Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.04.16 14:54:21 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: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,16/04/2025

Αριθ. Πρωτ.:3606501

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **0VAL ΕΤΕΡΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **0VAL Ε.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **168505301000**.

Την **16/04/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5355183**, η από 18/11/2024 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με απορρόφηση και σύσταση νέας ».

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

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

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

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ
Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 - 210 7 567 567
Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Αριστοτέλους 4, 546 23
Τηλ: +30 - 2310 244962,3
Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ
Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
731 33, Κρήτη
Τηλ.: +30 – 28210 50900
Fax: +30 – 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ
Λ. Δημοκρατίας 67,
713 06, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ
Ι. Χατζηιωσήφ 35,
2027, Στρόβολος
Τηλ: +357 - 22317031
Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ
Γλάδστωνος 69,
3040, Acropolis Centre,
Κατάστημα 10
Τηλ: +357 - 25343934
Fax: +357 - 25343933
limassoldanos@danos.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ
Milutina Milankovica Str. 9z/I
11070 New Belgrade
Tel.: +381 11 2600 603
Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs

DESKTOP ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επιτελική Σύνοψη

Ημερομηνία Ανάθεσης	12.11.2024
Ημερομηνία Εκτίμησης	18.11.2024
Εντολέας	Εταιρεία «OVAL Ε.Ε.»
Βάση Εκτίμησης	Η Αγοραία Αξία όπως ορίζεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS, 2020).
Αντικείμενο Εκτίμησης	Πολυώροφος Σταθμός Αυτοκινήτων στη συμβολή των οδών Γιαννιτσών 31, Ι. Καρυοφύλλη & Πατριάρχου Κυρίλλου 2ης Δ.Κ Θεσσαλονίκης, του Δήμου Θεσσαλονίκης, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.
Σκοπός Εκτίμησης	Εσωτερική ενημέρωση του Εντολέα για την αγοραία αξία του ακινήτου
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Για τον προσδιορισμό της μισθωτικής αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF Method)
Παραδοχές	– Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. – Το εκτιμώμενο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ.). – Το έδαφος και το υπέδαφος του ακινήτου που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του. – Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας. – Οι αξίες αναφέρονται στις νόμιμες επιφάνειες και χρήσεις.
Αγοραία Αξία Ακινήτου	**1.173.000 €** **(Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Εβδομήντα Τρεις Χιλιάδες Ευρώ)**

Η Εταιρεία Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE, σύμφωνα με απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών, πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών με Αριθμό Μητρώου 12, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του ν. 4152/2013 (ΦΕΚ / Α'107).

RICS Regulated by RICS

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

1. Γενικά Στοιχεία

Εντολέας και Αποδέκτης της Έκθεσης Εκτίμησης

Εταιρεία «OVAL Ε.Ε.»

Ημερομηνία της Εκτίμησης

18.11.2024

Σκοπός της Εκτίμησης

Σκοπός της Εκτίμησης είναι η εσωτερική ενημέρωση του Εντολέα για την αγοραία αξία του ακινήτου.

Νόμισμα που υιοθετείται

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

Προσκομισθέντα Στοιχεία

- Υπ' αριθμόν 21.665/25.07.2024 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Δήμητρας Χρουσαλά.

2. Όροι – Παραδοχές

Βάση εκτίμησης

Η βάση της αξίας που υιοθετείται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (MarketValue), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020).
Σύμφωνα με το παραπάνω πρότυπο ως **Αγοραία Αξία** ορίζεται: «Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Κατάσταση εκτιμητή - Αντικρουόμενα Συμφέροντα (conflicts of interest)

Βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται κανένα προσωπικό ή/και εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση του ακινήτου.
Επίσης, βεβαιώνεται ότι ο εκτιμητής ενήργησε ως ανεξάρτητος σύμβουλος και η αμοιβή του δεν σχετίζεται επ' ουδενί τρόπω και δεν συνδέεται με τα πορίσματα της εκτίμησης της αξίας.

Αποποίηση ευθύνης

Ο εκτιμητής λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή ένορκες βεβαιώσεις ή παραστάσεις σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εξέταση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί. Δεν αναλαμβάνει, δε, καμία ευθύνη για επικαιροποίηση της παρούσας έκθεση για οποιεσδήποτε αλλαγές ενδεχομένως παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της. Ο εκτιμητής δε φέρει καμία ευθύνη για οποιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση των πορισμάτων της εκτίμησης.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο εκτιμητής δηλώνει ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υπόκειται στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων στις οποίες ο εκτιμητής είναι μέλος.

Κανόνες Εχεμύθειας – Εμπιστευτικότητας

Ο εκτιμητής δεσμεύεται να προστατεύσει τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των πληροφοριών που του προσκομίσθηκαν με εχεμύθεια. Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον εντολέα για ίδια χρήση και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της έκθεσης. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

Δημοσίευση

Δεν επιτρέπεται η δημοσίευση όλου ή μέρους της παρούσας εκτίμησης σε οποιοδήποτε έντυπο ή ηλεκτρονικό μέσο δημοσίευσης (εφημερίδα, περιοδικό, άρθρο κλπ.) χωρίς την έγγραφη έγκριση του εντολέα.

Επιβεβαίωση στοιχείων

Πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή απαιτείται επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και της ισχύος των προσκομισθέντων στοιχείων και παραδοχών, οι οποίες ελήφθησαν υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.

Ορθότητα παραδοχών

Εάν κάποιο από τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερο χρόνο ανακριβή τότε η εκτιμηθείσα αξία απαιτεί επανεκτίμηση και ενδέχεται να μεταβληθεί.

