Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.09.19 14:57:11 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

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

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,19/09/2022

Αριθ. Πρωτ.:2704931

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Γ. ΠΕΤΡΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **2577401000**.

Την **19/09/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **3052636**, η από 19/09/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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

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

Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Ε Κ Θ Ε Σ Η Ε Κ Τ Ι Μ Η Σ Ε Ω Σ

ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΕΙΣΦΕΡΘΕΙ ΣΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

« ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.»

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17

ΤΟΥ Ν. 4548/2019

ΑΘΗΝΑ, 2022

Αθήνα, 19 Σεπτεμβρίου 2022

Ε Κ Θ Ε Σ Η Ε Κ Τ Ι Μ Η Σ Ε Ω Σ

ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΡΟΚΕΙΜΕΝΟΥ ΝΑ ΕΙΣΦΕΡΘΕΙ ΣΤΗΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

« ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.»

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17

ΤΟΥ Ν. 4548/2019

1. Εντολή, αντικείμενο, σκοπός και μεθοδολογία εκτιμήσεως

- **Εντολή**

Η παρούσα έκθεση συντάχθηκε κατόπιν της από 9/9/2022 εντολή της Ανώνυμης Τεχνικής Εταιρείας ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό τίτλο «ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.» προς τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές Αντωνιάδη Ανδρέα με ΑΡ.Μ.ΣΟΕΛ 39861 και Τσαμάκη Ανδρέα με ΑΡ.Μ.ΣΟΕΛ 17101 όπως ορίζεται από το άρθρο 17 παρ.3 του ν.4548/2019 προκειμένου να εκτιμήσουν την αξία ακινήτου, με σκοπό να εισφερθεί στην εταιρεία «ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.»

- **Αντικείμενο μελέτης**

Αντικείμενο της παρούσας έκθεσης είναι η εκτίμηση ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Σωρού 26 και Χελμού, στο Δήμο Αμαρουσίου.

- **Σκοπός**

Ο σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι να χρησιμοποιηθεί στα πλαίσια των διατάξεων περί εισφοράς κεφαλαίου (Άρθρο 17 για αποτίμηση εταιρικών εισφορών του ν.4548/2019

- **Μεθοδολογία**

Για την εκτίμηση των παγίων περιουσιακών στοιχείων λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τυχόν βάρη. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές και η άδεια οικοδομής. Πιο συγκεκριμένα, προτεραιότητα δίνεται στη Μέθοδο Συγκρίσιμων Στοιχείων. Ωστόσο, σε περιπτώσεις που η αγορά δεν είναι διαφανής και γενικώς όταν υπάρχει περιορισμός στην ποσότητα και ποιότητα της πληροφορίας και των στοιχείων της αγοράς τότε η ανάλυση επικεντρώνεται σε άλλες μεθόδους.

2. Έδρα-Σκοπός-Διάρκεια

Συνιστάται Ανώνυμη Εταιρεία με την **επωνυμία** ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ - ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και διακριτικό τίτλο «ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.»

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αγίου Στεφάνου Αττικής και ειδικότερα το κατάστημα αυτής που βρίσκεται στον οδό Λ. Μαραθώνος 77 Άγιος Στέφανος.

Σκοπός της εταιρίας είναι

1) Η κατασκευή δημοσίων έργων, μελέτη και κατασκευή ιδιωτικών έργων, η κατασκευή και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καθώς και η εμπορία συναφών με το αντικείμενο εργασιών της, υλικών και εμπορευμάτων και
2) κάθε συναφής εργασία 3) Δευτερευόντως η εταιρεία δύναται να προβαίνει σε αγορά, πώληση και εκμετάλλευση γενικά ακινήτων δηλ. οικοπέδων, κτιρίων, σταθμών αυτοκινήτων, γραφείων, καταστημάτων, διαμερισμάτων, οικιών και λοιπών ακινήτων Για την επιδίωξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί:
α) Να συμμετέχει σε επιχειρήσεις παρεμφερούς σκοπού, με οποιονδήποτε τρόπο και με οποιοδήποτε εταιρικό τύπο,
β) να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου,
γ) να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.

