται στα πλέον πρόσφατα προσκομισθέντα στοιχεία, ήτοι της τεχνικής έκθεσης και των διαγραμμάτων κάτοψης των επιπέδων του κτιρίου του Αρχιτέκτονα Μηχανικού κ Β Γιαννάκου με ημερομηνία 15/12/2015.

ΠΗΓΕΣ ΚΑΙ ΦΥΣΗ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΠΑΝΩ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την εκπόνηση της εκτίμησης οι Εκτιμητές πραγματοποίησαν αυτοψία τόσο στο υπό εκτίμηση ακίνητο όσο και στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, διενεργήθηκε εκτενής έρευνα αγοράς και συγκεντρώθηκε φωτογραφικό υλικό ως υποστηρικτικό υλικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης.

Στο πλαίσιο της έρευνας αγοράς έγινε προσπάθεια εντοπισμού συγκριτικών πώλησης και μίσθωσης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων (ζητούμενες τιμές / πράξεις) στην εγγύς του ακινήτου περιοχή. Σημειώνεται ότι πλην της αυτοψίας στην περιοχή, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου του Πελάτη. Ενδεικτικά αναφέρονται η επιφάνεια, το έτος κατασκευής, η κατάσταση συντήρησης, η πρόσβαση, η εγγύτητα με την ΠΑΘΕ κ.α. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής πώλησης και μίσθωσης.

Από την επεξεργασία των παραπάνω στοιχείων και τις αναγωγές που πραγματοποιήθηκαν προσδιορίσθηκε ένα εύλογο επίπεδο τιμών μίσθωσης και

πώλησης του υπό εξέταση ακινήτου με βάση τις υφιστάμενες συνθήκες της κτηματαγοράς και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Κατόπιν επιθυμίας του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί σε κτίριο και σε οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη, δεδομένου ότι από την έρευνα αγοράς εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων αντίστοιχων χρήσεων.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΥΘΥΝΗ ΠΡΟΣ ΤΡΙΤΑ ΠΛΗΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ ΜΕΡΗ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης είναι εμπιστευτική, και σκοπό έχει την παροχή πληροφόρησης για το ύψος της Αγοραίας Αξίας, αποκλειστικά προς τον εντολέα της εκτίμησης.

Οι Εκτιμητές δεν έχουν καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή, διάθεση ή δημοσίευση της παρούσας μελέτης εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση των Εκτιμητών.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ INTERNATIONAL VALUATION STANDRDS & RICS

Οι Εκτιμητές δηλώνουν ανεπιφύλακτα πως η μελέτη προσδιορισμού της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των International Valuation Standards και RICS.

Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στους Εκτιμητές.

- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.

- Τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.

- Η αμοιβή των Εκτιμητών δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

- Τα μέλη της ομάδας έργου απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.

- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.

- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS) και των προτύπων του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, Red Book). Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος. Εν συνεχεία, η αξία που προκύπτει με την χρησιμοποίηση των παραπάνω μεθόδων σταθμίζεται (αποδίδεται ίδια βαρύτητα) με σκοπό να προσδιορισθεί η Αγοραία Αξία του ακινήτου.

Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων** χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση της αξίας και του μισθώματος του ακινήτου μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες παραδοχές που αφορούν την ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ. Ως αγοραία αξία και μίσθωμα ορίζεται η καλύτερη τιμή στην οποία θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μίσθωση της ιδιοκτησίας χωρίς περιορισμούς, κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης, υποθέτοντας :

α) Την ύπαρξη ενός πρόθυμου αγοραστή / μισθωτή.

β) Ότι πριν τη διαδικασία υπήρξε ένα εύλογο χρονικό διάστημα (σε σχέση με τη φύση της ιδιοκτησίας και την κατάσταση της αγοράς) για την κατάλληλη διακίνηση του ακινήτου στην αγορά.

γ) Ότι οι συνθήκες της αγοράς, τα επίπεδα των τιμών, καθώς και οι υπόλοιποι παράγοντες ήταν ίδιοι, τόσο κατά τη στιγμή της εκτίμησης, όσο και κατά οποιαδήποτε προηγούμενη στιγμή πριν την ολοκλήρωση της διαδικασίας μεταβίβασης.

δ) Ότι δεν λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσφορές από υποψήφιους αγοραστές / μισθωτές με ειδικό συμφέρον για την αγορά ή μίσθωσή του.

ε) Ότι και τα δύο μέρη ενήργησαν με σύνεση και γνώση, χωρίς εξαναγκασμούς και με πλήρη και απρόσκοπτη πρόσβαση σε κάθε είδους πληροφορία σχετική με την αγορά ακινήτων στην περιοχή.

Με την **Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος**, το εισόδημα που προκύπτει από την μίσθωση του ακινήτου μετατρέπεται σε τρέχουσα αξία/ κεφάλαιο, μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφαλαίο του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσης του είναι η επιθυμητή/ αποδεκτή. Η σχέση μεταξύ κεφαλαίου και μισθώματος παρουσιάζεται ακολούθως: Αξία $V = I / y$,

όπου το εισόδημα (I) είναι το ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου (1ου έτους / τρέχον), αξία (V) και y (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους ή ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (capitalization rate) ή η αρχική απόδοση (initial yield).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

2. 37. ΟΙΚΟΠΕΔΟ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Λουτρού αρ. 65 στο Δήμο Αχαρνών Νομού Αττικής, σε μικρή απόσταση από την Λεωφόρο Καραμανλή (περίπου 1χμ) και τον κόμβο της ΠΑΘΕ στη Μεταμόρφωση (περίπου 2,5χμ).

Σύμφωνα με το από Δεκεμβρίου 2015 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Γ. Καλαμπάκου, το εν λόγω αγροτεμάχιο έχει συνολική επιφάνεια 9.683,15τμ (9.891,10τμ βάσει οικοδομικής άδειας) και διαθέτει πρόσωπο 79,74μ στην οδό Λουτρού.

Το οικόπεδο είναι εκτός σχεδίου, είναι άρτιο κατά κανόνα και οικοδομήσιμο (αφού είναι μεγαλύτερο των 4.000τμ), βρίσκεται εντός ΓΠΣ Αχαρνών και δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83 για εισφορές σε γη και χρήμα. Στο μεγαλύτερο τμήμα του είναι ασφαλτοστρωμένο, διαθέτει συνολικά 25 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης στο ακάλυπτο (με βάση την υπ' αριθμόν 363/2000 οικοδομική άδεια σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 7263/2000 συμβολαιογραφική πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μελπομένης – Παναγιώτας Μουχτούρη - Στασινοπούλου) και χωρίζεται από όμορες ιδιοκτησίες με υψηλή περίφραξη και θάμνους.

2. 38. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το υπό εξέταση ακίνητο αφορά επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων επιφάνειας 3.882,43τμ (υπόγειο 1.786,08τμ, ισόγειο 1.527,80τμ και Α' όροφος 568,55τμ). Ωστόσο εάν συμπεριληφθεί στην επιφάνεια του ισογείου και οι ημιυπαίθριοι χώροι εμβαδού 258,28τμ, η συνολική επιφάνεια του κτιρίου διαμορφώνεται σε 4.140,71τμ. Έχει κατασκευασθεί με βάση τις υπ' αριθμόν 42/1999 (την αναθεώρηση αυτής 49/2000) και 363/2000 οικοδομικές άδειες του Πολεοδομικού Γραφείου της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής. Η είσοδος στο ακίνητο επιτυγχάνεται από την ασφαλτοστρωμένη οδό Λουτρού μέσω συρόμενης μεταλλικής πόρτας μήκους περίπου 15 μέτρων.

Ο βαθμός συντήρησης του κτιρίου είναι πολύ καλός (εσωτερικά & εξωτερικά). Διαθέτει δομημένη καλωδίωση ικανοποιητικού χαρακτήρα, πυρασφάλεια, σύστημα πυρανίχνευσης, κλιματισμό, κεντρική θέρμανση, περιμετρικό φωτισμό και συνολικά κάμερες 13 κάμερες εξωτερικής παρακολούθησης. Όπως πληροφορηθήκαμε, το κτίριο έχει μερικώς ανακαινισθεί προς 2-3ετίας (δεν μας προσκομίσθηκε αναλυτική περιγραφή των εργασιών καθώς και το κόστος αυτών). Οι εργασίες συντήρησης περιελάμβαναν ελαιοχρωματισμούς, διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου και εργασίες μερικής αποκατάσταση εξωτερικής τοιχοποιίας.

Σημειώνεται ότι με σκοπό την αποτελεσματική φύλαξη του κτιρίου ο Πελάτης στην νότια πλευρά του οικοπέδου έχει εγκαταστήσει σύστημα προστασίας με laizer. Ακολουθεί περιγραφή κάθε επιπέδου του κτιρίου όπως αυτή προκύπτει από τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν και την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε:

ΥΠΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του υπογείου ανέρχεται σε 1.786,08τμ. Η πρόσβαση επιτυγχάνεται από το ισόγειο μέσω δύο κλιμακοστασίων (το ένα χρησιμοποιείται ως έξοδο διαφυγής) και υδραυλικού ασανσέρ μεγάλης δυνατότητας μεταφοράς φορτίων (εκτιμάται περίπου 2 τόνων). Στο υπόγειο είναι εγκατεστημένος ο ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός του κτιρίου (θέρμανσης, UPS, πυρανίχνευσης, πυρασφάλειας κ.α). Χρησιμοποιείται κυρίως ως αποθήκη ανταλλακτικών και μονάδων back up units. Διαθέτει βιομηχανικό δάπεδο ενώ τμήμα του έχει διαμορφωθεί ως data center, το οποίο διαθέτει ψευδοροφή, δομημένη καλωδίωση και ηλεκτρονικό σύστημα εισόδου (είσοδος με χρήση κωδικού).

ΙΣΟΓΕΙΟ

Η συνολική επιφάνεια του ισογείου ανέρχεται σε 1.786,08τμ (κύριος χώρος 1.527,80 τμ και δύο (2) ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας 258,28τμ). Στο συγκεκριμένο επίπεδο βρίσκεται η κύρια είσοδος του κτιρίου, τρεις (3) ράμπες φορτοεκφόρτωσης ενώ τμήμα του είναι διαμορφωμένο ως γραφειακός χώρος. Επικοινωνεί με το υπόγειο μέσω δύο (2) κλιμακοστασίων και ανελκυστήρα. Η κατάσταση συντήρησής του είναι πολύ καλή.

Α' ΟΡΟΦΟΣ

Η συνολική επιφάνεια του Α΄ ορόφου ανέρχεται σε 568,55τμ. Στο εν λόγω επίπεδο υπάρχουν γραφειακοί χώροι, κουζίνα και wc. Επικοινωνεί με το ισόγειο μέσω κλιμακοστασίου. Διαθέτει κεντρική θέρμανση, σύστημα πυρανίχνευσης, πυρασφάλεια και κλιματισμό. Η κατάσταση συντήρησής του είναι πολύ καλή.

Σύμφωνα με με την από 15/12/2015 τεχνική έκθεση που μας προσκομίσθηκε, τμήμα του Α΄ ορόφου επιφάνειας 118,46τμ αποτελούσε χώρο μηχανολογικών εγκαταστάσεων ο οποίος έχει διαμορφωθεί σε χώρο γραφείων. Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προχωρήσει σε νομιμοποίηση με δήλωση υπαγωγής του χώρου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

2. 39. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ

Από την αυτοψία που διενεργήθηκε ο περιβάλλον χώρος του ακινήτου βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση. Μεγάλο τμήμα του οικοπέδου είναι ασφαλτοστρωμένο και υπάρχει περίφραξη ενισχυμένη με ψηλή βλάστηση. Στον προαύλιο χώρο υπάρχει υποσταθμός της ΔΕΗ, ο οποίος καλύπτει το σύνολο του απαιτουμένου ηλεκτρικού φορτίου του κτιρίου, γεώτρηση (διαθέτει νερό και για την πυροπροστασία του κτιρίου) καθώς και είκοσι πέντε (25) θέσεις στάθμευσης οχημάτων. Από την αυτοψία που διενεργήθηκε δεν παρατηρήθηκαν εν εξελίξει τεχνικές εργασίες ανακατασκευής.

Στον προαύλιο χώρο υφίσταται βοηθητικό κτίσμα επιφάνειας 14,0τμ, το οποίο δεν προβλέπεται στις προαναφερόμενες οικοδομικές άδειες. Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προχωρήσει σε νομιμοποίηση με δήλωση υπαγωγής του εν λόγω βοηθητικού κτίσματος στις διατάξεις του Ν.4178/2013.

2. 40. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Η εξυπηρέτηση της ευρύτερης περιοχής από τα μέσα μαζικής μεταφοράς είναι καλή, αφού από την Λεωφόρο Καραμανλή διέρχονται λεωφορειακές γραμμές του ΟΑΣΑ, οι οποίες συνδέουν την υπό εξέταση περιοχή κυρίως με το Μενίδι, τους Θρακομακεδόνες και τη Νέα Ιωνία.

Πλησιέστερος σταθμός του Προαστιακού σιδηρόδρομου είναι οι «Αχαρνές», ο οποίος απέχει περίπου 1,0χμ ανατολικά. Σημειώνεται ότι το Σιδηροδρομικό Κέντρο Αχαρνών (αποτελεί το σημείο που συνδέονται οι σιδηροδρομικές γραμμές Πειραιά – Θεσσαλονίκης και Αεροδρομίου – Κιάτου διαθέτοντας πολλαπλές αποβάθρες για την

μεταφορά επιβατών και εμπορευμάτων) απέχει περίπου 3,5χμ δυτικά του υπό εξέταση ακινήτου.

2. 41. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Σύμφωνα με το ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς, όπως αυτό αναφέρεται στο από Δεκεμβρίου 2015 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Γ Κακαμπάκου, οι σημαντικότεροι όροι δόμησης είναι οι εξής:

- Όροι Δόμησης (ΦΕΚ 270Δ/24-5-1985, Άρθρο 9: Εμπορικές Αποθήκες) όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 303Δ/1987
- Συντελεστής Δόμησης 0,20
- Συντελεστής Κάλυψης 0,20
- Αρτιότητα: 4.000τμ
- Όροφοι ένας (1) ή δύο (2)
- Ύψος 4,0μ ή 7,5μ και μέχρι 11,0μ μετά από έγκριση του Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου
- Απαιτούνται εγκρίσεις από αρχαιολογία, δασαρχείο και από το Εμπορικό & Βιομηχανικό Επιμελητήριο.

Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε προέκυψε ότι το υπό εξέταση οικόπεδο βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή ΒΙΠΑ (ΒΙΠΑ προς εξυγίανση).

2. 42. ΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΑΥΤΙΣΗ

Από τους τίτλους ιδιοκτησίας και των στοιχείων της οικοδομικής άδειας προκύπτει νομική ταύτιση όσον αφορά το αγροτεμάχιο. Ειδικότερα η διαφορά των 207,95τμ που προκύπτει από την επιφάνεια του αγροτεμαχίου όπως αυτή αναφέρεται στο από Δεκεμβρίου 2015 τοπογραφικό διάγραμμα (9.683,15τμ) και την οικοδομική άδεια (9.891,10τμ), θεωρείται εντός των ορίων ανοχής (±10%).

Όσον αφορά στο κτίριο, σύμφωνα με την από 15/12/2015 τεχνική έκθεση αναφέρεται ότι ανά επίπεδο ισχύουν τα εξής:

<u>Υπόγειο</u>

- Το εμβαδόν του υπογείου (εντός ΣΚ, εκτός ΣΔ) μετρήθηκε σε 1.786,08τμ και είναι σύμφωνο με εκείνο της άδειας.

- Δεν κατασκευάσθηκε η βοηθητική σκάλα από τον ισόγειο χώρο που οδηγεί στο υπόγειο (δεν αποτελεί αυθαίρετη κατασκευή).
- Υπάρχει διαφορετική διαρρύθμιση σε τμήμα μπροστά από το κεντρικό κλιμακοστάσιο, με χώρους αποθηκών και αρχειοθέτησης.

Ισόγειο

- Το εμβαδόν του ισογείου (εντός ΣΚ, εκτός ΣΔ) μετρήθηκε σε 1.527,80τμ και είναι σύμφωνο με εκείνο της άδειας. Επιπλέον του ανωτέρου χώρου μετρήθηκαν δύο (2) ημιυπαίθριοι χώροι 40,28τμ και 218,00τμ (εντός ΣΚ και εκτός ΣΔ) που είναι σύμφωνοι με την άδεια.
- Δεν κατασκευάσθηκε το άνοιγμα που οδηγεί από τον περιβάλλοντα χώρο στη βοηθητική σκάλα προς το υπόγειο.
- Υπάρχει διαφορετική διαρρύθμιση στους χώρους προθαλάμου, αποθήκης και WC που βρίσκονται μεταξύ του κεντρικού κλιμακοστασίου και ασανσέρ.
- Έχει κατασκευασθεί αναβατόριο εμπορευμάτων μεταλλικής κατασκευής προς τον Ά όροφο (δεν αποτελεί αυθαίρετη κατασκευή)

Α΄ Όροφος

Το εμβαδόν του συγκεκριμένου χώρου μετρήθηκε σε 568,55τμ. Σύμφωνα με τα σχέδια της άδειας θα έπρεπε να υπάρχει χώρος μηχανολογικών εγκαταστάσεων επιφάνειας 118,64τμ, ο οποίος ωστόσο χρησιμοποιείται ως χώρος κύριας χρήσης (γραφεία). Σύμφωνα με τον ΓΟΚ '85 ο συγκεκριμένος βοηθητικός χώρος δεν προσμετράτε στον Συντελεστή Δόμησης (προσμετράτε στον Συντελεστή Κάλυψης) και δύναται να τακτοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4178/2013 (ημερομηνία δημιουργίας αυθαιρεσίας 28/07/2011).

Στον περιβάλλοντα χώρο διαπιστώθηκε η ύπαρξη βοηθητικού κτίσματος επιφάνειας 14,0τμ το οποίο έχει κατασκευασθεί χωρίς οικοδομική άδεια καθώς και παράβαση ως προς την ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από το όριο του αγροτεμαχίου (θα έπρεπε να είναι 15,0μ και μετρήθηκε 14,35μ).

Ο Πελάτης μας δήλωσε ότι θα προβεί σε δήλωση τακτοποίησης του συνόλου των προαναφερθέντων αυθαιρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013. Ο

προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας δίδεται με την παραδοχή της οριστικής νομιμοποίησης και της εξόφλησης του σχετικού προστίμου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

3.7. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η επίδραση της συγκεκριμένης οικονομικής συγκυρίας στην κτηματαγορά ήταν σημαντική με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση των δραστηριοτήτων, τη μείωση των αξιών και την αύξηση των ζητούμενων αποδόσεων. Πιο συγκεκριμένα και όσον αφορά στα βιοτεχνικά ακίνητα, από το 2010 έως και την τρέχουσα περίοδο, η αγορά χαρακτηρίζεται από περιορισμένο αριθμό πράξεων. Η προσφορά αυξήθηκε σημαντικά καθώς πολλοί επαγγελματίες σταμάτησαν τη δραστηριότητα τους, ενώ συγχρόνως υπήρξε και αναβολή ή και ματαίωση αρκετών αναπτυξιακών σχεδίων.

Κύριο χαρακτηριστικό αποτελεί η περιορισμένη επενδυτική δραστηριότητα οφειλόμενη, κυρίως στα προβλήματα ρευστότητας των δυνητικών επενδυτών σε συνδυασμό με το αυστηρότερο πλαίσιο τραπεζικού δανεισμού. Οι περιορισμοί από την πλευρά της χρηματοδότησης σε συνδυασμό με τη γενική αβεβαιότητα στο επιχειρηματικό περιβάλλον έχουν ως συνέπεια την επιφυλακτικότητα των επενδυτών.

Λόγω της διαπραγματευτικής ισχύος των μισθωτών καταγράφονται πτωτικές τάσεις των μισθωμάτων σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια, αν και την τρέχουσα οικονομική περίοδο παρατηρούνται σταθεροποιητικές τάσεις σε σχέση με το 2014. Τα μέσα επίπεδα μισθωμάτων στις κύριες αγορές της Αττικής (Θριάσιο, Οινόφυτα, Ασπρόπυργος) διαμορφώνονται στα επίπεδα των 2,5-3,5€/τμ/μήνα. Σε μεμονωμένες περιπτώσεις σύγχρονων ακινήτων είναι δυνατόν να επιτευχθούν και ελαφρώς υψηλότερες τιμές αναλόγου θέσης και χαρακτηριστικών. Στις περιοχές κύριου ενδιαφέροντος της Θεσσαλονίκης, όπως η ΒΙ.ΠΕ. Σίνδου, τα μέσα επίπεδα μισθωμάτων κυμαίνονται μεταξύ 1-2,50€/τ.μ. και στις περιοχές του Καλοχωρίου και του Ωραιοκάστρου για την αγορά βιομηχανικών κτιρίων και Logistics οι τιμές διαμορφώνονται στα 0,5-2,2€/τ.μ. με τις μέγιστες τιμές να αφορούν σύγχρονα κτίρια.

Οι ζητούμενες αποδόσεις (yields) για prime ακίνητα σε κύριες αγορές διαμορφώνονται σε επίπεδα υψηλότερα του 10%, ενώ για τα υπόλοιπα ακίνητα στις δευτερεύουσες αγορές βρίσκονται άνω του 11%.

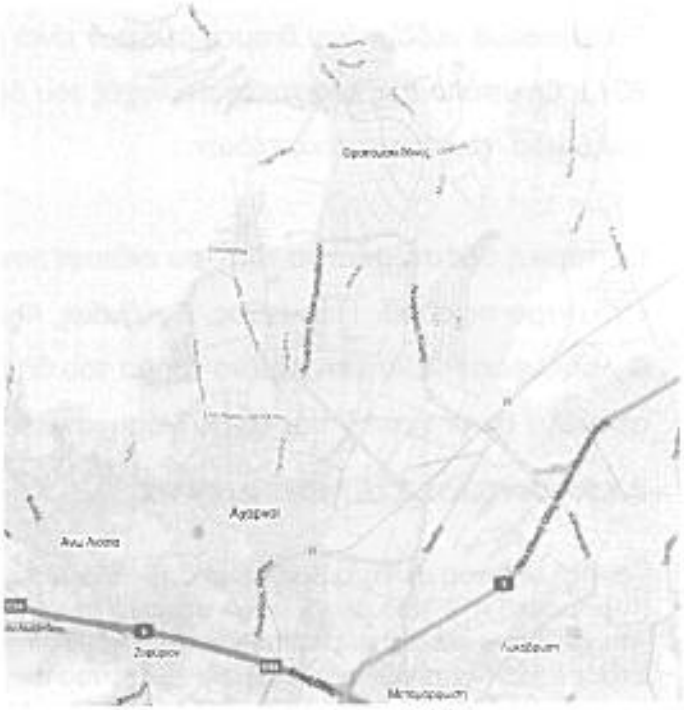
3.8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.8.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο Δήμος Αχαρνών βρίσκεται βόρεια της πόλης της Αθήνας. Συνορεύει με τους Δήμους Διονύσου, Κηφισιάς, Μεταμόρφωσης, Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνας, Αγίων Αναργύρων – Καματερού και Φυλής.



Θέση δήμου Αχαρνών στα όρια του νομού Αττικής



Δήμος Αχαρνών

Πρόκειται για το μεγαλύτερο σε έκταση δήμο της Αττικής με χαμηλή πληθυσμιακή πυκνότητα. Κύριοι οδικοί άξονες αποτελούν η Αττική Οδός, η Εθνική Οδός Αθηνών – Κορίνθου (ΠΑΘΕ), η Λεωφόρος Δεκέλειας, η Λεωφόρος Φιλαδέλφειας, η Λεωφόρος Δημοκρατίας και η Λεωφόρος Καραμανλή. Μέσω του κύριου οδικού δικτύου εξασφαλίζεται η σύνδεση της περιοχής με τις υπόλοιπες περιοχές του λεκανοπεδίου.

Έχει καλή εξυπηρέτηση από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς. Η μετακίνηση των κατοίκων γίνεται με λεωφορεία και τον προαστιακό σιδηρόδρομο (σταθμοί «Αχαρνές» και «Δεκέλεια»). Υπενθυμίζεται ότι ο προαστιακός σιδηρόδρομος χρησιμοποιεί το υπάρχον

δίκτυο του ΟΣΕ, συνδέοντας την περιοχή με τον Πειραιά και με διάφορες περιοχές μέχρι την Χαλκίδα.

Ο δήμος διαθέτει εκτεταμένες περιοχές με χαρακτήρα περιαστικού φυσικού πρασίνου ήτοι τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας και την παρόχθια ζώνη του Κηφισού. Το μεγαλύτερο οικιστικό τμήμα του έχει χρήση αμιγούς κατοικίας.
Η κύρια αστική περιοχή του δήμου είναι το Παλαιό Μενίδι. Πρόκειται για την παλαιότερα αναπτυγμένη και την πλέον πυκνοκατοικημένη περιοχή με συντελεστή δόμησης 1,1. Συναντώνται διαφόρων τύπων κτίρια ήτοι πολυκατοικίες τυπικής εργολαβικής κατασκευής της τελευταίας δεκαετίας και παλαιότερες μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες. Το απόθεμα νεόδμητων διαμερισμάτων είναι σημαντικό με συνήθεις επιφάνειες 75 – 90τμ. Οι υπόλοιπες οικιστικές περιοχές του δήμου είναι ιδιαίτερα αραιοδομημένες με πληθώρα αδόμητων οικοπέδων.

Εμπορική δραστηριότητα τοπικού ενδιαφέροντος αναπτύσσεται στο Παλαιό Μενίδι με επίκεντρο τις οδούς Πάρνηθος, Δεκέλειας, Φιλαδέλφειας και Αριστοτέλους, τη λεωφόρο Φιλαδέλφειας. Ένα εκτεταμένο τμήμα του δήμου εκατέρωθεν της λεωφόρου Καραμανλή αποτελεί βιομηχανικό πάρκο με βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις.

3.8.2. ΟΡΙΣΜΟΣ ΣΧΕΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Το υπό εξέταση ακίνητο βρίσκεται στην οδό Λουτρού αρ. 65 πλησίον της Λεωφόρου Καραμανλή, η οποία συνδέει την περιοχή με το κόμβο της Μεταμόρφωσης και την Πάρνηθα. Απέχει 2.5χμ και 3,0χμ περίπου από το κόμβο της Μεταμόρφωσης και το Σιδηροδρομικό Σταθμό των Αχαρνών αντίστοιχα. Η θέση του ακινήτου παρουσιάζεται με κίτρινο χρώμα στην παρακάτω δορυφορική εικόνα. Σημειώνεται ότι τα όρια που απεικονίζονται είναι ενδεικτικά και η παρουσίασή τους αποσκοπεί στην καλύτερη κατανόηση του αντικειμένου της εκτίμησης:



Στη συγκεκριμένη θέση λειτουργεί σημαντικός αριθμός βιομηχανικών – βιοτεχνικών, κυρίως ιδιοχρησιμοποιούμενων κτισμάτων.. Πριν την έναρξη της οικονομικής κρίσης στην ευρύτερη περιοχή παρουσιάστηκε αγοραστικό ενδιαφέρον, λόγω της ύπαρξης οικοπέδων και της εγγύτητας με την ΠΑΘΕ και την Αττική Οδό. Αγοραστικό ενδιαφέρον εκδηλώθηκε από επιχειρήσεις, οι οποίες μετέφεραν τις δραστηριότητές τους εκτός του λεκανοπεδίου. Κατά μήκος της Λεωφόρου Καραμανλή και εκατέρωθεν αυτής εντοπίζεται πλήθος ακινήτων βιοτεχνικών / αποθηκευτικών χρήσεων.

3.8.3. ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Η πλειονότητα των ακινήτων εντοπίζεται κυρίως κατά μήκος των Λεωφόρων Καραμανλή και Δεκελείας. Πρόκειται κυρίως για ισόγειους χώρους κτιρίων μεταλλικής ή από οπλισμένο σκυρόδεμα κατασκευής παλαιότητας μεγαλύτερης των 15 ετών. Η μέση επιφάνεια κάθε κτιρίου κυμαίνεται μεταξύ 1.500τμ – 2.000τμ περίπου, τα οποία έχουν αναπτυχθεί σε οικόπεδα μέσης επιφάνειας 4 έως 5 στρεμμάτων, διαθέτοντας στην πλειονότητά τους ράμπες φορτοεκφόρτωσης και υπαίθριους χώρους στάθμευσης. Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην εγγύς περιοχή του ακινήτου δεν εντοπίσθηκαν αναπτύξεις υπό κατασκευή.

3.8.4. ΖΗΤΗΣΗ ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ

Με βάση την έρευνα των Εκτιμητών για την ενοικίαση επαγγελματικών ακινήτων αποθηκευτικών χρήσεων στην εγγύς και ευρύτερη περιοχή του υπό εξέταση ακινήτου, προκύπτει ότι τα επίπεδα ζήτησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων είναι περιορισμένα. Από την έρευνα που πραγματοποιήθηκε εντοπίστηκε σημαντικός αριθμός αδιάθετων ακινήτων ενώ δεν έχουν καταγραφεί πρόσφατες πράξεις.

Σύμφωνα με τα δεδομένα της κτηματαγοράς, όπως προαναφέρθηκε και στην ενότητα 3.1, οι δυνητικοί χρήστες ακολουθούν στάση αναμονής, ενώ η ζήτηση είναι αρκετά περιορισμένη, καθώς σημαντικός αριθμός αυτών είτε έχουν διακόψει / περιορίσει τη λειτουργία τους, είτε στεγάζονται σε ιδιόκτητα κτίρια.

Σημειώνεται ότι οι τρέχουσες οικονομικές συνθήκες έχουν επηρεάσει αρνητικά την κτηματαγορά επιφέροντας περιορισμό της υφιστάμενης ζήτησης με επακόλουθη αύξηση του προς διάθεση κτιριακού αποθέματος και κατ' επέκταση την εμφάνιση περισσότερων εναλλακτικών επιλογών για τους μισθωτές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

4.13. ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας χρησιμοποιήθηκαν οι Μέθοδοι της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών Στοιχείων, αποδίδοντας ίδια βαρύτητα. Η συγκεκριμένη μεθοδολογία επιλέχτηκε με γνώμονα την τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όπου παρατηρείται απόκλιση μεταξύ των αξιών που προκύπτουν με την χρησιμοποίηση των Μεθόδων της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος και των Συγκριτικών στοιχείων. Η τάση αποδοχής χαμηλότερων μισθωμάτων αποδίδεται στην πρόθεση εξασφάλισης φερέγγυου μισθωτή. Έχει παρατηρηθεί ότι σε τέτοιες περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης δεν δέχεται να πουλήσει στην αξία που προκύπτει με την Μέθοδο της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος γιατί θεωρεί μακροπρόθεσμα ότι η συγκεκριμένη αξία δεν εκφράζει την πραγματικότητα.

Η διαδικασία περιελάμβανε την αναζήτηση συγκριτικών στοιχείων ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης ακινήτων παρόμοιων χρήσεων στην ευρύτερη περιοχή μελέτης. Σημειώνεται ότι πέραν της επιτόπιας έρευνας, πραγματοποιήθηκε έρευνα που περιελάμβανε την αναζήτηση αγγελιών στο διαδίκτυο και εν συνεχεία επικοινωνία με κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται στην περιοχή ώστε να προσδιοριστούν με σαφήνεια τα χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία θα αποτελέσουν παράγοντες σύγκρισης.

Μετά την ολοκλήρωση του σταδίου της έρευνας, ακολούθησε η καταγραφή των συγκριτικών στοιχείων και καθορίστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων τα οποία αποτέλεσαν παράγοντες σύγκρισης με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του ακινήτου του Πελάτη. Οι παράγοντες αυτοί, με βάση και την πρακτική της αγοράς για παρόμοιους χώρους, είναι η επιφάνεια, η παλαιότητα, η προβολή - θέση, η πρόσβαση (από την ΠΑΘΕ), η κατάσταση συντήρησης κ.α. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω παράγοντες αναπροσαρμόσθηκαν με τους κατάλληλους συντελεστές προκειμένου να δημιουργηθεί κοινή βάση σύγκρισης για τα ακίνητα του δείγματος, λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των επιμέρους χαρακτηριστικών του κάθε ακινήτου στη διαμόρφωση της τιμής μίσθωσης και πώλησης. Εν συνεχεία, παρουσιάζονται τα συγκριτικά στοιχεία που συγκεντρώθηκαν από την έρευνα αγοράς:

Συγκριτικά Στοιχεία Μίσθωσης

1) ΑΧΑΡΝΕΣ (Λεωφόρος Καραμανλή), ισόγειο κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 2.100τμ, ύψους μέχρι 9,0μ, κατασκευής 2000, σε καλή κατάσταση συντήρησης, πολύ καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο, δομημένη καλωδίωση, γεφυροπλάστιγγα, δύο (2) εισόδους φορτοεκφόρτωσης, άνετος περιβάλλον χώρος για πρόσβαση από φορτηγά, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 6.000€/μήνα ήτοι 2,9€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Estate Solutions).

2) ΑΧΑΡΝΕΣ, ισόγειος χώρος αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 830μ, ύψους 7,0μ, κατασκευής 2006, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, πολύ

καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο, συναγερμός, πυρασφάλεια, δύο (2) εισόδους φορτοεκφόρτωσης, άνετος περιβάλλον χώρος για πρόσβαση από φορτηγά, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 2.700€/μήνα ήτοι 3,25€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Sigma Reality).

3) ΑΧΑΡΝΕΣ, επαγγελματικός χώρος αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 1.000τμ (Ισογείου και Α' Ορόφου), κατασκευής 1980 σε οικόπεδο 800τμ, ύψους 5,0μ, σε άσχημη κατάσταση συντήρησης, όχι καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο, πυρασφάλεια, δομημένη καλωδίωση, δύο (2) πόρτες φορτοεκφόρτωσης διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 1.700€/μήνα ήτοι 1,7€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Sigma Reality).

4) ΑΧΑΡΝΕΣ, ισόγειος χώρος αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 1.800μ, ύψους 9,0μ, κατασκευής 2007, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, πολύ καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο, συναγερμό, δύο (2) εισόδους φορτοεκφόρτωσης, σε οικόπεδο 2.000τμ, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 5.000€/μήνα ήτοι 2,8€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Sigma Reality).

5) ΑΧΑΡΝΕΣ, ισόγειος χώρος αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 2.100μ, ύψους μέχρι 9,0μ, κατασκευής 2000, σε καλή κατάσταση συντήρησης, πολύ καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ (περίπου 3 λεπτά), με βιομηχανικό δάπεδο, συναγερμός, πυρασφάλεια, δύο (2) εισόδους φορτοεκφόρτωσης, σε οικόπεδο 2.500τμ, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 6.000€/μήνα ήτοι 2,9€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Sigma Reality).