Παραδοχές της Εκτίμησης

- Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα είναι αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζη την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ).
- Για την αξία που δίδεται στην παρούσα ελήφθη υπόψη η κατάσταση της οικονομίας και γενικότερα ο συστημικός κίνδυνος σχετικά με το ακίνητο τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις της ιδιοκτησίας.
- Δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στο ακίνητο ή στο άμεσο περιβάλλον του, ο υπογράφων επιφυλάσσεται του δικαιώματος ανάλογης μεταβολής των αξιών.
- Στο υπό εκτίμηση ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών του τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Η εκτίμηση έχει γίνει με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και ενδέχεται να υπάρχουν απρόβλεπτοι κίνδυνοι και κάθε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση που θα στηρίζεται στην παρούσα, δέον να ασφαλίζεται έναντι πιθανών σχετικών κινδύνων.
- Θεωρήθηκε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

3. Εκτίμηση

Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία που μας δόθηκαν από τον εντολέα, πρόκειται για την πλήρη κυριότητα σε ποσοστό 100% από ένα πολυώροφο σταθμό αυτοκινήτων, στη συμβολή των οδών Γιαννιτσών 31, Ι. Καρυοφύλλη & Πατριάρχου Κυρίλλου, της 2ης Δ.Κ Θεσσαλονίκης, του Δήμου Θεσσαλονίκης, Π.Ε. Θεσσαλονίκης, Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας.

Ο πολυώροφος σταθμός αυτοκινήτων που υπάρχει στο κτίριο «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ», ο οποίος καταλαμβάνει τμήματα του πρώτου και δευτέρου υπογείου, τις ράμπες ανόδου και καθόδου στο ισόγειο και τον πρώτο όροφο, τμήματα του δευτέρου, τρίτου, τετάρτου, πέμπτου, έκτου και εβδόμου ορόφου και ολόκληρο τον όγδοο όροφο, συνολικού εμβαδού δέκα χιλιάδων τετρακοσίων εβδομήντα τετραγωνικών μέτρων και δέκα πέντε εκατοστών (10.470,15 τ.μ.) και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο οκτακόσια σαράντα οκτώ δεκάκις χιλιοστά (848/10000) εξ αδιαιρέτου και αποτελείται από:

1)το Δεύτερο υπόγειο, εμβαδού 1.104,45 τ.μ., που περιλαμβάνει 34 θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτου, και συνορεύει με ακάλυπτο χώρο και περαν αυτού με την οδό Γιαννιτσών, με το πλατύσκαλο β' υπογείου του κτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την συμβολή της οδού Αναγεννήσεως με την οδό Γιαννιτσών, με το πλατύσκαλο του β' υπογείου του κτηρίου «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ», με μηχανολογικό διάδρομο, με το πλατύσκαλο του β' υπογείου του κτηρίου «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», με τον χώρο του πυροσβεστικού συγκροτήματος του «ΒΑΛΚΑΝΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ» με μηχανολογικό διάδρομο και με το πλατύσκαλο του β' υπογείου του κτηρίου «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ».

2) Το Πρώτο υπόγειο εμβαδού 1.314,58 τ.μ.,όπου είναι και οι ράμπες εισόδου και εξόδου του σταθμού αυτοκινήτων, η μεν πρώτη (είσοδος) από την οδό Γιαννιτσών, η δε δεύτερη (έξοδος) προς την οδό Ιωάννου Καρυοφύλλη και περιλαμβάνει 33 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, τους διαδρόμους κυκλοφορίας των αυτοκινήτων, χώρο γραφείων και καταστήματος ειδών αυτοκινήτου, αποδυτήρια προσωπικού, τρείς τουαλέτες προσωπικού με ένα χώρο νιπτήρων, τέσσερις τουαλέτες πελατών και τον χώρο νιπτήρων πελατών, τις ράμπες ανοδου και καθόδου προς τις οποίες έχει από μια πρόσβαση αντίστοιχα, και τον κεντρικό κλιμακοστάσιο του σταθμού αυτοκινήτων με τον ανελκυστήρα, και το οποίο συνορεύει περιμετρικά με την ράμπα εξόδρου που βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο προς την οδό Γιαννιτσών, το κλιμακοστάσιο ασφαλείας του κτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», υπόγεια αποθήκη ιδιοκτησίας Εμμ. Αφρίδη, υπόγεια αποθήκη ιδιοκτησίας «ΜΑΤΕΛ ΑΕ», το πλατύσκαλο α' υπογείου του κτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», με διόδρομο πυρασφαλείας, με υπόγεια αποθήκη ιδιοκτησίας Ι.Κιουρκτσόγλου Α.Ε., με διάδρομοτου α' υπογείου του κτηρίου «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ», με υπόγειοχώρο ιδιοκτησίας Ι.Κιουρκτσόγλου Α.Ε., με θέση σταυμεύσεως αυτοκινήτου ιδιοκτησίας ΣΟΕΛ, με κλιμακοστάσιο πυρασφαλείας του κτηρίου «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ», με ράμπα εξόδου στον ακάλυπτο χώρο προς την οδό Ι.Καρυοφίλλη, με υπογεια αποθήκη ιδιοκτησίας «SPACEΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.», με κλιμακοστάσιο κτηρίου «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», με διάδρομο του α' υπογείου του κτηρίου «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ», με κλιμακοστάσιο κτηρίου «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ» με υόγεια αποθήκη ιδιοκτησίας Άννας Φιλιππίδου και θέση σταθμεύσεως αυτοκινήτου ιδιοκτησίας ΣΟΛ Α.Ε.

3) το ισόγειο, εμβαδού 232,23 τ.μ., που αποτελείται από τις ράμπες ανόδου και καθόδου και το κεντρικό κλιμακοστάσιο του σταθμού αυτοκινήτων με τον ανελκυστήρα, το οποίο συνορεύει με κατάστημα ιδιοκτησίας Ι.Κιούρκτσογλου και με κατάστημα ιδιοκτησίας Ι.Κιούρκτσογλου και Παρίση.

4) Τον πρώτο (1ο) όροφο εμβαδού 232,23 τ.μ., που αποτελείται από τις ράμπες ανόδου και καθόδου και το κεντρικό κλιμακοστάσιο του σταθμού αυτοκινήτων με τον ανελκυστήρα, ο οποίος συνορεύει με κατάστημα ιδιοκτησίας Κιουρκτσόγλου Επενδύσεις Α.Ε.,γραφεία ιδιοκτησίας Τεχνόπολις Α.Ε., με γραφεία ιδιοκτησίας Λάκε και με γραφεία ιδιοκτησίας Δερεκλή.