Η **διάρκεια** της εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και αρχίζει από την καταχώρηση του καταστατικού αυτής στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ). Η διάρκεια της εταιρείας είναι δυνατό να παραταθεί, με τροποποίηση του παρόντος άρθρου, ύστερα από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, σύμφωνα με τον ν.4548/2018, όπως ισχύει σήμερα.

3. Διοίκηση

Η Διοίκηση της εταιρείας είχε ως κάτωθι:

Σύνθεση Δ.Σ	
ΠΕΤΡΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
ΜΑΝΙΑΤΟΠΟΥΛΟΥ ΕΥΘΥΜΙΑ	Μέλος
ΚΑΡΕΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	Μέλος

4. Στοιχεία του υπό εισφορά ακινήτου

Ένα οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, διαμπερές, με ΚΑΕΚ 050142103002/0/0, μετά της επ' αυτού υφισταμένης τριωρόφου οικοδομής, μεθ' υπογείων, που βρίσκεται στη θέση «ΣΩΡΟΣ-ΜΑΡΜΑΡΑΔΙΚΑ» ή «ΛΑΚΚΑ ΚΟΤΤΟΥ» της κτηματικής περιφέρειας του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής, εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως του Δήμου Αμαρουσίου, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, εντός του υπ' αριθμόν εννιακόσια πενήντα επτά (957) Οικοδομικού Τετραγώνου και επί της οδού Σωρού 26 και της παραλλήλου Ανωνύμου οδού (ήδη ονομαζόμενης Χελμού).

Το άνω οικόπεδο εμφαίνεται κατά τους τίτλους ο κτήσεως: α) με τον αριθμό δύο (2) και τους περιμετρικούς αριθμούς 2-3-19-18-15-16-2 στο από Μαρτίου 1997 τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Ντζερεμέ, που φέρει τις σύμφωνα με τους Νόμους 651/1977 και 1337/1983 υπεύθυνες δηλώσεις του άνω συντάξαντα Μηχανικού ότι το εν λόγω οικόπεδο βρίσκεται εντός του σχεδίου πόλεως του Δήμου Αμαρουσίου, στην περιοχή «Σωρός-Μαρμαράδικα», υπάγεται στις διατάξεις του Νόμου 1337/1983 ως προς την εισφορά σε γη και χρήμα και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, όπως προκύπτει από την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής και το οποίο τοπογραφικό διάγραμμα προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 19363/1997 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σοφίας Κούσουλα-Παναγάκη, έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εξακόσια δέκα έξι και 0,47 (616,47) και - συνορεύει σύμφωνα με το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα Βόρεια επί προσόψεως 2-3 μήκους μέτρων έντεκα και * 0,33 (11,33)

