

ΕΝΩΠΙΟΝ ΤΟΥ ΤΡΙΜΕΛΟΥΣ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

(Διαδικασία Εκούσιας Δικαιοδοσίας)

ΑΙΤΗΣΗ ΑΡΘΡΟΥ 10 παρ. 3 Ν.4182/2013



ΕΠΙΔΕΘΗΚΕ ΜΕΤΑΦΡΑΣΜΕΝΟ  
ΣΤΙΣ 19.9.23  
Η ΔΙΚ. ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ Α. ΑΡΑΠΙΔΟΥ ΧΑΡΗΣΑΡΙΑ  
ΑΛ. ΣΒΟΛΟΥ 44 Τ.Τ.Α. 2310 244 287

του Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία «ΧΑΡΙΣΕΙΟ ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ», που  
εδρεύει στη Θεσσαλονίκη επί της οδού Κισσού αριθ. 3 και Δημητρίου Χαρίση, νόμιμα  
εκπροσωπούμενου (ΑΦΜ 090000844)

**ΚΟΙΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ**

στον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας-Θράκης, κάτοικο  
Καλαμαριάς, επί της οδού Καθ. Ρωσσίδη αριθ. 11.

Θεσσαλονίκη 27-06-2023

**Ι. ΙΣΤΟΡΙΚΟ.**

Στις 17-02-1997 απεβίωσε στη Θεσσαλονίκη ο Δημήτριος Στεφανίδης του  
Αθανασίου και της Σμαράγδας, συνταξιούχος, που γεννήθηκε στην Αρκαδιούπολη Θράκης και  
κατοικούσε, όσο ζούσε, στη Θεσσαλονίκη, ο οποίος κατέλειπε την με αριθμό 532/23-03-1996  
δημόσια διαθήκη του, συνταχθείσα ενώπιον της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης,  
Αικατερίνης Ευθυμιάδου, που δημοσιεύθηκε νόμιμα με το υπ'αριθ. 329/28-02-1997 πρακτικό  
συνεδρίασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης.

Με την εν λόγω δημόσια διαθήκη του ο θανών διαθέτης εγκατέστησε κληρονόμο του, κατά ψιλή κυριότητα, εμάς, το Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσσαλονίκης, στο οποίο κατέλειπε από μια πολυώροφη οικοδομή που είναι κτισμένη σε οικόπεδο, έκτασης 235 τ.μ. περίπου, που βρίσκεται στη πόλη της Θεσσαλονίκης, στον ομώνυμο Δήμο και στη διασταύρωση των οδών Δωδεκανήσου αριθ. 28 (άλλοτε Ζαφειράκη αριθ. 5) και Πολυτεχνείου αριθ. 39 (άλλοτε Τσιμισκή και άλλοτε Νέας Μ. Αλεξάνδρου αριθ.3), έντεκα (11) οριζόντιες ιδιοκτησίες, που κατά το χρόνο του θανάτου του ήταν αποκλειστικός κύριος, με τον όρο : « .... να μην εκποιηθούν αυτά εις το διηνεκές, αλλά να παραμείνουν στην ιδιοκτησία του Γηροκομείου για την εξυπηρέτηση των οικονομικών αναγκών του». Αυτές είχαν περιέλθει σε αυτόν δυνάμει της υπ'αριθ. 262/29-05-1967 πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού διοίκησης πολυκατοικίας της τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Ζωής Παπαδοπούλου Τσαγιάνη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 496 και με αύξοντα αριθμό 374 σε συνδυασμό με : α) το υπ'αριθ. 19045/1948 πωλητήριο συμβόλαιο του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Βασιλείου Δικαιοφύλακος, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 138 και με αύξοντα αριθμό 440, β) το υπ'αριθ. 47206/1948 πωλητήριο συμβόλαιο του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Βασιλείου Κατωπόδη, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 138 και με αύξοντα αριθμό 466, γ) το υπ'αριθ. 10430/1954 πωλητήριο συμβόλαιο του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Παναγιώτη Σκουρή, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 179 και με αύξοντα αριθμό 138 και δ) την υπ'αριθ. 910/1940 πράξη σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης περί τακτοποιήσεως και αναλογισμού αποζημιώσεως ιδιοκτητών λόγω ρυμοτομίας και λοιπά ,κυρωθείσα νόμιμα με την υπ'αριθ. 17701/2393/ 1940 απόφαση της Γενικής Διοίκησης Μακεδονίας (Διεύθυνση Δημοσίων Έργων) που μεταγράφηκε



νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 321 και με αύξοντα αριθμό 395.