5) Τον δεύτερο (2ο) όροφο εμβαδού 1.074,88 τ.μ., που περιλαμβάνει 30 θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων, από τις οποίες οι επτά προορίζονται για οχήματα ατόμων με ειδικές ανάγκες, τους διαδρόμους κινήσεων των αυτοκινήτων τις ράμπες ανόδου και καθόδου προς τις οποίες έχει μια πρόσβαση αντίστοιχα και το κεντρικό κλιμακοστάσιο του σταθμού αυτοκινήτων με τον ανελκυστήρα, και οποίος συνορεύει με το δώμα του κτηρίου «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ», που βρίσκεται ανάμεσα στα κτήρια «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ» και «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΟΣ»,με το δώμα του κτηρίου «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ», που βρίσκεται ανάμεσα στα κτήρια «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ» και «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ», με το δώμα του κτηρίου «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ», που βρίσκεται ανάμεσα στα κτήρια «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ» και «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», με τις παρακάτω περιγραφόμενες πέντε (5),(υπ'αρ. 18, 19, 20, 21 & 22) θέσεις σταθμευσης αυτοκινήτων του ιδίου ορόφου, με το δώμα του κτηρίου «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ», που βρίσκεται ανάμεσα στα κτήρια «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ»και «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ» και με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ».

6) τον τρίτο (3ο) όροφο εμβαδού 1.074,88 τ.μ., που περιλαμβάνει 33 θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων, τους διαδρόμους κινήσεων των αυτοκινήτων τις ράμπες ανόδου και καθόδου προς τις οποίες έχει μια πρόσβαση αντίστοιχα και το κεντρικό κλιμακοστάσιο του σταθμού αυτοκινήτων με τον ανελκυστήρα, και οποίος συνορεύει με ακάλυπτο χώρο του κτηρίου και πέραν αυτού με την οδό Γιαννιτσών, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την συμβολή των οδών Γιαννιτσών, Αναγεννήσεως και Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, με τις παρακάτω περιγραφόμενες πέντε (5),(υπ'αρ. 28, 29, 30, 31 &32) θέσεις σταθμευσης αυτοκινήτων του ιδίου ορόφου, με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, και με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ».

7) τον τέταρτο (4ο) όροφο, εμβαδού 1.074,88 τ.μ., που περιλαμβάνει 33 θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων, τους διαδρόμους κινήσεων των αυτοκινήτων τις ράμπες ανόδου και καθόδου προς τις οποίες έχει μια πρόσβαση αντίστοιχα και το κεντρικό κλιμακοστάσιο του σταθμού αυτοκινήτων με τον ανελκυστήρα, και οποίος συνορεύει με ακάλυπτο χώρο του κτηρίου και πέραν αυτού με την οδό Γιαννιτσών, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την συμβολή των οδών Γιαννιτσών, Αναγεννήσεως και Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, με τις παρακάτω περιγραφόμενες πέντε (5), (υπ'αρ. 21, 22, 23, 24&25) θέσεις σταθμευσης αυτοκινήτων του ιδίου ορόφου, με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, και με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ».

8) τον πέμπτο (5ο) όροφο εμβαδού 1.074,88 τ.μ., που περιλαμβάνει 33 θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων, τους διαδρόμους κινήσεων των αυτοκινήτων τις ράμπες ανόδου και καθόδου προς τις οποίες έχει μια πρόσβαση αντίστοιχα και το κεντρικό κλιμακοστάσιο του σταθμού αυτοκινήτων με τον ανελκυστήρα, και οποίος συνορεύει με ακάλυπτο χώρο του κτηρίου και πέραν αυτού με την οδό Γιαννιτσών, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την συμβολή των οδών Γιαννιτσών, Αναγεννήσεως και Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, με τις παρακάτω περιγραφόμενες πέντε (5), (υπ'αρ. 28, 29, 30, 31&32) θέσεις σταθμευσης αυτοκινήτων του ιδίου ορόφου, με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, και με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ».

9) τον έκτο (6ο) όροφο, εμβαδού 1.074,88 τ.μ., που περιλαμβάνει 33 θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων,

10) τον έβδομο (7ο) όροφο, εμβαδού 1.074,88 τ.μ., που περιλαμβάνει 33 θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων, τους διαδρόμους κινήσεων των αυτοκινήτων τις ράμπες ανόδου και καθόδου προς τις οποίες έχει μια πρόσβαση αντίστοιχα και το κεντρικό κλιμακοστάσιο του σταθμού αυτοκινήτων με τον ανελκυστήρα, και οποίος συνορεύει με ακάλυπτο χώρο του κτηρίου και πέραν αυτού με την οδό Γιαννιτσών, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την συμβολή των οδών Γιαννιτσών, Αναγεννήσεως και Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», με

ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, με τις παρακάτω περιγραφόμενες πέντε (5), (υπ'αρ. 28, 29, 30, 31 & 32) θέσεις σταθμευσης αυτοκινήτων του ιδίου ορόφου, με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, και με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ», και

11) τον όγδοο (8ο) όροφο, εμβαδού, που περιλαμβάνει 38 θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων τους διαδρόμους κινήσεων των αυτοκινήτων τις ράμπες ανόδου και καθόδου προς τις οποίες έχει μια πρόσβαση αντίστοιχα και το κεντρικό κλιμακοστάσιο του σταθμού αυτοκινήτων με τον ανελκυστήρα, και οποίος συνορεύει με ακάλυπτο χώρο του κτηρίου και πέραν αυτού με την οδό Γιαννιτσών, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΦΙΛΙΠΠΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την συμβολή των οδών Γιαννιτσών, Αναγεννήσεως και Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Ι.Καρυοφύλλη, με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ», με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, με τις παρακάτω περιγραφόμενες πέντε (5), (υπ'αρ. 28, 29, 30, 31 & 32) θέσεις σταθμευσης αυτοκινήτων του ιδίου ορόφου, με ακάλυπτο χώρο και πέραν αυτού με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου, και με το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου του κτηρίου «ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ».