με την οδό Σωρού, Ανατολικά επί πλευράς 319-18-15 συνολικού μήκους μέτρων πενήντα τριών και 0,86 (53,86), ήτοι [3-12=46,05 συν 19-18= 2,41 συν 1815= 5,40] με το υπ' αριθμόν τρία (3) οικόπεδο ιδίου οικοδομικού τετραγώνου, ιδιοκτησίας κληρονόμων Πέππα, Νότια επί προσώπου 16-15 μήκους μέτρων έντεκα και 0,80 (11,80) με ανώνυμη οδό και Δυτικά επί πλευράς 16-2 με το υπ' αριθμόν ένα (1) οικόπεδο ιδίου οικοδομικού τετραγώνου, ιδιοκτησίας Ταγκαλάκη και β) με την αυτή ως άνω έκταση, ήτοι μέτρα τετραγωνικά εξακόσια δέκα έξι και 0,47 (616,47), εμφαίνεται με τα κεφαλαία γράμματα Α-Ζ-ΕΔ-Γ-Β-Α και με τους αριθμούς 2-3-19-18-15-16-2 στο από μηνός Σεπτεμβρίου 2002 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Γεωργίου Δ. Κατσαρή στο οποίο υπάρχει υπεύθυνη δήλωση του άνω Μηχανικού σύμφωνα με το Ν.651/1977 και Ν. 1337/1983 ότι το άνω οικόπεδο ευρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως Δήμου Αμαρουσίου περιοχή Σωρός- Μαρμαράδικα Ο.Τ. Γ 957 είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, όπως προκύπτει από την κυρωθείσα πράξη εφαρμογής, υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 ως προς την εισφορά σε γη και χρήμα και δεν οφείλει, εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως (ΦΕΚ 410/14-6-1988 Τεύχος Δ) και η πράξη εφαρμογής κυρώθηκε με την υπ' αριθμόν 25784/8-11-1996 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών και το οποίο τοπογραφικό διάγραμμα προσαρτάται στο υπ' αριθμόν 14.337/12-9-2002 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλείου Μπάρλα και συνορεύει σύμφωνα με το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα Βορειοανατολικά επί πλευράς 3-19-18-15 συνολικού μήκους μέτρων πενήντα τριών και 0,84 (53,84) με ακίνητα ιδιοκτησίας αγνώστων, Βορειοδυτικά επί προσώπου πλευράς 2-3 μήκους μέτρων έντεκα και 0,33 (11,33) με την οδό Σωρού, πλάτους μέτρων δέκα τεσσάρων (14), Νοτιοανατολικά επί προσώπου πλευράς 15-16 μήκους μέτρων έντεκα και 0,80 (11,80) με πεζόδρομο, πλάτους μέτρων οκτώ (8) και Νοτιοδυτικά επί προσώπου πλευράς 2-16 μήκους μέτρων πενήντα δύο και 0,53 (52,53) με ακίνητο ιδιοκτησίας αγνώστου.

Το ως άνω οικόπεδο εμφαίνεται υπό τα περιμετρικά στοιχεία 2-3-19-18-15-16-2 στο από Μαρτίου 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Ιωάννη Δούσκα (εκπονηθέν κατά το σύστημα συντεταγμένων κορυφών-ΕΓΣΑ '87), το οποίο αφού υπεγράφη από τους εκπροσώπους των άνω εταιρειών κι εμένα προσαρτάται στο παρόν, έχει έκταση σύμφωνα με το τοπογραφικό αυτό διάγραμμα μέτρα τετραγωνικά εξακόσια δέκα έξι και 0,47

(616,47) και συνορεύει γύρωθεν Βορειοανατολικά επί προσώπου πλευράς 2-3 μήκους μέτρων έντεκα και 0,32 (11,32) με την οδό Σωρού πλάτους μέτρων δέκα τεσσάρων (14,00), Νοτιοανατολικά επί πλευράς 3-19-18-15 συνολικού μήκους μέτρων πενήντα τριών και 0,86 (53,86) [3-19=46,05+19-18=2,41+18 15=5,40] εν μέρει με ιδιοκτησία αγνώστου με ΚΑΕΚ - 050142103003 και εν μέρει με ιδιοκτησία αγνώστου με ΚΑΕΚ 050142103010, Νοτιοδυτικά επί προσώπου πλευράς 15-16 μήκους μέτρων έντεκα και 0,80 (11,80) με την οδό Χελμού πλάτους μέτρων οκτώ (8,00) και Βορειοδυτικά επί πλευράς 16-2 μήκους μέτρων πενήντα δύο και 0,53 (52,53) με ιδιοκτησία αγνώστου με ΚΑΕΚ 050142103001.