Ταυτόχρονα, με την ίδια διαθήκη ο θανών εγκατέστησε κληρονόμο την ανιψιά του, Σμαράγδα Σαζανίδου συζ. Νικολάου Μωραΐτη στις εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες με το δικαίωμα επικαρπτίας εφ' όρου ζωής της.

Συγκεκριμένα κατέλειπε στη διαθήκη του, όπως προαναφέρθηκε, τις παρακάτω (11) οριζόντιες ιδιοκτησίες:


1. την υπό στοιχείο (Υ2) οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (90,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (23/1000) εξ αδιαιρέτου, η οποία έχει προσπέλαση μόνο από την στον ισόγειο της οικοδομής οριζόντια ιδιοκτησία, υπό στοιχείο γιώτα δυο (Ι2) μέσω κλίμακας, ενώ ουδέποτε δημιουργήθηκε κατά παράβαση της οικοδομικής αδείας προσπέλαση αυτής και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής. (ΚΑΕΚ 190441610015/0/2, Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης)
2. ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου επί της υπό στοιχείο ύψιλον 3 (Υ3) οριζόντιας ιδιοκτησίας του υπογείου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (16,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (4/1000) εξ αδιαιρέτου, (ΚΑΕΚ 190441610015/0/3, Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης).
3. την υπό στοιχείο γιώτα δύο (Ι2) οριζόντια ιδιοκτησία του ισόγειου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (111,60) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (262/1000) εξ αδιαιρέτου, η οποία στερείται ίδιας προσπέλασης από κατασκευής της, ενώ κατά παράβαση της οικοδομικής αδείας ουδέποτε δημιουργήθηκε προσπέλαση αυτής από το κεντρικό κλιμακοστάσιο

της οικοδομής δια της θύρας Λ, (ΚΑΕΚ 190441610015/0/6 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης)

4. την υπό στοιχείο (Μ2) οριζόντια ιδιοκτησία του ημιώροφου της οικοδομής, εμβαδού (57,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (15/1000) εξ αδιαιρέτου, η οποία έχει προσπέλαση μόνο από την στον ισόγειο της οικοδομής οριζόντια ιδιοκτησία, υπό στοιχείο γιώτα δυο (Ι2) μέσω κλίμακας, ενώ ουδέποτε δημιουργήθηκε κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας προσπέλαση αυτής προς το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου μέσω του κοινοχρήστου διαδρόμου (ΚΑΕΚ 190441610015/0/30 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης)
5. την υπό στοιχείο άλφα (Α) οριζόντια ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (183,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (70/1000) εξ αδιαιρέτου (ΚΑΕΚ 190441610015/0/7 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης)
6. την υπό στοιχείο ένα (1) οριζόντια ιδιοκτησία του τρίτου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (52,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (18/1000) εξ αδιαιρέτου (ΚΑΕΚ 190441610015/0/12 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης)
7. την υπό στοιχείο δύο (2) οριζόντια ιδιοκτησία του τρίτου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (68,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (24/1000) εξ αδιαιρέτου (ΚΑΕΚ 190441610015/0/13 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης)
8. την υπό στοιχείο τρία (3) οριζόντια ιδιοκτησία του τρίτου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (63,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί



του όλου οικοπέδου εκ (19/1000) εξ αδιαιρέτου (ΚΑΕΚ 190441610015/0/14  
Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης)

- 
9. την υπό στοιχείο ένα (1) οριζόντια ιδιοκτησία του εβδόμου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (52,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (9/1000) εξ αδιαιρέτου (ΚΑΕΚ 190441610015/0/24 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης)
  10. την υπό στοιχείο δύο (2) οριζόντια ιδιοκτησία του εβδόμου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (68,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (12/1000) εξ αδιαιρέτου (ΚΑΕΚ 190441610015/0/25 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης) και
  11. την υπό στοιχείο τρία (3) οριζόντια ιδιοκτησία του εβδόμου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (63,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (10/1000) εξ αδιαιρέτου (ΚΑΕΚ 190441610015/0/26 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης)

Η οικοδομή, όπου βρίσκονται οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες, ανεγέρθηκε το έτος 1966, χαρακτηρίζεται ως τυπικό κτίριο γραφείων με κοινόχρηστες τουαλέτες στο μεσοπάτωμα των ορόφων, δε διαθέτει πλέον κεντρική θέρμανση και είναι σε σχετικά καλή κατάσταση.