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/54: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 18 του 2ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/55: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 19 του 2ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/58: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 20 του 2ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/59: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 21 του 2ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/60: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 22 του 2ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Οι πέντε παραπάνω θέσεις είναι συνεχόμενες μεταξύ τους.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/83: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 28 του 3ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/84: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 29 του 3ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/88: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 30 του 3ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/89: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 31 του 3ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/90: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 32 του 3ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Οι πέντε παραπάνω θέσεις είναι συνεχόμενες μεταξύ τους.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/118: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 21 του 4ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/119: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 22 του 4ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/120: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 23 του 4ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/121: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 24 του 4ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/122: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 25 του 4ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Οι πέντε παραπάνω θέσεις είναι συνεχόμενες μεταξύ τους.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/154: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 28 του 5ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/155: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 29 του 5ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/160: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμώ 30 του 5ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/161: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 31 του 5ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και

κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/162: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 32 του 5ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς

την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Οι πέντε παραπάνω θέσεις είναι συνεχόμενες μεταξύ τους.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/193: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 21 του 6ου ορόφου εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/194: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 22 του 6ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/195: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 23 του 6ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/196 μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 24 του 6ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/197: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 25 του 6ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοανατολική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Ι.Καρυοφύλλη.

Οι πέντε παραπάνω θέσεις είναι συνεχόμενες μεταξύ τους.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/213: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 28 του 7ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/214: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 29 του 7ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/217: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 30 του 7ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/218: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 31 του 7ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Με ΚΑΕΚ 190440417001/0/219: μια θέση στάθμευσης αυτοκινήτων, με αριθμό 32 του 7ου ορόφου, εμβαδού 12,50 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο όλο οικόπεδο και στα λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη χώρους πράγματα και εγκαταστάσεις της όλης οικοδομής και του συγκροτήματος 2,80/10000, στην νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου που βλέπει προς την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου.

Οι πέντε παραπάνω θέσεις είναι συνεχόμενες μεταξύ τους.

Οι παραπάνω αυτοτελείς ιδιοκτησίες βρίσκονται στο κτήριο «Ε» με το όνομα «ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ» το οποίο ανεγέρθηκε δυνάμει της 1186/11.9.1995 οικοδομικής άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου Θεσσαλονίκης και αποτελείται από δύο υπόγεια, ισόγειο και εννέα ορόφους, εκ των οποίων το ισόγειο και ο πρώτος όροφος είναι καταστήματα – επαγγελματικές στέγες, και ο τελευταίος όροφος είναι γραφεία, ενώ στους υπολοίπους ορόφους περιλαμβάνονται θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων. Το συγκεκριμένο κτήριο είναι ένα από τα 5 του συγκροτήματος καταστημάτων, γραφείων και στούντιο με την ονομασία «ΒΑΛΚΑΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ», που ανεγέρθηκαν με την παραπάνω οικοδομική άδεια στο υπ' αρ. 9243/Α ανταλλάξιμο ακίνητο, ήτοι οικόπεδο (Βακουφικό) εκτάσεως 5.505 τ.μ. και κατά μεταγενέστερη καταμέτρηση του, το έτος 1995, 5.503,86 τ.μ., κείμενο επί των οδών Γιαννιτσών αρ. 31, Ιωάννου Καρυοφύλλη και Πατριάρχου Κυρίλλου, στην Δημοτική Ενότητα Θεσσαλονίκης, του ομώνυμου Δήμου και Περιφερειακής Ενότητας, στην περιφέρεια του Ειρηνοδικείου και Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης,συνορευόμενο γύρω

κατά τον τίτλο κτήση ανατολικά με ιδιοκτησία Ελένης Μπουσβάρου, τμήμα 2ο του ίδιου ακινήτου ΑΚ 9749/Α, ΑΚ 9171/Α, ΑΚ 9170/Α και ΑΚ 9138/Α, δυτικά με ΑΚ 9750/Α, ιδιοκτησία Κόκκου και Σια ΟΕ και ιδιοκτησία Ελένης Μπουσβάρου, και νότια με ιδιοκτησία Κλειώς Κατσικοπούλου – κληρονόμων Ομήρου Κιοσέογλου, ΑΚ 9138/Α, ΑΚ 9170/Α, ΑΚ 9171/Α, ΑΚ 9174/Α, τμήμα 2ο ίδιου ακινήτου – ΑΚ 9749/Α, σήμερα δε ανατολικά με πολυώροφη οικοδομή αγνώστων ιδιοκτητών επί πλευράς Β-Γ 13,59 γρ.μ. και με την οδό Ιωάννου Καρυοφύλλη επί τεθλασμένης προσόψεως Δ-Ε-Ζ μήκους 87,50 γρ.μ. νότια με την συμβολή των οδών Ιωάννου Καρυοφύλλη και Πατριάρχου Κυρίλλου σε πλευρά Ζ-Η μήκους 12,88 γρ.μ. δυτικά με την οδό Πατριάρχου Κυρίλλου επί προσόψεως Η-Θ μήκους 101,90 γρ.μ. βορειοδυτικά με τη συμβολή των οδών Πατριάρχου Κυρίλλου και Γιαννιτσών επί πλευράς Α-Θ μήκους 14,40 γρ.μ. και βόρεια με την οδό Γιαννιτσών επί προσόψεως Α-Β μήκους 73,92 γρ.μ. και με την προαναφερθείσα πολυώροφη οικοδομή αγνώστων ιδιοκτητών σε πλευρά Γ-Δ μήκους 8,36 γρ.μ. Το ακίνητο χρήζει εργασιών συντήρησης, βαφής, νέου συστήματος πυρόσβεσης, άδεια λειτουργίας, αλλαγή κατηγορίας ρεύματος, κλπ, το κόστος των οποίων υπολογίζεται σύμφωνα με τον Εντολέα σε περίπου 250.000€.