Επί του άνω τοπογραφικού διαγράμματος υπάρχει η δήλωση του Ν. 651/77 και του Ν. 1337/83 του άνω μηχανικού όπου δηλώνει ότι το άνω οικόπεδο εμβαδού 616,47 τ.μ., με ΚΑΕΚ 050142103002, με κτηματογραφικό αριθμό 012604, αριθμός οικοπέδου 02, σύμφωνα με την Κυρωμένη Πράξη Εφαρμογής 1/1996, με αριθμό απόφασης Νομάρχη Αθηνών 25.784/08-11-1996, βρίσκεται στο Ο.Τ. Γ957, επί των οδών Σωρού (αριθμός 26) και Χελμού, στη θέση ΣΩΡΟΣ ΜΑΡΜΑΡΑΔΙΚΑ - ΛΑΚΚΑ ΚΟΤΤΟΥ, του Δήμου Αμαρουσίου: α) βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, β) είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, γ) υπόκειται στις διατάξεις των Ν. 1337/83 και Ν. 2508/97 όσον αφορά την εισφορά σε γη και χρήμα, δ) εντός του Ο.Τ. δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923, ε) εντός των όμορων ιδιοκτησιών δεν υφίστανται διατηρητέα κτίσματα και ζ) εμβαδόν ακινήτου βάσει Κτηματολογίου 616 τ.μ. Επιπλέον στο άνω τοπογραφικό διάγραμμα αναγράφονται τα εξής:

- Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 2 και 3 της υπ' αριθ. 145026/10-1-2014 (ΦΕΚ 31/14-1-2014 τευχ. Β') Κοινής Απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας - Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, στον παρόν ακίνητο δεν πραγματοποιείται υδροληψία από επιφανειακά και υπόγεια ύδατα και δεν περιλαμβάνονται σε αυτό ενεργά, ανενεργά ή γενικά προοριζόμενα για μελλοντική χρήση σημεία υδροληψίας.

- Το παρόν τοπογραφικό διάγραμμα έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Κτηματολόγιο ΑΕ με Κωδικό Ηλεκτρονικού Διαγράμματος (ΚΗΔ): 621584 στις 18-3-2020.

Η επί του άνω οικοπέδου υφισταμένη τριώροφη οικοδομή, μεθ' υπογείων, έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 181/1998 αδείας της Νομαρχίας Ανατολικής Αττικής, Πολεοδομία Δήμου Αμαρουσίου, όπως αναθεωρήθηκε νόμιμα (αριθμός πρωτ. 13066/1999) και αποτελείτο κατά τον τίτλο κτήσεως (υπ' αριθμόν 14.337/12-9-2002 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλείου Μπάρλα) από δύο (2) υπόγειους ορόφους, εκ των οποίων ο πρώτος (Α') υπόγειος όροφος (χώρος στάθμευσης) έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια σαράντα και 0,89 (440,89), ο δεύτερος (Β') υπόγειος όροφος (χώρος στάθμευσης) έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πεντακόσια δέκα πέντε και 0,46 (515,46), ο ισόγειος όροφος (χώρος γραφείων- χώρος υποδοχής) έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά εκατόν εβδομήντα πέντε και 0,90 (175,90), ο πρώτος (Α') όροφος (μηχανολογικός χώρος) έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά διακόσια εννέα και 0,57 (209,57), ο δεύτερος (Β') όροφος (χώρος γραφείων) έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά διακόσια σαράντα τρία και 0,04 (243,04) και ο τρίτος (Γ') όροφος - εσοχή (χώρος γραφείων - studio) έχει επιφάνεια μέτρα τετραγωνικά πενήντα και 0,14 (50,14), όπως οι επιφάνειες αυτών προκύπτουν από το προσαρτώμενο στο υπ' αριθμόν 14.337/12-9-2002 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Βασιλείου Μπάρλα ως άνω από μηνός Σεπτεμβρίου 2002 τοπογραφικό διάγραμμα του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Γεωργίου Δ. Κατσαρή.