6) ΑΧΑΡΝΕΣ (Λουτρό), ισόγειο κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 2.000τμ, ύψους 7,5μ κατασκευής 2005, σε καλή κατάσταση συντήρησης, πλησίον της Λεωφόρου Καραμανλή, καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, σε οικόπεδο επιφάνειας 2.000τμ, με βιομηχανικό δάπεδο, δύο (2) εισόδους φορτοεκφόρτωσης, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 5.500€/μήνα ήτοι 2,75€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Real Invest).

7) ΑΧΑΡΝΕΣ (Λουτρό), κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 1.200τμ (Ισόγειο και Α' Όροφος), ύψους 7,5μ, κατασκευής 1996, σε καλή κατάσταση συντήρησης, πλησίον της Λεωφόρου Καραμανλή, πολύ καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, σε οικόπεδο 4.000τμ, με βιομηχανικό δάπεδο, ασανσέρ, διατίθεται προς μίσθωση με ζητούμενη τιμή 3.500€/μήνα ήτοι 2,92€/τμ/μήνα περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Real Invest).

Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης

1) ΑΧΑΡΝΕΣ, ισόγειο κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 690τμ, ύψους 9.0μ, κατασκευής 2006, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, πλησίον της Λεωφόρου Καραμανλή, καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, σε οικόπεδο 4.000τμ, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 390.000€ ήτοι 565€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Maison).

2) ΑΧΑΡΝΕΣ (ΒΙΠΕ), ισόγειο κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 1.008τμ, ύψους 9,0μ, κατασκευής 2005, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ (50μ από την Λεωφόρο Καραμανλή), σε οικόπεδο 3.870τμ, με βιομηχανικό δάπεδο, δομημένη καλωδίωση, πυρασφάλεια, συναγερμός ράμπα φορτοεκφόρτωσης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 750.000€ ήτοι 745€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Sigma Realty).

3) ΑΧΑΡΝΕΣ, ισόγειο κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 700τμ, ύψους 5.0μ, κατασκευής 2006, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 370.000€ ήτοι 530€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Estate Solutions).

4) ΑΧΑΡΝΕΣ (Λουτρό), ισόγειο κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 1.000τμ, ύψους 9,0μ, κατασκευής 2007, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, πολύ καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, ασφαλτοστρωμένο προαύλιο διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 850.000€ ήτοι 850€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Estate Solutions).

5) ΑΧΑΡΝΕΣ (ΒΙΠΕ), ισόγειο κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 1.460τμ, ύψους μέχρι 7.0μ, κατασκευής 2002, σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, σύστημα πυρασφάλειας, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 950.000€ ήτοι 650€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Kings Properties).

6) ΑΧΑΡΝΕΣ, ισόγειο κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 2.350τμ, ύψους μέχρι 7,0μ, κατασκευής 1997 (δεν έχει συντηρηθεί), πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, πολύ καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο,

ράμπα φορτοεκφόρτωσης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.700.000€ ήτοι 725€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Kings Properties).

7) ΑΧΑΡΝΕΣ, κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 2.063τμ, κατασκευής 1995, σε καλή κατάσταση συντήρησης, καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 900.000€ ήτοι 436€/τμ περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη).

8) ΑΧΑΡΝΕΣ (ΒΙΠΕ), ισόγειο κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων μεταλλικής κατασκευής συνολικής επιφάνειας 1.010τμ, ύψους μέχρι 9,0μ, κατασκευής 2007 σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης, πολύ καλή πρόσβαση από την ΠΑΘΕ, με βιομηχανικό δάπεδο, ράμπα φορτοεκφόρτωσης, ασφαλτοστρωμένο περιβάλλοντα χώρο, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 850.000€ ήτοι 840€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό Kings Properties).

Στοιχεία Πώλησης Οικοπέδων

1. ΑΧΑΡΝΕΣ εντός ΒΙΠΑ, οικόπεδο κατάλληλο για βιοτεχνική χρήση εκτός σχεδίου συνολικής επιφάνειας 5.700τμ, με συντελεστή δόμησης 0,9, συντελεστή κάλυψης 40%, επίπεδο με πολύ καλή εγγύτητα στην ΠΑΘΕ, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 1.000.000€ ήτοι 175€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό King Properties).

2. ΑΧΑΡΝΕΣ εντός ΒΙΠΑ, οικόπεδο εντός σχεδίου κατάλληλο για βιομηχανική χρήση συνολικής επιφάνειας 23.000τμ, με συντελεστή δόμησης 0,9, συντελεστή κάλυψης 40%, με καλή εγγύτητα στην ΠΑΘΕ, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.000.000€ ήτοι 174€/τμ περίπου (Πηγή: Αγγελία Ιδιώτη)

3. ΑΧΑΡΝΕΣ εντός ΒΙΠΑ, οικόπεδο εντός σχεδίου κατάλληλο για βιομηχανική χρήση συνολικής επιφάνειας 17.000τμ, με συντελεστή δόμησης 0,6, συντελεστή κάλυψης 40%, με πολύ καλή εγγύτητα στην ΠΑΘΕ, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 4.000.000€ ήτοι 174€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό King Properties)

4. ΑΧΑΡΝΕΣ εντός ΒΙΠΑ, οικόπεδο εντός σχεδίου κατάλληλο για βιομηχανική χρήση συνολικής επιφάνειας 8.000τμ, με συντελεστή δόμησης 0,6, συντελεστή κάλυψης 40%, επίπεδο, με πολύ καλή εγγύτητα στην ΠΑΘΕ, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 2.300.000€ ήτοι 288€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό King Properties)

5. ΑΧΑΡΝΕΣ εντός ΒΙΠΑ, οικόπεδο εντός σχεδίου κατάλληλο για βιομηχανική χρήση συνολικής επιφάνειας 11.500τμ, με συντελεστή δόμησης 0,9, συντελεστή

κάλυψης 40%, εμε καλή εγγύτητα στην ΠΑΘΕ, διατίθεται προς πώληση με ζητούμενη τιμή 2.300.000€ ήτοι 288€/τμ περίπου (Πηγή: Κτηματομεσιτικό King Properties)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

	Υπό Εκτίμηση Ακίνητο	1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό
Περιοχή Διεύθυνση	Λουτρού αρ. 65 Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές (Λουτρά)	Αχαρνές (Λουτρά)
Φωτογραφίες Ακινήτου								
Τιμή Μίσθωσης €/τμ/μήνα		€ 2.9	€ 3.3	€ 1.7	€ 2.8	€ 2.9	€ 2.8	€ 2.9
Προσαρμογές								
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Συνολική Επιφάνεια (σε τμ)	4.140,71τμ (Υπόγειο Ισόγειο Α' Όροφος με ημιυπαίθρια χώρο)	2.100τμ (Ισόγειος)	830τμ (Ισόγειος)	1.000τμ (Ισόγειο και Α Όροφος)	1.800τμ (Ισόγειος)	2.100τμ (Ισόγειος)	2.000τμ (Ισόγειος)	1.200τμ (Ισόγεια και Α Όροφος)
		-5%	-10%	-10%	-5%	-5%	-5%	-10%
Παλαιότητα / Ανακαίνίσεις	=1999 (Νέα μέρικως)	2000	2006	1980 (Όχι)	2007	2000 (Όχι)	2005	1995
		0%	-10%	15%	-10%	0%	-10%	-5%
Κατάσταση Συντήρησης	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Ασχημη	Πολύ Καλή	Καλή	Καλή	Καλή
		10%	0%	20%	0%	10%	10%	10%
Πρόβολη	Όχι Καλή	Καλή	N/A	N/A	N/A	Καλή	Καλή	Καλή
		-10%	0%	0%	0%	-10%	-10%	-10%
Πρόσβαση από ΠΑΘΕ	Καλή περίπου 2.5χμ	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Όχι Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή
		-10%	-10%	15%	-10%	-10%	0%	-10%
Ύψος (σε μ)	Μεσα 7.5μ	9.0μ	7.0μ	5.0μ	9.0μ	9.0μ	7.5μ	7.5μ
		-5%	5%	15%	-5%	-5%	0%	0%
Είδος Κατασκευής	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Μεταλλική	Μεταλλική	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Μεταλλική	Μεταλλική	Μεταλλική	Οπλισμένο Σκυρόδεμα
		10%	10%	0%	10%	10%	10%	0%
Επιφάνεια Οικοπέδου	9.891,1τμ	N/A	N/A	800μ	2.000τμ	2.500τμ	2.000τμ	4.000τμ
		0%	0%	15%	15%	10%	15%	10%
Εξοπλισμός Κτιρίου (ασανσέρ πυρασφάλεια πυρανίχνευση συστημα παρακολούθησης δομημένη καλωδίωση κ.α.)	Πολύ Καλός	Καλός	Καλός	Καλός	Καλός	Καλός	Καλός	Καλός
		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**-10%**	**-15%**	**70%**	**-5%**	**0%**	**10%**	**-5%**
Προσαρμοσμένο Ενοίκιο		€ 2.6	€ 2.8	€ 2.9	€ 2.7	€ 2.9	€ 3.0	€ 2.8

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

	Υπό Εκτίμηση Ακίνητο	1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό	6ο Συγκριτικό	7ο Συγκριτικό	8ο Συγκριτικό
Περιοχή Διεύθυνση	Λιστρού αρ. 65 Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές (Λιστρού)	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές
Φωτογραφίες Ακινήτου									
Τιμή Πώλησης €/τμ		€ 565	€ 745	€ 530	€ 650	€ 650	€ 725	€ 436	€ 642
Προσαρμογές									
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Συνολική Επιφάνεια (σε τμ)	4.140,71τμ (Υπόγειο Ισόγειο, Α' Όροφος με ημιυπαίθριο χώρο)	690τμ (Ισόγειος)	1.000τμ (Ισόγειος)	700τμ (Ισόγειος)	1.000τμ (Ισόγειος)	1.850τμ (Ισόγειος)	2.350τμ (Ισόγειος)	2.063τμ (Υπόγειο, Ισόγειο, Α' Όροφος)	1.010τμ (Ισόγειος)
		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%	-5%	-10%
Παλαιότητα / Ανακαίνιση	Μ1995 (Νέα μερικώς)	2006	2005	2006	2007	2002	1997 (Νέα)	1995	2007
		-10%	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%	0%	-10%
Κατάσταση Συντήρησης	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%
Πρόσβαση	Όχι Καλή	Καλή	Καλή (50μ από Λεωφόρο Κορωπουλή)	Καλή	Καλή	Καλή	Καλή	N/A	Καλή
		-10%	-20%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	-10%
Πρόσβαση από ΠΑΘΕ	Καλή περίπου 2.5χμ	Καλή	Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή
		0%	0%	0%	-10%	0%	-10%	0%	-10%
Υψος (σε μ)	Μέχρι 7.5μ	9.0μ	9.0μ	5.0μ	9.0μ	7.0μ	7.0μ	N/A	9.0μ
		-5%	-5%	15%	-5%	5%	5%	0%	-5%
Είδος Κατασκευής	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Μεταλλική	Μεταλλική	Μεταλλική	Μεταλλική	Μεταλλική	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	Μεταλλική
		10%	10%	10%	10%	10%	0%	0%	10%
Επιφάνεια Οικοπέδου	9.891,1τμ	4.000τμ	3.870τμ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		10%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Εξοπλισμός Κτιρίου (σπαντέρ πυροσβεστικά, πυρανίχνευση, σύστημα παρακολούθησης, θερμαντική κατωδύση κ.α)	Πολύ Καλός	Καλός	Καλος	Καλος	Καλός	Καλός	Καλος	Καλός	Καλός
		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		-25%	-35%	-15%	-45%	-25%	-40%	-5%	-45%
Προσαρμοσμένη Τιμή		€ 423.8	€ 484.3	€ 450.5	€ 467.5	€ 528.0	€ 435.0	€ 414.2	€ 462.0

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

	Υπό Εκτίμηση Ακίνητο	1ο Συγκριτικό	2ο Συγκριτικό	3ο Συγκριτικό	4ο Συγκριτικό	5ο Συγκριτικό
Φωτογραφία Ακινήτου			Ν/Α	Ν/Α		Ν/Α
Περιοχή Διεύθυνση	Λουτρού αρ. 65 Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές	Αχαρνές
Τιμή Πώλησης €/τμ		€ 176	€ 174	€ 250	€ 268	€ 235
Προσαρμογές						
Ζητούμενη / Πραγματική		Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη	Ζητούμενη
		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Συνολική Επιφάνεια	9.891,1τμ	5.700τμ	23.000τμ	17.000τμ	8.000τμ	11.500τμ
		-10%	15%	10%	0%	15%
Χρήσεις Γης	ΒΙΠΑ	Βιομηχανική	Βιομηχανική	Βιομηχανική	Βιομηχανική	Βιομηχανική
		0%	0%	0%	0%	0%
Συντελεστής Δόμησης	0,2	0,9	0,9	0,6	0,6	0,9
		-25%	-25%	-15%	-15%	-25%
Συντελεστής Κάλυψης	20%	40%	40%	40%	40%	40%
		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Εντός / Εκτός Σχεδίου	Εκτός Σχεδίου	Εκτός Σχεδίου	Εντός Σχεδίου	Εντός Σχεδίου	Εντός Σχεδίου	Εντός Σχεδίου
		0%	-30%	-30%	-30%	-30%
Μορφολογία Εδάφους (Κλίση)	Επίπεδο	Επίπεδο	Ν/Α	Ν/Α	Επίπεδο	Ν/Α
		0%	0%	0%	0%	0%
Εγγύτητα με ΠΑΘΕ	Καλή περίπου 2,5χμ	Πολύ Καλή	Καλή	Πολύ Καλή	Πολύ Καλή	Καλή
		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
Σύνολο Ποσοστιαίας Μεταβολής		**-75%**	**-75%**	**-75%**	**-85%**	**-80%**
Προσαρμοσμένη Τιμή		€ 43,9	€ 43,5	€ 62,5	€ 43,1	€ 47,0

Με βάση τις ως άνω προσαρμογές εκτιμάται ότι το ύψος του Αγοραίου Μισθώματος κυμαίνεται μεταξύ 2,6€/τμ/μήνα – 3,0€/τμ/μήνα, με την τιμή των **2,8€/τμ/μήνα**, να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή που εκτιμάται ότι ανταποκρίνεται ικανοποιητικά στα χαρακτηριστικά του υπό εξέταση ακινήτου. Επομένως το μηναίο μίσθωμα ανέρχεται συνολικά σε 11.606,7€. Λαμβάνοντας υπόψη το παραπάνω μηναίο μίσθωμα και θεωρώντας εύλογο yield 10,0%, η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 1.392.805€ (1).

Ακολουθώντας την ίδια διαδικασία, εκτιμάται ότι το ύψος της τιμής πώλησης κυμαίνεται μεταξύ 420€/τμ – 520€/τμ, με την τιμή των 460€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή. Επομένως η Αγοραία Αξία του υπό εξέταση ακινήτου, με την χρησιμοποίηση των συγκριτικών στοιχείων αγοραπωλησίας, ανέρχεται σε 1.904.727€ (2).

Αναφορικά με το οικόπεδο, ακολουθώντας την ίδια διαδικασία, εκτιμάται ότι το ύψος της τιμής πώλησης κυμαίνεται μεταξύ 45€/τμ – 55€/τμ, με την τιμή των 50€/τμ να αποτελεί την αντιπροσωπευτική τιμή.

4.14. ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε, επιβεβαίωσε τη γενική εικόνα που είχαν οι Εκτιμητές για την αγορά η οποία χαρακτηρίζεται από υψηλό βαθμό αβεβαιότητας και έλλειψη σχετικής ισορροπίας. Το γεγονός αυτό επιβεβαιώνεται και από το σημαντικό εύρος ζητούμενων τιμών μίσθωσης και πώλησης που προέκυψαν έπειτα από τη σχετική προσαρμογή που περιγράφεται σε προηγούμενη ενότητα της παρούσας εκτίμησης.

Με βάση τα παραπάνω το **Αγοραίο Μηνιαίο Μίσθωμα για το σύνολο των επιφανειών του κτιρίου ανέρχεται στρογγυλοποιημένα 11.600€.**

Αναφορικά με την Αγοραία Αξία, αυτή προκύπτει με την χρησιμοποίηση δύο (2) εκτιμητικών μεθόδων (αποδίδοντας ίδια βαρύτητα), των συγκριτικών στοιχείων και της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος ήτοι:

- Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (1): 1.392.805€ X 0,5 = 696.402€

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (2): 1.904.727€ X 0,5 = 952.363€

Επομένως η Αγοραία Αξία ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **1.650.000€**

Κατόπιν επιθυμίας του Πελάτη, η Αγοραία Αξία που προκύπτει θα πρέπει να επιμεριστεί σε αξία που αναλογεί στο κτίριο και στο οικόπεδο. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (Έβδομη Έκδοση 2012 Μέρος 3 «Άλλα Τεχνικά Έγγραφα Παρ. 4.5») αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη διαδικασία μπορεί να πραγματοποιηθεί με δύο (2) τρόπους:

Α. «Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία

Β. Με αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτιρίων την αντίστοιχη ημερομηνία»

Από τις παραπάνω δύο μεθόδους, επιλέχθηκε η πρώτη, δεδομένου ότι από την έρευνα αγοράς εντοπίστηκαν συγκριτικά στοιχεία πώλησης οικοπέδων. Με βάση τα παραπάνω η αξία **του οικοπέδου ανέρχεται σε 495.000€, διαμορφώνοντας την αξία του κτιρίου σε 1.155.000€**

Ο Εκτιμητής

Χρήστος Λαμπρόπουλος REV TEGOVA
Πολιτικός Μηχανικός

Για την Eurobank Property Services:

Γιώργος Σπυράτος REV TEGOVA
Senior Real Estate Analyst
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

Παναγιώτης Μαυραγάνης MBA MRICS
Διευθυντής
Δ/νση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

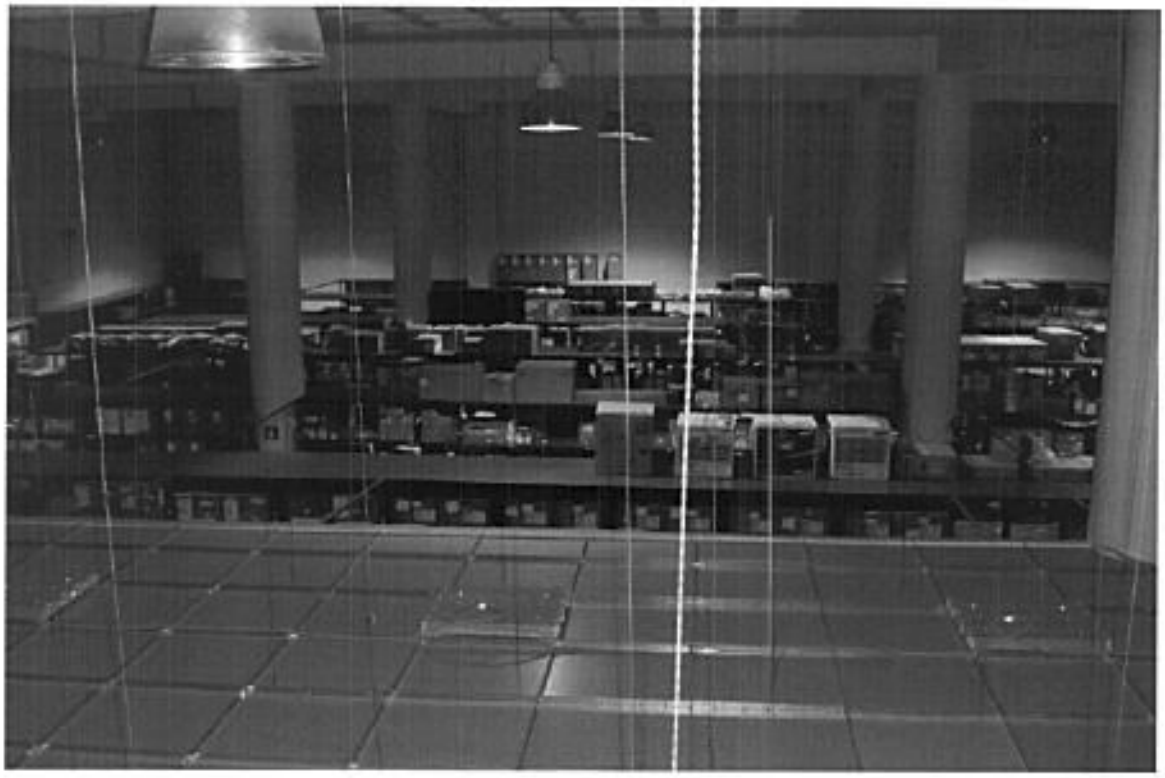




















Σε συνέχεια με την ανωτέρω Έκθεση και μετά την οριστική υπαγωγή του ανωτέρω ακινήτου στις διατάξεις του Ν.

4178/2013 εκδόθηκε από τους ίδιους εκτιμητές η από 2/8/2016 Βεβαίωσή τους, με την οποία βεβαιώνεται ότι η αγοραία αξία του ανωτέρω ακινήτου δεν έχει μεταβληθεί και η οποία έχει ως ακολούθως:

Σε συνέχεια με την από Δεκεμβρίου 2015 Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας του ακινήτου Λουτρού 65 - Αχαρνές, ιδιοκτησίας του Πελάτη UniSystems ΑΕ και κατόπιν της οριστικής υπαγωγής του ανωτέρω ακινήτου στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, δυνάμει της οποίας νομιμοποιήθηκαν/τακτοποιήθηκαν όλες οι υπερβάσεις/παρεκκλίσεις της δόμησης του ανωτέρω ακινήτου, σύμφωνα και με σχετική δήλωση του Πελάτη, η οποία περιλαμβάνεται στην προαναφερόμενη από Δεκεμβρίου 2015 Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας, η οριστική επιφάνεια του ανωτέρω ακινήτου διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

Λουτρού 65 - Αχαρνές	Επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων επιφανείας 3.974,75 τμ (υπόγειο 1.818,02 τμ, ισόγειο 1.557,99 τμ και Α' όροφος 598,74 τμ)

Σχετικά προσκομίσθηκε από τον Πελάτη η από 1-5-2016 αναλυτική εμβαδομέτρηση της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή και η αντίστοιχη υπ' αριθ. 3342935/27-5-2016 οριστική δήλωση υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 του ανωτέρω ακινήτου.
Με βάση τα ανωτέρω στοιχεία βεβαιώνεται με την παρούσα ότι **η αγοραία αξία του ακινήτου δεν έχει μεταβληθεί** από εκείνη, η οποία προσδιορίσθηκε στην προαναφερόμενη από Δεκεμβρίου 2015 Έκθεσή μας, ανέρχεται δε ως ο κατωτέρω πίνακας.

	Συνολική επιφάνεια	Αγοραία Αξία
Λουτρού 65 - Αχαρνές	**3.974,75 τμ**	**1.650.000**

Αθήνα, 02/08/2016,

Γιώργος Σπυράτος
Senior Real Estate Analyst

Eurobank Property Services
Διεύθυνση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών
Τμήμα Μελετών & Έρευνας Αγοράς
Έσλιν αρ 7 & Αμαλιάδος αρ. 20
11523 Αμπελόκηποι, Αθήνα
Τηλ: 211 8809374 (εσωτ. 29374)
Fax: 211 8809309
Mail: gspyratos@eurobank.gr

Ειδικότερα στην Ανώνυμη Εταιρεία που συστήνεται με το παρόν εισφέρονται παραχωρούνται και μεταβιβάζονται κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή από τους συμβαλλόμενους στο παρόν ιδρυτές της, κατά πλήρη κυριότητα νομή και κατοχή από τον καθένα, τα παρακάτω ακίνητα:

ΑΚΙΝΗΤΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»)

Α' ΑΚΙΝΗΤΟ

Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν συσταθεί σε οικοδομή κτισμένη σε οικόπεδο που βρίσκεται ήδη στην Δημοτική Ενότητα Καλλιθέας του Δήμου Καλλιθέας, της Περιφερειακής Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, μέσα στην κτηματογραφηθείσα περιοχή Καλλιθέας, εντός του υπ' αρ. 245 Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Αλεξάνδρου Πάντου – Αριστοτέλους - Λεωφόρος Συγγρού και Φραγκούδη, με πρόσοψη επί της οδού **Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25.**

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης το οικόπεδο αυτό έχει έκταση χίλια εκατόν εξήντα δύο και 29/οο (1.162,29) τετραγωνικά μέτρα, εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α) στο από 12 Ιουνίου 1989 τοπογραφικό διάγραμμα της Αρχιτέκτονα Μηχανικού Στεφανίας Μπονέτη,

το οποίο προσαρτάται στο 1007/89 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Παρασκευοπούλου - Παπαμανώλη και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ σε πλευρά (Α-Ζ-Ε) μήκους πενήντα τριών (53) μέτρων (ήτοι Α-Ζ μήκους δώδεκα και 40/οο (12,40) μέτρων συν Ζ-Ε σαράντα και 60/οο (40,60) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστου, ΝΟΤΙΑ σε πλευρά (Β-Γ-Δ) μήκους πενήντα πέντε και 40/οο (55,40) μέτρων (ήτοι Β-Γ μήκους δώδεκα (12) μέτρων συν Γ-Δ μήκους σαράντα τεσσάρων και 40/οο (44,40) μέτρων με ιδιοκτησίες αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά (Ε-Δ) μήκους είκοσι ενός και 50/οο (21,50) μέτρων με ιδιοκτησίες αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο (Α-Β) μήκους είκοσι ενός και 20/οο (21,20) μέτρων με την οδό Αλεξάνδρου Πάντου.

Κατά μεταγενέστερη καταμέτρηση και σύμφωνα με το από Ιουλίου 1990 σχεδιάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Γεωργίου Κουτσουρέλη, το οποίο φέρει τη δήλωση του Ν.651/77 και προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 6791/1994 συμβόλαιό μου, το οικόπεδο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει έκταση χίλια εκατόν εξήντα και 98/οο ***(1.160,98)*** τετραγωνικά μέτρα, εμφαίνεται με τα στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Α) και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ σε πλευρά: (Α-Θ-Η-Ζ) μήκους της (Α-Θ) δώδεκα και 42/οο (12,42) μέτρων, της (Θ-Η) τριάντα και 26/οο (30,26) μέτρων και της (Η-Ζ) δέκα και 41/οο (10,41) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά (Ζ-Ε) μήκους είκοσι ενός και 24/οο (21,24) μέτρων με ιδιοκτησίες αγνώστων, ΝΟΤΙΑ σε πλευρά (Β-Γ-Δ-Ε) μήκους της (Β-Γ) επτά και 11/οο (7,11) συν τεσσάρων και 28/οο (4,28) μέτρων ήτοι συνολικά έντεκα και 39/οο (11,39) μέτρων, της (Γ-Δ) τριάντα τριών και 85/οο (33,85) μέτρων και της (Δ-Ε) δέκα και 39/οο (10,39) μέτρων με ιδιοκτησίες αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο (Α-Β) μήκους είκοσι ενός και 11/οο (21,11) μέτρων με την οδό Πάντου πλάτους δέκα πέντε (15,οο) μέτρων.

Το οικόπεδο αυτό αντιστοιχεί, παλαιότερα στην με αριθμό 245/3+3α ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και ήδη σήμερα στην υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.008.01.00-0 ιδιοκτησία του Κτηματολογίου, όπως φαίνεται από το σχετικό έγγραφο του Κτηματολογικού Γραφείου Πρωτευούσης, που αναφέρεται παρακάτω και προσαρτάται στο παρόν.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Η νόμιμα εκπροσωπούμενη στο παρόν εταιρία με την επωνυμία «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»), η οποία είχε επωνυμία κατά την απόκτηση του άνω ακινήτου: «INFO QUEST (ΙΝΦΟ ΚΟΥΕΣΤ) ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ (COMPUTERS PERIPHERALS AND COMMUNICATIONS)» αγόρασε το ανωτέρω οικόπεδο από τις Θεοδώρα ή Δώρα χήρα Αλβέρτου Ξανθάκη το γένος Γεωργίου και Αθηνάς Ξανθοπούλου, Ισμήνη χήρα Σπυρίδωνος Σκούρα το γένος Γεωργίου και Αθηνάς Ξανθοπούλου και Έλλη χήρα Κωνσταντίνου Γρηγορίου το γένος Γεωργίου και Αθηνάς Ξανθοπούλου, δυνάμει του υπ' αρ. 1007/89 συμβολαίου της συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Παρασκευοπούλου-Παπαμανώλη, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Καλλιθέας.

Το ακίνητο αυτό είχε περιέλθει στις δικαιοπαρόχους αυτής κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, κοινά, αδιαίρετα και κατά το ένα τρίτο (1/3) εξ αδιαιρέτου στην κάθε μία, από κληρονομιά εξ αδιαθέτου της αποβιωσάσης στις 5 Δεκεμβρίου 1964, Αθηνάς χήρας Γεωργίου Ξανθοπούλου το γένος Κ. Κρασοπούλου, για την κληρονομιά της οποίας εξεδόθη το υπ' αριθμό 259/1965 κληρονομητήριο του Πρωτοδικείου Αθηνών, δυνάμει της υπ' αριθμόν 4684/1965 αποφάσεως του

Δικαστηρίου αυτού και η οποία μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Καλλιθέας.

Στην Αθηνά χήρα Γεωργίου Ξανθοπούλου το γένος Κ. Κρασοπούλου είχε περιέλθει από κληρονομιά του αποβιώσαντος το 1938 Γεωργίου Ξανθοπούλου και συνεπεία διανομής μεταξύ των συγκληρονόμων που έγινε με το υπ' αριθμόν 168.5/8-1-1941 διανεμητήριο συμβόλαιο του συμ/φου Αθηνών Κ. Γιαννίτση, το οποίο μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηνών σε τόμο 1224 και αύξοντα αριθμό 64.

Ο Γεώργιος Ξανθόπουλος του Παναγιώτη είχε αγοράσει το ακίνητο αυτό από τον Δημήτριο Πετυχάκη του Αναστασίου με το υπ' αριθμό 4368/31 πωλητήριο συμβόλαιο του συμ/φου Αθηνών Δημητρίου Γεωργίου Πολυχρόνη, το οποίο έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών σε τόμο 981 και αυξ. αρ.146.

Στη συνέχεια η οικοπεδούχος και εμφανιζόμενη στην παρούσα πράξη εταιρία με την επωνυμία «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»), κατόπιν της έκδοσης της υπ' αριθμόν 156/91 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου της Νομαρχίας Πειραιώς, άρχισε να ανεγείρει στο ανωτέρω οικόπεδό της οικοδομή (Κτίριο Γραφείων), αποτελούμενη από δεύτερο (β') υπόγειο, πρώτο (α') υπόγειο, ισόγειο, πρώτο, δεύτερο, τρίτο και τέταρτο ορόφους πάνω από το ισόγειο και δυνάμει της υπ' αριθμόν 6791/4-2-1994 πράξη μου σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, υπήγαγε την οικοδομή αυτή στις διατάξεις του Νόμου 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, σε συνδυασμό και με το Ν.Δ. 1024/71 και καθόρισε τις αυτοτελείς και ανεξάρτητες, διηρημένες και διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες που την αποτελούν. Η ανωτέρω σύσταση στη

συνέχεια: α) τροποποιήθηκε δυνάμει της υπ' αριθμόν 9272/5-3-1997 πράξης μου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας β) διορθώθηκε δυνάμει της υπ' αριθμόν 29912/30-5-2012 πράξης μου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας και γ) τροποποιήθηκε και πάλι με την υπ' αριθμόν 32800/2016 πράξη μου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα ίδια ανωτέρω βιβλία μεταγραφών, στον τόμο ΥΠΘ με αύξοντα αριθμό 190.

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 32800/2016 πράξη μου, η οικοδομή αυτή αποτελείται σήμερα από Β' υπόγειο, Α' υπόγειο, ισόγειο, πρώτο (Α) όροφο πάνω από το ισόγειο, δεύτερο (Β) όροφο πάνω από το ισόγειο, τρίτο (Γ) όροφο πάνω από το ισόγειο, τέταρτο (Δ) όροφο πάνω από το ισόγειο, πέμπτο (Ε) όροφο πάνω από το ισόγειο και το δώμα, όπως εμφαίνονται στα από Απριλίου 2016 σχεδιαγράμματα κατόψεων Β' υπογείου, Α' υπογείου, ισογείου, Α' ορόφου, Β' ορόφου, Γ' ορόφου, Δ' ορόφου, Ε' ορόφου πάνω από το ισόγειο και Δώματος της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες τους στον από 5-5-2016 πίνακα κατανομής ποσοστών, ο οποίος έχει εκπονηθεί από τη μηχανικό της εταιρείας «ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ Ο.Ε.» Α. Τασσόπουλος & Π. Μαυρουδή Ο.Ε», Παρασκευή Μαυρουδή, τα οποία προσαρτώνται στην άνω υπ' αριθμόν 32800/2016 πράξη μου, οι οριζόντιες δε ιδιοκτησίες της ανωτέρω οικοδομής έχουν τα εξής ιδιαίτερα χαρακτηριστικά:

(ΥΒ1) ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

Ο υπό στοιχεία Ύψιλον Βήτα ένα (ΥΒ1) χώρος του Β' υπογείου αποτελεί σήμερα την 32.097.19.005.008.01.02-9.003 ιδιοκτησία του Γραφείου τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αρ. πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2232/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία ΥΒ1

στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αρ. 32800/2016 πράξη μου, αποτελείται από τις υπ' αρ. ένα (1), δύο (2), τρία (3), τέσσερα (4), πέντε (5), έξι (6), επτά (7), οκτώ (8), εννιά (9), δέκα (10), έντεκα (11), δώδεκα (12), δέκα τρία (13), δέκα τέσσερα (14), δέκα πέντε (15), δέκα έξι (16), δεκαεπτά (17), δεκαοκτώ (18), δέκα εννιά (19), είκοσι (20), είκοσι ένα (21), είκοσι δύο (22) και είκοσι τρία (23) θέσεις στάθμευσης, από τον χώρο ελιγμών, ανοιχτό αποθηκευτικό χώρο και ράμπα ανόδου προς το Α' υπόγειο, συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο, κλιμακοστάσιο, φρεάτια Α, Β και Γ ανελκυστήρων και κοινόχρηστο διάδρομο, ανελκυστήρα φορτίων, χώρο Η/Ζ, πυροσβεστικό συγκρότημα και κλιμακοστάσιο διαφυγής και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια χίλια ενενήντα ένα και 92/οο **(1.091,92)** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τρεις χιλιάδες εξακόσια τρία (3.603) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων τετρακόσια τριάντα δύο (432) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τέσσερεις χιλιάδες τριάντα έξι (4.036) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο είκοσι χιλιοστά ***(20/1000)*** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο είκοσι τρία και 220/οοο (23,220) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές είκοσι χιλιοστά (20/1000), ειδικές είκοσι χιλιοστά (20/1000) και ψήφους είκοσι (20) σε σύνολο χιλίων (1000).