Τα στοιχεία ανά επίπεδο φαίνονται στον συγκεντρωτικό πίνακα :

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΘΕΣΕΙΣ
Β' ΥΠΟΓΕΙΟ	Σταθμός αυτοκινήτων	1.104,45	34
Α' ΥΠΟΓΕΙΟ	Σταθμός αυτοκινήτων	1.314,58	33
ΙΣΟΓΕΙΟ	Ράμπες ανόδου - καθόδου	232,23	-
Α' ΟΡΟΦΟΣ	Ράμπες ανόδου - καθόδου	232,23	-
Β' ΟΡΟΦΟΣ	Σταθμός αυτοκινήτων	1.134,88	35
Γ' ΟΡΟΦΟΣ	Σταθμός αυτοκινήτων	1.134,88	38
Δ' ΟΡΟΦΟΣ	Σταθμός αυτοκινήτων	1.134,88	38
Ε' ΟΡΟΦΟΣ	Σταθμός αυτοκινήτων	1.134,88	38
ΣΤ' ΟΡΟΦΟΣ	Σταθμός αυτοκινήτων	1.134,88	38
Ζ' ΟΡΟΦΟΣ	Σταθμός αυτοκινήτων	1.134,88	38
Η' ΟΡΟΦΟΣ	Σταθμός αυτοκινήτων	1.137,88	38
ΣΥΝΟΛΑ		10.845,15	330

Περιγραφή Περιοχής

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή των οδών Γιαννιτσών 31, Ι. Καρυοφύλλη & Πατριάρχου Κυρίλλου.

Η περιοχή εξυπηρετείται άριστα από τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Βρίσκεται ανάμεσα στο Νέο σιδηροδρομικό σταθμό και το εμπορικό κέντρο της πόλης, και παρουσιάζει μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο κυρίως κατά τις ώρες αιχμής. Η οδός Μοναστηρίου αποτελεί τον κύριο οδικό άξονα για την είσοδο – έξοδο των οχημάτων προς και από το κέντρο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος

Θεσσαλονίκης από τη δυτική είσοδο. Σε μικρή απόσταση βρίσκεται ο Νέος Σιδηροδρομικός Σταθμός Θεσσαλονίκης και ο Οργανισμός Λιμένος Θεσσαλονίκης (ΟΛΘ). Έτσι η σύνθεση των διερχόμενων οχημάτων αποτελείται από επιβατικά, μικρά και μεγάλα φορτηγά, βαρέα οχήματα, λεωφορεία κ.ά.

Η άμεσα γύρω περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται κυρίως ως επαγγελματική-εμπορική, καθώς ένας σημαντικός αριθμός γραφείων και καταστημάτων χονδρεμπορίου στεγάζεται στην περιοχή.

Ελληνική Οικονομία

Σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεση του ΙΟΒΕ η ελληνική οικονομία καταγράφει θετική δυναμική κατά το τρέχον έτος, που είναι ισχυρότερη από αυτή που αρχικά αναμενόταν και από τον μέσο όρο στις ευρωπαϊκές οικονομίες. Η μεγέθυνση της οικονομίας συνοδεύεται και από βελτίωση σε δείκτες που μπορεί να σηματοδοτούν ποιοτική αναβάθμισή της, όπως η εξωστρέφεια. Καθώς, όμως, ο ορίζοντας στην παγκόσμια και ιδίως στην ευρωπαϊκή οικονομία επιδεινώνεται έντονα, προκύπτουν ερωτήματα και για τη μελλοντική πορεία και της ελληνικής οικονομίας. Αυτά δεν αφορούν μόνο την επιβράδυνση της μεγέθυνσης κατά το επόμενο διάστημα, που σε κάθε περίπτωση αναμένεται. Προκύπτουν επίσης κρίσιμα ερωτήματα για το πώς θα εξισορροπεί δημοσιονομικά η χώρα εντός ενός ευρύτερου πλαισίου με σημαντικές προκλήσεις, ώστε να διατηρείται χαμηλό και το κόστος χρηματοδότησης.

Κατά το τρέχον έτος, η μεγέθυνση της ελληνικής οικονομίας, εξακολουθεί να είναι πολύ ισχυρή αν και σταδιακά επιβραδύνεται και ασφαλώς είναι ασθενέστερη από ό,τι στο προηγούμενο έτος. Θετική έκπληξη σε αυτό το διάστημα αποτελεί ο ρυθμός μεγέθυνσης της ιδιωτικής κατανάλωσης, παρά τον πολύ υψηλό πληθωρισμό. Επίσης θετική εξέλιξη υπάρχει στις εξαγωγές, κυρίως στον τουρισμό και τις λοιπές υπηρεσίες αλλά και ευρύτερα. Σε τμήματα της οικονομίας καταγράφεται επίσης θετική πορεία των επενδύσεων. Στον αντίποδα, ανησυχητική είναι η εξέλιξη του πληθωρισμού που κυμαίνεται σε επίπεδα υψηλότερα από τον μέσο όρο της ευρωζώνης. Επίσης ανησυχητική είναι η συστηματική διεύρυνση των εισαγωγών και γενικότερα η εξέλιξη του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών. Αυτές οι εξελίξεις από κοινού ορίζουν μια οικονομία που έχει δυναμική, μπορεί να είναι όμως ευάλωτη στις αναταράξεις του εξωτερικού περιβάλλοντος, ενώ βέβαια δεν έχει λύσει ακόμη πολλά δομικά προβλήματα που αποτελούν μακροχρόνια χαρακτηριστικά της.