Σήμερα όπως προκύπτει από το κατωτέρω προσαρτώμενο στο παρόν Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας της Πολιτικού Μηχανικού Μαρίας Μανδάλη και την κατωτέρω προσαρτώμενη στο παρόν υπ' αριθμόν 10323323 περαιωμένη δήλωση υπαγωγής-βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017 του Πολιτικού Μηχανικού Κωνσταντίνου Ξένου η άνω οικοδομή αποτελείται από:

α) τον δεύτερο (Β') υπόγειο όροφο, συνολικής επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών πεντακοσίων δέκα πέντε και 0,46 (515,46), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά τετρακόσια τρία και 0,03 (403,03) αποτελούν κύριους χώρους - γραφεία, εξ αυθαίρετης μετατροπής από θέσεις στάθμευσης σε χώρο κύριας χρήσης - γραφείων, υπαχθείσα στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και μέτρα τετραγωνικά εκατόν δώδεκα και 0,43 (112,43) αποτελούν βοηθητικούς χώρους - αποθήκευση. Σημειώνεται ότι λοιπό τμήμα του γκαράζ έγινε χώρος server room, υπαχθείσα η μετατροπή αυτή στις διατάξεις του Ν. 4495/2017.

β) τον πρώτο (Α') υπόγειο όροφο, συνολικής επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών τετρακοσίων πενήντα επτά και 0,09 (457,09), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά τριακόσια ογδόντα τρία και 0,94 (383,94) αποτελούν μηχανολογικούς χώρους, χώρο ελιγμών αυτοκινήτων και χώροι βοηθητικής χρήσης - αποθήκευση και μέτρα τετραγωνικά εβδομήντα τρία και 0,15 (73,15) αποτελούν χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων (ήτοι επτά (7) θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων επιφανείας εκάστης δέκα και 0,45 (10,45) μέτρων τετραγωνικών). Σημειώνεται ότι μέτρα τετραγωνικά δέκα έξι και 0,20 (16,20) του Α' υπογείου αποτελούν αυθαίρετη κατασκευή υπαχθείσα στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 (επέκταση εις βάρος της ράμπας και στις δύο εισόδους), καθώς επίσης εγένετο αυθαίρετη μετατροπή βοηθητικών χώρων (θέσεων στάθμευσης) σε βοηθητικούς χώρους αποθηκών και μηχανολογικών χώρων.

γ) τον ισόγειο όροφο, αποτελούμενο από γραφεία επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών διακοσίων σαράντα τριών και 0,04 (243,04), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά εξήντα επτά και 0,14 (67,14) αποτελούν αυθαίρετη κατασκευή υπαχθείσα στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 (κλείσιμο ημιυπαιθρίων και αιθρίων χώρων).

δ) τον πρώτο (Α') όροφο (πρώην μηχανολογικό όροφο), συνολικής επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών διακοσίων σαράντα τριών και 0,04 (243,04), εκ των οποίων μέτρα Ετετραγωνικά διακόσια είκοσι δύο και 0,50 (222,50) αποτελούν χώρο κύριας χρήσης-γραφεία, εξ αυθαίρετης " μετατροπής του μηχανολογικού ορόφου σε χώρο κύριας χρήσης-γραφεία, υπαχθέντα στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και μέτρα τετραγωνικά είκοσι και 0,54 (20,54) αποτελούν κλιμακοστάσιο.

ε) τον δεύτερο (Β') όροφο, αποτελούμενο από γραφεία επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών διακοσίων σαράντα τριών και 0,04 (243,04) και

στ) τον τρίτο (Γ') όροφο, αποτελούμενο από γραφεία επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών εκατόν εβδομήντα πέντε και 0,90 (175,90), εκ των οποίων μέτρα τετραγωνικά εκατόν είκοσι πέντε και 0,76 (125,76) αποτελούν αυθαίρετη κατασκευή υπαχθείσα στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 (κλείσιμο ημιυπαιθρίων χώρων και τμήματος βεραντών).