Σημειώνεται ότι στην ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει γίνει αλλαγή χωροθέτησης των χώρων στάθμευσης, η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, εμφαίνεται δε στο ανωτέρω διάγραμμα της μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

(ΥΑ1) ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ

Ο υπό στοιχεία Ύψιλον Άλφα ένα (ΥΑ1) χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων του Α΄ υπογείου αποτελεί σήμερα την 32.097.19.005.008.01.01-9.003 ιδιοκτησία του Γραφείου τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αρ. πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2228/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία ΥΑ1 στο οικείο σχεδιάγραμμα κάτοψης Α΄ υπογείου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αρ. 32800/2016 πράξη μου, αποτελείται από τις υπ' αρ. ένα (1), δύο (2), τρία (3), τέσσερα (4), πέντε (5), έξι (6), επτά (7), οκτώ (8), εννιά (9), δέκα (10), έντεκα (11), δώδεκα (12) θέσεις στάθμευσης, από τον χώρο ελιγμών, w.c. και αποθήκη, συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο, με υπό στοιχεία (ΥΑ2) οριζόντια ιδιοκτησία, φρεάτιο Γ ανελκυστήρα, κοινόχρηστο διάδρομο, ανελκυστήρα φορτίων, ράμπα και κλιμακοστάσιο διαφυγής και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια πεντακόσια ογδόντα τρία και 15/οο **(583,15)** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο χίλια εννιακόσια είκοσι τέσσερα (1.924) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων διακόσια τριάντα ένα (231) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο δύο χιλιάδες εκατόν πενήντα πέντε (2.155) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο δώδεκα χιλιοστά ***(12/1000)*** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο δεκατρία και 932/οοο (13,932) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές δώδεκα χιλιοστά (12/1000), ειδικές δώδεκα χιλιοστά (12/1000) και ψήφους δώδεκα (12) σε σύνολο χιλίων (1000).

Σημειώνεται ότι στην ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία: α) έχει γίνει αλλαγή χωροθέτησης των χώρων στάθμευσης και β) τμήμα εμβαδού ένδεκα και 60/οο (11,60) μέτρων τετραγωνικών της άνω ιδιοκτησίας κάτω από την ράμπα ανόδου έχει μετατραπεί σε χώρο w.c., έχει υπαχθεί στις

διατάξεις του Ν. 4178/2013 (ο ωφέλιμος χώρος που τακτοποιήθηκε ήταν οκτώ (8,00) μέτρα τετραγωνικά) και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, εμφαίνεται δε στο ανωτέρω διάγραμμα της μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

(ΥΑ2) ΑΠΟΘΗΚΗ

Η υπό στοιχεία Ύψιλον Άλφα δύο (ΥΑ2) αποθήκη του Α' υπογείου αποτελεί σήμερα την 32.097.19.005.008.01.01-9.004 ιδιοκτησία του Γραφείου τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν υπ' αρ. πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2229/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο, συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο, με υπό στοιχεία (ΥΑ1) οριζόντια ιδιοκτησία, με κλιμακοστάσιο, με ανελκυστήρα φορτίων, χώρο Δ.Ε.Η., φρεάτια Α, Β και Γ ανελκυστήρων και κοινόχρηστο διάδρομο και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια τριακόσια εξήντα ένα και 70/οο ***(361,70)*** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο χίλια εκατόν ενενήντα τέσσερα (1.194) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων εκατόν σαράντα τρία (143) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο χίλια τριακόσια τριάντα επτά (1.337) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο οκτώ χιλιοστά ***(8/1000)*** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εννέα και 288/οοο (9,288) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές οκτώ χιλιοστά (8/1000), ειδικές οκτώ χιλιοστά (8/1000) και ψήφους οκτώ (8) σε σύνολο χιλίων (1000).

Σημειώνεται ότι στην ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει γίνει μετατροπή δύο (προβλεπομένων στην άδεια οικοδομής αλλά όχι στη σύσταση οριζ. ιδιοκτησίας) χώρων στάθμευσης σε χώρο αποθήκης, η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής,

εμφαίνεται δε στο ανωτέρω διάγραμμα της μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

(Ι1) ΑΠΟΘΗΚΗ

Η υπό στοιχεία γιώτα κεφαλαίο ένα (Ι1) αποθήκη του ισογείου, η οποία αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.00-0.003 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2222/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο από Απριλίου 2016 διάγραμμα κάτοψης ισογείου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32800/2016 πράξη μου, αποτελείται από τρεις χώρους, δύο εσωτερικές κλίμακες, σιδηρό πατάρι εμβαδού εκατόν ενενήντα και 36/οο (190,36) μέτρων τετραγωνικών και πατάρι με πλάκα σκυροδέματος άνωθεν της ράμπας καθόδου, εμβαδού πενήντα ενός και 80/οο (51,80) μέτρων τετραγωνικών και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ράμπα διέλευσης αυτοκινήτων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και κλιμακοστάσιο διαφυγής, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και κλιμακοστάσιο διαφυγής και ΔΥΤΙΚΑ με ράμπα, κοινόχρηστο χώρο και (Ι2) κατάστημα και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια διακόσια δέκα τέσσερα και 22/οο (214,22) τετραγωνικά μέτρα, επιφάνεια σιδηρού παταριού εκατόν ενενήντα και 36/οο (190,36) μέτρων τετραγωνικών και επιφάνεια παταριού με πλάκα σκυροδέματος άνωθεν της ράμπας καθόδου, πενήντα ενός και 80/οο (51,80) μέτρων τετραγωνικών, όγκο ιδιόκτητο εννιακόσια είκοσι ένα (921) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων εκατόν έντεκα (111) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο χίλια τριάντα δύο (1.032) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ενενήντα επτά χιλιοστά (97/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εκατόν

δώδεκα και 615/οοο (112,615) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές ενενήντα επτά χιλιοστά (97/1οοο), ειδικές ενενήντα επτά χιλιοστά (97/1000), ανελκυστήρα δύο εκατοστά (2/1οο) και ψήφους ενενήντα επτά (97) σε σύνολο χιλίων.

Στην ανωτέρω υπό στοιχεία γιώτα κεφαλαίο ένα (Ι1) οριζόντια ιδιοκτησία έχουν γίνει οι εξής παραβάσεις:
α) αλλαγή χρήσης τμήματος χώρου στάθμευσης σε βοηθητική χρήση αποθήκης, β) κατασκευή παταρίου βοηθητικής χρήσης αποθήκης εμβαδού πενήντα ενός και 80/οο τετραγωνικών μέτρων (ωφέλιμου εμβαδού σαράντα οκτώ (48,00) μέτρων τετραγωνικών) και γ) κατασκευή σιδηρού παταρίου βοηθητικής χρήσης αποθήκης, εμβαδού εκατόν ενενήντα και 36/οο (190,36) μέτρων τετραγωνικών. Η τελευταία παράβαση έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3843/2010 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην υπ' αρ. 32800/2016 πράξη μου, με αρ. πρωτ. περαίωσης διαδικασίας 5607/2011 έγγραφο του Πολεοδομικού Γραφείου Δήμου Καλλιθέας και έχουν επανενιαχθεί με οριστική τακτοποίηση στον Ν. 4178/2013, στις διατάξεις του οποίου έχουν υπαχθεί και οι λοιπές παραπάνω παραβάσεις και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως εμφαίνονται όλα αυτά στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

(Ι2) ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ

Το υπό στοιχεία γιώτα κεφαλαίο δύο (Ι2) κατάστημα του ισογείου αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.00-0.004 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2223/2016

έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο από Απριλίου 2016 διάγραμμα κάτοψης ισογείου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32800/2016 πράξη μου, αποτελείται από δύο χώρους και συνορεύει ΒΟΡΕΙΑ με είσοδο, κλιμακοστάσιο, W.C., ανεμοφράκτη και φρέαρ Γ ανελκυστήρα, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με (Ι1) αποθήκη και κλιμακοστάσιο, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με κοινόχρηστο ημιϋπαίθριο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια εκατόν σαράντα και 63/οο (140,63) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο εξακόσια πέντε (605) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων εβδομήντα τρία (73) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο εξακόσια εβδομήντα επτά (677) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο εξήντα τρία χιλιοστά (63/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εβδομήντα τρία και 142/οοο (73,142) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές εξήντα τρία χιλιοστά (63/1οοο), ειδικές εξήντα τρία χιλιοστά (63/1000), ανελκυστήρα ένα εκατοστό (1/1οο) και ψήφους εξήντα τρεις (63) σε σύνολο χιλίων.

Σημειώνεται ότι τμήμα της ανωτέρω υπό στοιχεία γιώτα κεφαλαίο δύο (Ι2) ιδιοκτησίας εμβαδού δέκα τριών και 94/οο (13,94) μέτρων τετραγωνικών και ωφέλιμου εμβαδού τακτοποίησης οκτώ και 17/οο (8,17) μέτρων τετραγωνικών, αποσπασθέν από την οριζόντια ιδιοκτησία Ι1, μετατράπηκε από χώρο στάθμευσης σε κύριο χώρο καταστήματος, τακτοποιήθηκε με τον Ν.4178/2013 και έχει περαιωθεί η διαδικασία, εμφαίνονται δε στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

(Α1) ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία άλφα κεφαλαίο ένα (Α1) γραφεία του πρώτου ορόφου πάνω από το ισόγειο αποτελεί

σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.01-0.003 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2224/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Α' ορόφου, της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32800/2016 πράξη μου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με φρεάτια Α και Β ανελκυστήρα, κοινόχρηστο διάδρομο, Α3 χώρο, Α4 χώρο και κλιμακοστάσιο, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με την οδό Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια διακόσια δέκα πέντε και 80/οο ***(215,80)*** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο επτακόσια δώδεκα (712) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων ογδόντα πέντε (85) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο επτακόσια ενενήντα οκτώ (798) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο πενήντα τρία χιλιοστά ***(53/1000)*** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εξήντα ένα και 532/οοο (61,532) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές πενήντα τρία χιλιοστά (53/1000), ειδικές πενήντα τρία χιλιοστά (53/1000), ανελκυστήρα δύο εκατοστά (2/100) και ψήφους πενήντα τρία (53) σε σύνολο χιλίων.

Α2 ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία άλφα κεφαλαίο δύο (Α2) γραφεία του πρώτου ορόφου πάνω από το ισόγειο αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.01-0.004 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2225/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Α' ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο,

πέντε (5) W.C. και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και φρέαρ Γ ανελκυστήρα, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο διαφυγής, ΝΟΤΙΑ με κλιμακοστάσιο διαφυγής, φρέαρ Γ ανελκυστήρα και ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με φρέαρ Γ ανελκυστήρα, κοινόχρηστα W.C., κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και Α3 και Α4 χώρους και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια τριακόσια σαράντα ένα και 54/οο ***(341,54)*** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο χίλια εκατόν είκοσι επτά (1.127) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων εκατόν τριάντα πέντε (135) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο χίλια διακόσια εξήντα δύο (1.262) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ογδόντα χιλιοστά (80/1000) εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο ενενήντα δύο και 878/οοο (92,878) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές ογδόντα χιλιοστά (80/1000), ειδικές ογδόντα χιλιοστά (80/1000), ανελκυστήρα τρία εκατοστά (3/100) και ψήφους ογδόντα (80) σε σύνολο χιλίων.

Α3 ΧΩΡΟΣ

Ο υπό στοιχεία άλφα κεφαλαίο τρία (Α3) χώρος του πρώτου (Α) ορόφου πάνω από το ισόγειο, αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.01-0.005 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2226/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Α' ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με Α2 γραφεία, ΝΟΤΙΑ με φρεάτια Α και Β ανελκυστήρων και w.c.1 και ΔΥΤΙΚΑ με Α1 γραφεία και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια πενήντα έξι και 10/οο ***(56,10)*** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο εκατόν ογδόντα πέντε (185) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου

κοινοχρήστων είκοσι δύο (22) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο διακόσια επτά (207) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο δέκα τρία χιλιοστά (13/1000) εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο δεκαπέντε και 93/οοο (15,093) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές δέκα τρία χιλιοστά (13/1000), ειδικές δέκα τρία χιλιοστά (13/1000), ανελκυστήρα ένα εκατοστό (1/100) και ψήφους δέκα τρείς (13) σε σύνολο χιλίων.

Η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013, λόγω κάλυψης υπαίθριου χώρου και μεταιροπής του σε κύριο χώρο, όπως εμφαίνεται στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α΄ ορόφου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν και έχει περαιωθεί η διαδικασία.

<u>Α4 ΧΩΡΟΣ</u>

Ο υπό στοιχεία άλφα κεφαλαίο τέσσερα (Α4) χώρος του πρώτου (Α) ορόφου πάνω από το ισόγειο, αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.01-0.006 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ΄ αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2227/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Α' ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και ιατρείο και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο και w.c.2, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με Α2 γραφεία, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με Α1 γραφεία και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια εξήντα και 29/οο ***<u>(60,29)</u>*** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο εκατόν ενενήντα εννέα (199) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων είκοσι τέσσερα (24) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο διακόσια είκοσι τρία (223) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο δέκα τέσσερα χιλιοστά (14/1000) εξ αδιαιρέτου,

αναλογία στο οικόπεδο δεκαέξι και 254/οοο (16,254) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές δέκα τέσσερα χιλιοστά (14/1000), ειδικές δέκα τέσσερα χιλιοστά (14/1000), ανελκυστήρα ένα εκατοστό (1/100) και ψήφους δέκα τέσσερα (14) σε σύνολο χιλίων.

Η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013, λόγω κάλυψης υπαίθριου χώρου και μετατροπής του σε κύριο χώρο, όπως εμφαίνεται στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α΄ ορόφου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στο παρόν και έχει περαιωθεί η διαδικασία.

(Β1) ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία βήτα κεφαλαίο ένα (Β1) γραφεία του δευτέρου (Β) ορόφου πάνω από το ισόγειο αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.02-0.003 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2230/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Β' ορόφου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32800/2016 πράξη μου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με αίθρια, φρέατα Α και Β ανελκυστήρα, κοινόχρηστο διάδρομο και κλιμακοστάσιο, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με την οδό Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια διακόσια δέκα πέντε και 80/οο ***(215,80)*** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο επτακόσια δώδεκα (712) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων ογδόντα πέντε (85) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο επτακόσια ενενήντα οκτώ (798) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο εξήντα τέσσερα χιλιοστά ***(64/1000)*** εξ αδιαιρέτου, αναλογία

στο οικόπεδο εβδομήντα τέσσερα και 303/οοο (74,303) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές εξήντα τέσσερα χιλιοστά (64/1000), ειδικές εξήντα τέσσερα χιλιοστά (64/1000), ανελκυστήρα επτά εκατοστά (7/100) και ψήφους εξήντα τέσσερις (64) σε σύνολο χιλίων (1000).

Στην αποκλειστική χρήση της ιδιοκτησίας αυτής, ανήκει το w.c. 1 του ιδίου ορόφου, εμβαδού εννέα και 36/οο (9,36) μέτρων τετραγωνικών.

(Β2) ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία βήτα κεφαλαίο δύο (Β2) γραφεία του δευτέρου (Β) ορόφου πάνω από το ισόγειο αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.02-0.004 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2231/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Β' ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και φρέαρ Γ ανελκυστήρα, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και κλιμακοστάσιο διαφυγής, ΝΟΤΙΑ με κλιμακοστάσιο διαφυγής, φρέαρ Γ ανελκυστήρα και ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με αίθρια, W.C. 1 της Β1 ιδιοκτησίας, φρέαρ Γ ανελκυστήρα, W.C. 2 και κοινόχρηστο διάδρομο και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια τριακόσια σαράντα ένα και 54/οο **(341,54)** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο χίλια εκατόν είκοσι επτά (1.127) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων εκατόν τριάντα πέντε (135) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο χίλια διακόσια εξήντα δύο (1.262) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ενενήντα έξι χιλιοστά **(96/1000)** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εκατόν ένδεκα και 454/οοο (111,454) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές ενενήντα έξι χιλιοστά

(96/1000), ειδικές ενενήντα έξι χιλιοστά (96/1000), ανελκυστήρα οκτώ εκατοστά (8/100) και ψήφους ενενήντα έξι (96) σε σύνολο χιλίων (1000).

Στην αποκλειστική χρήση της ιδιοκτησίας αυτής, ανήκει το w.c. 2 του ιδίου ορόφου, εμβαδού οκτώ και 16/οο (8,16) μέτρων τετραγωνικών.

(Γ1) ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία γάμα κεφαλαίο ένα (Γ1) γραφεία του τρίτου (Γ) ορόφου πάνω από το ισόγειο αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.00-3.003 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2233/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Γ' ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με αίθρια, φρεάτια Α και Β ανελκυστήρα, κοινόχρηστο διάδρομο και κλιμακοστάσιο, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με την οδό Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια διακόσια δέκα πέντε και 80/οο ***(215,80)*** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο επτακόσια δώδεκα (712) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων ογδόντα πέντε (85) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο επτακόσια ενενήντα οκτώ (798) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο εξήντα τέσσερα χιλιοστά ***(64/1000)*** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εβδομήντα τέσσερα και 303/οοο (74,303) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές εξήντα τέσσερα χιλιοστά (64/1000), ειδικές εξήντα τέσσερα χιλιοστά (64/1000), ανελκυστήρα εννέα εκατοστά (9/100) και ψήφους εξήντα τέσσερις (64) σε σύνολο χιλίων (1000).

Στην αποκλειστική χρήση της ιδιοκτησίας αυτής, ανήκει το w.c. 1 του ιδίου ορόφου, εμβαδού εννέα και 36/οο (9,36) μέτρων τετραγωνικών.

Γ2) ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία γάμα κεφαλαίο δύο (Γ2) γραφεία του τρίτου (Γ) ορόφου πάνω από το ισόγειο αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.03-0.004 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2234/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Γ' ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ανελκυστήρα Γ ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, κλιμακοστάσιο διαφυγής, ΝΟΤΙΑ με κλιμακοστάσιο διαφυγής, φρέαρ Γ ανελκυστήρα και ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με αίθρια, W.C. 1 της Γ1 ιδιοκτησίας, φρέαρ Γ ανελκυστήρα, W.C. 2 και κοινόχρηστο διάδρομο και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια τριακόσια σαράντα ένα και 54/οο **[341,54]** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο χίλια εκατόν είκοσι επτά (1.127) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων εκατόν τριάντα πέντε (135) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο χίλια διακόσια εξήντα δύο (1.262) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ενενήντα έξι χιλιοστά **(96/1000)** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εκατόν ένδεκα και 454/οοο (111,454) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές ενενήντα έξι χιλιοστά (96/1000), ειδικές ενενήντα έξι χιλιοστά (96/1000), ανελκυστήρα έντεκα εκατοστά (11/100) και ψήφους ενενήντα έξι (96) σε σύνολο χιλίων (1000).

Στην αποκλειστική χρήση της ιδιοκτησίας αυτής, ανήκει το w.c. 2 του ιδίου ορόφου, εμβαδού οκτώ και 16/οο (8,16) μέτρων τετραγωνικών.

(Δ1) ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία δέλτα κεφαλαίο ένα (Δ1) γραφεία του τέταρτου ορόφου πάνω από το ισόγειο αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.04-0.003 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2235/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα κάτοψης Δ' ορόφου, αποτελείται από χώλλ, έξι γραφεία και βεράντες, και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με αίθρια, φρεάτια Α και Β ανελκυστήρα, κοινόχρηστο διάδρομο και κλιμακοστάσιο, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με την οδό Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών, που προσαρτάται στο παρόν έχει επιφάνεια διακόσια δέκα πέντε και 80/οο ***(215,80)*** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο επτακόσια δώδεκα (712) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων ογδόντα πέντε (85) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο επτακόσια ενενήντα οκτώ (798) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο εξήντα τέσσερα χιλιοστά ***(64/1000)*** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εβδομήντα τέσσερα και 303/οοο (74,303) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές εξήντα τέσσερα χιλιοστά (64/1000), ειδικές εξήντα τέσσερα χιλιοστά (64/1000), ανελκυστήρα δώδεκα εκατοστά (12/100) και ψήφους εξήντα τέσσερις (64) σε σύνολο χιλίων (1000).

Στην αποκλειστική χρήση της ιδιοκτησίας αυτής, ανήκει το w.c. 1 του ιδίου ορόφου, εμβαδού εννέα και 36/οο (9,36) μέτρων τετραγωνικών.

Η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, λόγω αλλαγής χρήσης από (την προβλεπόμενη στην άδεια οικοδομής) κύρια χρήση κατοικίας σε κύρια χρήση χώρου γραφείων και κατάργησης του λουτρού

της κατοικίας και έχει περαιωθεί η διαδικασία, εμφαίνεται δε στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Δ΄ ορόφου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

(Δ2) ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία δέλτα κεφαλαίο δύο (Δ2) γραφεία του τετάρτου ορόφου πάνω από το ισόγειο, αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.04-0.004 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ΄ αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2236/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Δ' ορόφου, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ανελκυστήρα Γ, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, κλιμακοστάσιο διαφυγής, ΝΟΤΙΑ με κλιμακοστάσιο διαφυγής, φρέαρ Γ ανελκυστήρα και ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με αίθρια, W.C. 1 της ιδιοκτησίας Δ1, φρέαρ Γ ανελκυστήρα, W.C.2 και κοινόχρηστο διάδρομο και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια τριακόσια σαράντα ένα και 54/οο **(341,54)** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο χίλια εκατόν είκοσι επτά (1.127) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων εκατόν τριάντα πέντε (135) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο χίλια διακόσια εξήντα δύο (1.262) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ενενήντα έξι χιλιοστά **(96/1000)** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εκατόν ένδεκα και 454/οοο (111,454) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές ενενήντα έξι χιλιοστά (96/1000), ειδικές ενενήντα έξι χιλιοστά (96/1000), ανελκυστήρα δέκα τρία εκατοστά (13/100) και ψήφους ενενήντα έξι (96) σε σύνολο χιλίων (1000).

Στην αποκλειστική χρήση της ιδιοκτησίας αυτής, ανήκει το w.c. 2 του ιδίου ορόφου, εμβαδού οκτώ και 16/οο (8,16) μέτρων τετραγωνικών.

(Ε1) ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία Έψιλον κεφαλαίο ένα (Ε1) γραφεία του πέμπτου (Ε) ορόφου πάνω από το ισόγειο, αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.05-0.001 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2237/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα κάτοψης Ε' ορόφου, αποτελείται από διάδρομο, δύο γραφεία και βεράντες, και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με αίθρια, φρεάτια Α και Β ανελκυστήρα, κοινόχρηστο διάδρομο και κλιμακοσιάσιο, ΝΟΤΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με την οδό Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών, που προσαρτάται στο παρόν έχει επιφάνεια διακόσια δέκα πέντε και 80/οο ***(215,80)*** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο πεντακόσια σαράντα (540) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων εξήντα πέντε (65) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο εξακόσια τέσσερα (604) κυβικά μέτρα, πουσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο εξήντα τέσσερα χιλιοστά ***(64/1000)*** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εβδομήντα τέσσερα και 303/οοο (74,303) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές εξήντα τέσσερα χιλιοστά (64/1000), ειδικές εξήντα τέσσερα χιλιοστά (64/1000), ανελκυστήρα δέκα τέσσερα εκατοστά (14/100) και ψήφους εξήντα τέσσερις (64) σε σύνολο χιλίων (1000).

Στην αποκλειστική χρήση της ιδιοκτησίας αυτής, ανήκει το w.c. 1 του ιδίου ορόφου, εμβαδού εννέα και 36/οο (9,36) μέτρων τετραγωνικών.

Η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3843/2010 και του Ν. 4178/2013, λόγω μετατροπής κοινόχρηστου χώρου ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εμβαδού διακοσίων δέκα πέντε και 80/οο (215,80) μέτρων τετραγωνικών, σε κύριο χώρο γραφείων και έχει περαιωθεί η διαδικασία, εμφαίνεται δε στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Ε΄ ορόφου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

(Ε2) ΓΡΑΦΕΙΑ

Η ιδιοκτησία υπό στοιχεία Έψιλον κεφαλαίο δύο (Ε2) γραφεία του πέμπτου (Ε) ορόφου πάνω από το ισόγειο, αποτελεί σήμερα την με αριθμό 32.097.19.005.008.01.05-0.002 ιδιοκτησία του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως αυτό προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ΄ αριθμόν πρωτ. 3189/14-6-2016 και υπ' αρ. διεκπ. 2238/2016 έγγραφό του, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο οικείο σχεδιάγραμμα Ε' ορόφου, αποτελείται από δύο χώρους και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ με ιδιοκτησία αγνώστων και ανελκυστήρα Γ, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, κλιμακοστάσιο διαφυγής, ΝΟΤΙΑ με κλιμακοστάσιο διαφυγής, φρέαρ Γ ανελκυστήρα και ιδιοκτησία αγνώστων και ΔΥΤΙΚΑ με αίθρια, W.C. 1 της ιδιοκτησίας Ε1 , φρέαρ Γ ανελκυστήρα και κοινόχρηστο διάδρομο και w.c 2 και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια τριακόσια σαράντα ένα και 54/οο **(341,54)** τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο οκτακόσια πενήντα τέσσερα (854) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων εκατόν δύο (102) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο εννιακόσια πενήντα έξι (956) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ενενήντα έξι χιλιοστά **(96/1000)** εξ αδιαιρέτου, αναλογία στο οικόπεδο εκατόν ένδεκα και 454/οοο (111,454) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις δαπάνες γενικές ενενήντα έξι χιλιοστά (96/1000), ειδικές

ενενήντα έξι χιλιοστά (96/1000), ανελκυστήρα δέκα έξι εκατοστά (16/100) και ψήφους ενενήντα έξι (96) σε σύνολο χιλίων (1000).

Στην αποκλειστική χρήση της ιδιοκτησίας αυτής, ανήκει το w.c. 2 του ιδίου ορόφου, εμβαδού οκτώ και 16/οο (8,16) μέτρων τετραγωνικών.

Η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.3843/2010 και Ν.4178/2013, λόγω μετατροπής κοινόχρηστου χώρου ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, εμβαδού τριακοσίων σαράντα ενός και 54/οο (341,54) μέτρων τετραγωνικών, σε κύριο χώρο γραφείων και έχει περαιωθεί η διαδικασία, εμφαίνεται δε στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Ε' ορόφου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Β' ΑΚΙΝΗΤΟ

Οι παρακάτω οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν συσταθεί σε οικοδομή κτισμένη σε οικόπεδο που βρίσκεται ήδη στην Δημοτική Ενότητα Καλλιθέας του Δήμου Καλλιθέας, της Περιφερειακής Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στην θέση «Μολυβά», επί της διασταυρώσεως των οδών **Αλεξάνδρου Πάντου αριθμός 27** και Αριστοτέλους αρ. 10, και κατά δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της ιδιοκτήτριας, αρ. 12, μέσα στην κτηματογραφηθείσα περιοχή Καλλιθέας, εντός του υπ' αριθμόν 245 Οικοδομικού Τετραγώνου περικλειόμενο από τους δρόμους Αλεξάνδρου Πάντου, Φραγκούδη, Λεωφόρο Συγγρού και Αριστοτέλους.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Το οικόπεδο αυτό έχει έκταση διακόσια τριάντα τρία και 84/οο (233,84) τετραγωνικά μέτρα, εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία (Α-Β-Γ-Δ-Α) στο από Φεβρουαρίου 1996 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα

Μηχανικού Γιώργου Κουτσουρέλη, το οποίο φέρει τη δήλωση του Ν.651/77 και προσαρτάται στην υπ' αριθμόν 10695/1998 και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά (Α-Β) μήκους επτά και 20/οο (7,20) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά (Β-Γ) μήκους είκοσι επτά και 50/οο (27,50) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο (Γ-Δ) μήκους εννιά και 90/οο (9,90) μέτρων με την οδό Αριστοτέλους, πλάτους δέκα τεσσάρων μέτρων και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο (Α-Δ) μήκους είκοσι επτά και 35/οο (27,35) μέτρων με την οδό Αλ. Πάντου, πλάτους δέκα πέντε μέτρων.

Το οικόπεδο αυτό αποτελεί σήμερα την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32-097-19-005-026-01 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην υπ' αριθμόν 19695/1998 πράξη μου υπ' αριθμόν πρωτ. 5241/98 και υπ' αριθμ. διεκπ. 3179/1998 έγγραφο του Γραφείου Τηρήσεως Κτηματολογίου.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Η νόμιμα εκπροσωπούμενη στο παρόν εταιρία με την επωνυμία «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»), η οποία είχε επωνυμία κατά την απόκτηση του άνω ακινήτου: «INFO QUEST (ΙΝΦΟ ΚΟΥΕΣΤ) ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ (COMPUTERS PERIPHERALS AND COMMUNICATIONS)» αγόρασε το ανωτέρω οικόπεδο δυνάμει του υπ' αριθμόν 8524/1996 συμβολαίου μου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Καλλιθέας, ως δύο επιμέρους ακίνητα και συγκεκριμένα:

α) Οικόπεδο έκτασης εκατόν πενήντα τεσσάρων και 02/οο (154,02) τετραγωνικών μέτρων, με ισόγειο κτίσμα, ευρισκόμενο στην ίδια ως άνω θέση, επί της διασταυρώσεως

των οδών Αλεξάνδρου Πάντου αριθμός 27 και Αριστοτέλους αρ. 10 και κατά δήλωση των συμβαλλομένων αρ. 12, από τους Αρτέμιδα χήρα Αθανασίου Σκούρα το γένος Κωνσταντίνου και Ειρήνης Βεκρή, Ελένη θυγατέρα Αθανασίου και Αρτέμιδος Σκούρα και Γεώργιο Αθανασίου και Αρτέμιδος Σκούρα.

β) Οικόπεδο έκτασης εβδομήντα εννέα και 84/οο (79,84) τετραγωνικών μέτρων, με επ' αυτού πεπαλαιωμένη κατεδαφιστέα ισόγεια οικία, ευρισκόμενο στην ίδια ως άνω θέση και επί της οδού Αλεξάνδρου Πάντου αριθμός 27, από τους Ελένη θυγατέρα Αθανασίου και Αρτέμιδος Σκούρα, Αύρα σύζυγο Γεωργίου Λεμονή το γένος Κωνσταντίνου και Ειρήνης Βεκρή και Ιφιγένεια χήρα Γεωργίου Πάστου, το γένος Κωνσταντίνου και Ειρήνης Βεκρή.

Στην συνέχεια η άνω ιδιοκτήτρια εταιρεία «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία») και με την επωνυμία τότε: "INFO QUEST (ΙΝΦΟ ΚΟΥΕΣΤ) ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ (COMPUTERS PERIPHERALS AND COMMUNICATIONS) προκειμένου να ανεγείρει με δαπάνες και επιμέλειά της οικοδομή (Κτίριο Γραφείων) στο προπεριγραφόμενο οικόπεδό της, δυνάμει της υπ' αριθμόν 10695/1998 πράξης μου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Καλλιθέας, υπήγαγε το ανωτέρω οικόπεδό της με την οικοδομή που επρόκειτο να αναγείρει σ' αυτό, στις διατάξεις του Ν.3741/29, των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του Ν.Δ. 1024/71 και καθόρισε τις αυτοτελείς και ανεξάρτητες, διηρημένες και διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες που το αποτελούν.

Ύστερα από τα παραπάνω η ιδιοκτήτρια εταιρεία άρχισε να χτίζει την οικοδομή αυτή η οποία αποτελείτο από τρίτο (γ')

υπόγειο, δεύτερο (β') υπόγειο, πρώτο (α') υπόγειο, ισόγειο, πρώτο, δεύτερο, τρίτο ορόφους πάνω από το ισόγειο, τον μηχανόροφο και το δώμα, βάσει της υπ' αριθμόν 108/1996 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου του Δήμου Καλλιθέας, των από Φεβρουαρίου 1996 σχεδιαγραμμάτων κατόψεων γ' υπογείου, β' υπογείου, α' υπογείου, ισογείου, α' ορόφου, β' ορόφου, γ' ορόφου, μηχανορόφου και δώματος του αρχιτέκτονα μηχανικού Γεωργίου Κουτσουρέλη, τα στοιχεία δε των ιδιοκτησιών αυτών διατυπώνονται στον πίνακα κατανομής ποσοστών του ίδιου αρχιτέκτονα μηχανικού, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 10695/1998 πράξη μου. Η οικοδομή αυτή είναι ήδη αποπερατωμένη.

Η ανωτέρω υπ' αριθμόν 10695/1998 πράξης μου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν 32799/2016 πράξη μου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα ίδια ανωτέρω βιβλία μεταγραφών στον τόμο ΥΠΘ και με αύξοντα αριθμό 189.

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, η οικοδομή αυτή αποτελείται σήμερα από Γ΄ υπόγειο, Β΄ υπόγειο, Α΄ υπόγειο, ισόγειο, πρώτο (Α) όροφο πάνω από το ισόγειο, δεύτερο (Β) όροφο πάνω από το ισόγειο, τρίτο (Γ) όροφο πάνω από το ισόγειο, τέταρτο (Δ) όροφο πάνω από το ισόγειο και το δώμα, όπως εμφαίνονται στα από Απριλίου 2016 σχεδιαγράμματα κατόψεων Γ΄ υπογείου, Β΄ υπογείου, Α΄ υπογείου, ισογείου, Α΄ ορόφου, Β΄ ορόφου, Γ΄ ορόφου, Δ΄ ορόφου πάνω από το ισόγειο και Δώματος της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες τους στον από 14-4-2016 πίνακα κατανομής ποσοστών, ο οποίος έχει εκπονηθεί από τη μηχανικό της εταιρείας «ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΡΓΩΝ Ο.Ε.» Α. Τασσόπουλος & Π. Μαυρουδή Ο.Ε», Παρασκευή Μαυρουδή, τα οποία προσαρτώνται στην υπ' αριθμόν 32799/2016 πράξη

μου, οι δε οριζόντιες ιδιοκτησίες έχουν τα εξής ιδιαίτερα χαρακτηριστικά:

Θέση στάθμευσης ΡΓ1

Η υπό στοιχεία πι λατινικό γάμα ένα (ΡΓ1) θέση στάθμευσης του γ' υπογείου αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.03-9.001 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2322/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο προαναφερόμενο σχεδιάγραμμα κάτοψης Γ' υπογείου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, αποτελείται από έναν χώρο, συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο και χώρο ελιγμών Γ' υπογείου, υδραυλικό ανελκυστήρα οχημάτων και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια δέκα και 13/οο (10,13) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τριάντα και 75/οο (30,75) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου διακόσια τριάντα τέσσερα τετραγωνικά χιλιοστά (0,234), συμμετοχή στις γενικές δαπάνες ένα χιλιοστό (1/1οοο), δεν συμμετέχει στις λοιπές δαπάνες και έχει ψήφους μία (1) σε σύνολο χιλίων (1000).