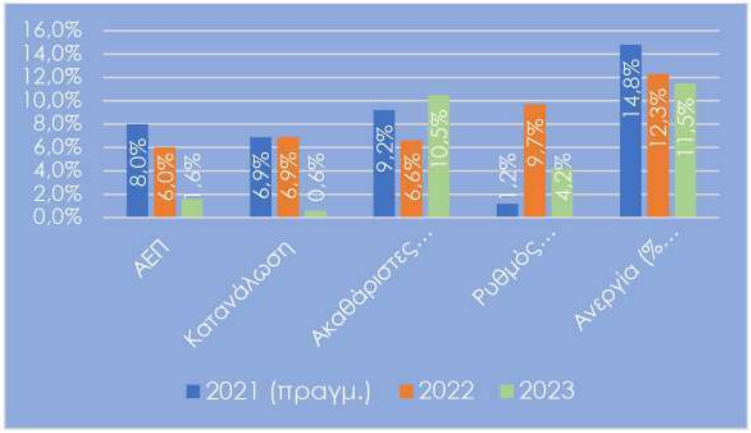
Η κρίση στην παγκόσμια οικονομία έχει στοιχεία που έρχονται από βάθος χρόνου. Μη συμβατικά μέτρα νομισματικής πολιτικής ήδη εφαρμόστηκαν για αξιοσημείωτα μακρύ χρονικό διάστημα, ιδίως στην Ευρώπη. Κατά τη διετία της πανδημίας εμφανίστηκαν ακραίες ανισορροπίες στην παραγωγή και τη ζήτηση, όπως επίσης και στα δημοσιονομικά των κρατών. Αντί όμως να κλείσουν οι πληγές, ακολούθησε έξαρση της γεωπολιτικής αβεβαιότητας, καταιγίδα στις αγορές ενέργειας στην Ευρώπη και πολύ υψηλός πληθωρισμός.

Το πρόβλημα του πληθωρισμού, έχει διάφορα επίπεδα. Πρώτα, και περισσότερο άμεσα, μεγάλο μέρος των νοικοκυριών πιέζεται καθώς αυξάνεται το κόστος βασικών αγαθών. Πολλά νοικοκυριά ήδη βρίσκονται σε δυσχερή θέση για την εξυπηρέτηση παλαιών χρεών και την κάλυψη του βασικού κόστους ενέργειας. Επιπρόσθετα, προκαλείται γρήγορη άνοδος των επιτοκίων, η οποία θα επηρεάσει το σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας. Αναμένεται έτσι μείωση της ανάπτυξης, επιβάρυνση όλων των επενδυτικών σχεδίων και μεγαλύτερο κόστος για όσους έχουν δανειστεί με επιτόκια που θα αυξάνονται. Όσον αφορά το δημόσιο χρέος, ο πληθωρισμός μπορεί αρχικά να μειώνει το βάρος του, εάν όμως διατηρηθεί και υποσκάψει τους ρυθμούς μεγέθυνσης της οικονομίας θα αποτελέσει τελικά πρόβλημα.

Συνολικά, και παρά τις επιμέρους διευκολύνσεις που μπορεί να προσφέρει, αποτελεί σοβαρό πρόβλημα για την οικονομία μας και πρέπει να αντιμετωπιστεί ως τέτοιο. Μεγάλο μέρος του προβλήματος αναπόφευκτα εξαρτάται από την ενεργειακή κρίση στην Ευρώπη, αλλά επηρεάζεται σαφώς και από επιλογές πολιτικής στη χώρα, που είναι κρίσιμο να το περιορίσουν, κυρίως με ενίσχυση της προσφοράς αγαθών και του ανταγωνισμού.

Το τελικό ερώτημα είναι εάν και πώς μπορεί η οικονομία μας να δείξει χαρακτηριστικά που θα την καθιστούν ελκυστική για επενδύσεις όπως και για ανθρώπινο κεφάλαιο, ενώ το εξωτερικό πλαίσιο είναι δυσμενές. Θα μπορεί, δηλαδή, να κινηθεί πειστικά αντίθετα στην γενικότερη αρνητική τάση; Είναι βέβαιο πως αυτό δεν μπορεί να γίνει αυτόματα, ούτε θα είναι εύκολο. Διαχρονικά, ένα περίπλοκο και ασαφές θεσμικό πλαίσιο έχει οδηγήσει σε εσωστρεφή και ρηχή επιχειρηματικότητα και χαμηλής αξίας απασχόληση, ενώ υπάρχουν ισχυρές εσωτερικές τάσεις για διατήρηση αυτής της κατάστασης. Είναι κρίσιμο, συνεπώς, αν θα επιταχυνθεί η αξιόπιστη εφαρμογή πολιτικών που αλλάζουν το πρόσημο της οικονομίας και την καθιστούν πόλο έλξης. Εάν όχι, η σημερινή θετική δυναμική θα αποτελέσει παρένθεση και η γενικότερη τάση θα συμπαρασύρει σύντομα την οικονομία σε αρνητική πορεία.

Οι μακροοικονομικές προβλέψεις του Οκτωβρίου από το ΙΟΒΕ συνοψίζονται στο παρακάτω διάγραμμα:



Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης

Περιληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF Method).

Μέθοδος Προεξόφλησης Χρηματοροών (Conventional Discount Cash Flow Reversionary Valuations)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All-Risk-Yield) αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.

Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης (πολλαπλασιαστής κερδών), καθορίζονται ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου & της επένδυσης, εμπεριέχοντας το ρίσκο που έχει το δικαίωμα εισοδήματος στο διηνεκές για κάποιον επενδυτή. Επίσης, υπολογίζονται οι σημαντικότερες καθαρές χρηματοροές για κάθε έτος διάρκειας της επιχείρησης, αναλύοντας όλα τα πιθανά μελλοντικά έσοδα και έξοδα, όπως προκύπτουν από την λειτουργία ανάλογων επιχειρήσεων, αλλά και βάσει των διατεθέντων οικονομικών στοιχείων από τους ενδιαφερόμενους.

Κατόπιν επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, ανάλογα με τον κίνδυνο πραγματοποίησης των χρηματοροών, όπως καθορίζεται από την γενικότερη οικονομική θεωρία αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή για ανάλογες επενδύσεις και υπολογίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών χρηματοροών (Discounted Cash Flow). Με τη μέθοδο αυτή μπορεί ένας επενδυτής να υπολογίσει αναλυτικά τις μελλοντικές του προσδοκίες στηριζόμενος στην οικονομική βιωσιμότητα της επιχείρησης βάσει ρεαλιστικών παραδοχών.