Όπως προκύπτει από την υπ' αριθμόν 10323323 περαιωμένη δήλωση υπαγωγής-βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στον Ν. 4495/2017 του Πολιτικού Μηχανικού Κωνσταντίνου Ξένου έχουν εξοφληθεί ολοσχερώς τα τέλη υπαγωγής-πρόστιμα, και δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Η άνω οικοδομή εμφαίνεται στα προσαρτώμενα στο παρόν και συνοδεύονται την άνω δήλωση υπαγωγής σχέδια κατόψεως εκάστου ορόφου του άνω Πολιτικού Μηχανικού Κωνσταντίνου Ξένου, τα οποία υπεγράφησαν από τους εκπροσώπους των άνω εταιρειών κι εμένα και επί εκάστου σχεδίου ο άνω Μηχανικός δηλώνει ότι είναι ταυτόσημο με αυτό που έχει υποβληθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ και όλα τα στοιχεία έχουν αναρτηθεί στο σύστημα του ΤΕΕ.

5. Στοιχεία στα οποία στηρίχθηκε η εκτίμηση

Βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση της αξίας του προς εισφορά ακινήτου αποτέλεσαν:

α) Πιστοποιητικά Κτηματολογικών Εγγραφών

Τέθηκαν υπόψη μας τα πιστοποιητικά του υποθηκοφυλακείου και του μεταγραφοφυλακείου που αφορά το εν λόγω ακίνητο.

β) Συμβολαιογραφικά έγγραφα

Τέθηκαν υπόψη μας τα συμβολαιογραφικά έγγραφα, δυνάμει των οποίων το ακίνητο περιήλθε στην ιδιοκτησία του κατόχου του.

γ) Λοιπές Πληροφορίες

Συλλογή σχετικών πληροφοριών για τη τιμή, την εμπορικότητα της περιοχής, τις προοπτικές ανάπτυξης, τις πραγματικές τρέχουσες τιμές, τις άδειες οικοδομής και συλλογή πληροφοριών από εξωτερικές αντικειμενικές πηγές πληροφόρησης.

6.Εκτίμηση της αξίας του ακινήτου

Το 2022, η χώρα μας διανύει την 13η συνεχόμενη χρονιά οικονομικής κρίσης, η οποία ξεκίνησε το 2009 πλήττοντας όλους τους τομείς της εγχώριας οικονομίας. Ένας από τους τομείς που έχει πληγεί περισσότερο είναι αυτός των ακινήτων, όπου οι τιμές αυτών έχουν μειωθεί κατά πολύ και στις περισσότερες περιοχές έχουν πέσει κάτω από την τιμή της αντικειμενικής τους αξίας.
Για την εκτίμηση της αξίας του προαναφερόμενου ακινήτου ελήφθη υπόψη η γενικότερη οικονομική κατάσταση της ελληνικής αγοράς, η εμπορική αξία των γύρω αγροτεμαχίων, καθώς και η προοπτική εκμετάλλευσης του τα επόμενα χρόνια.

Σύμφωνα με το Red Book του RICS αν ένα μέρος του χαρτοφυλακίου ως υποσύνολο του χαρτοφυλακίου διατίθετο ταυτόχρονα στην αγορά έχει ως αποτέλεσμα την υπερπροσφορά (flooding the market), με αποτέλεσμα τη μείωση των αξιών.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω στοιχεία η εκτίμηση μας για την συνολική αξία του ως άνω περιγραφόμενου ακινήτου ανέρχεται σε € 1.942.698,61 που αποτελεί και την αντικειμενική του αξία.

7. Συμπέρασμα

Σύμφωνα με τα όσα αναλυτικά αναφέρονται στις προηγούμενες παραγράφους της εκθέσεώς μας, εκτιμάται ότι η αγοραία αξία του ακινήτου στην Εταιρεία **«ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΙΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Τ.Ε.»** ανέρχεται σε **€ 1.942.698,61 ευρώ** που αποτελεί και την αντικειμενική του αξία.

Οι διενεργήσαντες την εκτίμηση
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές

Ανδρέας Ε. Αντωνιάδης	Τσαμάκης Δημ. Ανδρέας
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 39861	Α.Μ. ΣΟΕΛ: 17101