Θέση στάθμευσης ΡΓ2

Η υπό στοιχεία πι λατινικό γάμα δύο (ΡΓ2) θέση στάθμευσης του Γ' υπογείου αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.03-9.002 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2323/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο προαναφερόμενο σχεδιάγραμμα κάτοψης Γ' υπογείου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου,

αποτελείται από έναν χώρο, συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστο χώρο, χώρο ελιγμών Γ' υπογείου, υδραυλικό ανελκυστήρα οχημάτων και ΡΓ3 θέση στάθμευσης και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια δέκα και 13/οο (10,13) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τριάντα και 75/οο (30,75) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου διακόσια τριάντα τέσσερα τετραγωνικά χιλιοστά (0,234), συμμετοχή στις γενικές δαπάνες ένα χιλιοστό (1/1οοο), δεν συμμετέχει στις λοιπές δαπάνες και έχει ψήφους μία (1) σε σύνολο χιλίων (1000).

Θέση στάθμευσης ΡΓ3

Η υπό στοιχεία πι λατινικό γάμα τρία (ΡΓ3) θέση στάθμευσης του Γ' υπογείου αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.03-9.003 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2324/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο προαναφερόμενο σχεδιάγραμμα κάτοψης Γ' υπογείου, αποτελείται από έναν χώρο, συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο, χώρο ελιγμών οχημάτων και ΡΓ2 θέση στάθμευσης και κοινόχρηστο χώρο και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια δέκα και 13/οο (10,13) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τριάντα και 75/οο (30,75) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου διακόσια τριάντα τέσσερα τετραγωνικά χιλιοστά (0,234), συμμετοχή στις γενικές δαπάνες ένα χιλιοστό (1/1οοο), δεν συμμετέχει στις λοιπές δαπάνες και έχει ψήφους μία (1) σε σύνολο χιλίων (1000).

ΑΠΟΘΗΚΗ Β

Η υπό στοιχεία ΑΠΟΘΗΚΗ βήτα κεφαλαίο (Β) του Β' υπογείου, αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.02-9.004 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2325/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' υπογείου, της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, αποτελείται από δύο χώρους αποθήκης και κουζίνα, συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο, κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο, φρέαρ ανελκυστήρα και υδραυλικό ανελκυστήρα οχημάτων και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια εκατόν τριάντα έξι και 60/οο (136,60) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τετρακόσια δέκα τρία και 898/οοο (413,898) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο τριάντα χιλιοστά (30/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου επτά και 015/οοο (7,015), συμμετοχή στις γενικές δαπάνες τριάντα χιλιοστά (30/1οοο), δεν συμμετέχει στις λοιπές δαπάνες και έχει ψήφους τριάντα (30) σε σύνολο χιλίων (1000).

Η ΑΠΟΘΗΚΗ Β του Β' υπογείου, συνολικού εμβαδού εκατόν τριάντα έξι και 60/100 (136,60) μέτρων τετραγωνικών, έχει προκύψει από τη μετατροπή της βοηθητικής χρήσης τριών χώρων στάθμευσης και του γύρωθεν κοινοχρήστου χώρου ελιγμών σε βοηθητική χρήση χώρου αποθήκης, και την κατασκευή χώρου κουζίνας, εμβαδού δύο και 28/οο (2,28) μέτρων τετραγωνικών, εντός αυτής. Οι ως άνω τροποποιήσεις έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως αυτά εμφαίνονται στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα

κάτοψης Β' υπογείου, της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Θέση στάθμευσης ΡΑ1

Η υπό στοιχεία πι λατινικό άλφα ένα (ΡΑ1) θέση στάθμευσης του Α' υπογείου αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.01-9.001 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2326/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, αποτελείται από έναν χώρο, συνορεύει γύρωθεν με κοινόχρηστο χώρο, χώρο ελιγμών, υδραυλικό ανελκυστήρα οχημάτων και ΡΑ2 θέση στάθμευσης και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια δέκα και 13/οο (10,13) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τριάντα και 75/οο (30,75) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου διακόσια τριάντα τέσσερα τετραγωνικά χιλιοστά (0,234), συμμετοχή στις γενικές δαπάνες ένα χιλιοστό (1/1οοο), δεν συμμετέχει στις λοιπές δαπάνες και έχει ψήφους μία (1) σε σύνολο χιλίων (1000).

Θέση στάθμευσης ΡΑ2

Η υπό στοιχεία πι λατινικό άλφα δύο (ΡΑ2) θέση στάθμευσης του Α' υπογείου αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.01-9.002 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2327/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο προαναφερόμενο σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, αποτελείται από ένα χώρο, συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο, κοινόχρηστο χώρο, χώρο ελιγμών και ΡΑ1 θέση

στάθμευσης και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια δέκα και 13/οο (10,13) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τριάντα και 75/οο (30,75) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ένα χιλιοστό (1/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου διακόσια τριάντα τέσσερα τετραγωνικά χιλιοστά (0,234), συμμετοχή στις γενικές δαπάνες ένα χιλιοστό (1/1οοο), δεν συμμετέχει στις λοιπές δαπάνες και έχει ψήφους μία (1) σε σύνολο χιλίων (1000).

ΑΠΟΘΗΚΗ Α

Η υπό στοιχεία Αποθήκη άλφα κεφαλαίο (Α) του Α' υπογείου αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.01-9.003 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2328/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο προαναφερόμενο σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' υπογείου, αποτελείται από έναν χώρο, συνορεύει γύρωθεν με άσκαπτο, χώρο ελιγμών, κλιμακοστάσιο, διάδρομο και φρέαρ ανελκυστήρα και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια σαράντα επτά και 26/οο (47,26) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο εκατόν σαράντα τρία και 1978/οοοο (143,1978) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο είκοσι επτά χιλιοστά (27/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου έξι και 314/οοο (6,314) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις γενικές δαπάνες είκοσι επτά χιλιοστά (27/1οοο), δεν συμμετέχει στις λοιπές δαπάνες και έχει ψήφους είκοσι επτά (27) σε σύνολο χιλίων (1000).

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ Ι

Η υπό στοιχεία Γιώτα κεφαλαίο (Ι) οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου, αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.00-9.004 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει

από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2329/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, αποτελείται από έναν χώρο, συνορεύει ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με κοινόχρηστη είσοδο, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με γειτονική ιδιοκτησία και υδραυλικό ανελκυστήρα οχημάτων, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με υδραυλικό ανελκυστήρα οχημάτων και πρασιά οδού Αριστοτέλους και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με οδό Αλεξάνδρου Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια εξήντα οκτώ και 82/οο (68,82) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο διακόσια έξι και 46/οο (206,46) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων είκοσι (20) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο διακόσια είκοσι έξι και 46/οο (226,46) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο εβδομήντα χιλιοστά (70/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου δέκα έξι και 369/οοο (16,369) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις γενικές δαπάνες εβδομήντα χιλιοστά (70/1οοο), στις ειδικές δαπάνες διακόσια χιλιοστά (200/1οοο), στις δαπάνες ανελκυστήρα οκτώ χιλιοστά (8/1οοο) και ψήφους εβδομήντα (70) σε σύνολο χιλίων (1000).

Η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3843/2010 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από το σχετικό έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομίας Δήμου Καλλιθέας, με αριθμό πρωτ. περαίωσης διαδικασίας 5606/3-5-2011, το οποίο προσαρτάται στο παρόν σε επικυρωμένο αντίγραφο, έχει επίσης ενταχθεί και στον Ν. 4178/2013 και έχει περαιωθεί η διαδικασία, όπως εμφαίνεται στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, της Πολιτικού Μηχανικού

Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν, λόγω μεταιρπής των υπό στοιχεία πι λατινικό ένα (P1) και πι λατινικό δύο (P2) κλειστών θέσεων στάθμευσης ισογείου και των γύρωθεν αυτών χώρων ελιγμών σε χώρο κύριας χρήσης γραφείων.

Οριζόντια Ιδιοκτησία Α

Η υπό στοιχείο άλφα κεφαλαίο (Α) οριζόντια ιδιοκτησία του Α' ορόφου αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.01-0.002 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2330/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Α' ορόφου, της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαριάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, αποτελείται από ένα χώρο με WC, συνορεύει ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με κλιμακοστάσιο, κοινόχρησιο διάδρομο και φρέαρ ανελκυστήρα, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με γειτονική ιδιοκτησία, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με πρασιά οδού Αριστοτέλους και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με την οδό Αλ. Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια εκατόν σαράντα και 79/οο (140,79) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τετρακόσια είκοσι δύο και 37/οο (422,37) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων πενήντα (50) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τετρακόσια εβδομήντα δύο και 37/οο (472,37) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο διακόσια δέκα επτά χιλιοστά (217/1οοο) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου πενήντα και 743/οοο (50,743) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις γενικές δαπάνες διακόσια δέκα επτά χιλιοστά (217/1οοο), στις ειδικές δαπάνες διακόσια χιλιοστά (200/1οοο), στις δαπάνες ανελκυστήρα δέκα χιλιοστά

(10/1ooo) και ψήφους διακόσιες δέκα επτά (217) σε σύνολο χιλίων (1000).

Σημειώνεται ότι στην οριζόντια αυτή ιδιοκτησία έχει γίνει αλλαγή χρήσης από κύριο χώρο εργαστηρίου χαμηλής όχλησης σε κύριο χώρο γραφείων, η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και έχει περαιωθεί η διαδικασία, όπως εμφαίνεται στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης ισογείου, της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Οριζόντια Ιδιοκτησία Β

Η υπό στοιχείο βήτα κεφαλαίο (Β) οριζόντια ιδιοκτησία του Β' ορόφου αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.02-0.002 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2331/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Β' ορόφου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, αποτελείται από έναν χώρο με δύο WC, συνορεύει ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με κλιμακοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο και φρέαρ ανελκυστήρα, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με γειτονική ιδιοκτησία, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με πρασιά οδού Αριστοτέλους και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με την οδό Αλ. Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια εκατόν σαράντα και 79/οο (140,79) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τετρακόσια είκοσι δύο και 37/οο (422,37) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων πενήντα (50) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τετρακόσια εβδομήντα δύο και 37/οο (472,37) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο διακόσια δέκα επτά χιλιοστά (217/1ooo) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου πενήντα και 743/ooo (50,743) τετραγωνικά μέτρα,

συμμετοχή στις γενικές δαπάνες διακόσια δέκα επτά χιλιοστά (217/1ooo), στις ειδικές δαπάνες διακόσια χιλιοστά (200/1ooo), στις δαπάνες ανελκυστήρα δέκα εννέα χιλιοστά (19/1ooo) και ψήφους διακόσιες δέκα επτά (217) σε σύνολο χιλίων (1000).

Οριζόντια Ιδιοκτησία Γ

Η υπό στοιχείο γάμα κεφαλαίο (Γ) οριζόντια ιδιοκτησία του Γ' ορόφου, αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.03-0.002 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2332/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Γ' ορόφου, της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, αποτελείται από ένα χώρο με δύο WC, συνορεύει ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με κλιμακοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο και φρέαρ ανελκυστήρα, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με γειτονική ιδιοκτησία, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με πρασιά οδού Αριστοτέλους και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με την οδό Αλ. Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια εκατόν σαράντα και 79/οο (140,79) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τετρακόσια είκοσι δύο και 37/οο (422,37) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων πενήντα (50) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τετρακόσια εβδομήνια δύο και 37/οο (472,37) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο διακόσια δέκα επτά χιλιοστά (217/1ooo) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου πενήντα και 743/ooo (50,743) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις γενικές δαπάνες διακόσια δέκα επτά χιλιοστά (217/1ooo), στις ειδικές δαπάνες διακόσια χιλιοστά (200/1ooo), στις δαπάνες ανελκυστήρα είκοσι επτά χιλιοστά

(27/1ooo) και ψήφους διακόσιες δέκα επτά (217) σε σύνολο χιλίων (1000).

Οριζόντια Ιδιοκτησία Δ

Η υπό στοιχείο Δέλτα κεφαλαίο (Δ) οριζόντια ιδιοκτησία του Δ' ορόφου, αποτελεί την υπ' αριθμόν Κτηματολογίου 32.097.19.005.026.01.04-0.001 ιδιοκτησία, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στο παρόν, υπ' αρ. πρωτ. 3190/17-6-2016 και υπ' αριθμ. διεκπ. 2333/2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, εμφαίνεται με τα ίδια στοιχεία στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Δ' ορόφου, της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή που προσαρτάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, αποτελείται από έναν χώρο με WC, συνορεύει ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με κλιμακοστάσιο, κοινόχρηστο διάδρομο και φρέαρ ανελκυστήρα, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ με γειτονική ιδιοκτησία, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ με πρασιά οδού Αριστοτέλους και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ με την οδό Αλ. Πάντου και σύμφωνα με τον οικείο πίνακα κατανομής ποσοστών έχει επιφάνεια εκατόν σαράντα και 79/οο (140,79) τετραγωνικά μέτρα, όγκο ιδιόκτητο τετρακόσια είκοσι δύο και 37/οο (422,37) κυβικά μέτρα, αναλογία όγκου κοινοχρήστων πενήντα (50) κυβικά μέτρα, συνολικό όγκο τετρακόσια εβδομήντα δύο και 37/οο (472,37) κυβικά μέτρα, ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο διακόσια δέκα επτά χιλιοστά (217/1ooo) εξ αδιαιρέτου, αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου πενήντα και 743/ooo (50,743) τετραγωνικά μέτρα, συμμετοχή στις γενικές δαπάνες διακόσια δέκα επτά χιλιοστά (217/1ooo), στις ειδικές δαπάνες διακόσια χιλιοστά (200/1ooo), στις δαπάνες ανελκυστήρα τριάντα έξι χιλιοστά (36/1ooo) και ψήφους διακόσιες δέκα επτά (217) σε σύνολο χιλίων (1000).

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω ιδιοκτησία του τετάρτου (Δ') ορόφου, συνολικού εμβαδού εκατόν σαράντα και 79/οο

(140,79) μέτρων τετραγωνικών, έχει προκύψει από τη μετατροπή κοινοχρήστου βοηθητικού χώρου Η/Μ εγκατασιάσεων και ημιϋπαιθρίου χώρου σε κύριο χώρο γραφείων, οι οποίοι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 3843/2010, έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής τους, όπως προκύπτει από το σχετικό έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομίας Δήμου Καλλιθέας, με αριθμό πρωτ. περαίωσης διαδικασίας 5606/3-5-2011, το οποίο προσαρτάται στην υπ' αρ. 32799/2016 πράξη μου, σε επικυρωμένο αντίγραφο, έχουν επίσης ενταχθεί στον Ν. 4178/2013 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως αυτά εμφαίνονται στο από Απριλίου 2016 σχεδιάγραμμα κάτοψης Δ' ορόφου, της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Γ' ΑΚΙΝΗΤΟ

Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο μετά των επ' αυτού κτισμάτων που βρίσκεται στη θέση «Μολυβά», της κτηματικής περιφερείας της Δημοτικής Ενότητας Καλλιθέας του Δήμου Καλλιθέας, της Περιφερειακής Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο του Δήμου αυτού, εντός της κτηματογραφημένης περιοχής στο τετράγωνο που περιβάλλεται από τις οδούς Φραγκούδη - Λεωφόρο Συγγρού – Αριστοτέλους – Αλεξάνδρου Πάντου και ειδικότερα επί της οδού **Αλεξάνδρου Πάντου** (πρώην Εϋδεκ) επί της οποίας φέρει τον αριθμό 19, και κατά δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της ιδιοκτήτριας, **αριθ. 19-23**.

Το οικόπεδο αυτό κατά τον τίτλο κτήσης εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Ε-Α, στο από Δεκεμβρίου 1997 τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Αζνίβ Αρακελιάν, το οποίο φέρει την δήλωση του Ν.651/1977 του άνω συντάξαντος μηχανικού, ότι το ακίνητο

αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 39859/1999 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά-Αγρέβη, έχει επιφάνεια σύμφωνα με το ανωτέρω σχεδιάγραμμα χίλια εκατόν είκοσι έξι και 40/οο **(1.126,40)** μέτρα τετραγωνικά και συνορεύει ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά Α-Β σε πρόσωπο μήκους είκοσι και 85/οο (20,85) μέτρων με την οδό Αλεξάνδρου Πάντου, ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά Β-Γ μήκους σαράντα οκτώ και 55/οο (48,55) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά Γ-Δ μήκους τριάντα ενός και 40/οο (31,40) μέτρων με ιδιοκτησίες αγνώστων και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά Α-Ε-Δ συνολικού μήκους πενήντα δύο και 85/οο (52,85) μέτρων, ήτοι Α-Ε=12,45 και Ε-Δ=40,40 με ιδιοκτησία ΟΜΙΛΟΥ INFO QUEST.

Κατά νεώτερη καταμέτρηση το οικόπεδο αυτό εμφαίνεται με τους αριθμούς 1-2-3-4-5-6-7-8-1, στο από Ιουνίου 2016 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου τοπογράφου μηχανικού Γεωργίου Κακαμπάκου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, φέρει την δήλωση του Ν.651/77 και Ν.1337/83, ότι το οικόπεδο αυτό είναι εντός σχεδίου, οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, εντάχθηκε στο σχέδιο με το από 12/7/1907 βασιλικό διάταγμα ΦΕΚ 137/Α/1907, είναι άρτιο και δεν υπόκειται σε εισφορές και αφού υπογράφηκε νόμιμα από τους συμβαλλόμενους και εμένα το συμβολαιογράφο προσαρτάται στο παρόν, έχει επιφάνεια χίλια εκατόν τριάντα επτά και 28/οο **(1.137,28)** μέτρα τετραγωνικά και συνορεύει: ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο 1-2 μήκους είκοσι και 75/οο (20,75) μέτρων με την οδό Αλεξάνδρου Πάντου, πλάτους δέκα πέντε (15,00) μέτρων, ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά 2-3-4-5 μήκους: της 2-3 δώδεκα και 13/οο (12,13) μέτρων, της 3-4 είκοσι ενός και 95/οο (21,95) μέτρων και της 4-5 δέκα

τεσσάρων και 83/οο (14,83) μέτρων, με ιδιοκτησία αγνώστων, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά 5-6 μήκους είκοσι δύο και 86/οο (22,86) μέτρων με ιδιοκτησίες αγνώστων και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά 6-7-8-1 μήκους: της 6-7 δέκα έξι και 16/οο (16,16) μέτρων, της 7-8 είκοσι τεσσάρων και 40/οο (24,40) μέτρων και της 8-1 δώδεκα και 32/οο (12,32) μέτρων, με ιδιοκτησία QUEST Συμμετοχών ΑΕ, κατά δήλωση των συμβαλλομένων.

Το άνω ακίνητο φέρει κτηματολογικό αριθμό 32.097.19.005.007 (παλαιός κτηματολογικός αριθμός Π11.018.00.245.2) όπως προκύπτει από το με αριθμό πρωτ. 3988/2016 και διεκπ. 2785/7-7-2016 έγγραφο του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, το οποίο προσαρτάται στο παρόν.

Εντός του ανωτέρω οικοπέδου έχει ανεγερθεί, βάσει της υπ' αριθμόν 249/23-10-2003 άδειας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Δήμου Καλλιθέας, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με αριθμούς Αναθεώρησης 91/2006 και 205/2007 του ίδιου Πολεοδομικού Γραφείου Καλλιθέας, πενταόροφο κτίριο με τρία υπόγεια, αποτελούμενη από:

1) Τρίτο (Γ) Υπόγειο συνολικής επιφάνειας χιλίων εκατόν είκοσι έξι και 72/οο (1.126,72) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων βοηθητικοί χώροι στάθμευσης είκοσι τεσσάρων (24) θέσεων και χώροι ελιγμών, συνολικού εμβαδού χιλίων δώδεκα και 97/οο (1.012,97) μέτρων τετραγωνικών και λοιποί βοηθητικοί χώροι εμβαδού εκατόν δέκα τριών και 75/οο (113,75) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη Γ' υπογείου με κωδικό σχεδίου Α.03 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 λόγω αλλαγής χωροθέτησης των χώρων στάθμευσης και του συγκροτήματος πυρόσβεσης και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από την

από Μαΐου 2016 κάτοψη Γ' υπογείου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.03 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

2) Δεύτερο (Β) Υπόγειο συνολικής επιφάνειας χιλίων εκατόν είκοσι έξι και 72/οο (1.126,72) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων βοηθητικοί χώροι στάθμευσης είκοσι τεσσάρων (24) θέσεων και χώροι ελιγμών, συνολικού εμβαδού χιλίων σαράντα επτά και 47/οο (1.047,47) μέτρων τετραγωνικών και λοιποί βοηθητικοί χώρο εμβαδού εβδομήντα εννέα και 25/οο (79,25) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη Β' υπογείου με κωδικό σχεδίου Α.04 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 λόγω αλλαγής χωροθέτησης των χώρων στάθμευσης και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από την από Μαΐου 2016 κάτοψη Β' υπογείου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.04 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

3) Πρώτο (Α) Υπόγειο συνολικής επιφάνειας χιλίων εκατόν είκοσι έξι και 72/οο (1.126,72) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων βοηθητικοί χώροι στάθμευσης έξι (6) θέσεων και χώροι ελιγμών, εμβαδού πεντακοσίων πενήντα τριών και 92/οο (553,92) μέτρων τετραγωνικών, βοηθητικοί χώροι αποθηκών εμβαδού τριακοσίων ενενήντα τεσσάρων και 83/οο (394,83) μέτρων τετραγωνικών και λοιποί βοηθητικοί χώρο εμβαδού εκατόν εβδομήντα επτά και 97/οο (177,97) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη Α' υπογείου με κωδικό σχεδίου Α.05 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 λόγω αλλαγής χωροθέτησης των χώρων στάθμευσης και μετατροπή τμήματος βοηθητικού χώρου θέσεων στάθμευσης εμβαδού εκατόν πέντε και 73/οο (105,73) μέτρων τετραγωνικών σε βοηθητικό χώρο αποθηκών και έχει

περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από την από Μαΐου 2016 κάτοψη Α΄ υπογείου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.05 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

4) Ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας επτακοσίων εβδομήντα ενός και 94/οο (771,94) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων κύριοι χώροι (γραφεία, αίθουσες) και λοιποί κύριοι χώροι (είσοδος, κλιμακοστάσιο) συνολικού εμβαδού τετρακοσίων σαράντα οκτώ και 88/οο (448,88) μέτρων τετραγωνικών, μετά βοηθητικού χώρου παταρίου επιφανείας 34,65 τμ, βοηθητικοί χώροι στάθμευσης και ραμπών, εμβαδού διακοσίων δώδεκα και 68/οο (212,68) μέτρων τετραγωνικών, λοιποί βοηθητικοί χώροι (κλιμακοστάσιο διαφυγής) δέκα εννέα και 90/οο (19,90) μέτρων τετραγωνικών και ανοικτοί ημιϋπαίθριοι χώροι εμβαδού ενενήντα και 48/οο (90,48) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη ισογείου με κωδικό σχεδίου Α.06 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 λόγω : α) αλλαγής χρήσης βοηθητικού χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων σε κύριο χώρο εμβαδού διακοσίων πέντε και 90/οο (205,90) μέτρων τετραγωνικών (ωφέλιμη τακτοποιούμενη επιφάνεια 198,37 μέτρα τετραγωνικά) και β) κατασκευής παταρίου βοηθητικής χρήσης εμβαδού τριάντα τεσσάρων και 65/οο (34,65) μέτρων τετραγωνικών (ωφέλιμη τακτοποιούμενη επιφάνεια 30,10 μέτρα τετραγωνικά) και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από την από Μαΐου 2016 κάτοψη ισογείου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.06 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

5) Πρώτο (Α) όροφο συνολικής επιφάνειας επτακοσίων εξήντα τεσσάρων και 48/οο (764,48) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων κύριοι χώροι γραφείων συνολικού εμβαδού εξακοσίων ογδόντα πέντε και 23/οο (685,23) μέτρων τετραγωνικών και

λοιποί κύριοι χώροι (κλιμακοστάσια) εμβαδού εβδομήντα εννέα και 25/οο (79,25) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη Α' ορόφου με κωδικό σχεδίου Α.07 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 λόγω : α) αλλαγής χρήσης από κύριο χώρο εργαστηρίων χαμηλής όχλησης και κυλικείου σε κύριο χώρο γραφείων, β) κατασκευής κύριου χώρου γραφείων, εμβαδού εβδομήντα οκτώ και 69/οο (78,69) μέτρων τετραγωνικών, καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας και γ) κατασκευής κύριου χώρου, εμβαδού εξήντα πέντε και 46/οο (65,46) μέτρων τετραγωνικών, καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από την από Μαΐου 2016 κάτοψη Α' ορόφου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.07 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

6) Δεύτερο (Β) όροφο συνολικής επιφάνειας εξακοσίων είκοσι και 33/οο (620,33) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων κύριοι χώροι γραφείων συνολικού εμβαδού πεντακοσίων σαράντα ενός και 08/οο (541,08) μέτρων τετραγωνικών και λοιποί κύριοι χώροι (κλιμακοστάσιο) εμβαδού εβδομήντα εννέα και 25/οο (79,25) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη Β' ορόφου με κωδικό σχεδίου Α.08α της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 λόγω αλλαγής χρήσης από κύριο χώρο εργαστηρίων χαμηλής όχλησης σε κύριο χώρο γραφείων και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από την από Μαΐου 2016 κάτοψη Β' ορόφου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.08α της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

7) Τρίτο (Γ) όροφο συνολικής επιφάνειας εξακοσίων είκοσι και 33/οο (620,33) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων κύριοι χώροι γραφείων συνολικού εμβαδού πεντακοσίων σαράντα ενός και 08/οο (541,08) μέτρων τετραγωνικών και λοιποί κύριοι χώροι (κλιμακοστάσια) εμβαδού εβδομήντα εννέα και 25/οο (79,25) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη Γ' ορόφου με κωδικό σχεδίου Α.08β της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 λόγω αλλαγής χρήσης από κύριο χώρο εργαστηρίων χαμηλής όχλησης σε κύριο χώρο γραφείων και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από την από Μαΐου 2016 κάτοψη Γ' ορόφου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.08β της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

8) Τέταρτο (Δ) όροφο συνολικής επιφάνειας εξακοσίων είκοσι και 33/οο (620,33) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων κύριοι χώροι γραφείων συνολικού εμβαδού πεντακοσίων σαράντα ενός και 08/οο (541,08) μέτρων τετραγωνικών και λοιποί κύριοι χώροι (κλιμακοστάσια) εμβαδού εβδομήντα εννέα και 25/οο (79,25) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη Δ' ορόφου με κωδικό σχεδίου Α.09 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή,.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 λόγω: α) αλλαγής χρήσης από κύριο χώρο εργαστηρίων χαμηλής όχλησης σε κύριο χώρο γραφείων και β) αλλαγής χρήσης κύριου χώρου κατοικίας σε κύριο χώρο γραφείων και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, όπως προκύπτει από την από Μαΐου 2016 κάτοψη Δ' ορόφου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.09 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

9) Δώμα το οποίο περιλαμβάνει τις απολήξεις κλιμακοστασίου και κενούς βοηθητικούς χώρους εμβαδού εβδομήντα τριών και 59/οο (73,59) μέτρων τετραγωνικών και την απόληξη κλιμακοστασίου διαφυγής, εμβαδού δέκα και 70/οο (10,70) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνεται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη Δώματος με κωδικό σχεδίου Α.10 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Όλες οι ανωτέρω κατόψεις, αφού υπογράφτηκαν από τους εδώ συμβαλλόμενους και εμένα το Συμβολαιογράφο, προσαρτώνται στο παρόν συμβόλαιό μου.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στην συμβαλλόμενη στο παρόν «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία») η οποία είχε επωνυμία κατά την απόκτηση του άνω ακινήτου: «INFO QUEST (ΙΝΦΟ ΚΟΥΕΣΤ) ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ (COMPUTERS PERIPHERALS AND COMMUNICATIONS)» ως οικόπεδο, ως προαναφέρθηκε, με τα επ' αυτού τότε κτίσματα, ήτοι ισόγειο επαγγελματικό χώρο επιφανείας διακοσίων (200,00) μέτρων τετραγωνικών, του οποίου επιφάνεια εκατόν είκοσι τριών και 40/οο (123,40) μέτρων τετραγωνικών είχε κτισθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 11829/30-8-1957 άδειας ανεγέρσεως οικοδομής του πολεοδομικού γραφείου Αθηνών, τα δε υπόλοιπα εβδομήντα έξι (76,00) μέτρα τετραγωνικά ήταν πρόχειρη κατασκευή με σκεπή από λαμαρίνα, τα οποία κτίσματα κατεδάφισε στη συνέχεια η άνω αγοράστρια εταιρεία, με αγορά από τους: 1) Μανώ χήρα Αβεδίς ή Αβέτ ή Αβεβήλ Χατζατουριάν, το γένος Σαρκίς και Χαΐγκανούς Τοεβικιάν, 2) Χατσίκ Χατζατουριάν του Αβεδίς ή Αβέτ ή Αβεβήλ και της Μανώ, 3) Βικτωρία Χατζατουριάν του Αβεδίς ή Αβέτ ή Αβεβήλ και της Μανώ, 4) Κούλα χήρα Λευόν ή Λεβόν Χατζατουριάν,

θυγατέρα του Ονίκ και της Μαρίας Ζαντικιάν και 5) Χατσίκ Χατζατουριάν του Λευόν ή Λεβόν και της Κούλας, δυνάμει του υπ' αριθμόν 39859/26-1-1999 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά – Αγρέβη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, στον τόμο ΤΟΑ και αριθμό 179

Στους ανωτέρω δικαιοπαρόχους της είχε περιέλθει το ανωτέρω ακίνητο και συγκεκριμένα: **α)** στους Μανώ Αβεδίς Χατζατουριάν, Χατσίκ Χατζατουριάν και Βικτωρία Χατζατουριάν κατά ποσοστό εξήντα εννέα και 85/οο εκατοστά (69,85/100) εξ αδιαιρέτου, και ειδικότερα στη Μανώ χήρα Αβεδίς Χατζατουριάν κατά την επικαρπία αυτών και στους Χατσίκ Χατζατουριάν και Βικτωρία Χατζατουριάν κατά την ψιλή κυριότητα και κατά το ένα δεύτερο (1/2) εξ αδιαιρέτου σε καθένα από αυτούς, από κληρονομιά του συζύγου και πατέρα τους Αβεδίς ή Αβετίς Χατζατουριάν ή Χατσατουριάν, του Χατζατούρ ή Χατσατούρ ή Χατσή, που πέθανε στην Αθήνα στις 11 Απριλίου 1985 και άφησε την από 19 Μαρτίου 1984 ιδιόγραφη διαθήκη του, η οποία δημοσιεύθηκε από το Πρωτοδικείο Αθηνών στις 10 Μαρτίου 1988 με το υπ' αριθμόν 999 πρακτικό του στον τόμο 1215 και αριθμό 71, την οποία κληρονομία αποδέχτηκαν οι άνω κληρονόμοι δυνάμει της υπ' αριθμόν 4389/20-9-1988 πράξης αποδοχής κληρονομίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γιάννη Σπυρίδωνος Γουβέλη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, στον τόμο ΣΠΑ και με αριθμό 176, όπως αυτή διορθώθηκε και επανελήφθη με την με αριθμό 39858/1999 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαρίας Πουλαντζά – Αγρέβη, η οποία μεταγράφηκε νόμιμα στα ίδια ανωτέρω βιβλία μεταγραφών.

Στον άνω δικαιοπάροχό τους είχε περιέλθει το οικόπεδο ως εξής: Κατά ποσοστό πενήντα εκατοστών (50/100) εξ

αδιαιρέτου των ενενήντα εκατοστών (90/100) εξ αδιαιρέτου, δηλαδή κατά σαράντα πέντε εκατοστά (45/100) εξ αδιαιρέτου από αγορά με το υπ' αριθμόν 10247/16-4-1957 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Σκλήρη, που μεταγράφηκε νόμιμα. Κατά ποσοστό δέκα εκατοστών (10/100) εξ αδιαιρέτου από αγορά με το υπ' αριθμόν 10311/7-5-1957 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Σκλήρη, που μεταγράφηκε νόμιμα και κατά ποσοστό ενός δευτέρου (1/2) εξ αδιαιρέτου των τριάντα τριών εκατοστών (33/100) εξ αδιαιρέτου των ενενήντα εκατοστών (90/100) εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου, δηλαδή κατά δέκα τρία και 85/οο εκατοστά (13,85/100) εξ αδιαιρέτου, από αγορά με το υπ' αριθμόν 12716/11-4-1959 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Σκλήρη, που μεταγράφηκε νόμιμα. Το δε επ' αυτού πρόχειρο κτίσμα ανεγέρθη με δικές του δαπάνες και φροντίδα και

β) Στους Κούλα χήρα Λευόν Χατζατουριάν και Χατσίκ Λευόν Χατζατουριάν και κατά ποσοστό τριάντα και 15/οο εκατοστών (30,15/100) εξ αδιαιρέτου και συγκεκριμένα στην Κούλα Χατζατουριάν κατά το ένα τέταρτο (1/4) εξ αδιαιρέτου και στον Χατσίκ Χατζατουριάν κατά τα τρία τέταρτα (3/4) εξ αδιαιρέτου, περιήλθε από κληρονομιά του συζύγου και πατέρα τους Λευόν Χατζατουριάν ή Χατσατουριάν του Χατζή ή Χατζατούρ που πέθανε στην Αθήνα στις 23-3-1982 χωρίς να αφήσει διαθήκη, την κληρονομιά του οποίου αποδέχθηκαν δυνάμει της υπ' αριθμόν 10079/4-3-1998 πράξης αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Βύρωνα Όλγας Ζαρμακούπη-Κουιρουλίδου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Καλλιθέας, στον τόμο ΤΞΕ με αριθμό 363.