Με την υπ' αριθ. 836/12-06-1997 συμβολαιογραφική πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Αικατερίνης Ευθυμιάδου, που μεταγράφηκε νόμιμα στις 27-06-1997 στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 1898 και με αυξ. αριθμό 169, το Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσσαλονίκης αποδέχθηκε κατά ψιλή κυριότητα την κληρονομιά του θανόντα διαθέτη, αποτελούμενη από τις προπεριγραφόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Στη συνέχεια, στις 11-12-2016 απεβίωσε στη Θεσσαλονίκη η επικαρπώτρια, Σμαράγδα Σαζανίδου, χήρα Νικόλαου Μωραΐτη, οπότε το Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσσαλονίκης, ως ψιλός τότε κύριος των ως άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών (κληρονομία διαθέτη) απέκτησε την πλήρη κυριότητα επ' αυτών.

Όσο ήταν εν ζωή ο διαθέτης, Δημήτριος Στεφανίδης, ως οικοπεδούχος και ο Σωκράτης Παπαγεωργίου, ως πωλητής-εργολάβος, δυνάμει του υπ' αριθ. 128.000/18-08-1967 πωλητήριου συμβολαίου του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Γεωργίου Καραμάνου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 504 και με αύξοντα αριθμό 116, από την παραπάνω πολυώροφη οικοδομή που ευρίσκονταν τότε στο στάδιο της αποπεράτωσης και σήμερα είναι κτισμένη σε οικόπεδο, έκτασης 235 τ.μ. περίπου, που βρίσκεται στη πόλη της Θεσσαλονίκης, στον ομώνυμο Δήμο και στη διασταύρωση των οδών Δωδεκανήσου αριθ. 28 (άλλοτε Ζαφειράκη αριθ. 5) και Πολυτεχνείου αριθ. 39 (άλλοτε Τσιμισκή και άλλοτε Νέας Μ. Αλεξάνδρου αριθ.3), μεταβίβασαν λόγω πώλησης κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή προς την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ» τις παρακάτω αυτοτελείς, ανεξάρτητες και διηρημένες ιδιοκτησίες σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ. και συγκεκριμένα κατά τον άνω τίτλο κτήσης: 1) ένα αυτοτελές και διηρημένο τμήμα του υπογείου ορόφου της οικοδομής, υπό στοιχείο (Υ1), εμβαδού (82,70) τ.μ. μετά του αναλογούντος ποσοστού αυτού εκ (23/1000) εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου, το οποίο τμήμα συμφωνήθηκε να έχει προσπέλαση που θα καθορισθεί από την αγοράστρια τράπεζα σε οποιαδήποτε θέση δια κλίμακας από την ισόγεια γιώτα ένα (1) οριζόντια ιδιοκτησία της (ΚΑΕΚ 190441610015/0/1 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης), 2) ένα αυτοτελές και διηρημένο τμήμα του ισογείου ορόφου της οικοδομής, υπό στοιχείο (Ι1), εμβαδού (82,70) τ.μ. μετά του αναλογούντος ποσοστού αυτού εκ (262/1000) εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου, με προσπέλαση από θύρα εισόδου από τις οδούς Δωδεκανήσου και





Πολυτεχνείου (πρώην Μ. Αλεξάνδρου) όπου έχει αυτό πρόσωση (ΚΑΕΚ 190441610015/0/4 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης) και 3) ένα αυτοτελές και διηρημένο τμήμα του ημιώροφου της οικοδομής, υπό στοιχείο (Μ1), εμβαδού (55,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος ποσοστού αυτού εκ (15/1000) εξ αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου, το οποίο τμήμα συμφωνήθηκε να έχει προσπέλαση είτε εκ του υπό στοιχείο (Ι1) ισογείου καταστήματος δια κλίμακας της οποίας η θέση θα ορισθεί μελλοντικά από τον ιδιοκτήτη της ιδιοκτησίας (Ι1), καθώς και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου μέσω του κοινόχρηστου διαδρόμου (ΚΑΕΚ 190441610015/0/29 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης).