Η μέθοδος περιλαμβάνει επίσης ανάλυση του αντίκτυπου που θα έχουν κάποιες αλλαγές στις παραδοχές που εφαρμόστηκαν ώστε να εκτιμηθεί η διακύμανση / κίνδυνος της επένδυσης. Η διάρκεια λειτουργίας καθορίζεται σε 10 έτη, ενώ στο τέλος της ακολουθεί πραγματική ή υποθετική πώληση της επιχείρησης - ακινήτου με βάση τα προβλεπόμενα κέρδη προ τόκων και αποσβέσεων (EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization) της τελευταίας χρονιάς που κεφαλαιοποιούνται με το κατάλληλο πολλαπλασιαστή (Exit Yield).

Συγκριτικά Στοιχεία

Κατόπιν έρευνας που πραγματοποιήσαμε στην γύρω από το ακίνητο περιοχή, σας παραθέτουμε ορισμένα συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών μίσθωσης θέσεων πάρκινγκ στην ευρύτερη περιοχή.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Επιφάνεια (τμ)**	**Τιμή Πώλησης (€)**	**Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)**
Κέντρο	Θέση στάθμευσης διατίθεται προς μίσθωση προς 100€ μηνιαίως. Πηγή mega real estate	60	200	3,33
Βαρδάρης	Θέση στάθμευσης διατίθεται προς μίσθωση προς 100€ μηνιαίως. Πηγή ΘΕΣ ΚΑΖΑ Thess-Casa	94	250	2,66
Πολυτεχνείου	Θέση στάθμευσης μισθώνεται προς 80€ μηνιαίως. Πηγή ιδιώτης	150	350	2,33
Λιμάνι	Θέση στάθμευσης μισθώνεται προς 80€ μηνιαίως. Πηγή ιδιώτης	50	150	3,00

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων & Υπολογισμός αξίας

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΥΠΟΓΕΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων χώρων στάθμευσης							Θέση				Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης €/θέση/μήνα	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά	Παροχές	Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Κέντρο	Θέση στάθμευσης διατίθεται προς μίσθωση προς 100€ μηνιαίως. Πηγή mega real estate	15	100	100,00	0%	-5%	-5%	-10%	0%	0%	81,23	25%	20,31 €
Βαρδάρης	Θέση στάθμευσης διατίθεται προς μίσθωση προς 100€ μηνιαίως. Πηγή ΘΕΣ ΚΑΖΑ Thess-Casa	20	100	100,00	0%	-5%	-5%	-10%	0%	0%	81,23	25%	20,31 €
Πολυτεχνείου	Θέση στάθμευσης μισθώνεται προς 80€ μηνιαίως. Πηγή ιδιώτης	15	80	80,00	0%	0%	-5%	-10%	0%	0%	68,40	25%	17,10 €
Λιμάνι	Θέση στάθμευσης μισθώνεται προς 80€ μηνιαίως. Πηγή ιδιώτης	15	80	80,00	0%	0%	-5%	-10%	0%	0%	68,40	25%	17,10 €
											Σύνολο:	**100%**	**74,81 €**
												Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /Θέση/μήνα:	**75,00 €**

Έναρξη Περιόδου	1/11/2024	1/11/2025	1/11/2026	1/11/2027	1/11/2028	1/11/2029	1/11/2030	1/11/2031	1/11/2032	1/11/2033
Λήξη Περιόδου	31/10/2025	31/10/2026	31/10/2027	31/10/2028	31/10/2029	31/10/2030	31/10/2031	31/10/2032	31/10/2033	31/10/2034
ΔΤΚ	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%	2,000%
Κόστος Κατασκευής	-245.000 €								-82.500 €	
Πληρότητα		40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%
Έσοδα από ενοίκια		118.800 €	133.650 €	148.500 €	163.350 €	178.200 €	193.050 €	207.900 €	222.750 €	237.600 €
Χρηματοροές	-245.000 €	118.800 €	133.650 €	148.500 €	163.350 €	178.200 €	193.050 €	207.900 €	140.250 €	237.600 €
										1.602.857 €
	-245.000 €	118.800 €	133.650 €	148.500 €	163.350 €	178.200 €	193.050 €	207.900 €	140.250 €	1.840.457 €

Αγοραία Αξία Ακινήτου (€)	1.172.574,00 €
Στρογγυλοποιημένη Αξία (€)	**1.173.000,00 €**
Discount Rate	10,75%
Exit Yield	8,75%

Αγοραία Αξία

Στην συνέχεια αναλύονται μεθοδολογικά πως προσδιορίζονται οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται στις εκθέσεις εκτίμησης.

- Το κόστος κατεδάφισης και διαμόρφωσης λαμβάνεται ίσο με 245.000€, σύμφωνα με τα στοιχεία του Εντολέα και υπολογίζεται ότι θα γίνει στο 1ο έτος
- Στο ακίνητο υπάρχουν 330 θέσεις στάθμευσης
- Ημέρες λειτουργίας 365
- Υπολογίζεται ότι η χρέωση θα είναι 75€/θέση μηνιαίως καθαρής αξίας
- Υπολογίζεται πληρότητα αγοράς κυμαινόμενη και σταδιακά αυξανόμενη ανά έτος, από 40% το πρώτο έτος λειτουργίας έως 80% στο 10ο έτος
- Για την αύξηση των εσόδων και των εξόδων ανά έτος υπολογίζουμε 2% που αναφέρεται ως η μακροπρόθεσμη πρόβλεψη του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή
- Υπολογίζεται επίσης ότι πριν την πώληση θα γίνει συντήρηση με κόστος 82.500€ (330θέσεις x 250€/θέση)
- Υπολογίζεται Exit Yield ίσο με 8,75% και Discount rate ίσο με 10,75%

Κόστος Διαμόρφωσης	245.000 €
Συνολικό κόστος	245.000 €
Διάρκεια εκτέλεσης έργων	1 έτη
Θέσεις Στάθμευσης	330
Εύλογο Μίσθωμα (/θέση/μήνα)	75 €
Διάρκεια μίσθωσης	10 έτη
Πληρότητα Αγοράς	Κυμαινόμενη
Αναπροσαρμογή	ΔΤΚ
Ημερομηνία Εκτίμησης	1/11/2024