Στον άνω δικαιοπάροχό τους είχε περιέλθει το οικόπεδο κατά τα αναφερόμενα ποσοστά ως εξής:

Κατά τα δέκα επτά εκατοστά (17/100) των ενενήντα εκατοστών (90/100) εξ αδιαιρέτου με αγορά από τον Θεοφάνη Δαμασκηνό του Ανδρέα, Βίκτωρα Μιχαηλίδη του Γεωργίου και Σπυρίδωνα Δημητρίου Σκούρα, δυνάμει του υπ' αριθμόν 10247/17-4-1957 συμβολαίου αγοράς του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Σκλήρη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηναίων και κατά ποσοστό δέκα έξι και 0,50 εκατοστά (16,5/100) των ενενήντα εκατοστών (90/100) εξ αδιαιρέτου με αγορά από τον Βασίλειο Αβραάμ Ασκητόπουλο, δυνάμει του υπ' αριθμόν 12716/11-4-1959 συμβολαίου αγοράς του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννη Σκλήρη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων. Το δε επ' αυτού πρόχειρο κτίσμα ανεγέρθηκε με δικές του δαπάνες και φροντίδα.

Δ΄ ΑΚΙΝΗΤΟ

Οι κατωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες οικοδομής (κτιρίου γραφείων), κτισμένης σε οικόπεδο που βρίσκεται στη κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Ενότητας Καλλιθέας, του Δήμου Καλλιθέας, της Περιφερειακής Ενότητας Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφερείας Αττικής, μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και στην κτηματογραφημένη περιοχή του, στο υπ' αρ. 224 (διακόσια είκοσι τέσσερα) Οικοδομικό Τετράγωνο, το περιβαλλόμενο από τις οδούς Αργυρουπόλεως, Αρδάσης, Κανακίδη-Κοσμερίδη (πρώην Φρύνης), Ελευθερίου Βενιζέλου (πρώην Θησέως) και **Αργυρουπόλεως** επί της οποίας φέρει τον **αριθμό 2^**.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ-ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Κατά τους τίτλους κτήσεως, το οικόπεδο εντός του οποίου έχει ανεγερθεί η ως άνω οικοδομή (κτίριο γραφείων) έχει συνολική έκταση χίλια εκατόν εβδομήντα εννέα και 64/οο ***(1.179,64)*** τετραγωνικά μέτρα, εμφαίνεται με τον αριθμό ένα (1) μέσα σε

κύκλο και τα κεφαλαία γράμματα Α-Λ-Κ-Ο-Ξ-Π-Ν-Μ-Α περιμετρικά στο από 12 Φεβρουαρίου 1988 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Δημητρίου Β. Καλογριά, το οποίο θεωρημένο από το Γραφείο Κτηματολογίου Πρωτεύουσας, είναι προσαρτημένο στην υπ' αρ. 11530/1988 πράξη σύστασης χωριστών, οριζοντίων ιδιοκτησιών (Ν. 3741/29, Α.Κ. 1002 κ.λ.π.), κατά ορόφους οικοδομής της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά και συνορεύει σύμφωνα με το εν λόγω τοπογραφικό διάγραμμα: ***ΝΟΤΙΑ*** κατά ένα μέρος με πολυκατοικίες διαφόρων, αγνώστων, ιδιοκτητών (πρώην ιδιοκτησία κληρονόμων Ν. Σπηλιώτη, σε πλευρά Α-Λ, στο διάγραμμα) που έχει συνολικό μήκος πενήντα ένα και 60/οο (51,60) μέτρα και κατά ένα μέρος με ιδιοκτησία Ε. Σκούρτη, Δ. Σκούρτη, Α. Παπασταύρου κ.λ.π. (πρώην κληρονόμων Ν. Σπηλιώτη), σε πλευρά (Κ-0 στο διάγραμμα) που έχει μήκος πέντε και 70/οο (5,70) μέτρων, ***ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ*** κατά ένα μέρος με ιδιοκτησία Ε. Σκούρτη, Δ. Σκούρτη, Η. Παπασταύρου κ.λ.π. (πρώην κληρονόμων Ν. Σπηλιώτη), σε πλευρά (Κ-Λ στο διάγραμμα), που έχει μήκος έξι και 54/οο (6,54) μέτρα και κατά ένα μέρος με άλλο οικόπεδο, υπ' αρ. 3, στο πιο πάνω διάγραμμα, ιδιοκτησίας των Ν. Παπαλιού, Θ. Παπαλιού, Γ. Παπαλιού και Δ. Παπαλιού-και μετέπειτα της Τράπεζας «ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τμήμα του πάνω σ' αυτό και στο ίδιο (υπ' αριθμόν 1) οικόπεδο Υποσταθμού της Δ.Ε.Η. σε πλευρά (Ξ-Ο, στο διάγραμμα) που έχει μήκος έντεκα και 50/οο (11,50) μέτρα, ***ΒΟΡΕΙΑ*** κατά ένα μέρος με άλλο οικόπεδο (το υπ' αρ. 3, στο πιο πάνω διάγραμμα), των ίδιων ως άνω αναφερόμενων σε πλευρά (Ξ-Π, στο διάγραμμα), που έχει μήκος έντεκα και 60/οο (11,60) μέτρων και κατά το υπόλοιπο μέρος με το άλλο οικόπεδο (υπ' αριθμόν 2, στο πιο πάνω διάγραμμα) και την πάνω σ' αυτό οικοδομή, ιδιοκτησίας των ίδιων ως άνω

αναφερόμενων και μετέπειτα της Τράπεζας «ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (πλευρά τεθλασμένη Π.Ν.Μ. στο διάγραμμα) και ΔΥΤΙΚΑ με την οδό Αργυρουπόλεως, στην οποία έχει πρόσοψη (Α-Μ, στο διάγραμμα) σε μήκος είκοσι (20,00) μέτρα.

Το οικόπεδο αυτό αποτελεί την με παλαιό κτηματολογικό αριθμό 224/12α ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, σύμφωνα με τα παρακάτω αναφερόμενα έγγραφα που προσαρτώνται στην παρούσα πράξη.

Απώτεροι ιδιοκτήτες του προπεριγραφομένου οικοπέδου ήταν οι: α) Νικόλαος Παπαλιός του Δημητρίου και της Ειρήνης, β) Θεοδώρα σύζυγος Νικολάου Παπαλιού,το γένος Θωμά και Ελένης Πέτροβιτς, γ) Γεώργιος Παπαλιός του Νικολάου και της Θεοδώρας και δ) Δημήτριος Παπαλιός του Νικολάου και της Θεοδώρας, οι οποίοι το είχαν αποκτήσει κοινά, αδιαίρετα και κατ' ισομοιρία και ειδικώτερα κατά τα είκοσι πέντε εκατοστά (25%) έκαστος, σε μεγαλύτερη έκταση τριών χιλιάδων επτακοσίων τριάντα εννέα και 70/οο (3.739,70) τετραγωνικών μέτρων και κατά μεταγενέστερη καταμέτρηση από τον Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό Δημήτριο Β. Καλογριά, όπως στο πιο κάτω σχετικό τοπογραφικό διάγραμμά του, τριών χιλιάδων επτακοσίων πενήντα δύο και 18/οο (3.752,18) τετραγωνικών μέτρων, με τα πάνω σ' αυτό κτίσματα (με αριθμό ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο 224/12), το οποίο φαίνεται: i) με τα κεφαλαία γράμματα Α,Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Α περιμετρικά στο από Μαρτίου 1972 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Γεωργίου Σπηλιώτη, το οποίο θεωρημένο από το γραφείο Τηρήσεως Κτηματολογίου, είναι προσαρτημένο στο υπ' αρ. 23612/1972 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Πειραιώς Βασιλείου Γερασ. Σταματοπούλου και ii) με τα ίδια κεφαλαία

γράμματα (Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Κ.Λ.Α.) περιμετρικά στο από 12 Φεβρουαρίου 1988 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Δημητρίου Β. Καλογριά, το οποίο θεωρημένο από το Γραφείο Κτηματολογίου προσαρτάται στην υπ' αρ. 11530/1988 πράξη σύστασης χωριστών, οριζοντίων ιδιοκτησιών (Ν. 3741/29, Α.Κ. 1002 κ.λ.π.), κατά ορόφους οικοδομής της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά και συνορεύει: *ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ* κατά ένα μέρος με την οδό Φρύνης (ή Αριστογείτονος, κατά τίτλους) στην οποία έχει πρόσοψη (Ε-Ζ, στο διάγραμμα) σε μήκος είκοσι δύο και 30/οο (22,30) μέτρων και κατά ένα μέρος με ιδιοκτησία Ε. και Δ. Σκούρτη, Α. Παπασταύρου κ.λ.π. (πρώην κληρονόμων Ν. Σπηλιώτη) σε πλευρά (Κ-Λ, στο διάγραμμα), που έχει μήκος έξι και 54/οο (6,54) μέτρα, *ΔΥΤΙΚΑ* κατά ένα μέρος με την οδό Αργυρουπόλεως, στην οποία έχει πρόσοψη (Α-Β, στο διάγραμμα), σε μήκος σαράντα δύο και 22/οο (42,22) μέτρα και κατά ένα μέρος με ιδιοκτησία Μ. και Γ. Σίμου κ.λ.π., σε πλευρά (Η-Θ, στο διάγραμμα), που έχει μήκος έξι (6,00) μέτρα και κατά ένα μέρος με ιδιοκτησία αγνώστων, σε πλευρά (Γ-Δ στο διάγραμμα) που έχει μήκος τέσσερα και 60/οο (4,60) μέτρα, *ΒΟΡΕΙΑ* κατά ένα μέρος με ιδιοκτησία αγνώστων, σε πλευρά (Β-Γ, στο διάγραμμα), που έχει μήκος δέκα έξι και 22/οο (16,22) μέτρα και κατά ένα μέρος με ακίνητο το οποίο, στους τίτλους αναφέρεται ως καταπατημένη οικοπεδική έκταση κληρονόμων Ν. Σπηλιώτη, πάνω στην οποία είναι οικίες διαφόρων, αγνώστων, σε πλευρά (Δ-Ε στο διάγραμμα), που έχει συνολικό μήκος ενενήντα δύο και 97/οο (92,97) μέτρα και ΝΟΤΙΑ (πλευρά τεθλασμένη Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Α στο διάγραμμα) κατά ένα μέρος με πολυκατοικίες διαφόρων αγνώστων, ιδιοκτητών (πρώην κληρονόμων Ν. Σπηλιώτη), σε πλευρά (Α-Λ στο διάγραμμα) που έχει συνολικό μήκος πενήντα ένα και 60/οο (51,60) μέτρα, κατά ένα μέρος με ιδιοκτησία Ε. και Δ. Σκούρτη κ.λ.π., σε πλευρά (Κ-1 στο

διάγραμμα) που έχει μήκος δέκα οκτώ και 10/οο (18,10) μέτρα και κατά ένα μέρος με ιδιοκτησία Μ. και Γ. Σίμου, κ.λ.π. σε πλευρά (Ι-Θ στο διάγραμμα), που έχει μήκος δώδεκα και 50/οο (12,50) μέτρα και κατά ένα μέρος, ομοίως με ιδιοκτησίες Μ. και Γ. Σίμου κ.λ.π., σε πλευρά (Η-Ζ στο διάγραμμα) που έχει μήκος είκοσι πέντε και 55/οο (25,55) μέτρα.

Το οικόπεδο αυτό οι ως άνω: α) Νικόλαος Παπαλιός του Δημητρίου και της Ειρήνης, β) Θεοδώρα σύζυγος Νικολάου Παπαλιού,το γένος Θωμά και Ελένης Πέτροβιτς, γ) Γεώργιος Παπαλιός του Νικολάου και της Θεοδώρας και δ) Δημήτριος Παπαλιός του Νικολάου και της Θεοδώρας, το απέκτησαν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και οι τέσσερεις (4) μαζί, κοινά, αδιαίρετα και κατ' ισομοιρία, από αγορές, με τα πιο κάτω πωλητήρια συμβόλαια:

1) Με το υπ' αρ. 23612/20-5-1972 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Πειραιώς Βασιλείου Γερασ. Σταματοπούλου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, στον τόμο ΨΔ και αριθμό 59, από 22/5/1972 και το οποίο εξοφλήθηκε με την υπ' αρ. 23617/22-5-1972 πράξη του ιδίου ως άνω Συμβολαιογράφου, αγόρασαν από τον Ιάσωνα Νικολάου Σπηλιώτη και απέκτησαν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και οι τέσσερεις (4) μαζί και κατά ίσα ιδανικά μερίδια, εξ αδιαιρέτου, τα σαράντα τέσσερα εκατοστά (44%) εξ αδιαιρέτου, από το όλο ακίνητο.

2) Με το υπ' αρ. 23613/20-5-1972 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Πειραιώς Βασιλείου Γερασ. Σταματοπούλου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, στον τόμο ΨΔ' και αριθμό 60, από 22/5/1972 και το οποίο εξοφλήθηκε με την υπ' αρ. 23618/22-5-1972 πράξη του ιδίου ως άνω Συμβολαιογράφου, οι ίδιοι αγόρασαν από τον Γεώργιο

Νικολάου Σπηλιώτη και απέκτησαν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και οι τέσσερεις (4) μαζί και κατά ίσα ιδανικά μερίδια εξ αδιαιρέτου τα σαράντα τέσσερα εκατοστά (44%) εξ αδιαιρέτου από το ίδιο όλο ακίνητο και

3) Με το υπ' αρ. 23614/20-5-1972 πωλητήριο συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Πειραιώς Βασιλείου Γερασ. Σταματοπούλου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, στον τόμο ΨΔ' και αριθμό 61, από 22/5/1972 και το οποίο εξοφλήθηκε με την υπ' αρ. 23619/22-5-1972 πράξη του ιδίου ως άνω Συμβολαιογράφου, οι ίδιοι αγόρασαν από την Μαρία Νικολάου Σπηλιώτη χήρα Παναγιώτου Νεραντζούλη και απέκτησαν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και οι τέσσερεις (4) μαζί και κατά ίσα ιδανικά μερίδια, εξ αδιαιρέτου, τα υπόλοιπα δώδεκα εκατοστά (12%) εξ αδιαιρέτου, από το ίδιο, όλο ακίνητο.

Οι ανωτέρω δικαιοπάροχοί τους Ιάσωνας Σπηλιώτης του Νικολάου, Γεώργιος Σπηλιώτης του Γεωργίου και Μαρία Νικολάου Σπηλιώτη, χήρα Παναγιώτη Νεραντζούλη, ολόκληρο το πιο πάνω ακίνητο το απέκτησαν κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή και ειδικώτερα ο Ιάσωνας Σπηλιώτης κατά τα σαράντα τέσσερα εκατοστά (44%) εξ αδιαιρέτου, ο Γεώργιος Σπηλιώτης κατά τα σαράντα τέσσερα εκατοστά (44%) εξ αδιαιρέτου και η Μαρία Σπηλιώτη, κατά τα υπόλοιπα δώδεκα εκατοστά (12%) εξ αδιαιρέτου, από κληρονομιά του πατέρα τους Νικολάου Σπηλιώτη του Δημητρίου, ο οποίος απεβίωσε στις 23/12/1966 και δυνάμει της από 1/7/1965 ιδιόγραφης διαθήκης του που δημοσιεύθηκε νόμιμα από το Πρωτοδικείο Αθηνών με το υπ' αρ. 933/9-2-1967 πρακτικό του και κηρύχτηκε κυρία με την υπ' αρ. 2490/1967 απόφασή του, την οποία κληρονομιά αυτοί αποδέχθηκαν με την υπ' αρ. 5023/17-11-1967 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Κ. Κωνσταντίνου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα

βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, στον τόμο ΜΘ και αριθμό 258, σε συνδυασμό με την υπ' αρ. 17943/1968 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία αναγνωρίστηκε το κληρονομικό δικαίωμα αυτών και κατά τα πιο πάνω ποσοστά εξ αδιαιρέτου για τον καθένα.

Στη συνέχεια, οι ως άνω: α) Νικόλαος Παπαλιός του Δημητρίου και της Ειρήνης, β) Θεοδώρα σύζυγος Νικολάου Παπαλιού, το γένος Θωμά και Ελένης Πέτροβιτς, γ) Γεώργιος Παπαλιός του Νικολάου και της Θεοδώρας και δ) Δημήτριος Παπαλιός του Νικολάου και της Θεοδώρας, προκειμένου να οικοδομήσουν αυτοτελείς οικοδομές πάνω σ' αυτό, κατεδάφισαν τα παλαιά κτίσματα που υπήρχαν εντός αυτού και αποφάσισαν τη διαίρεση αυτού σε τρία (3) οικόπεδα, άρτια και οικοδομήσιμα, όπως αυτά φαίνονται με τους αριθμούς ένα (1) μέσα σε κύκλο και τα κεφαλαία γράμματα Α-Λ-Κ-Ο-Ξ-Π-Ν-Μ-Α περιμετρικά, με έκταση χίλια εκατόν εβδομήντα εννέα και 64/οο (1.179,64) τετραγωνικά μέτρα, δύο (2) μέσα σε κύκλο και τα κεφαλαία γράμματα Μ-Ν-Π-Ρ-Σ-Τ-Δ-Γ-Β-Μ περιμετρικά και έκταση χίλια εκατόν ενενήντα ένα και 23/οο (1.191,23) τετραγωνικά μέτρα και τρία (3) μέσα σε κύκλο και τα κεφαλαία γράμματα Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Ο-Ξ-Π-Ρ-Σ-Τ-Ε περιμετρικά, με έκταση χίλια τριακόσια ογδόντα ένα και 31/οο (1.381,31) τετραγωνικά μέτρα, στο προσαρτώμενο στην υπ' αρ. 11530/1988 πράξη σύστασης χωριστών, οριζοντίων ιδιοκτησιών (Ν. 3741/29, Α.Κ. 1002 κ.λ.π.), κατά ορόφους οικοδομής της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά, προαναφερόμενο από 12 Φεβρουαρίου 1998 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Δημητρίου Β. Καλογριά, το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 651/1977, ότι το καθένα από αυτά τα τρία (3) οικόπεδα, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, επιτρέπεται η οικοδόμηση, πάνω στο καθένα από

αυτά, το οποίο διάγραμμα, είναι θεωρημένο από το Γραφείο Κτηματολογίου Πρωτευούσης, με την ένδειξη ότι το υπ' αρ. 1 (ένα) οικόπεδο αντιστοιχεί στην υπό στοιχεία 224/12α ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και το καθένα από τα οικόπεδα αυτά (υπ' αρ. 1,2, και 3) ανήκε στους ως άνω συνιδιοκτήτες κατά τα προαναφερόμενα ποσοστά.

Στη συνέχεια, οι ως άνω οικοπεδούχοι αφού έλαβαν την υπ' αρ. 35414/1972 άδεια οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών, οικοδόμησαν με δικά τους έξοδα, ευθύνη και επιμέλεια, μία πολυώροφη οικοδομή πάνω στο ένα από τα πιο πάνω οικόπεδα αυτών (στο υπ' αρ. 1, στο πιο πάνω διάγραμμα), όπως αυτό περιγράφεται στην αρχή της παρούσας περιγραφής.

Η πολυώροφη αυτή οικοδομή (κτίριο γραφείων) αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, πρώτο (Α), δεύτερο (Β), τρίτο (Γ), τέταρτο (Δ) και πέμπτο (Ε) πάνω από το ισόγειο ορόφους, από τους οποίους ο τελευταίος είναι σε εσοχή και δυνάμει της υπ' αρ. 11530/1988 πράξης σύστασης χωριστών οριζοντίων ιδιοκτησιών (Ν. 3741/29, Α.Κ. 1002 κ.λ.π.) κατά ορόφους οικοδομής της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Καλλιθέας στον τόμο ΣΟΖ με αριθμό 250, η οικοδομή αυτή υπήχθη στις διατάξεις του Ν. 3741/29 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» και των άρθρων 1002 και 1117 Α.Κ.. Σημειώνεται ότι κατά το ανατολικό όριο του οικοπέδου είναι εγκατεστημένος Υποσταθμός της Δ.Ε.Η.

Στη συνέχεια οι ανωτέρω: α) Νικόλαος Παπαλιός του Δημητρίου και της Ειρήνης, β) Θεοδώρα σύζυγος Νικολάου Παπαλιού, το γένος Θωμά και Ελένης Πέτροβιτς, γ) Γεώργιος Παπαλιός του Νικολάου και της Θεοδώρας και δ) Δημήτριος Παπαλιός του Νικολάου και της Θεοδώρας:

Α) δυνάμει του υπ' αρ. 11556/1988 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά, που

μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, πώλησαν και μεταβίβασαν προς την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Πληροφορική Εργασίας Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία» και τον δ.τ. «ERGODATA SA», κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, τις οριζόντιες ιδιοκτησίες υπό στοιχεία Β-1 (Βήτα-ένα) του δευτέρου (Β) ορόφου πάνω από το ισόγειο, Γ-1 (Γάμα-ένα) του τρίτου (Γ) ορόφου πάνω από το ισόγειο, Δ-1 (Δέλτα-ένα) του τετάρτου (Δ) ορόφου πάνω από το ισόγειο και Ε-1 (Έψιλον-ένα) του πέμπτου (Ε) ορόφου πάνω από το ισόγειο, οι οποίες στην συνέχεια περιήλθαν στην κυριότητα της εδώ συμβαλλομένης εταιρείας με την επωνυμία «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία») και τον διακριτικό τίτλο «Quest Holdings» («Κουέστ Χόλντινγκς») και υπό την πρώην επωνυμία της «INFO QUEST - Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Προϊόντων και Υπηρεσιών Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών», συνεπεία καθολικής διαδοχής (άρθρο 75 του κ.ν. 2190/1920 και διατάξεις του ν. 2166/1993), και ειδικότερα, λόγω συγχωνεύσεως με απορρόφηση της στην Αθήνα εδρεύουσας ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «ERGODATA S.A.» δυνάμει του υπ' αριθμόν 3438/25-6-2001 συμβολαίου συγχωνεύσεως ανωνύμων εταιρειών της συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας Παρασκευοπούλου-Παπαμανώλη, νόμιμα μεταγεγραμμένου στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, στον τόμο ΤγΑ και με αύξοντα αριθμό 153.

Β) Δυνάμει του υπ' αρ. 11555/17-5-1988 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, στον τόμο ΣΟΖ και αριθμό

439, πώλησαν και μεταβίβασαν προς την τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «Τράπεζα Εργασίας Α.Ε.», κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, τις οριζόντιες ιδιοκτησίες υπό στοιχεία Υ-2 (Ύψιλον δύο) χωριστή, οριζόντια ιδιοκτησία του Υπογείου, Ι-2 (Ιώτα-δύο) χωριστή, οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου, Ι-3 (Ιώτα τρία) χωριστή, οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου, Α-1 ('Αλφα ένα) χωριστή, οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου και Α-2 ('Αλφα-δύο) χωριστή, οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου (Α') πάνω από το ισόγειο ορόφου.

Δυνάμει του υπ' αρ. 13976/28-7-2000 συμβολαίου συγχώνευσης ανωνύμων εταιρειών του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κωνσταντίνου Σπανοπούλου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας στον τόμο ΤΠΘ με αριθμό 276, έγινε συγχώνευση ανωνύμων εταιρειών με απορρόφηση της τραπεζικής εταιρείας «Τράπεζα Εργασίας Α.Ε.» από την ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στην οποία και περιήλθαν τα ως άνω ακίνητα (οριζόντιες ιδιοκτησίες).

Στη συνέχεια δυνάμει του υπ' αρ. 3062/30-10-2007 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Νικολάου Μαυρουδή, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, στον τόμο ΥΜΔ με αριθμό 31, η ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» πώλησε και μεταβίβασε προς την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «INFO QUEST (ΙΝΦΟ ΚΟΥΕΣΤ) ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ (COMPUTERS, PERIPHERALS AND COMMUNICATIONS), ήδη σήμερα «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών

Ανώνυμη Εταιρεία») και διακριτικό τίτλο «Quest Holdings» («Κουέστ Χόλντινγκς»), κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή τις προαναφερόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες (Υ-2, Ι-2, Ι-3, Α1 και Α2).

Τέλος η ανωτέρω υπ' αριθμόν 11530/1988 πράξη σύστασης χωριστών οριζοντίων ιδιοκτησιών κατά ορόφους οικοδομής της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμόν 5644/16-9-2016 πράξη τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Καλλιθέας σε τόμο Υγ με αύξοντα αριθμό 154.

Οι ως άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες, που περιήλθαν στην εκ των συμβαλλομένων στο παρόν ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία») δυνάμει των προαναφερόμενων συμβολαίων και ανήκουν σήμερα, σε αυτήν, έχουν μετά και την ανωτέρω τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, τα εξής ιδιαίτερα χαρακτηριστικά:

α. <u>Ιδιοκτησία Υ-2:</u> Η υπό στοιχεία «Υ-2 (Ύψιλον κεφαλαίο δύο) οριζόντια ιδιοκτησία – χώρος» του Υπογείου της οικοδομής, <u>εμφαίνεται</u> με τα στοιχεία «Υ-2» και τα κεφαλαία γράμματα ΟΚ2Κ1ΚΛΜΗΟ στις από Σεπτεμβρίου 2016 κατόψεις (τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και τακτοποίησης Ν. 4178/13) υπογείου ορόφου (Αρ. ΣΧ. 0.01 και Α.01) της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, τα δε στοιχεία αυτής στον από Σεπτεμβρίου 2016 πίνακα αναλογισμού και δαπανών της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται όλα στην υπ' αρ. 5644/2016 πράξη της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή, <u>αποτελείται</u> από κλιμακοστάσιο καθόδου σε αυτή

από τον βόρειο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, μια αίθουσα και χώρο WC, και συνορεύει: Δυτικά με την ιδιοκτησία Υ-3 του υπογείου, Ανατολικά με άσκαπτο τμήμα του οικοπέδου, Βόρεια με αντίστοιχο άσκαπτο τμήμα του οικοπέδου, Νότια εν μέρει με αντίστοιχο άσκαπτο τμήμα του οικοπέδου και εν μέρει με την ιδιοκτησία Υ-3 του υπογείου. Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία σύμφωνα με τον οικείο πίνακα αναλογισμού και δαπανών **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν δεκαεπτά και 0,70 (117,70), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο δώδεκα χιλιοστά (12/1000) εξ αδιαιρέτου,** όγκο χώρου μέτρα κυβικά τριακόσια πενήντα τρία και 0,10 (353,10), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά τριάντα επτά και 0,20 (37,20), όγκο συνολικό μέτρα κυβικά τριακόσια ενενήντα και 0,30 (390,30), ψήφους δώδεκα (12) επί συνόλου χιλίων (1000), συμμετοχή στα γενικά κοινόχρηστα δώδεκα χιλιοστά (12/1000), συμμετοχή στις δαπάνες καθαριότητος κοινοχρήστων τριάντα τρία χιλιοστά (33/1000) και δεν συμμετέχει στις δαπάνες ανελκυστήρος.
Σημειώνεται ότι στην ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία έχει γίνει μετατροπή βοηθητικού χώρου αποθήκης, επιφανείας εκατόν επτά και 80/οο (107,80) τετραγωνικών μέτρων (τακτοποιηθέν ωφέλιμο εμβαδό 100,80τμ) σε κύριο χώρο επαγγελματικής χρήσης, η οποία έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, ως εμφαίνεται στην προσαρτώμενη στο παρόν ως άνω κάτοψη τακτοποίησης Ν. 4178/13 του υπογείου ορόφου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Η ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την με παλαιό κτηματολογικό αριθμό 224/12α (Π-ΥΧ2) ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01.01-9.003 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη υπ'

αρ. πρωτ. 5854/28-9-2016 και αρ. διεκπ. 4115/2016 έγγραφό του.

β. Ιδιοκτησία Υ-3

Η υπό στοιχεία «Υ-3 (Ύψιλον τρία) οριζόντια ιδιοκτησία – αποθήκη» του Υπογείου της οικοδομής εμφαίνεται με τα στοιχεία «Υ-3» και τα κεφαλαία γράμματα Α1ΖΖ1Ν1ΝΚΚ1Κ2ΟΑ1, στην ως άνω από Σεπτεμβρίου 2016 κάτοψη υπογείου (τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας) της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, τα δε στοιχεία αυτής στον ανωτέρω από Σεπτεμβρίου 2016 πίνακα αναλογισμού και δαπανών της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, αποτελείται από χώρο πλατυσκάλου και κλιμακοστασίου καθόδου προς τους βοηθητικούς χώρους των αποθηκών της, οι δε βοηθητικοί χώροι της ιδιοκτησίας αποτελούνται από χώρο φρεατίου ασανσέρ, διάδρομο πρόσβασης και αποθήκη, και συνορεύει: Δυτικά εν μέρει με κοινόχρηστους χώρους υπογείου και χώρο Υ-1 του υπογείου, Ανατολικά με άσκαπτο τμήμα του οικοπέδου και ιδιοκτησία Υ-2, Βόρεια με κοινόχρηστους χώρους υπογείου, Νότια εν μέρει με αντίστοιχο άσκαπτο τμήμα του οικοπέδου και εν μέρει με κοινοχρήστους χώρους υπογείου.

Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία, σύμφωνα με τον οικείο πίνακα αναλογισμού και δαπανών, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξήντα οκτώ και 0,85 (68,85), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο έξι χιλιοστά (6/1000) εξ αδιαιρέτου,** όγκο χώρου μέτρα κυβικά διακόσια έξι και 0,55 (206,55), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά είκοσι ένα και 0,76 (21,76), όγκο συνολικό μέτρα κυβικά διακόσια είκοσι οκτώ και 0,31 (228,31), ψήφους έξι (6) επί συνόλου χιλίων (1000), συμμετοχή στα γενικά κοινόχρηστα έξι χιλιοστά (6/1000), δεν έχει συμμετοχή στις δαπάνες

καθαριότητος κοινοχρήστων και δεν συμμετέχει στις δαπάνες ανελκυστήρος.

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία προέκυψε κατόπιν της υπ' αριθ. 5644/2016 τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή από τη συνένωση α) τμήματος βοηθητικού χώρου αποθήκης, επιφανείας 2,20τμ, αποσπασθέντος από την οριζόντια ιδιοκτησία Υ2, μετά β) τμήματος κοινοχρήστων χώρων επιφανείας 66,65τμ, οι οποίοι έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής τους.

Η ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την με νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01.01-9.004 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη υπ' αρ. πρωτ. 5854/28-9-2016 και αρ. διεκπ. 4116/2016 έγγραφό του.

Ο εκάστοτε ιδιοκτήτης της ιδιοκτησίας Υ-3 υποχρεούται να εξασφαλίζει πρόσβαση στον υπόγειο κοινόχρηστο χώρο μηχανοστασίου-αποθήκης του ανελκυστήρα του κτιρίου, ο οποίος εμφαίνεται στην ως άνω κάτοψη υπογείου (τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας) της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Ν. Μαυρουδή, με στοιχεία Π-Α-Α1-Ο-Π, για τις εργασίες συντήρησης και αποκατάστασης του ανελκυστήρα.

γ) <u>Ιδιοκτησία Ι-2:</u> Η υπό στοιχεία «Ι-2 (Ιώτα δύο) (γραφεία)» οριζόντια ιδιοκτησία τον ισογείου της πιο πάνω οικοδομής <u>εμφαίνεται</u> σήμερα στις από Σεπτεμβρίου 2016 κατόψεις (τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και τακτοποίησης Ν. 4178/13) ισογείου (Αρ.Σχ. 0.02 και Α.02) της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στην ως άνω υπ' αριθ. 5644/2016 πράξη

τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή, τα δε στοιχεία αυτής στον προαναφερόμενο από Σεπτεμβρίου 2016 πίνακα αναλογισμού και δαπανών της ιδίας μηχανικού, με τα στοιχεία Γιώτα δύο (Ι-2) και τα κεφαλαία γράμματα και αριθμούς ΙΘΠΟΜΝ1ΛΚΙ, αποτελείται από χωλλ εισόδου, WC, χώρους γραφείων και κλιμακοστάσιο ανόδου σε αυτήν και κλιμακοστάσιο ανόδου προς τον πρώτο (Α) όροφο, και συνορεύει, σύμφωνα με αυτές: Βόρεια εν μέρει με ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου και εν μέρει με κοινόχρηστο χώρο ισογείου, Νότια με το κατά την πλευρά αυτή ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου και με ιδιοκτησία Ι-3, Ανατολικά με ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου και Δυτικά κατά ένα μέρος με τον κοινόχρηστο χώρο της εισόδου του Ισογείου, συνέχεια από το οποίο είναι ο χώρος της εισόδου της οικοδομής, και κατά ένα μέρος με την Ι-3 οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου ορόφου.

Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία κατά τον οικείο πίνακα αναλογισμού και δαπανών **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι έξι και 0,17 (126,17), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο είκοσι επτά χιλιοστά (27/1000) εξ αδιαιρέτου,** όγκο χώρου μέτρα κυβικά τετρακόσια τρία και 0,74 (403,74), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά σαράντα δύο και 0,53 (42,53), όγκο συνολικό μέτρα κυβικά τετρακόσια σαράντα έξι και 0,28 (446,28), ψήφους είκοσι επτά (27) επί συνόλου χιλίων (1000), συμμετοχή στα γενικά κοινόχρηστα είκοσι επτά χιλιοστά (27/1000), συμμετοχή στις δαπάνες καθαριότητος κοινοχρήστων τριάντα τέσσερα χιλιοστά (34/1000) και δεν συμμετέχει στις δαπάνες ανελκυστήρος.

Σημειώνεται ότι τμήμα επιφανείας 12,17 τμ προσαρτήθηκε κατόπιν της υπ' αριθ. 5644/2016 τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή στην ως άνω οριζόντια ιδιοκτησία από

τα κοινόχρηστα, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Η ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την με παλαιό κτηματολογικό αριθμό 224/12α (Π-Ισ.ΧΙ) ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01.00-0.005 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη υπ' αρ. πρωτ. 5854/28-9-2016 και αρ. διεκπ. 4119/2016 έγγραφό του.

γ) <u>Ιδιοκτησία Ι-3:</u> Η υπό στοιχεία «Ι-3 (Ιώτα τρία) οριζόντια ιδιοκτησία – κατάστημα» υγειονομικού ενδιαφέροντος του Ισογείου, <u>εμφαίνεται</u> στις προαναφερόμενες από Σεπτεμβρίου 2016 κατόψεις (τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και τακτοποίησης Ν. 4178/13) ισογείου (Αρ.Σχ. 0.02 και Α.02) της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, με τα κεφαλαία γράμματα και αριθμούς ΕΔΗΞΜΟΠΘΖ1ΡΣΤΥΕ, τα δε στοιχεία αυτής στον προαναφερόμενο από Σεπτεμβρίου 2016 πίνακα αναλογισμού και δαπανών της ιδίας μηχανικού, <u>αποτελείται</u> από κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος, αποθήκες και WC, και <u>συνορεύει</u>: βόρεια εν μέρει με κοινόχρηστους χώρους ισογείου, εν μέρει με ιδιοκτησία Ι-2 και με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, ανατολικά εν μέρει με την υπό στοιχεία Ι2 οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου και εν μέρει με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου, νότια με ακάλυπτο χώρο οικοπέδου και με νότιο όριο οικοπέδου και δυτικά με το ισόγειο τμήμα της υπό στοιχεία Υ1-Ι1 οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία έχει κατά τον οικείο πίνακα αναλογισμού και δαπανών, **<u>επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εβδομήντα δύο και 0,23 (72,33), ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο εννέα χιλιοστά (9/1000) εξ αδιαιρέτου,</u>** όγκο χώρου μέτρα κυβικά τριακόσια ένδεκα και 0,02 (311,02), αναλογία όγκου

κοινοχρήστων μέτρα κυβικά τριάντα δύο και 0,77 (32,77), όγκο συνολικό μέτρα κυβικά τριακόσια σαράντα τρία και 0,78 (343,78), ψήφους εννέα (9) επί συνόλου χιλίων (1000), συμμετοχή στα γενικά κοινόχρηστα εννέα χιλιοστά (9/1000) εξ αδιαιρέτου, συμμετοχή στις δαπάνες καθαριότητος κοινοχρήστων δώδεκα χιλιοστά (12/1000) και δεν συμμετέχει στις δαπάνες ανελκυστήρος.

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία προέκυψε κατόπιν της υπ' αριθ. 5644/2016 τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή μετά από: α) κατασκευή βοηθητικού χώρου αποθήκης, εμβαδού 11,03 τμ, σε κοινόχρηστο ακάλυπτο χώρο, και β) αλλαγή διαμερισμάτωσης της ιδιοκτησίας και επέκτασή της σε κοινόχρηστο τμήμα του κτιρίου, επιφανείας 22,30τμ, παραβάσεις οι οποίες έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 και η διαδικασία υπαγωγής έχει περαιωθεί, ως εμφαίνεται στην προσαρτώμενη στο παρόν από Σεπτεμβρίου 2016 κάτοψη τακτοποίησης Ν. 4178/13 του ισογείου της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Η ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την με παλαιό κτηματολογικό αριθμό 224/12η (Π-Ισ.Χ2) ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01.00-0.006 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη υπ' αρ. πρωτ. 5854/28-9-2016 και αρ. διεκπ. 4120/2016 έγγραφό του.

δ) <u>Ιδιοκτησία Α-1:</u> Η υπό στοιχεία «Α-1 (Άλφα-ένα) οριζόντια ιδιοκτησία – γραφεία» του πρώτου (Α) πάνω από το ισόγειο ορόφου της πιο πάνω οικοδομής <u>εμφαίνεται</u> στις από Σεπτεμβρίου 2016 κατόψεις Α' ορόφου (τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και τακτοποίησης Ν.

4178/13) (με αρ. Σχ. 003 και Α.03 της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτώνται στην ως άνω υπ' αριθ. 5644/2016 πράξη τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή, με τα στοιχεία Άλφα κεφαλαίο ένα (Α-1) και τα κεφαλαία γράμματα ΛΜΑΒΓΔΕΣΤΥΝΟΘΙΚΛ, τα δε στοιχεία αυτής στον παραπάνω από Σεπτεμβρίου 2016 πίνακα αναλογισμού και δαπανών της ιδίας μηχανικού υπό το στοιχείο Άλφα ένα (Α-1), αποτελείται δε από χώρους γραφείων, WC, κλιμακοστάσιο καθόδου στο ισόγειο, συνορεύει: δυτικά με την οδό Αργυρουπόλεως και κοινόχρηστους χώρους Α' ορόφου, βόρεια κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου και κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου και κοινόχρηστους χώρους ορόφου, νότια κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου και κατά ένα μέρος με ακάλυπτο τμήμα οικοπέδου και κοινόχρηστους χώρους ορόφου, και ανατολικά τμηματικά με ακάλυπτο τμήμα οικοπέδου και κοινόχρηστους χώρους ορόφου.

Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία κατά τον οικείο πίνακα αναλογισμού και δαπανών **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξακόσια τριάντα πέντε και 0,50 (635,50), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο εκατόν σαράντα πέντε χιλιοστά (145/1000),** όγκο χώρου μέτρα κυβικά δύο χιλιάδες τριάντα τρία και 0,60 (2.033,60), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά διακόσια δεκατέσσερα και 0,24 (214,24), όγκο συνολικό μέτρα κυβικά δύο χιλιάδες διακόσια σαράντα επτά και 0,84 (2247,84), ψήφους εκατόν σαράντα πέντε (145) επί συνόλου χιλίων (1000), συμμετοχή στα γενικά κοινόχρηστα εκατόν σαράντα πέντε χιλιοστά (145/1000), συμμετοχή στις δαπάνες καθαριότητος κοινοχρήστων εκατόν ογδόντα τέσσερα χιλιοστά

(184/1000) και συμμετοχή στις δαπάνες ανελκυστήρος ενενήντα δύο χιλιοστά (92/1000).

Σημειώνεται ότι η ανωτέρω οριζόντια ιδιοκτησία προέκυψε κατόπιν της υπ' αριθ. 5644/2016 τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή από: 1) τη συνένωση των παλαιών οριζοντίων ιδιοκτησιών Α1 και Α2, 2) την προσάρτηση χώρου βεράντας, επιφανείας 7,40τμ, μετατραπέντος σε κύριο χώρο γραφείων, η διαδικασία της υπαγωγής του οποίου στις διατάξεις Ν. 4178/13 έχει περαιωθεί και 3) την προσάρτηση κοινοχρήστων χώρων επιφανείας 12,10 τμ, η οποία είχε επίσης υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 και έχει περαιωθεί η διαδικασία, όπως εμφαίνεται στην προσαρτώμενη στο παρόν κάτοψη Α' ορόφου (τακτοποίησης Ν. 4178/13) της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Η ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την με παλαιό κτηματολογικό αριθμό 224/12α (Π-ΑΧΙ) ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01.01-0.003 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη υπ' αρ. πρωτ. 5854/28-9-2016 και αρ. διεκπ. 4121/2016 έγγραφό του.

ε) <u>Ιδιοκτησία Β-1:</u> Το διαμέρισμα-χωριστή οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχεία Β-1 (Βήτα-ένα) του δευτέρου (Β') ορόφου πάνω από το ισόγειο της οικοδομής είναι όπως εμφαίνεται με τα πιο πάνω στοιχεία (Β-1) και τα κεφαλαία γράμματα Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Α περιμετρικά στο από Ιανουαρίου 1988 σχετικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Βαρνάβα, το οποίο προσαρτάται στην προαναφερομένη υπ' αρ. 11530/1988 πράξη σύστασης χωριστών οριζοντίων ιδιοκτησιών (Ν. 3741/29, Α.Κ. 1002 κ.λ.π.), κατά ορόφους οικοδομής της Συμβολαιογράφου

Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της εμφαίνονται στον προαναφερόμενο από Σεπτεμβρίου 2016 πίνακα αναλογισμού και δαπανών της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή και συνορεύει: *ΔΥΤΙΚΑ* με την οδό Αργυρουπόλεως, *ΒΟΡΕΙΑ* κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου και κατά ένα μέρος με κοινόχρηστο χώρο του ορόφου (κλιμακοστασίου, πλατυσκάλου, διαδρόμου) και κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, *ΝΟΤΙΑ* κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου (Πολυκατοικίες πρώην κληρονόμων Ν. Σπηλιώτη) και κατά ένα μέρος με αντίστοιχο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου και *ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ* με ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου.

Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία κατά τον οικείο πίνακα αναλογισμού και δαπανών **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξακόσια τριάντα πέντε και 0,50 (635,50), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο εκατόν σαράντα εννέα χιλιοστά (149/1000),** όγκο χώρου μέτρα κυβικά δύο χιλιάδες τριάντα τέσσερα (2.034,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά διακόσια δέκα τέσσερα και 30/οο (214,30), όγκο συνολικό μέτρα κυβικά δύο χιλιάδες διακόσια σαράντα οκτώ και 30/οο (2.248,30), ψήφους εκατόν σαράντα εννέα (149) επί συνόλου χιλίων (1000), συμμετοχή στα γενικά κοινόχρηστα εκατόν σαράντα εννέα χιλιοστά (149/1000), συμμετοχή στις δαπάνες καθαριότητος κοινοχρήστων εκατόν ογδόντα εννέα χιλιοστά (189/1000) και συμμετοχή στις δαπάνες ανελκυστήρος εκατόν πενήντα ένα χιλιοστά (151/1000).

Η ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την με παλαιό κτηματολογικό αριθμό 224/12η (Π-ΒΧ) ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01.02-0.001 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει

από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη υπ' αρ. πρωτ. 5854/28-9-2016 και αρ. διεκπ. 4122/2016 έγγραφό του.

στ) <u>Ιδιοκτησία Γ-1:</u> Το διαμέρισμα-χωριστή οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχεία Γ-1 (Γάμα-ένα) του τρίτου (Γ') ορόφου πάνω από το ισόγειο της οικοδομής καταλαμβάνει ολόκληρο τον χώρο του ορόφου (πλην του κοινοχρήστου χώρου του κλιμακοστασίου, του πλατυσκάλου και των ανελκυστήρων), είναι όπως φαίνεται με τα πιο πάνω στοιχεία (Γ-1) και τα κεφαλαία γράμματα Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Α περιμετρικά στο από Ιανουαρίου 1988 σχετικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Βαρνάβα, το οποίο προσαρτάται στην προαναφερομένη υπ' αρ. 11530/1988 πράξη σύστασης χωριστών οριζοντίων ιδιοκτησιών (Ν. 3741/29, Α.Κ. 1002 κ.λ.π.), κατά ορόφους οικοδομής της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της εμφαίνονται στον παραπάνω από Σεπτεμβρίου 2016 πίνακα αναλογισμού και δαπανών της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, και συνορεύει: *<u>ΔΥΤΙΚΑ</u>* με την οδό Αργυρουπόλεως, *<u>ΒΟΡΕΙΑ</u>* κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου και κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, *<u>ΝΟΤΙΑ</u>* κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου (Πολυκατοικίες πρώην κληρονόμων Ν. Σπηλιώτη) και κατά ένα μέρος με αντίστοιχο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου και *<u>ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ</u>* με ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου.

Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία κατά τον οικείο πίνακα αναλογισμού και δαπανών **<u>έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξακόσια τριάντα πέντε και 0,50 (635,50), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο εκατόν σαράντα εννέα χιλιοστά (149/1000),</u>** όγκο χώρου μέτρα κυβικά χίλια εννιακόσια επτά (1.907,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά διακόσια και 95/οο

(200,95), όγκο συνολικό μέτρα κυβικά δύο χιλιάδες εκατόν επτά και 95/οο (2.107,95), ψήφους εκατόν σαράντα εννέα (149) επί συνόλου χιλίων (1000), συμμετοχή στα γενικά κοινόχρηστα εκατόν σαράντα εννέα χιλιοστά (149/1000), συμμετοχή στις δαπάνες καθαριότητος κοινοχρήστων εκατόν ογδόντα εννέα χιλιοστά (189/1000) και συμμετοχή στις δαπάνες ανελκυστήρος διακόσια έξι χιλιοστά (206/1000).
Η ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την με παλαιό κτηματολογικό αριθμό 224/12η (Π-ΓΧ) ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01.03-0.001 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη υπ' αρ. πρωτ. 5854/28-9-2016 και αρ. διεκπ. 4123/2016 έγγραφό του.

ζ) <u>Ιδιοκτησία Δ-1:</u> Το διαμέρισμα-χωριστή οριζόντια ιδιοκτησία υπό στοιχεία Δ-1 (Δέλτα-ένα) του τετάρτου (Δ') ορόφου πάνω από το ισόγειο της οικοδομής καταλαμβάνει ολόκληρο τον χώρο του ορόφου (πλην του κοινοχρήστου χώρου του κλιμακοστασίου, του πλατυσκάλου και των ανελκυστήρων), είναι όπως φαίνεται με τα πιο πάνω στοιχεία (Δ-1) και τα κεφαλαία γράμματα Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Κ, Λ, Μ, Α περιμετρικά στο από Ιανουαρίου 1988 σχετικό διάγραμμα του πολιτικού μηχανικού Νικολάου Βαρνάβα, το οποίο προσαρτάται στην ανωτέρω αναφερομένη υπ' αρ. 11530/1988 πράξη σύστασης χωριστών, οριζοντίων ιδιοκτησιών (Ν. 3741/29, Α.Κ. 1002 κ.λ.π.), κατά ορόφους οικοδομής της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Κεχαγιά, οι δε ποσοστιαίες αναλογίες της εμφαίνονται στον παραπάνω από Σεπτεμβρίου 2016 πίνακα αναλογισμού και δαπανών της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή και συνορεύει: *<u>ΔΥΤΙΚΑ</u>* με την οδό Αργυρουπόλεως, *<u>ΒΟΡΕΙΑ</u>* κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου και κατά

ένα μέρος με το αντίστοιχο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, *ΝΟΤΙΑ* με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου (Πολυκατοικίες πρώην κληρονόμων Ν. Σπηλιώτη) και *ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ* με ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου.

Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία κατά τον οικείο πίνακα αναλογισμού και δαπανών **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εξακόσια τριάντα πέντε και 0,50 (635,50), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο εκατόν σαράντα εννέα χιλιοστά (149/1000),** όγκο χώρου μέτρα κυβικά χίλια εννιακόσια επτά (1.907,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά διακόσια και 95/οο (200,95), όγκο συνολικό μέτρα κυβικά δύο χιλιάδες εκατόν επτά και 95/οο (2.107,95)

ψήφους εκατόν σαράντα εννέα (149) επί συνόλου χιλίων (1000), συμμετοχή στα γενικά κοινόχρηστα εκατόν σαράντα εννέα χιλιοστά (149/1000), συμμετοχή στις δαπάνες καθαριότητος κοινοχρήστων εκατόν ογδόντα εννέα χιλιοστά (189/1000) και συμμετοχή στις δαπάνες ανελκυστήρος διακόσια εξήντα τέσσερα χιλιοστά (264/1000).

Η ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την με παλαιό κτηματολογικό αριθμό 224/12α (Π-ΔΧ) ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01.04-0.001 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη υπ' αρ. πρωτ. 5854/28-9-2016 και αρ. διεκπ. 4124/2016 έγγραφό του.

η) Ιδιοκτησία Ε-1: Η υπό στοιχεία «Ε-1 (Έψιλον-ένα) οριζόντια ιδιοκτησία – γραφεία» του πέμπτου (Ε) πάνω από το ισόγειο ορόφου της πιο πάνω οικοδομής σε εσοχή καταλαμβάνει ολόκληρο τον όροφο (πλην του κοινόκτητου χώρου του κλιμακοστασίου, του πλατυσκάλου και των ανελκυστήρων και του χώρου των W.C.), εμφαίνεται με τα

στοιχεία Ε-1 και τα κεφαλαία γράμματα Α,Β,Ε,Ζ,Η,Θ,Λ,Μ,Ν,Ξ,Ο,Ρ3,Ρ2,Ρ1,Σ,Τ,Υ,Α περιμετρικά στις από Σεπτεμβρίου 2016 κατόψεις πέμπτου (Ε') πάνω από το ισόγειο ορόφου (τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας και τακτοποίησης Ν. 4178/13) (αρ. Σχ. 0.04 και Α.04) της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτώνται στην ως άνω υπ' αριθ. 5644/2016 πράξη τροποποίησης συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή, τα δε στοιχεία της στον προαναφερόμενο από Σεπτεμβρίου 2016 πίνακα αναλογισμού και δαπανών της ιδίας μηχανικού, αποτελείται από χώρους γραφείων και διαδρόμους προσπελάσεως, συνορεύει: δυτικά εν μέρει με την οδό Αργυρουπόλεως και εν μέρει με κοινόχρηστους χώρους ορόφου, βόρεια κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου και κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο ακάλυπτο τμήμα του οικοπέδου, και εσωτερικά με κοινόχρηστους χώρους του κλιμακοστασίου, νότια κατά ένα μέρος με το αντίστοιχο όριο του οικοπέδου και κατά ένα μέρος με ακάλυπτο τμήμα οικοπέδου και κοινόχρηστους χώρους ορόφου, και ανατολικά τμηματικά με ακάλυπτο τμήμα οικοπέδου και κοινόχρηστους χώρους ορόφου.

Η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία κατά τον οικείο πίνακα αναλογισμού και δαπανών, **έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πεντακόσια εξήντα (560,00), ποσοστό συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο εκατόν τριάντα τέσσερα χιλιοστά (134/1000),** όγκο χώρου μέτρα κυβικά χίλια εξακόσια ογδόντα (1.680,00), αναλογία όγκου κοινοχρήστων μέτρα κυβικά εκατόν εβδομήντα έξι και 0,99 (176,99), όγκο συνολικό μέτρα κυβικά χίλια οκτακόσια πενήντα έξι και 0,99 (1856,99), ψήφους εκατόν τριάντα τέσσερις (134) επί συνόλου χιλίων (1000), συμμετοχή στα γενικά κοινόχρηστα εκατόν τριάντα τέσσερα χιλιοστά

(134/1000), συμμετοχή στις δαπάνες καθαριότητος κοινοχρήστων εκατόν εβδομήντα χιλιοστά (170/1000) και συμμετοχή στις δαπάνες ανελκυστήρος διακόσια ογδόντα επτά χιλιοστά (287/1000).

Η ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενη οριζόντια ιδιοκτησία αποτελεί την με παλαιό κτηματολογικό αριθμό 224/12α (Π-ΕΧ) ιδιοκτησία του Κτηματολογίου και νέο κτηματολογικό αριθμό 32.097.07.011.019.01.05-0.001 ιδιοκτησία του Γραφείου Κτηματολογίου Πρωτευούσης, όπως προκύπτει από το προσαρτώμενο στην παρούσα πράξη υπ' αρ. πρωτ. 5854/28-9-2016 και αρ. διεκπ. 4125/2016 έγγραφό του.

Στον εκάστοτε ιδιοκτήτη της ανωτέρω λεπτομερώς περιγραφόμενης οριζοντίου ιδιοκτησίας ανήκει κατά δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως: α) χώρος WC υπό στοιχεία Π-Ρ4-Ρ5-Ρ6-Π, επιφανείας 11,90τμ, ο οποίος ευρίσκεται στον Ε' όροφο της οικοδομής και εμφαίνεται στην προαναφερομένη από Σεπτεμβρίου 2016 κάτοψη Ε' ορόφου (τροποποιήσεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας) της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, και β) χώρος υπό στοιχεία 2-3-5-6-7-8-9-10-Κ1-Κ8-Κ7-Κ6-Κ5-Κ4-Κ3-Κ2-2, επιφανείας 546,55 τμ, ο οποίος ευρίσκεται στο Δώμα της οικοδομής και εμφαίνεται με τα στοιχεία αυτά στην από Σεπτεμβρίου 2016 κάτοψη του Δώματος (τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας) της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, προσαρτώμενη στην ως άνω υπ' αριθ. 5644/2016 τροποποίηση συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή. Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 5644/2016 τροποποίηση συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Μαυρουδή σε σχέση με την εν λόγω ιδιοκτησία: α) η κατάργηση και κατάληψη από την ιδιοκτησία δύο κοινοχρήστων φωταγωγών επιφανείας συνολικής 12τμ και β) η

μετατροπή εξώστη επιφανείας 13,40τμ σε κύριο χώρο της ιδιοκτησίας έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 και η διαδικασία υπαγωγής έχει περαιωθεί, ως εμφαίνεται στην προσαρτώμενη στο παρόν από Σεπτεμβρίου 2016 κάτοψη πέμπτου (Ε΄) πάνω από το ισόγειο ορόφου τακτοποίησης Ν. 4178/13 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Ε' ΑΚΙΝΗΤΟ

Οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο μετά των επ' αυτού κτισμάτων που βρίσκεται στη θέση «Σιγέρα ή Καλογήρου Πηγάδι», της κτηματικής περιφερείας της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Ιωάννου Ρέντη του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς της Περιφέρειας Αττικής (πρώην Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη Πειραιά), μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο του Δήμου αυτού, στο 52 Ο.Τ. και επί της **Λεωφόρου Κηφισού** στην οποία φέρει τους αριθμούς **125** και **127** και της οδού Μπιχάκη, εκτάσεως πέντε χιλιάδων επτακοσίων εβδομήντα τριών και 0,03 (**5.773,03**).

Αρχικά το ανωτέρω οικόπεδο εμφαινόταν περιμετρικά με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Α στο από 26-7-1999 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Αθανασίου Κασίδη, στο οποίο υπάρχει η υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού σύμφωνα με το Ν. 651/1977 ότι το ανωτέρω οικόπεδο είναι άρτιο και θα γίνει οικοδομήσιμο μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής από το Νομάρχη Πειραιά, ότι εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το προεδρικό διάταγμα 20-9-1995 (ΦΕΚ 1049 τΔ/95) και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα και το οποίο τοπογραφικό διάγραμμα προσαρτάται στο υπ' αριθμ. 4568/1999 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κυριακούλη Πραστάκου. Έχει έκταση σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα αυτό μέτρα τετραγωνικά έξι χιλιάδες εξακόσια ενενήντα επτά και

0,49 (6.697,49) και συνορεύει βορειοανατολικά επί προσώπου πλευράς ΑΒ μήκους μέτρων εξήντα πέντε και 0,51 (65,51) με τη Λεωφόρο Κηφισού και επί προσώπου ΜΝ μήκους μέτρων οκτώ και 0,72 (8,72) με ιδιοκτησία αγνώστων, ΞΟ μήκους μέτρων τεσσάρων και 0,51 (4,51) με ιδιοκτησία αγνώστων, ΘΙ μήκους μέτρων είκοσι εννέα και 0,59 (29,59) με ιδιοκτησία αγνώστων, βορειοδυτικά επί πλευράς ΙΛ μήκους μέτρων σαράντα επτά και 0,57 (47,57) με ιδιοκτησία αγνώστων, επί πλευράς ΚΛ μήκους 0,12 του μέτρου με ιδιοκτησία αγνώστων και επί πλευράς ΛΜ μήκους μέτρων δεκατριών και 0,15 (13,15) με ιδιοκτησία αγνώστων, επί πλευράς ΝΞ μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,26 (21,26) με ιδιοκτησία αγνώστων και επί πλευράς ΟΑ μήκους μέτρων έξι και 0,87 (6,87) με ιδιοκτησία αγνώστων, δυτικά επί προσώπου πλευράς ΗΘ μήκους μέτρων δεκατεσσάρων και 0,76 (14,76) με την οδό Μπιχάκη, ΕΔ μήκους μέτρων τριών και 0,34 (3,34) με ιδιοκτησία αγνώστων, νοτιοδυτικά επί πλευράς ΗΖ μήκους μέτρων πενήντα και 0,89 (50,89) με ιδιοκτησία αγνώστων, επί πλευράς ΖΕ μήκους μέτρων εννέα και 0,83 (9,83) με ιδιοκτησία αγνώστων επί πλευράς ΔΓ μήκους μέτρων τριάντα τεσσάρων και 0,82 (34,82) με ιδιοκτησία αγνώστων και νοτιοανατολικά επί πλευράς ΓΒ μήκους μέτρων εβδομήντα δύο και 0,70 (72,70) με ιδιοκτησία αγνώστων.

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης το οικόπεδο αυτό εμφαίνεται με τους αριθμούς 10-11-12-13-14-15-16-17-19-7-8-9-10 στο από 17-6-2003 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Αθανασίου Κασίδη, που σύμφωνα με την πάνω σ' αυτό υπεύθυνη δήλωση του ν. 651/1977 του ίδιου μηχανικού είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με την Μ14Α1/2003 διορθωτική πράξη εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την από 29-5-2003 αρ. πρωτ. Π3232/Β226 απόφαση της διεύθυνσης πολεοδομίας και περιβάλλοντος – τμήμα τοπογραφικών εφαρμογών της Νομαρχίας Αθηνών – Πειραιά. Εντάχθηκε στο

σχέδιο πόλεως με το προεδρικό διάταγμα 20-9-95 (ΦΕΚ 1049 Δ/95) και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/83, έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα λόγω ένταξής του στο σχέδιο πόλεως, το οποίο σχεδιάγραμμα προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 3850/24.7.2003 συμβόλαιο αγοραπωλησίας της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας συζύγου Αλεξάνδρου Παρασκευοπούλου το γένος Εμμανουήλ Παπαμανώλη, έχει επιφάνεια κατά το σχεδιάγραμμα αυτό μέτρα τετραγωνικά πέντε χιλιάδες επτακόσια εβδομήντα τρία και 0,03 (5.773,03) και συνορεύει βορειοδυτικά επί τεθλασμένης πλευράς 17-19-7-8-9-10 μήκους μέτρων της 17-19 τριάντα και 0,61 (30,61) της 19-7 σαράντα επτά και 0,18 (47,18) της 7-8 δεκατριών και 0,57 (13,57) της 8-9 οκτώ και 0,78 (8,87) και της 9-10 δεκαέξι (16) με ιδιοκτησία αγνώστου, βορειοανατολικά επί προσώπου 10-11- μήκους μέτρων εβδομήντα ενός και 0,32 (71,32) με τη Λεωφόρο Κηφισού, νοτιοανατολικά επί πλευράς 11-12 μήκους μέτρων πενήντα επτά και 0,52 (57,52) με ιδιοκτησία Γεωργίου Τρακάδα και Δημητρίου Παγωμένου, νοτιοδυτικά επί τεθλασμένης πλευράς 12-13-14-15-16 μήκους μέτρων της 12-13 τριάντα τριών και 0,95 (33,95), της 13-14 τριών και 0,70 (3,70), της 14-15 δέκα και 0,13 (10,13) και 15-16 πενήντα ενός και 0,33 (51,33) εν μέρει με ιδιοκτησία αγνώστων και εν μέρει με ιδιοκτησία Άννας και Ελένης Σκριβάνου, Φλωρεντίας – Σταυρούλας και Αικατερίνης Παπαμαρινοπούλου και δυτικά επί προσώπου 16-17 μήκους μέτρων δεκαπέντε και 0,12 (15,12) με την οδό Μπιχάκη.

Στο πιο πάνω τοπογραφικό διάγραμμα ο συντάξας μηχανικός Αθανάσιος Κασίδης σε υπόμνημά του αναφέρει ότι η αρχική ιδιοκτησία είναι 5.803,36 μέτρα τετραγωνικά η εισφορά σε γη είναι 1.821,36 μέτρα τετραγωνικά, η ρυμοτόμηση κοινοχρήστου είναι 30,33 μέτρα τετραγωνικά, η ιδιοκτησία μετά την ρυμοτόμηση είναι 5.773,02 μέτρα τετραγωνικά, η εισφορά σε χρήμα είναι 1.115,26 μέτρα τετραγωνικά, η

μειατροπή εισφοράς γης σε χρήμα είναι 1.791,03 μέτρα τετραγωνικά και το εμβαδόν της τελικής ιδιοκτησίας είναι 5.773,03 μέτρα τετραγωνικά, σύμφωνα με την διορθωτική πράξη εφαρμογής υπ' αριθ. Μ14Α1/2003 στα οικοδομικά τετράγωνα 41,42,52 περιοχής Ελαιώνα Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη.

Σήμερα το οικόπεδο αυτό εμφαίνεται με τους αριθμούς 16-17-19-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 στο από Δεκεμβρίου 2015 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Αθανασίου Κασίδη, το οποίο είναι εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, φέρει υπεύθυνη δήλωση του ν. 651/1977 και του Ν.1337/83, του ίδιου μηχανικού σύμφωνα με την οποία το οικόπεδο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με την Μ14Α1/2003 διορθωτική πράξη εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την από 29-5-2003 αρ. πρωτ. Π3232/Β226 απόφαση της διεύθυνσης πολεοδομίας και περιβάλλοντος – τμήμα τοπογραφικών εφαρμογών της Νομαρχίας Αθηνών – Πειραιά, εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το προεδρικό διάταγμα 20-9-95 (ΦΕΚ 1049 Δ/95) και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/83, έχει υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα λόγω ένταξής του στο σχέδιο πόλεως, το οποίο σχεδιάγραμμα αφού υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους και εμένα το συμβολαιογράφο προσαρτάται στο παρόν, του οποίου αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, έχει επιφάνεια κατά το σχεδιάγραμμα αυτό πέντε χιλιάδες επτακόσια εβδομήντα τρία και 03/οο **(5.773,03)** μέτρα τετραγωνικά και συνορεύει: ΔΥΤΙΚΑ σε πρόσωπο 16-17 μήκους δέκα πέντε και 12/οο (15,12) μέτρων με την οδό Μπιχάκη και σε πλευρά 13-14 μήκους τριών και 69/οο (3,69) μέτρων με ιδιοκτησία Quest Συμμετοχών κατά δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της πρώτης συμβαλλομένης, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά 19-7-8 μήκους: της 19-7 σαράντα επτά και 18/οο (47,18) μέτρων και της 7-8 δέκα τριών και

57/οο (13,57) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων και σε πλευρά 9-10 μήκους δέκα έξι (16,00) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά 17-19 μήκους τριάντα και 61/οο (30,61) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, σε πλευρά 8-9 μήκους οκτώ και 78/οο (8,78) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων και σε πρόσωπο 10-11 μήκους εβδομήντα ενός και 32/οο (71,32) μέτρων με παράδρομο Λεωφόρου Κηφισού, ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά 11-12 μήκους πενήντα επτά και 52/οο (57,52) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων και ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά 12-13 μήκους τριάντα τριών και 95/οο (33,95) μέτρων με ιδιοκτησία Quest Συμμετοχών κατά δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της πρώτης συμβαλλομένης και σε πλευρά 14-15-16 μήκους: της 14-15 δέκα και 13/οο (10,13) μέτρων με ιδιοκτησία Quest Συμμετοχών κατά δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της πρώτης συμβαλλομένης και της 15-16 πενήντα ενός και 33/οο (51,33) μέτρων, με ιδιοκτησία αγνώστων. Σημειώνεται εδώ ότι η προαναφερόμενη υποχρέωση εισφοράς του οικοπέδου σε χρήμα έχει ήδη εξοφληθεί και άρα δεν οφείλεται εισφορά σε γη και χρήμα και μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα για το ακίνητο αυτό όπως προκύπτει από την υπ' αρ. πρωτ. 13031/21-3-2016 σχετική βεβαίωση του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, η οποία προσαρτάται στο παρόν.

Σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης επί του ανωτέρω οικοπέδου είχε αρχικά ανεγερθεί βιομηχανικό ταρατσοσκεπές κτίριο συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών οκτώ χιλιάδων εκατόν ενενήντα τεσσάρων και 0,325 (8.194,325) με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο είχε υπολογισθεί να φέρει βιομηχανικά δάπεδα βαρέων μηχανημάτων, παράθυρα από αλουμίνιο και σίδερα, επιχρισμένους τοίχους και πατώματα τριφτές μαρμαρόσκονες, αποτελούμενο από ισόγειο συνολικής επιφανείας μέτρων

τετραγωνικών τριών χιλιάδων τετρακοσίων εξήντα εννέα και 0,65 (3.469,65), πέντε πατάρια (ημιωρόφους) με συνολικό εμβαδόν όλου του ημιωρόφου μέτρα τετραγωνικά χίλια διακόσια πενήντα πέντε και 0,25 (1.255,025) και Πρώτο όροφο συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών τριών χιλιάδων τετρακοσίων εξήντα εννέα και 0,65 (3.469,65). Επιπλέον εντός του οικοπέδου υπήρχαν φυλάκια συνολικής επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι πέντε και 0,53 (25,53).

Το κτίριο κατασκευάστηκε σταδιακά δυνάμει των παρακάτω οικοδομικών αδειών: της υπ' αριθ. 1185/1961 οικοδομικής άδειας ανέγερσης νέας ισογείου οικοδομής (εργοστασίου) του Πολεοδομικού Γραφείου Πειραιώς, της 4428/1972 οικοδομικής άδειας προσθήκης νέας πτέρυγας εργοστασίου «Φιλικωπλάστ» της Πολεοδομίας Πειραιώς, της υπ' αριθ. 2035/1976 οικοδομικής άδειας προσθήκης κατ' επέκταση εργοστασίου, και της υπ' αριθ. 1454/1978 οικοδομικής άδειας προσθήκης κατ' επέκταση εργοστασίου διωρόφου οικοδομής της Πολεοδομίας Πειραιώς.