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο μελλοντικών χρηματοροών στο Παράρτημα, η Εύλογη Αγοραία Αξία του ακινήτου, ανέρχεται σε **€ 1.173.000.**

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΣΗΜΑΝΤΙΚΗ ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΗ

Σύμφωνα και με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Η πρόσφατη στρατιωτική δράση της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, αυξάνοντας τη μεταβλητότητα. Υπάρχουν σοβαρές ανησυχίες σχετικά με τις αυξημένες τιμές και την προσφορά αγαθών, ιδιαίτερα για την αγορά ενέργειας. Η συνεχιζόμενη δραστηριότητα της Ρωσίας, σε συνδυασμό με τις κυρώσεις που έχουν επιβληθεί από πολλές χώρες προς αυτήν διατηρούν την αναστάτωση και ενδυναμώνουν τις ανησυχίες για ενδεχόμενη πιθανή κλιμάκωση της διαμάχης με την εμπλοκή του ΝΑΤΟ.

Επιπλέον οι αναταραχές στην περιοχή της Γάζας μετά τη σύγκρουση Ισραήλ και Παλαιστίνης, με την πιθανή εμπλοκή και άλλων χωρών, όπως το Ιράν, η Αίγυπτος ο Λίβανος και η Σαουδική Αραβία, αυξάνει τον κίνδυνο δευτερογενών επιπτώσεων σε όλο τον κόσμο, επειδή η περιοχή είναι ένας σημαντικός προμηθευτής ενέργειας.

Σε μακροοικονομικό επίπεδο, το ξέσπασμα άλλης μίας πολεμικής σύρραξης θα μπορούσε να αναζωπυρώσει τον πληθωρισμό σε παγκόσμιο επίπεδο, και ειδικά στην Ευρώπη, όπου οι οικονομίες είναι ευάλωτες και εξακολουθούν να διανύουν μία περίοδο ανάκαμψης, μετά από μία περίοδο πληθωριστικών πιέσεων που επιδεινώθηκαν από τον πόλεμο στην Ουκρανία.

Επιπλέον, η υψηλή αβεβαιότητα που προκαλείται από τέτοιας κλίμακας γεγονότα είναι πιθανόν να επιφέρει περιορισμό της καταναλωτικής δαπάνης και των επενδύσεων, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε οικονομική ύφεση.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδης εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερο τακτά διαστήματα.

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σχόλια

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου το ακίνητο να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του ακινήτου, που είναι δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος. Σε περίπτωση κατά την οποία θα πραγματοποιηθεί επιτόπου εσωτερική αυτοψία με πλήρη πολεοδομικά έγγραφα, κλπ για το ακίνητο, η ανωτέρω αξία δύναται να τροποποιηθεί και προτείνεται η επανεκτίμησή του. Επισημαίνεται ότι η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενο της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό. Η εταιρεία μας δεν φέρει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Εάν κάποιο από τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερο χρόνο ανακριβή τότε η εκτιμηθείσα αξία απαιτεί επανεκτίμηση και ενδέχεται να μεταβληθεί. Η θέση του ακινήτου μας υποδείχτηκε από τον Εντολέα.

Με εκτίμηση,

Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.,**
an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Ι. ΔΡΑΓΟΥΜΗ 4, 545 24 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΤΗΛ. 2310 264062-3, FAX: 2310 224.781
ΚΕΝΤΡΙΚΟ: Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
Φ.Π.Μ. 094449269 - Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ

Βασίλειος Πυροβέτσης, REV

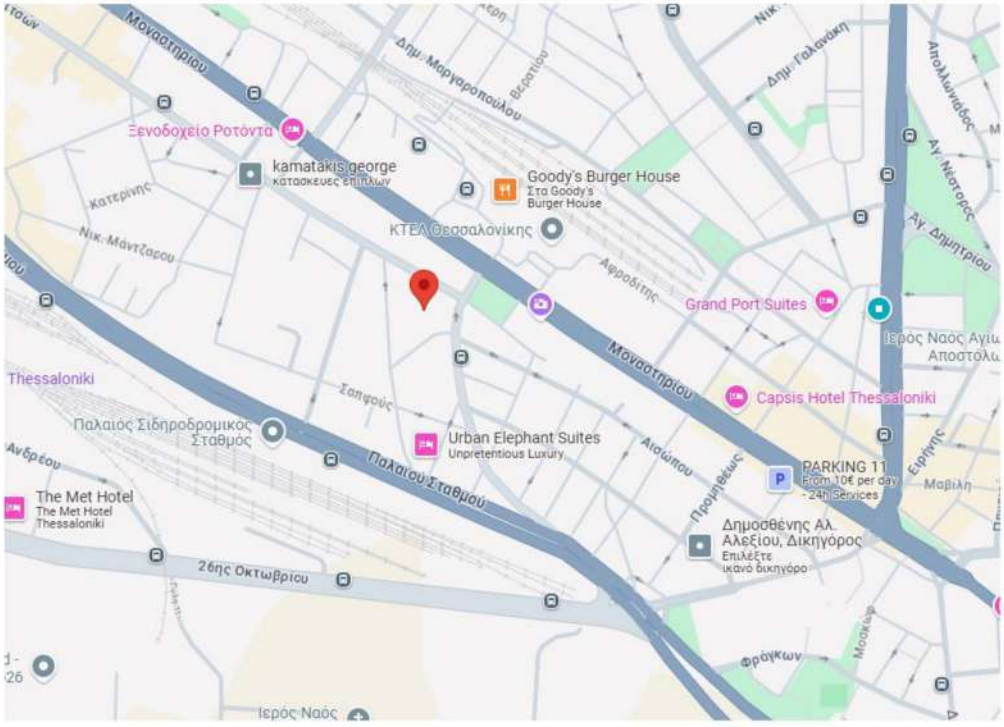
Επικεφαλής Τομέα Εκτιμήσεων γραφείου Θεσσαλονίκης

Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου



Συντεταγμένες Google Maps: 40.64364341510289, 22.927372438754347



Δανός
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Φωτογραφίες Ακινήτου