Σήμερα το ανωτέρω κτίριο αποτελείται από *Ισόγειο, Ημιώροφο – Πατάρια, Πρώτο (Α΄) όροφο και Δώμα*, όπως εμφαίνονται στα από Μαΐου 2016 σχεδιαγράμματα κατόψεων ισογείου, παταρίων, ορόφου και δώματος με κωδικούς σχεδίου Α.01, Α.02, Α.03 και Α.04 αντίστοιχα της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτώνται στο παρόν και των οποίων αναλυτικά η περιγραφή έχει σύμφωνα ως εξής:

Α) Το *Ισόγειο* αποτελείται από χώρους αποθηκών, χώρους γραφείων και λοιπούς χώρους εξυπηρέτησης του επιπέδου αυτού και έχει συνολική επιφάνεια τρεις χιλιάδες τετρακόσια εξήντα εννέα και 65/οο (3.469,65) τετραγωνικά μέτρα, εκ των οποίων: 1) χώροι γραφείων εμβαδού διακοσίων δέκα τεσσάρων και 36/οο (214,36) μέτρων τετραγωνικών, 2) χώροι αποθηκών εμβαδού τριών χιλιάδων εβδομήντα εννέα και 42/οο

(3.079,42) μέτρων τετραγωνικών και 3) λοιποί χώροι εξυπηρέτησης του επιπέδου (ανελκυστήρες, κλιμακοστάσια, χώροι W.C. και χώρος Η/Μ)εμβαδού εκατόν εβδομήντα πέντε και 87/οο (175,87) μέτρων τετραγωνικών, όπως οι ως άνω χώροι εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη ισογείου με κωδικό σχεδίου Α.01 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 λόγω: α) κατασκευής τριών ανελκυστήρων καθ' υπέρβαση των οικοδομικών αδειών και β) στατικής ενίσχυσης κατακόρυφων στοιχείων κτιρίου χωρίς οικοδομική άδεια, όπως εμφαίνονται στην από Ιουνίου 2016 κάτοψη ισογείου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.01 της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Β) Ο *Ημιώροφος – Πατάρια* αποτελείται από χώρους αποθηκών, γραφείων και κλιμακοστασίων και έχει συνολική επιφάνεια εννιακόσια πενήντα επτά και 95/οο (957,95) τετραγωνικά μέτρα, εκ των οποίων: 1) χώροι αποθηκών και κλιμακοστασίου (Πατάρι 1) εμβαδού διακοσίων ογδόντα και 21/οο (280,21) μέτρων τετραγωνικών, 2) χώροι αποθηκών (πατάρι 2) εμβαδού διακοσίων εξήντα επτά και 22/οο (267,22) μέτρων τετραγωνικών και 3) χώροι γραφείων και κλιμακοστασίου (πατάρι 3) εμβαδού τετρακοσίων δέκα και 52/οο (410,52) μέτρων τετραγωνικών, όπως οι ως άνω χώροι εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη παταριών με κωδικό σχεδίου Α.02 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Σημειώνεται ότι στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/2016 λόγω επεκτάσεως του χώρου του ανωτέρω παταριού 2, κατά εμβαδό τριάντα επτά και 05/οο (37,05) τετραγωνικά μέτρα, όπως εμφαίνεται στην από Ιουνίου 2016 κάτοψη παταρίου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.02 της

Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Γ) Ο *Πρώτος (Α') όροφος* αποτελείται από χώρους αποθηκών, χώρους γραφείων και λοιπούς χώρους εξυπηρέτησης του επιπέδου αυτού και έχει συνολική επιφάνεια τρεις χιλιάδες τετρακόσια εξήντα εννέα και 65/οο (3.469,65) τετραγωνικά μέτρα, εκ των οποίων: 1) χώροι γραφείων εμβαδού εκατόν δώδεκα και 15/οο (112,15) τετραγωνικών μέτρων, 2) χώροι αποθηκών εμβαδού τριών χιλιάδων εκατόν ενενήντα τρία και 98/οο (3.193,98) μέτρων τετραγωνικών και 3) λοιποί χώροι εξυπηρέτησης του ορόφου (ανελκυστήρες, κλιμακοστάσια, W.C.) εμβαδού εκατόν εξήντα τριών και 52/οο (163,52) τετραγωνικών μέτρων, όπως οι ως άνω χώροι εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη ορόφου με κωδικό σχεδίου Α.03 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 λόγω: α) αλλαγής της χρήσης τμήματος χώρου αποθηκών σε χώρους γραφείων, β) προσθήκης εξώστη από σκυρόδεμα και μεταλλικών στεγάστρων καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας και γ) Η/Μ παραβάσεων, όπως εμφαίνονται στην από Ιουνίου 2016 κάτοψη ορόφου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.03 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Δ) Το *Δώμα* περιλαμβάνει τις απολήξεις του κλιμακοστασίου και των δύο ανελκυστήρων συνολικού εμβαδού πενήντα εννέα και 41/οο (59,41) μέτρων τετραγωνικών, καθώς και χώρο τοποθέτησης φωτοβολταϊκών πανέλων. Στο δώμα έχουν τοποθετηθεί και τα μηχανήματα ψύξης θέρμανσης του κτιρίου. Όλα τα ως άνω εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη δώματος με κωδικό σχεδίου Α.04 της Πολιτικού

Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Επιπλέον στον *ακάλυπτο χώρο* του οικοπέδου και συγκεκριμένα στην είσοδο αυτού επί της οδού Μπιχάκη υπάρχει φυλάκιο εισόδου εμβαδού έξι και 81/οο (6,81) μέτρων τετραγωνικών, όπως αυτό εμφαίνεται στο ως άνω προσαρτώμενο στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Αθανασίου Κασίδη, καθώς και στην προσαρτώμενη στο παρόν από Μαΐου 2016 κάτοψη Ισογείου με κωδικού σχεδίου Α.01 της ως άνω μηχανικού.

Σημειώνεται ότι στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου έχουν κατασκευασθεί σιδηρά στέγαστρα καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας, καθώς επίσης και το προαναφερθέν φυλάκιο εμβαδού έξι και 81/οο (6,81) μέτρων τετραγωνικών, παραβάσεις οι οποίες έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, όπως εμφαίνονται η μεν πρώτη στην από Ιουνίου 2016 κάτοψη τακτοποίησης ορόφου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Β.03 της ανωτέρω μηχανικού, η δε δεύτερη στην ανωτέρω κάτοψη ισογείου Φ.Κ. της μηχανικού και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Το ακίνητο αυτό έχει **ΚΑΕΚ 05 004 12 02 024/0/0**.

ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΗΣ

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στην εκ των συμβαλλομένων στο παρόν εταιρία με την επωνυμία «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»), η οποία είχε επωνυμία κατά την απόκτηση του άνω ακινήτου: «INFO QUEST (ΙΝΦΟ ΚΟΥΕΣΤ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΚΑΙ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ» με αγορά από την εταιρεία με την επωνυμία CARTER INVESTMENTS LIMITED ή (ΚΑΡΤΕΡ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Ε.Π.Ε.), δυνάμει του με αριθμό 3850/24.7.2003 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας

συζύγου Αλεξάνδρου Παρασκευοπούλου το γένος Εμμανουήλ Παπαμανώλη, το οποίο έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 4475 με αύξοντα αριθμό 441, σε συνδυασμό με τη με αριθμό 3852/25.7.2003 πράξη εξόφλησης τιμήματος της ιδίας Συμβολαιογράφου Αθηνών.

Στην εταιρεία με την επωνυμία CARTER INVESTMENTS LIMITED ή (ΚΑΡΤΕΡ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ Ε.Π.Ε.), το παραπάνω ακίνητο είχε περιέλθει με αγορά από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΦΙΛΙΚΩΠΛΑΣΤ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΛΑΣΤΙΚΩΝ ΥΛΩΝ» δυνάμει του υπ' αριθμόν 4697/1999 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Κυριακούλη Πραστάκου, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 1999 και αύξοντα αριθμό 262, σε συνδυασμό και προς την υπ' αριθμόν Μ14Α1/2003 διορθωτική πράξη εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την από 29-5-2003 αριθμ. Πρωτ. Π3232/Β226 απόφαση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος – Τμήμα Τοπογραφικών Εφαρμογών της Νομαρχίας Αθηνών – Πειραιώς, που και αυτή έχει νόμιμα μεταγραφεί στα ίδια ως άνω βιβλία μεταγραφών στον τόμο 1173 και αύξοντα αριθμό 175.

Με την πιο πάνω διορθωτική πράξη εφαρμογής διορθώθηκε η υπ' αριθμόν Μ14/2000 μεμονωμένη πράξη εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την από 18-10-2001 με αριθμό πρωτ. Οικ. Π15131/Β1 292 απόφαση της Διεύθυνσης Πολεοδομίας και περιβάλλοντος – Τμήμα Τοπογραφικών Εφαρμογών, της Νομαρχίας Αθηνών – Πειραιώς η οποία έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά.

Στην εταιρεία με την επωνυμία «ΦΙΛΙΚΩΠΛΑΣΤ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΛΑΣΤΙΚΩΝ ΥΛΩΝ» το παραπάνω ακίνητο είχε περιέλθει ως εξής: α) το

πρώτο οικόπεδο (πριν από τη συνένωση) με αγορά από τον Κωνσταντίνο Γεωργακόπουλο του Βενετσάνου, δυνάμει του υπ' αριθμόν 2198/1972 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ηλία Αναστασίου, που μεταγράφτηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών και Πειραιώς στους τόμους 2629 και 649 αντίστοιχα με αυξ. Αριθμ. 343 και 45 αντίστοιχα.

Στους παραπάνω Κωνσταντίνο Γεωργακόπουλο και Γεώργιο Γεωργακόπουλο είχε περιέλθει το οικόπεδο αυτό κατ' ισομοιρία α) εξ αγοράς παρά του Χαραλάμπους Ζουλόμαγλου του Μιλτιάδη, δυνάμει του υπ' αριθμόν 316/1966 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικολάου Κοτσίρη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Πειραιά στον τόμο 584 και με αυξ. Αριθμό 17 και στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στον τόμο 2628 με αύξοντα αριθμό 407.

Στον δικαιοπάροχο αυτό Χαράλαμπο Μιλτιάδη Ζουλάμογλου είχε περιέλθει εξ αγοράς παρά των Στυλιανής συζύγου Αντωνίου Ζυράρκα ή Τζυράρκα και Αντωνίου Δ. Ζυράρκα ή Τζυράρκα δυνάμει του υπ' αριθμόν 7612/1964 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Παντελή Ευστρατιάδη, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Πειραιά στον τόμο 556 και με αύξοντα αριθμό 282 και στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 2159 και με αύξοντα αριθμό 5, στους οποίους είχε περιέλθει σε μεγαλύτερη έκταση κοινά αδιαίρετα και κατ' ισομοιρία σε κάθε ένα με αγορά, δυνάμει του υπ' αριθμόν 4335/1933 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Χ. Χατζηνικολή, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 1031 με αύξοντα αριθμό 490, σε συνδυασμό και προς την υπ' αριθμόν 39609/1937 πράξη εξόφλησης του Συμβολαιογράφου Πειραιά Κωνσταντίνου Παπαδόπουλου, η οποία μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία

μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 1140 με αύξοντα αριθμό 400.

β) Το δεύτερο οικόπεδο μετά των επ' αυτού τότε κτισμάτων με το υπ' αριθμόν 3679/1970 καταστατικό Ανωνύμου Εταιρείας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Στεργίου Δημητρακάκη, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών στον τόμο 2671 με αύξοντα αριθμό 129 και στο Υποθηκοφυλακείο Πειραιά στον τόμο 633 με αύξοντα αριθμό 21 λόγω εισφοράς στο κεφάλαιο της ανωνύμου εταιρείας, της συγχωνευθείσης ομορρύθμου εταιρείας με την επωνυμία «Βιομηχανία Επεξεργασίας Πλαστικών Υλών Αδελφοί Κωνσταντέλλου και Κ. Φιλιππίδης ΦΙΛΙΚΟΠΛΑΣΤ ΟΕ (με την αρχική επωνυμία Αδελφοί Κωνσταντέλλου και Σια ΟΕ) στην οποία είχε περιέλθει εξ αγοράς από τους Αντώνιο Δομενίκου ή Δημητρίου Ζυράρκα ή Τζιράρκα και Στυλιανή Αντωνίου Ζυράρκα ή Τζιράρκα με το υπ' αριθμόν 5876/22-10-1960 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Επαμεινώνδα Π. Τριάντου που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 526 με αριθμό 309. Στους παραπάνω το ακίνητο αυτό είχε περιέλθει κατ' ισομοιρία σε μεγαλύτερη έκταση με αγορά από τον Ιωάννη Μιχαήλ Παπαλεξανδρή δυνάμει του υπ' αριθμόν 4335/1933 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Χρ. Χατζηνικολή, το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 1031 με αύξοντα αριθμό 490 σε συνδυασμό με την υπ' αριθμόν 39609/1937 πράξη του Συμβολαιογράφου Πειραιά Κωνσταντίνου Παπαδόπουλου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων στον τόμο 1140 με αύξοντα αριθμό 400.

Τα υπάρχοντα κτίρια ανεγέρθησαν με δαπάνες και επιμέλεια της εταιρείας «Αδελφοί Κωνσταντέλου και Σια ΟΕ» (μετέπειτα «Βιομηχανία Επεξεργασίας Πλαστικών Υλών Αδελφοί Κωνσταντέλλου και Κ. Φιλιππίδης ΦΙΛΙΚΩΠΛΑΣΤ ΟΕ»),

δυνάμει της προαναφερομένης υπ' αριθμόν 1185/1961 αδείας οικοδομής του Πολεοδομικού Γραφείου Πειραιά και εν συνεχεία επεκτάθηκαν από την εταιρεία με την επωνυμία «ΦΙΛΙΚΩΠΛΑΣΤ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΠΛΑΣΤΙΚΩΝ ΥΛΩΝ» με δικές της δαπάνες και επιμέλεια δυνάμει των προαναφερομένων υπ' αριθμούς 4428/1972, 2035/1976 και 1454/1978 αδειών της Πολεοδομίας Πειραιώς.

ΣΤ΄ΑΚΙΝΗΤΟ

Ένα οικόπεδο που βρίσκεται στη θέση «Σιγέρα ή Λόχα», της κτηματικής περιφερείας της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Ιωάννου Ρέντη του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, της Περιφερειακής Ενότητας Πειραιώς της Περιφέρειας Αττικής (πρώην Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη, τέως Δήμου Πειραιώς και παλαιότερα Δήμου Αθηναίων), μέσα στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως του Δήμου αυτού, στο 52 Ο.Τ. (πρώην 229 Ο.Τ.) και επί της **Λεωφόρου Κηφισού** αριθμός **119**, εκτάσεως τεσσάρων χιλιάδων εξακοσίων σαράντα τεσσάρων και 6/οο (**4.644,06**) μέτρων τετραγωνικών.

Κατά τον τίτλο κτήσης το οικόπεδο αυτό εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα ΑΒΓΔΕΖΗΘΑ στο από 18-4-2001 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Αθανασίου Κασίδη, που σύμφωνα με την πάνω σ' αυτό υπεύθυνη δήλωση του Ν. 651/1977 του συντάξαντος μηχανικού είναι άρτιο και θα γίνει οικοδομήσιμο μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής από το Νομάρχη Πειραιώς, εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το Προεδρικό διάταγμα 20-9-1995 (ΦΕΚ 1049 τΔ/95) και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 το οικόπεδο έχει υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα και το οποίο τοπογραφικό διάγραμμα προσαρτάται στο υπ' αριθμ. 3420/23-5-2001 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας συζύγου Αλεξάνδρου

Παρασκευοπούλου το γένος Εμμανουήλ Παπαμανώλη, έχει την ίδια επιφάνεια, τις ίδιες πλευρικές διαστάσεις και τα ίδια σύνορα με αυτά που αναφέρονται στο από 14-9-2000 τοπογραφικό διάγραμμα του ίδιου τοπογράφου μηχανικού που προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 3280/2000 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας συζύγου Αλεξάνδρου Παρασκευοπούλου το γένος Εμμανουήλ Παπαμανώλη, δηλαδή και κατά το σχεδιάγραμμα αυτό το παραπάνω οικόπεδο έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πέντε χιλιάδες τριακόσια πενήντα τέσσερα και 0,06 (5.354,06) και συνορεύει βόρεια επί τεθλασμένης πλευράς ΑΑ'ΘΗΖΕΔ μήκους μέτρων της ΑΑ' δεκαέξι και 0,70 (16,70), της Α'Θ σαράντα ενός και 0,22 (41,22), της ΘΗ τριάντα και 0,24 (30,24) της ΗΖ τριάντα τεσσάρων και 0,69 (34,69), της ΖΕ τριών και 0,33 (3,33) και της ΕΔ δέκα και 0,01 (10,01) εν μέρει με ιδιοκτησία ΔΕΗ, εν μέρει με ιδιοκτησία Γεωργίου Τρακάδα και Δημητρίου Παγωμένου και εν μέρει με ιδιοκτησία «CARTER Επενδύσεις ΕΠΕ», νότια επί πλευράς ΒΒΤ μήκους μέτρων της ΒΒ' είκοσι και 0,92 (20,92) και της ΒΤ εκατόν τριάντα ένα και 0,64 (131,64) εν μέρει με ιδιοκτησία Info Quest ΑΕΒΕ (πρώην Παντελή, Γεωργίου και Νικολάου Λάββα), εν μέρει με ιδιοκτησία Ε. Δανιήλ και ΣΙΑ ΑΕ και εν μέρει με ιδιοκτησία Άννας και Ελένης Σκριβάνου – Φλωρεντίας – Σταυρούλας και Αικατερίνης Παπαμαρινόπουλου, ανατολικά επί προσώπου ΑΒ μήκους μέτρων σαράντα δύο και 0,62 (42,62), με τη Λεωφ. Κηφισού και δυτικά επί πλευράς ΓΔ μήκους μέτρων σαράντα επτά και 0,69 (47,69) με ιδιοκτησία Άννας και Ελένης Σκριβάνου Φλωρεντίας – Σταυρούλας και Αικατερίνης Παπαμαρινόπουλου.

Όπως αναφέρεται στο πιο πάνω σχεδιάγραμμα προβλέπεται ότι τμήμα του πιο πάνω οικοπέδου επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων εβδομήντα τριών και 0,99 (673,99)

που εμφαίνεται στο πιο πάνω σχεδιάγραμμα με τα στοιχεία ΑΒΒ'Α'Α ρυμοτομείται.

Σήμερα το οικόπεδο αυτό εμφαίνεται με τους αριθμούς 24-Τ7-22-21-20-15-14-13-12-25-24 στο από Δεκεμβρίου 2015 τοπογραφικό διάγραμμα του τοπογράφου μηχανικού Αθανασίου Κασίδη, εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, φέρει την υπεύθυνη δήλωση του ν. 651/1977 του ίδιου μηχανικού ότι το οικόπεδο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με την Μ14Α1/2003 διορθωτική πράξη εφαρμογής, η οποία κυρώθηκε με την από 29-5-2003 αρ. πρωτ. Π3232/Β226 απόφαση της διεύθυνσης πολεοδομίας και περιβάλλοντος – τμήμα τοπογραφικών εφαρμογών της Νομαρχίας Αθηνών – Πειραιά. Ενιάχθηκε στο σχέδιο πόλεως με το προεδρικό διάταγμα 20-9-95 (ΦΕΚ 1049 Δ/95) και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/83, έχει υποχρέωση εισφοράς σε χρήμα λόγω ένταξής του στο σχέδιο πόλεως, το οποίο σχεδιάγραμμα αφού υπογράφηκε από τους συμβαλλόμενους και εμένα προσαρτάται στο παρόν, του οποίου αποτελεί αναπόσπαστο μέρος, έχει επιφάνεια κατά το σχεδιάγραμμα αυτό μέτρα τετραγωνικά τέσσερεις χιλιάδες εξακόσια σαράντα τέσσερα και 06/οο **(4.644,06)** μέτρα τετραγωνικά και συνορεύει: ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο 24-Τ7 μήκους σαράντα ενός και 35/οο (41,35) μέτρων με παράδρομο Λεωφόρου Κηφισού και σε πλευρά 13-14 μήκους τριών και 69/οο (3,69) μέτρων με ιδιοκτησία Quest Συμμετοχών κατά δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της πρώτης συμβαλλομένης, ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά Τ7-22-21-20 μήκους: της Τ7-22 τριάντα δύο και 41/οο (32,41) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, της 22-21 εβδομήντα πέντε και 47/οο (75,47) μέτρων με ιδιοκτησία Quest Συμμετοχών κατά δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της πρώτης συμβαλλομένης και της 21-20 είκοσι τριών και 78/οο (23,78) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά 20-15

μήκους σαράντα επτά και 44/οο (47,44) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων και ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πλευρά 15-14 μήκους δέκα και 13/οο (10,13) μέτρων με ιδιοκτησία Quest Συμμετοχών κατά δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της πρώτης συμβαλλομένης και σε πλευρά 13-12-25-24 μήκους: της 13-12 τριάντα τριών και 95/οο (33,95) μέτρων με ιδιοκτησία Quest Συμμετοχών κατά δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της πρώτης συμβαλλομένης, της 12-25 τριάντα και 26/οο (30,26) μέτρων και της 25-24 τριάντα οκτώ και 53/οο (38,53) μέτρων με ιδιοκτησία Δ.Ε.Η.

Σημειώνεται εδώ ότι η προαναφερόμενη υποχρέωση εισφοράς του οικοπέδου σε χρήμα έχει ήδη εξοφληθεί και άρα δεν οφείλεται εισφορά σε γη και χρήμα και μετατροπή εισφοράς γης σε χρήμα για το ακίνητο αυτό όπως προκύπτει από την υπ' αρ. πρωτ. 13029/21-3-2016 σχετική βεβαίωση του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, η οποία προσαρτάται στο παρόν.

Επί του ανωτέρω αναφερομένου οικοπέδου, κατά τον τίτλο κτήσης και δυνάμει των υπ' αριθμούς 2412/1964 και 1533/1969 οικοδομικών αδειών του Γραφείου Πολεοδομίας Πειραιά είχαν ανεγερθεί τα εξής «βιομηχανικά κτίσματα»:

Α) Ισόγειο συνολικού εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δύο χιλιάδων πεντακοσίων ενενήντα πέντε και 0,78 (2595,78) και ύψος ωφέλιμο μέτρα πέντε και 0,95 (5,95) που ανεγέρθηκε με βάση τη 2412/1964 άδεια Πολεοδομίας Πειραιά και β) Πρώτος (Α) όροφος συνολικού εμβαδού μέτρων τετραγωνικών δύο χιλιάδων πεντακοσίων ενενήντα πέντε και 0,78 (2595,78) και ύψος ωφέλιμο έξι (6) μέτρα που ανεγέρθηκε με βάση την 1533/1969 οικοδομική άδεια.

Η συνολική επιφάνεια όλων των πιο πάνω κτισμάτων είναι πέντε χιλιάδες εκατόν ενενήντα ένα και 0,56 (5.191,56) μέτρα τετραγωνικά.

Σήμερα κατόπιν εκδόσεως και της υπ' αριθ. 383/2003 οικοδομικής άδειας κατεδάφισης τμήματος κτιρίου λόγω ρυμοτόμησης και των υπ' αριθ. 659/2003 και 254/2004 οικοδομικών αδειών της Νομαρχίας Πειραιά, το ανωτέρω κτίριο αποτελείται από *Υπόγειο, Ισόγειο, Πρώτο (Α') όροφο* και *Δώμα,* όπως εμφαίνονται στα προσαρτώμενα στο παρόν από Μαΐου 2016 σχεδιαγράμματα κατόψεων υπογείου, ισογείου, ορόφου και δώματος με κωδικούς σχεδίου Α.01, Α.02, Α.03 και Α.04 αντίστοιχα της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή και η περιγραφή του έχει αναλυτικά ως εξής:

Α) Το *Υπόγειο* έχει συνολική επιφάνεια χίλια εξακόσια τριάντα τρία και 95/οο **(1633,95)** τετραγωνικά μέτρα, και αποτελείται από: 1) χώρους αποθηκών συνολικού εμβαδού χιλίων τετρακοσίων πενήντα ενός και 41/οο (1.451,41) μέτρων τετραγωνικών και 2) χώρους εξυπηρέτησης του επιπέδου αυτού (ανελκυστήρες, κλιμακοστάσια, ράμπες), εμβαδού εκατόν ογδόντα δύο και 54/οο (182,54) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται όλα τα ανωτέρω στην από Μαΐου 2016 κάτοψη υπογείου με κωδικό σχεδίου Α.01 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Β) Το *Ισόγειο* έχει συνολική επιφάνεια δύο χιλιάδες διακόσια τέσσερα και 51/οο (2.204,51) τετραγωνικά μέτρα και αποτελείται από: 1) χώρους γραφείων συνολικού εμβαδού διακοσίων σαράντα εννέα και 70/οο (249,70) μέτρων τετραγωνικών, 2) χώρους αποθηκών συνολικού εμβαδού χιλίων εξακοσίων ενενήντα τριών και 99/οο (1.693,99) μέτρων τετραγωνικών και 3) χώρους εξυπηρέτησης του επιπέδου αυτού (κλιμακοστάσια, W.C., χώροι Η/Μ, ανελκυστήρες) συνολικού εμβαδού διακοσίων εξήντα και 82/οο (260,82) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται όλα αυτά στην από Μαΐου 2016 κάτοψη ισογείου με κωδικό σχεδίου Α.02 της

Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 λόγω: α) προσθήκης χώρων WC καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας, β) αλλαγής της χρήσης χώρου αποθήκης σε χώρο γραφείων και γ) σιδηρών κατασκευών εντός και εκτός κτιρίου καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας, καθώς και προσθήκης μη μόνιμης κατασκευής υπερυψωμένης αποθήκης, όπως εμφαίνονται στην ανωτέρω κάτοψη ισογείου της μηχανικού και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Γ) Ο *Πρώτος (Α') όροφος* έχει συνολική επιφάνεια δύο χιλιάδες διακόσια δέκα έξι και 80/οο (2.216,80) τετραγωνικά μέτρα και αποτελείται από: 1) χώρους εξυπηρέτησης του επιπέδου αυτού (κλιμακοστάσιο, ανελκυστήρες, W.C.), συνολικού εμβαδού εκατόν είκοσι τεσσάρων και 49/οο (124,49) μέτρων τετραγωνικών και 2) χώρους αποθηκών, συνολικού εμβαδού δύο χιλιάδων ενενήντα δύο και 31/οο (2.092,31) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνεται ο όροφος αυτός στην από Μαΐου 2016 κάτοψη ορόφου με κωδικό σχεδίου Α.03 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 λόγω: α) κατασκευής χώρου αποθηκών καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας επιφανείας δώδεκα και 29/οο (12,29) τετραγωνικών μέτρων και β) Η/Μ παραβάσεων (μετατροπή τμήματος χώρου αποθήκης σε WC και κουζίνα, καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας), όπως εμφαίνονται στην ανωτέρω κάτοψη της μηχανικού και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Δ) Το *Δώμα* περιλαμβάνει την απόληξη του κλιμακοστασίου, τον ανελκυστήρα αυτοκινήτων και τον ανελκυστήρα ατόμων, συνολικού εμβαδού πενήντα οκτώ και 28/οο (58,28) μέτρων

τετραγωνικών, καθώς και τριάντα (30) ανοικτές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, οι οποίες δεσμεύουν επιφάνεια του δώματος συνολικού εμβαδού πεντακοσίων πενήντα ενός και 25/οο (551,25) μέτρων τετραγωνικών και έχουν δημιουργηθεί δυνάμει της άνω πράξης παραχωρήσεως δικαιώματος σταθμεύσεως αυτοκινήτου σύμφωνα με το Ν. 960/1979 και το Ν. 1221/1981 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αλεξάνδρας Παρασκευοπούλου – Παπαμανώλη, όπως όλα αυτά εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη δώματος με κωδικό σχεδίου Α.04 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου υπάρχουν είκοσι πέντε (25) ανοικτές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτου, οι οποίες δεσμεύουν επιφάνεια ακαλύπτου συνολικού εμβαδού τετρακοσίων πενήντα τριών και 46/00 (453,46) μέτρων τετραγωνικών, και οι οποίες έχουν δημιουργηθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 4139/2004 πράξης παραχωρήσεως δικαιώματος σταθμεύσεως αυτοκινήτου σύμφωνα με το Ν. 960/1979 και το Ν. 1221/1981 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αλεξάνδρας Παρασκευοπούλου – Παπαμανώλη, όπως οι θέσεις στάθμευσης αυτές εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη περιβάλλοντος χώρου με κωδικό σχεδίου Α.05 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν.

Σημειώνεται ότι στον ακάλυπτο χώρο του κτιρίου έχουν κατασκευασθεί μεταλλικά στέγαστρα με επένδυση από φύλλα λαμαρίνας και σιδηρό κλιμακοστάσιο διαφυγής, τα οποία έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, εμφαίνονται στην ανωτέρω κάτοψη περιβάλλοντος χώρου, της μηχανικού και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Το ακίνητο αυτό έχει **ΚΑΕΚ 05 004 12 02 008/0/0**.

ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ

Το παραπάνω ακίνητο περιήλθε στην εκ των συμβαλλομένων στο παρόν εταιρεία με την επωνυμία τότε: «INFO QUEST (ΙΝΦΟ ΚΟΥΕΣΤ) ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΩΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ (COMPUTERS, PERIPHERALS AND COMMUNICATION)», η οποία σήμερα έχει επωνυμία: «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»), με αγορά από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «COM QUEST Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας» και το διακριτικό τίτλο «HELLAS ON LINE", δυνάμει του με αριθμό 3420/23.5.2001 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας συζύγου Αλεξάνδρου Παρασκευοπούλου το γένος Εμμανουήλ Παπαμανώλη, το οποίο έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 1132 και αριθμό 93, σε εκτέλεση του υπ' αριθμόν 3415/2001 προσυμφώνου συμβολαίου της ιδίας ως άνω Συμβολαιογράφου Αθηνών, σε συνδυασμό και προς τη με αριθμό 3454/11.7.2001, πράξη ολικής εξόφλησης υπολοίπου τιμήματος της ιδίας Συμβολαιογράφου Αθηνών.

Στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «COM QUEST Ανώνυμη Εταιρεία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας» και το διακριτικό τίτλο «HELLAS ON LINE" είχε περιέλθει με αγορά από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΦΡΩΔΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΒΑ ΑΕ», δυνάμει του με αριθμό 3280/2000 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Δήμητρας συζύγου Αλεξάνδρου Παρασκευοπούλου το γένος Εμμανουήλ Παπαμανώλη, το οποίο έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 1116 και αριθμό 47,

σε συνδυασμό και προς τη με αριθμό 3405/2001 πράξη ολικής εξόφλησης υπολοίπου τιμήματος της ιδίας Συμβολαιογράφου Αθηνών.

Στην εταιρεία με την επωνυμία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΦΡΩΔΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», το παραπάνω ακίνητο είχε περιέλθει με το με αριθμό 3228/1990 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Χρυσούλας Θωμίδου με το οποίο διασπάστηκε η τότε εδρεύουσα στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη Ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Βιομηχανία Επεξεργασίας Συνθετικών Υλών - ΒΕΣΥ Ανώνυμος Εταιρεία» σε δύο ανώνυμες εταιρείες:

α) την εδρεύουσα στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Αθηναϊκή Βιομηχανία Αφρώδους Ανώνυμος Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο ΑΒΑ ΑΕ και β) την εδρεύουσα στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΥΝΘΕΤΙΚΩΝ ΥΛΩΝ ΒΕΣΥ Ανώνυμος εταιρεία».

Με τη διάσπαση αυτή το προπεριγραφόμενο ακίνητο εισφέρθηκε από τη διασπώμενη ανώνυμη εταιρεία στην εταιρεία με την επωνυμία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΦΡΩΔΟΥΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Το συμβόλαιο αυτό έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 935 και αύξοντα αριθμό 116.

Στη διασπώμενη εταιρεία το ακίνητο αυτό περιήλθε δυνάμει του υπ' αριθμόν 49.162/1962 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευσταθίου Κουτσοχέρα, που έχει νόμιμα μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Πειραιά στον τόμο 544 και αύξοντα αριθμό 68.

ΑΚΙΝΗΤΟ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ «UNISYSTEMS ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Ένα αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο, με την εντός αυτού οικοδομή, που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Ενότητας Αχαρνών του Δήμου Αχαρνών, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, εκτός σχεδίου πόλεως, εντός ζώνης, εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, στη θέση «Λουτρό» και επί της οδού Λουτρού αριθμός 65.

Το ανωτέρω αγροτεμάχιο έχει έκταση εννέα χιλιάδες εξακόσια ογδόντα τρία και 15/οο **(9.683,15)** τετραγωνικά μέτρα, εμφαίνεται με τα στοιχεία 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-1 στο από Φεβρουαρίου 2016 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Γεωργίου Β. Κακαμπάκου, το οποίο είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87, φέρει την υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού σύμφωνα με τον Ν.651/1977 και το Ν. 1337/83 ότι το αγροτεμάχιο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, δεν υπόκειται σε εισφορές, βρίσκεται εκτός ζώνης ορίων οικισμού 500 μέτρων (εντός ΖΟΕ, εντός ζώνης Γ.Π.Σ., εντός ΒΙΠΑ). Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο υπογράφηκε από τους εδώ συμβαλλόμενους όπως παρίστανται και εκπροσωπούνται και εμένα το Συμβολαιογράφο και προσαρτάται στο παρόν, το αγροτεμάχιο αυτό συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ εν μέρει σε πλευρά 1-2 μήκους εκατόν τριάντα επτά και 21/οο (137,21) μέτρων και εν μέρει σε πλευρά 7-8-9 συνολικού μήκους εξήντα οκτώ και 75/οο (68,75) μέτρων (ήτοι πλευρά 7-8 μήκους 46,50 μέτρων και πλευρά 8-9 μήκους 22,25 μέτρων), με ιδιοκτησία ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Α.Ε., ΝΟΤΙΑ εν μέρει σε πλευρά 10-11-12 συνολικού μήκους εξήντα εννέα και 86/οο (69,86) μέτρων (ήτοι πλευρά 10-11 μήκους 4,80 μέτρων και πλευρά 11-12

μήκους 65,06 μέτρων) με ιδιοκτησία Σωτηρίου, εν μέρει σε πλευρά 12-13 μήκους εβδομήντα τριών και 58/οο (73,58) μέτρων με ιδιοκτησία Νικολάου και με ιδιοκτησία Σταύρου, εν μέρει σε πλευρά 5-6 μήκους δεκαοκτώ και 53/οο (18,53) μέτρων και σε πλευρά 3-4 μήκους τριάντα πέντε και 73/οο (35,73) μέτρων με ιδιοκτησία ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Α.Ε., ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο 13-14-15-1 συνολικού μήκους εβδομήντα εννέα και 74/οο (79,74) μέτρων (ήτοι πλευρά 13-14 μήκους 28,07 μέτρων, πλευρά 14-15 μήκους 23,79 μέτρων και 15-1 μήκους 27,88 μέτρων) με οδό Λουτρού (Άσφαλτος) μέσου πλάτους 7,00 μ. και ΔΥΤΙΚΑ εν μέρει σε πλευρά 9-10 μήκους είκοσι εννέα και 1/οο (29,01) με ιδιοκτησία αγνώστου, εν μέρει σε πλευρά 6-7 μήκους δεκατεσσάρων και 3/οο (14,03) με ιδιοκτησία ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Α.Ε., εν μέρει σε πλευρά 4-5 μήκους δεκαπέντε και 1/οο (15,01) με ιδιοκτησία ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Α.Ε. και εν μέρει σε πλευρά 2-3 μήκους είκοσι ενός και 97/οο (21,97) μέτρων με ιδιοκτησία ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ Α.Ε.

Εντός του αγροτεμαχίου αυτού έχει ανεγερθεί, βάσει της υπ' αριθμόν 42/3-2-1999 άδειας οικοδομής της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, Πολεοδομικό Γραφείο Αχαρνών, όπως αυτή αναθεωρήθηκε, σε συνδυασμό και με την υπ' αριθμόν 363/2000 άδεια οικοδομής της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ανατολικής Αττικής Πολεοδομικό Γραφείο Αχαρνών, οικοδομή αποτελούμενη από: **α)** Υπόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας χιλίων οκτακοσίων δέκα οκτώ και 02/οο (1.818,02) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων εμβαδόν βοηθητικών χώρων χίλια επτακόσια οκτώ και 08/οο (1.708,08) μέτρων τετραγωνικών και εμβαδόν λοιπών βοηθητικών χώρων εκατόν εννέα και 94/οο (109,94) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη υπογείου με κωδικό σχεδίου Α.01 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, ο οποίος περιλαμβάνει

αποθηκευτικό χώρο στον οποίο χώρο βρίσκεται η απόληξη του φρέατος ανελκυστήρα και του μηχανοστασίου.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 χώρου επιφάνειας τριάντα ενός και 94/οο (31,94) τετραγωνικών μέτρων, ως υπέρβαση κάλυψης λόγω αλλαγής των διαστάσεων του κτιρίου, όπως εμφαίνεται στην από Μαΐου κάτοψη τακτοποίησης υπογείου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Α.04 της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν, και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

β) ισόγειο όροφο συνολικής επιφάνειας χιλίων πεντακοσίων πενήντα επτά και 99/οο (1.557,99) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων εμβαδόν κύριων χώρων αποθηκών χίλια τετρακόσια εβδομήντα και 88/οο (1.470,88) μέτρα τετραγωνικά και εμβαδόν λοιπών κύριων χώρων ισογείου ογδόντα επτά και 11/οο (87,11) μέτρων τετραγωνικών, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη ισογείου με κωδικό σχεδίου Α.02 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή. Στον ισόγειο όροφο υπάρχουν και δύο ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι εμβαδού διακοσίων δέκα εννέα και 15/00 (219,15) μέτρων τετραγωνικών και σαράντα και 28/00 (40,28) μέτρων τετραγωνικών αντιστοίχως.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013: α) χώρου επιφάνειας τριάντα και 19/οο (30,19) τετραγωνικών μέτρων, ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης λόγω αλλαγής των διαστάσεων του κτιρίου, β) χώρου επιφάνειας τεσσάρων και 83/οο (4,83) τετραγωνικών μέτρων λόγω παραβίασης αποστάσεων ημιυπαίθριου χώρου και γ) αλλαγής Η/Μ, όπως εμφαίνεται στην από Μαΐου κάτοψη τακτοποίησης ισογείου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Α.05 της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν, και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

γ) Πρώτο (Α') όροφο συνολικής επιφάνειας πεντακοσίων ενενήντα οκτώ και 74/οο (598,74) τετραγωνικών μέτρων, εκ των οποίων εμβαδόν κύριων χώρων γραφείων πεντακόσια δέκα πέντε και 44/οο (515,44) μέτρων τετραγωνικών και εμβαδόν λοιπών κυρίων χώρων ογδόντα τρία και 30/οο (83,30) μέτρα τετραγωνικά, όπως εμφαίνεται στην από Μαΐου 2016 κάτοψη Α' ορόφου με κωδικό σχεδίου Α.03 της Πολιτικού Μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή.

Στο επίπεδο αυτό έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013: α) χώρου επιφάνειας εκατόν δέκα οκτώ και 46/οο (118,46) τετραγωνικών μέτρων, λόγω αλλαγής χρήσης από χώρο ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων σε χώρο κύριας χρήσης γραφείων, β) χώρου επιφάνειας είκοσι πέντε και 36/οο (25,36) τετραγωνικών μέτρων, ως υπέρβαση δόμησης λόγω αλλαγής διαστάσεων του κτιρίου και γ) χώρου επιφάνειας τεσσάρων και 83/οο (4,83) τετραγωνικών μέτρων λόγω παραβίασης πλαγίων αποστάσεων τμήματος κυρίου χώρου, όπως εμφαίνονται στην από Μαΐου κάτοψη τακτοποίησης ορόφου Φ.Κ. με κωδικό σχεδίου Α.06 της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν, και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Πλην των ανωτέρω, έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 βοηθητικού κτίσματος - αποθήκης που έχει κατασκευαστεί στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, επιφάνειας δέκα τριών και 98/οο (13,98) τετραγωνικών μέτρων, όπως εμφαίνεται στην από Μαΐου κάτοψη αποτύπωσης περιβάλλοντος χώρου με κωδικό σχεδίου Α.04 της πολιτικού μηχανικού Παρασκευής Μαυρουδή, που προσαρτάται στο παρόν, και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.

Όλες οι ανωτέρω κατόψεις αφού υπογράφτηκαν από τους εδώ συμβαλλόμενους και εμένα το Συμβολαιογράφο προσαρτώνται στο παρόν συμβόλαιό μου.

ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΗΣ

Το παραπάνω περιγραφόμενο αγροτεμάχιο προήλθε από τη φυσική συνένωση δύο ομόρων αγροτεμαχίων και συγκεκριμένα:

1] Αγροτεμάχιο με την εντός αυτού ισόγεια οικοδομή, που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Ενότητας Αχαρνών του Δήμου Αχαρνών, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, στη θέση «Λουτρό» και επί της οδού Λουτρού.

Κατά τον τίτλο κτήσης, το αγροτεμάχιο αυτό έχει έκταση επτά χιλιάδες οκτακόσια πενήντα πέντε και 50/οο (7.855,50) τετραγωνικά μέτρα, εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Τ-Σ-Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Π-Κ-Λ-Ρ-Α στο από Δεκεμβρίου 1999 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Ευαγγέλου Γ. Τριβέλλα, το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού σύμφωνα με τον Ν.651/1977 ότι το αγροτεμάχιο αυτό είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και ότι βρίσκεται εντός του Γ.Π.Σ. Αχαρνών. Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 7182/2000 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μελπομένης-Παναγιώτας Μουχτούρη-Σιασινοπούλου, το αγροτεμάχιο αυτό συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ σε πλευρά Σ-Τ μήκους εκατόν τριάντα οκτώ και 40/οο (138,40) μέτρων, εν μέρει με ιδιοκτησία Ιωάννη Βούλγαρη του Παντελή και εν μέρει με ιδιοκτησία Ιωάννη Βούλγαρη του Αλεξάνδρου, ΝΟΤΙΑ σε πλευρά Λ-Ρ μήκους σαράντα δύο και 7/οο (42,76) μέτρων με ιδιοκτησία Αλεξάνδρας Νικολάου, σε πλευρά Ρ-Α μήκους τριάντα ενός

και 85/οο (31,85) μέτρων με ιδιοκτησία Παν. Σταύρου, σε πλευρά Θ-Ι μήκους δέκα οκτώ και 55/οο (18,55) μέτρων με ιδιοκτησία Παν. Κατάρα, σε πλευρά Π-Κ μήκους δύο και 10/οο (2,10) μέτρων με ιδιοκτησία τέως Κωνσταντίνας Λάμπρου και ήδη της εταιρείας «UniSystems S.A.» και σε πλευρά Ζ-Η μήκους τριάντα πέντε και 75/οο (35,75) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ σε πρόσωπο Α-Τ μήκους εβδομήντα εννιά και 75/οο (79,75) μέτρων με την οδό Λουτρού, πλάτους έξι (6,00) μέτρων, στην οποία φέρει τον αριθμό 65, και ΔΥΤΙΚΑ σε πλευρά Σ-Ζ μήκους είκοσι ενός και 95/οο (21,95) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων, σε πλευρά Η-Θ μήκους δέκα πέντε (15,00) μέτρων με ιδιοκτησία αγνώστων και Παν. Κατάρα, σε πλευρά Ι-Π μήκους δέκα πέντε (15,00) μέτρων με ιδιοκτησία Παν. Κατάρα και σε πλευρά Κ-Λ μήκους είκοσι εννιά και 085/οο (29,08) μέτρων με ιδιοκτησία τέως Κωνσταντίνας Λάμπρου και ήδη της εταιρείας «UniSystems S.A.».

Εντός του αγροτεμαχίου αυτού έχει ανεγερθεί, βάσει της υπ' αριθμόν 42/3-2-1999 άδειας οικοδομής της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, Πολεοδομικό Γραφείο Αχαρνών, όπως αυτή αναθεωρήθηκε, ισόγεια οικοδομή με υπόγειο και πατάρι, η οποία περιλαμβάνει στο υπόγειο, αποθηκευτικό χώρο συνολικής επιφάνειας χιλίων πεντακοσίων εξήντα οκτώ και 08/οο (1.568,08) τετραγωνικών μέτρων, όπως εμφαίνεται στην από Δεκεμβρίου 1999 κάτοψη υπογείου με αρ. σχεδ. Α-3 του Πολιτικού Μηχανικού Ευαγγέλου Γ. Τριβέλλα, στον οποίο χώρο βρίσκεται η απόληξη του φρέατος ανελκυστήρα και του κλιμακοστασίου της οικοδομής, στο ισόγειο εμπορική αποθήκη συνολικής επιφάνειας χιλίων πεντακοσίων είκοσι επτά και 80/οο (1.527,80) τετραγωνικών μέτρων, όπως εμφαίνεται στην από Δεκεμβρίου 1999 κάτοψη ισογείου με αρ. σχεδ. Α-4 του Πολιτικού Μηχανικού Ευαγγέλου Γ. Τριβέλλα, και

περιλαμβάνει στον όροφο αυτό την έναρξη του φρέατος ανελκυστήρος, μια μικρή αποθήκη, WC, μικρή κουζίνα, καθώς και ημυπαίθριο χώρο επιφάνειας σαράντα και 28/οο (40,28) τετραγωνικών μέτρων, τον όροφο μηχανολογικών εγκαταστάσεων που βρίσκεται και αποτελεί το πατάρι του ισογείου συνολικής επιφάνειας πενηνταοκτώ εξήντα επτά και 05/οο (567,05) τετραγωνικών μέτρων, όπως εμφαίνεται στην από Δεκεμβρίου 1999 κάτοψη ορόφου μηχανολογικών εγκαταστάσεων με αρ. σχεδ. Α-5 του Πολιτικού Μηχανικού Ευαγγέλου Γ. Τριβέλλα, στον οποίο βρίσκεται και η απόληξη του κεντρικού κλιμακοστασίου. Όλα τα προαναφερόμενα σχεδιαγράμματα κατόψεων προσαρτώνται στο υπ' αριθμόν 7191/2000 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μελπομένης-Παναγιώτας Μουχτούρη-Στασινοπούλου.

Η νόμιμα εκπροσωπούμενη στο παρόν εταιρεία με την επωνυμία «UniSystems συστήματα πληροφορικής ανώνυμη εμπορική εταιρεία» απέκτησε το ανωτέρω αγροτεμάχιο ακίνητο με αγορά από την εταιρεία «ΑΝΤΖΟΥΛΑΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΝΤΖΟΥΛΑΤΟΣ Α.Ε.», δυνάμει του υπ' αριθμόν 7191/2000 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μελπομένης - Παναγιώτας Μουχτούρη-Στασινοπούλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών, στον τόμο 724 με αύξ. αριθμ. 364.

Η δικαιοπάροχός της εταιρεία είχε αποκτήσει τα κατωτέρω αναφερόμενα αγροτεμάχια, από τη φυσική συνένωση των οποίων προέκυψε το ως άνω περιγραφόμενο, και συγκεκριμένα: α) Δύο αγροτεμάχια ευρισκόμενα στην ίδια ως άνω θέση, έκτασης τριών χιλιάδων δέκα έξι (3.016,00) τετραγωνικών μέτρων και δύο χιλιάδων εκατόν πενήντα επτά (2.157,00) τετραγωνικών μέτρων, με αγορά από τη Σοφία Βρεττού του Πέτρου και της Μαρίας, σύζυγο Μάρκου Τσαμπά, δυνάμει του υπ' αριθμόν 3857/1998 συμβολαίου του

Συμβολαιογράφου Αχαρνών Ιωάννη Αναστασίου Δημόπουλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών, στον τόμο 698 με αύξ. αριθμ. 296, όπως τα αγροτεμάχια αυτά περιγράφονται λεπτομερώς στο ανωτέρω συμβόλαιο.

β) Ένα αγροτεμάχιο ευρισκόμενο στην ίδια ως άνω θέση, έκτασης διακοσίων ογδόντα οκτώ και 80/οο (288,80) τετραγωνικών μέτρων, με αγορά από τον Σωτήριο Ράπτη του Γεωργίου και της Φανής, ένα αγροτεμάχιο ευρισκόμενο στην ίδια ως άνω θέση, τυφλό, συνεχόμενο του ανωτέρω, έκτασης τριακοσίων ογδόντα πέντε και 65/οο (385,65) τετραγωνικών μέτρων, με αγορά από τον Χρήστο Ράπτη του Γεωργίου και της Φανής, ένα αγροτεμάχιο ευρισκόμενο στην ίδια ως άνω θέση, τυφλό, συνεχόμενο του ανωτέρω, έκτασης πεντακοσίων ενός και 05/οο (501,05) τετραγωνικών μέτρων, με αγορά από την Αιμιλία σύζυγο Νικολάου Φυτά, το γένος Δημητρίου και Φανής Ντούρου, δυνάμει του υπ' αριθμόν 16298/1998 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αχαρνών Αθανασίας Σταύρου Κεχαγιά, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών, στον τόμο 699 με αύξ. αριθμ. 30, όπως τα αγροτεμάχια αυτά περιγράφονται λεπτομερώς στο ανωτέρω συμβόλαιο.

γ) Ένα αγροτεμάχιο ευρισκόμενο στην ίδια ως άνω θέση, έκτασης χιλίων πεντακοσίων επτά (1.507,00) τετραγωνικών μέτρων, με αγορά από τους: Σπυριδούλα σύζυγο Νικολάου Δρακοπούλου, το γένος Κωνσταντίνου και Αλεξάνδρας Γρουζανίδη, και Φίλιππο Κωστακόπουλο θετό τέκνο Μιχαήλ και Βασιλικής Κωστακοπούλου, γνήσιο τέκνο Κωνσταντίνου και Αλεξάνδρας Γρουζανίδη, δυνάμει του υπ' αριθμόν 4038/1998 συμβολαίου του Συμβολαιογράφου Αχαρνών Ιωάννη Αναστασίου Δημόπουλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών,

στον τόμο 704 με αύξ. αριθμ. 151, όπως το αγροτεμάχιο αυτό περιγράφεται λεπτομερώς στο ανωτέρω συμβόλαιο.

2] Αγροτεμάχιο που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια της Δημοτικής Ενότητας Αχαρνών του Δήμου Αχαρνών, της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, εκτός σχεδίου πόλεως, εντός Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, στη θέση «Λουτρό», χωρίς πρόσοψη σε δρόμο.

Κατά τον τίτλο κτήσης, το αγροτεμάχιο αυτό έχει έκταση δύο χιλιάδες τριάντα πέντε και 60/οο (2.035,60) τετραγωνικά μέτρα, εμφαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Α στο από Φεβρουαρίου 2000 τοπογραφικό σχεδιάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Ευαγγέλου Γ. Τριβέλλα, το οποίο φέρει την υπεύθυνη δήλωση του Μηχανικού σύμφωνα με τον Ν.651/1977 ότι το αγροτεμάχιο αυτό δεν είναι άρτιο, ούτε οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι βρίσκεται εντός του Γ.Π.Σ. Αχαρνών. Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 7180/2000 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μελπομένης-Παναγιώτας Μουχτούρη-Στασινοπούλου, το αγροτεμάχιο αυτό συνορεύει: ΒΟΡΕΙΑ σε πλευρά Β-Γ μήκους εβδομήντα (70,00) μέτρων, εν μέρει με ιδιοκτησία Παν. Κατάρα και εν μέρει με ιδιοκτησία Αντζουλάτου Α.Ε., Νότια επί πλευράς Α-Δ μήκους μέτρων εβδομήντα (70,00) εν μέρει με ιδιοκτησία Νικολάου Αλεξάνδρας, εν μέρει με ιδιοκτησία κληρονόμων Βρεττού Αγαμ. και εν μέρει με ιδιοκτησία κληρονόμων Νικ. Σωτηρίου, Ανατολικά επί πλευράς Α-Β μήκους μέτρων είκοσι εννέα και 0,08 (29,08) με ιδιοκτησία Αντζουλάτου Α.Ε. και Δυτικά επί πλευράς Γ-Δ μήκους μέτρων είκοσι εννέα και 0,08 (29,08) με ιδιοκτησία κληρονόμων Αλεξ. Μαργιέτη.

Η νόμιμα εκπροσωπούμενη στο παρόν εταιρεία με την επωνυμία «UniSystems συστήματα πληροφορικής ανώνυμη

εμπορική εταιρεία» απέκτησε το ανωτέρω αγροτεμάχιο ακίνητο με αγορά από την Κωνσταντίνα θυγατέρα Σπυρίδωνος και Μαρίας Λάμπρου, δυνάμει του υπ' αριθμόν 7180/2000 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μελπομένης-Παναγιώτας Μουχτούρη-Στασινοπούλου, που έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών, στον τόμο 723 με αύξ. αριθμ. 138.

Η δικαιοπάροχός της είχε αποκτήσει το παραπάνω αναφερόμενο αγροτεμάχιο, δυνάμει του υπ' αριθμόν 12103/24-10-1975 προικοσυμφώνου συμβολαίου του συμβολαιογράφου Αχαρνών Βασιλείου Νικολάου Αποστολάκη, το οποίο έχει μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών στον τόμο 348 με αύξοντα αριθμό 139, με το οποίο συστήθηκε προίκα από τον πατέρα της Σπυρίδωνα Λάμπρου του Νικολάου και της Μαρίας, προς τον μέλλοντα τότε σύζυγό της Διονύσιο Χαραλάμπους Μαραγκό και υπέρ αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1414 του Αστικού Κώδικα. Μετά την κατάργηση των περί προικός διατάξεων του Αστικού Κώδικα, δυνάμει του Ν. 1329/1983, το ανωτέρω αγροτεμάχιο περιήλθε κατά πλήρη κυριότητα στην Κωνσταντίνα Σπυρίδωνος Λάμπρου. Στον προικοδότη πατέρα της το ανωτέρω αγροτεμάχιο είχε περιέλθει με αγορά δυνάμει του υπ' αριθμόν 10240/20-6-1956 συμβολαίου του τότε συμβολαιογράφου Αχαρνών Νικολάου Αποστολάκη, το οποίο έχει επίσης μεταγραφεί νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Αχαρνών στον τόμο 83 με αύξοντα αριθμό 379.

Σήμερα με το παρόν οι συμβαλλόμενες εταιρείες: **«Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία» («Κουέστ Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία»)** και διακριτικό τίτλο «Quest Holdings» («Κουέστ Χόλντινγκς»),

και «UNISYSTEMS ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και τον διακριτικό τίτλο «Unisystems ΑΕ» (ΓΙΟΥΝΙΣΥΣΤΕΜΣ ΑΕ), **παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν λόγω εισφοράς σε είδος** τα άνω ακίνητα, μετά των παρακολουθημάτων και παραρτημάτων τους και μεθ' όλων των επ' αυτών και εξ αυτών πάσης φύσεως δικαιωμάτων τους, προσωπικών και εμπραγμάτων και των συναφών αγωγών και ενστάσεών τους, ελεύθερα από κάθε χρέος, βάρος, υποθήκη, προσημείωση, κατάσχεση, φόρους δημόσιους και δημοτικούς, τέλη και δικαιώματα κάθε φύσεως, από κληρονομικό δικαίωμα, μίσθωση, πλην των κατωτέρω αναφερομένων, δουλεία, από κάθε φιλονικία, υποχρέωση διένεξη, αμφισβήτηση και γενικά ελεύθερα από κάθε νομικό ελάττωμα, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή **προς την δια του παρόντος συνιστωμένη Ανώνυμη Εταιρεία** και αναγνωρίζουν την συνιστωμένη δια του παρόντος Ανώνυμη Εταιρεία τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέα και κάτοχό τους, η οποία θα μπορεί να τα κατέχει να τα νέμεται και να τα διαθέτει, όπως θέλει, με δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας νομής και κατοχής. Δηλώνουν επίσης οι συμβαλλόμενες ιδρύτριες, ότι παραχωρούν στην ιδρυομένη τις πάσης φύσεως άδειες οικοδομής και χρήσεως, που έχουν εκδοθεί από δημόσιες και δημοτικές αρχές και αφορούν τα εισφερόμενα ακίνητα.

Στα εισφερόμενα ακίνητα υφίστανται οι παρακάτω μισθώσεις:

Στο ακίνητο Α' (Αλ. Πάντου 25):

1.1) η από 1-4-2011 μίσθωση τμήματος του Δ' ορόφου προς την Κοινοπραξία «Unisystems AE-Space Hellas AE», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 361,07€ πλέον χαρτοσήμου,

1.2) η από 26-1-2011 μίσθωση τμήματος ισογείου και Ε' ορόφου προς την «Info Quest Technologies ΑΕΒΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 3.541,05€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 7.082,10€,

1.3) η από 31-3-2011 μίσθωση του β' υπογείου και του γ' ορόφου και τμημάτων του β', δ' και ε' ορόφου προς την β' συμβαλλομένη «UniSystems ΑΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηναίο μίσθωμα 20.920€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 41.840€,

1.4) η από 29-6-2011 μίσθωση τμήματος του δώματος προς την «Vodafone», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 611,31€ πλέον χαρτοσήμου, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 1.833,93€,

1.5) η από 1-7-2013 μίσθωση τμήματος του β' ορόφου προς την «Iqbility ΜΕΠΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 2.970€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη ποσό εγγυοδοσίας 5.940€,

1.6) η από 30-12-2005 μίσθωση τμημάτων στο δώμα προς την «Q Telecommunications ΑΕ», ήδη WIND, ως ισχύει, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 1.332,59€ πλέον χαρτοσήμου και

1.7) η από 2-2-2011 ενιαία μίσθωση προς την «ISQuare ΑΕ» χώρων (τμήμα του α' υπογείου) του εν λόγω ακινήτου επί της οδού Αλ. Πάντου 25 και χώρων (ισόγειο, α', β', γ' και δ' όροφο και γ' υπόγειο) του ακινήτου επί της οδού Αλ. Πάντου 27 (ως κατωτέρω), ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό ενιαίο μηνιαίο μίσθωμα 11.098,65€ πλέον ΦΠΑ, για την

οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 22.197,30€.

Στο ακίνητο Β' (Αλ. Πάντου 27):

2.1) η παραπάνω αναφερθείσα από 2-2-2011 ενιαία μίσθωση χώρων των ακινήτων της Αλ. Πάντου 25 και της Αλ. Πάντου 27 προς την «ISQuare ΑΕ» και

2.2) η από 31-3-2011 μίσθωση του α' υπογείου και του β' υπογείου προς την β' συμβαλλομένη «UniSystems ΑΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 772,32€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 1.544,64€.

Στο ακίνητο Γ' (Αλ. Πάντου 19-23):

η από 31-3-2011 μίσθωση του α', β' και γ' υπογείου, ισογείου, α', β', γ' και δ' ορόφου προς την β' συμβαλλομένη «UniSystems ΑΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 59.138,61€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 118.277,22€.

Στο ακίνητο Δ' (Αργυρουπόλεως 2Α):

4.1) η από 13-4-2009 μίσθωση τμήματος γ' ορόφου προς την «Quest on Line» (πρώην YOU), ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 2.550€ πλέον ΦΠΑ,

4.2) η από 1-10-2014 μίσθωση τμήματος α' ορόφου προς την «InfoCard ΑΕ», με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 350€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 700€,

4.3) η από 30-12-2005 μίσθωση τμήματος του δώματος προς την «Q Telecommunications ΑΕ», ήδη WIND, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 1.332,60€ πλέον χαρτοσήμου,

4.4) η από 31-1-2008 μίσθωση τμήματος του α' ορόφου προς την «QUEST SOLAR», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 150€ πλέον ΦΠΑ,

4.5) η από 25-7-2008 μίσθωση τμήματος α' ορόφου προς την «QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕΒΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 460€ πλέον ΦΠΑ,

4.6) η από 31-3-2011 μίσθωση τμήματος του ισοείου προς τη β' συμβαλλομένη «UniSystems ΑΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 1.100€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 2.200€,

4.7) η από 8-2-2013 μίσθωση τμήματος του γ' ορόφου προς την «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ – ALTEC, UNISYSTEMS, INTRASOFT INTER & PC SYSTEMS», ως ισχύει, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 107,94€ πλέον χαρτοσήμου,

4.8) η από 26-1-2011 μίσθωση του β' και δ' ορόφου και τμημάτων του α' και γ ορόφου προς την «Info Quest Technologies ΑΕΒΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 18.852€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 37.704€ και

4.9) η από 13-7-2012 μίσθωση τμήματος του Ε' ορόφου προς την «NUBIS Υπηρεσίες Πληροφορικής ΑΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 120€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 240€.

Στο ακίνητο Ε' (Λ. Κηφισού 125-127):

5.1) η από 8-4-2014 μίσθωση τμήματος του ημιορόφου (παταρίου) προς την «GPS POSTAL SERVICE ΙΚΕ», με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 120€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 240€,

5.2) η από 26-1-2011 μίσθωση του ισογείου και α' ορόφου και τμήματος του ημιορόφου (παταρίου) προς την «Info Quest Technologies ΑΕΒΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 23.400€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 46.800€ και

5.3) η από 15-6-2007 μίσθωση τμήματος του δώματος προς την «QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕΒΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 1.301,75€ πλέον ΦΠΑ.

Στο ακίνητο ΣΤ' (Λ. Κηφισού 119):

6.1) η από 26-1-2011 μίσθωση τμήματος του ισογείου προς την «Info Quest Technologies ΑΕΒΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 7.337,05€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 14.674,10€,

6.2) η από 30-12-2005 μίσθωση τμήματος της ταράτσας προς την «WIND ΕΛΛΑΣ ΑΕΒΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 1.526,53€ πλέον χαρτοσήμου,

6.3) η από 31-3-2011 μίσθωση τμημάτων του ισογείου και του υπογείου προς την β' συμβαλλομένη «UniSystems ΑΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 6.894€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α'

συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 13.788€,

6.4) η από 24-12-2013 μίσθωση τμήματος του α' ορόφου προς την «iStorm ΜΕΠΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 445,05€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 890,10€,

6.5) η από 1-1-2015 μίσθωση τμήματος του υπογείου προς την «QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕΒΕ», με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 87,63€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 175,26€,

6.6) η από 25-1-2012 μίσθωση τμήματος του υπογείου προς την «QUEST SOLAR», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 300€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 600€,

6.7) η από 1-1-2012 μίσθωση τμήματος του α' ορόφου προς την «Quest on Line», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 3.366,90€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 6.733,80€ και

6.8) η από 24-8-2009 μίσθωση τμήματος του α' ορόφου προς την «ISQuare ΑΕ», ως ισχύει τροποποιηθείσα, με σημερινό μηνιαίο μίσθωμα 3.989,60€ πλέον ΦΠΑ, για την οποία έχει καταβληθεί στην α' συμβαλλομένη Quest Συμμετοχών ΑΕ ποσό εγγυοδοσίας 7.979,20€.

Έτσι με το παρόν η συνιστωμένη Ανώνυμη Εταιρεία υπεισέρχεται σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της πρώτης συμβαλλομένης Quest Συμμετοχών ΑΕ εκ των παραπάνω μισθώσεων, καθισταμένη πλέον μόνη εκμισθώτρια, αναλαμβάνει δε η Quest Συμμετοχών ΑΕ να αποδώσει ατόκως

στη συνιστωμένη Εταιρεία μέχρι τις 31-12-2016 όλα τα ως άνω ποσά των εις χείρας της εγγυοδοσιών.

Άρθρο 15

Σύνθεση Πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου

Το πρώτο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας αποτελείται από τους κ.κ.:

1. **Θεόδωρος Φέσσας,** του Δημητρίου και της Ελένης, Μηχανολόγος - Ηλεκτρολόγος, που γεννήθηκε στη Θεσσαλονίκη, το έτος 1951, κάτοικος Καλλιθέας Αττικής, οδός Αργυρουπόλεως 2Α, κάτοχος του ΑΕ 106909/05-04-2008, δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Βουλιαγμένης Αττικής, με Α.Φ.Μ. 015299388, Δ.Ο.Υ. Γλυφάδας, Ελληνικής Ιθαγένειας.

2. **Φαίδων Ταμβακάκης,** του Δημητρίου και της Ισμήνης-Λουΐζας, που γεννήθηκε στην Αλεξάνδρεια Αιγύπτου, το έτος 1960, κάτοικος Κηφισιάς, οδός Στρέιτ, αρ. 4, κάτοχος του Χ 062986/2002, δελτίου ταυτότητας του Αστυνομικού Τμήματος Κηφισιάς, με Α.Φ.Μ. 012622234, Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, Ελληνικής Ιθαγένειας.

3. **Άννα Αποστολίδου** του Γεωργίου και της Παγώνας, Στέλεχος επιχειρήσεων, που γεννήθηκε στην Αθήνα το έτος 1968, κάτοικος Νέας Ερυθραίας, οδός Διογένους αρ. 17, κάτοχος του ΑΜ 540378 δελτίου ταυτότητας Αστυνομικού Τμήματος Νέας Ερυθραίας, με Α.Φ.Μ. 054452280, Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, Ελληνικής Ιθαγένειας.

4. **Απόστολος Γεωργαντζής** του Μιλτιάδη και της Δήμητρας, Μηχανολόγος - Μηχανικός, που γεννήθηκε στον Πειραιά το έτος 1968, κάτοικος Δροσιάς Αττικής, οδός Δ. Σολωμού αρ. 30, κάτοχος του Φ 090096/2001 δελτίου ταυτότητας του Αστυνομικού τμήματος Νέας Ερυθραίας, με Α.Φ.Μ. 045063909, Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, Ελληνικής Ιθαγένειας.

5. **Ευτυχία Κουτσουρέλη,** του Σοφοκλέους και της Αικατερίνης, Επιχειρηματίας, που γεννήθηκε στην Αθήνα, το

έτος 1954, κάτοικος Καλλιθέας Αττικής, οδός Αλεξάνδρου Πάντου αρ. 25, κάτοχος του ΑΙ 615523/10 δελτίου ταυτότητας του Τμήματος Ασφαλείας Νέας Σμύρνης, με Α.Φ.Μ. 106995191, Δ.Ο.Υ. Νέας Σμύρνης, Ελληνικής Ιθαγένειας.

6. **Μάρκος Μπιτσάκος,** του Γρηγορίου και της Βασιλικής, Οικονομολόγος, που γεννήθηκε στον Πειραιά, το έτος 1959, κάτοικος Κηφισιάς Αττικής οδός Κυθήρων, αρ. 4Α, κάτοχος του ΑΑ 079768/2005 δελτίου ταυτότητας του Αστυνομικού Τμήματος Κηφισιάς, με Α.Φ.Μ. 025084477, Δ.Ο.Υ. Κηφισιάς, Ελληνικής Ιθαγένειας.

7. **Απόστολος Παπαδόπουλος,** του Κωνσταντίνου και της Ησαΐας, Οικονομολόγος, που γεννήθηκε στον Άγιο Αθανάσιο Δράμας, το έτος 1956, κάτοικος Αλίμου Αττικής, οδός Κονδύλη, αρ. 19, κάτοχος του ΑΒ 251935/2006 δελτίου ταυτότητας του Αστυνομικού Τμήματος Αλίμου, με Α.Φ.Μ. 040077685, Δ.Ο.Υ. Παλαιού Φαλήρου, Ελληνικής Ιθαγένειας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα συγκροτηθεί σε σώμα αμέσως μετά την έγκριση της σύστασης της εταιρείας από τις αρμόδιες αρχές. Η θητεία του πρώτου Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας που θα συγκληθεί μέσα στο πρώτο εξάμηνο από τη λήξη της πρώτης εταιρικής χρήσης.

Άρθρο 16

Πρώτη Εταιρική Χρήση

Εξαιρετικά η πρώτη εταιρική χρήση αρχίζει από τη νόμιμη σύσταση της εταιρείας και λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2016.

Άρθρο 17

Ελεγκτές Πρώτης Εταιρικής Χρήσης

Για τον έλεγχο της πρώτης Εταιρικής χρήσης και το φορολογικό έλεγχο της ίδιας χρήσης ορίζεται η ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «PriceWaterHouseCoopers A.E.».

Άρθρο 18

Ευθύνες Ιδρυτών – Πράξεις κατά το ιδρυτικό στάδιο

1. Οι ιδρυτές είναι υπεύθυνοι για την αποκατάσταση της ζημίας που υπέστη η Εταιρεία ή οι καλόπιστοι τρίτοι, μέτοχοι ή μη, από τυχόν παράλειψη υποχρεωτικής διάταξης του καταστατικού ή ανακριβείς πληροφορίες που δόθηκαν κατά την εγγραφή στο κεφάλαιο ή περιλήφθηκαν στο Καταστατικό, από τη μη τήρηση των διατάξεων που αφορούν την εκτίμηση και την καταβολή των εισφορών, καθώς και από την τυχόν κήρυξη της ακυρότητας της εταιρείας, εάν γνώριζαν ή όφειλαν να γνωρίζουν τις σχετικές πλημμέλειες. Η αξίωση αποζημίωσης του προηγούμενου εδαφίου παραγράφεται μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από την ίδρυση της Εταιρείας.

2. Πρόσωπα που έχουν ενεργήσει στο όνομα της υπό ίδρυση Εταιρείας, ευθύνονται για τις πράξεις αυτές απεριόριστα και σε ολόκληρο. Ευθύνεται όμως μόνη η Εταιρεία για τις πράξεις αυτές που έγιναν ρητά στο όνομά της κατά το ιδρυτικό στάδιο, εάν, μέσα σε τρεις μήνες από την απόκτηση της νομικής προσωπικότητας αυτής, αναλάβει τις υποχρεώσεις που απορρέουν από αυτές τις πράξεις.

Άρθρο 19

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ

Οι συμβαλλόμενοι δίνουν ανέκκλητη ειδική εντολή και πληρεξουσιότητα στην Βασιλική Δεληστάθη του Παναγιώτη, κάτοικο Αθηνών, οδός Ν. Ζολιώτη, αρ. 45, με ΑΔΤ Ν 491824 και ΑΦΜ 043957798, να τους εκπροσωπεί σε κάθε Αρχή, καθώς και να καταρτίσει και υπογράψει ως αντιπρόσωπός τους συμβολαιογραφικό έγγραφο, με το οποίο να αναπληρώνονται παραλείψεις και να διορθώνονται παραδρομές και ακόμη να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι διατάξεις του καταστατικού ελεύθερα κατά την κρίση της, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα μεταβάλλεται η συμμετοχή κάθε εταίρου στο εταιρικό κεφάλαιο. Επίσης να ορίζει με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο αντικαταστάτες.

Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμά τους προσβολής και διαρρήξεως του παρόντος για οποιοδήποτε λόγο και αιτία καθώς και για τους λόγους που προβλέπονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Για όσα θέματα δεν ρυθμίζει το παρόν καταστατικό ισχύουν οι διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς και οι σχετικές διατάξεις που αφορούν σε εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του ν. 2778/1999 και σε εισηγμένες εταιρείες.

Πλήρες κείμενο του Καταστατικού, μετά την τροποποίηση βάσει της από 07/04/2017 απόφασης της 1ης Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας

Καλλιθέα αυθημερόν

Άννα Αποστολίδου

Διευθύνουσα Σύμβουλος