Τονίζεται ότι ουδέποτε μέχρι σήμερα δημιουργήθηκε προσπέλαση της (Υ1) ιδιοκτησίας από την αγοράστρια τράπεζα σε οποιαδήποτε θέση δια κλίμακας από την ισόγεια (Ι1) οριζόντια ιδιοκτησία της και το ίδιο ισχύει και για την (Μ1) ιδιοκτησία της.

Έκτοτε και μετά την πλήρη αποπεράτωση όλης της οικοδομής ο διαθέτης, Δημήτριος Στεφανίδης, αποκλειστικός κύριος των προαναφερομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών δυνάμει της ως ανωτέρω υπ' αριθ.262/1967 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού ήτοι: 1) της υπό στοιχείο (Υ2) του υπογείου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (90,00) τ.μ., που είχε τότε και σήμερα έχει προσπέλαση μόνο από την στον ισόγειο της οικοδομής οριζόντια ιδιοκτησία, υπό στοιχείο (Ι2) δια κλίμακας ενώ κατά παράβαση της οικοδομικής αδείας ουδέποτε δημιουργήθηκε προσπέλαση αυτού και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής από τη θύρα Κ, 2) της υπό στοιχείο (Ι2) του ισογείου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (111,60) τ.μ., η οποία τότε και σήμερα στερείται προσπέλασης ενώ κατά παράβαση της οικοδομικής αδείας ουδέποτε δημιουργήθηκε προσπέλαση αυτού από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής δια της θύρας Λ, και 3) της υπό στοιχείο (Μ2) του ημιώροφου της οικοδομής, εμβαδού (57,00) τ.μ., η οποία τότε και σήμερα έχει προσπέλαση από την ιδιοκτησία Ι2 μέσω κλίμακας, ενώ ουδέποτε δημιουργήθηκε κατά παράβαση της

οικοδομικής αδείας προσπέλαση προς το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου μέσω του κοινοχρήστου διαδρόμου, δυνάμει του υπ' αριθ. 123349/1967 μισθωτηρίου συμβολαίου του τότε συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Γεωργίου Καραμάνου σε συνδυασμό με το από 08-02-1968 πρόσθετο σύμφωνο, εκμίσθωσε αυτές, ως εκμισθωτής, στην ανώνυμη εταιρία, με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» και τις μίσθωσε αντίστοιχα αυτή, ως μισθώτρια, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και συμφωνίες του μισθωτηρίου συμβολαίου. Η μίσθωση έγινε προκειμένου η μισθώτρια τράπεζα να χρησιμοποιήσει τις *ήδη από κατασκευής, κατά παράβαση της οικοδομικής αδείας, συνενωμένες* προαναφερόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες του θανάοντος διαθέτη με τις ως άνω οριζόντιες ιδιοκτησίες, αποκλειστικής κυριότητας της, ήτοι: 1) με αυτήν του υπογείου ορόφου της οικοδομής, υπό στοιχείο (Υ1), εμβαδού (82,70) τ.μ., 2) με αυτήν του ισογείου ορόφου της οικοδομής, υπό στοιχείο (Ι1), εμβαδού (82,70) τ.μ., και 3) με αυτήν του ημιώροφου της οικοδομής, υπό στοιχείο (Μ1), εμβαδού (55,00) τ.μ. και να εγκαταστήσει στις άνω συνενωμένες λειτουργικά σε έναν ενιαίο χώρο οριζόντιες ιδιοκτησίες το υποκατάστημα της, το οποίο και γινόταν επί πολλά έτη, *δυστυχώς με συνεχώς μειούμενο μηνιαίο μίσθωμα.*

Πιο συγκεκριμένα:

1<sup>ον</sup>) με το από 12-02-1987 ιδιωτικό συμφωνητικό παράτασης που καταρτίστηκε μεταξύ του δικαιοπαρόχου μας και της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» παρατάθηκε η μίσθωση μέχρι τις 30-04-1995 και αναπροσαρμόστηκε το μηνιαίο μίσθωμα στο ποσό των (150.000) δραχμών,

2<sup>ον</sup>) με το από 10-12-1992 ιδιωτικό συμφωνητικό που καταρτίστηκε μεταξύ των ιδίων ως άνω αναπροσαρμόστηκε το μηνιαίο μίσθωμα για το διάστημα από 14-05-1992 έως 13-11-1992 στο ποσό των (374.000) δραχμών, για το διάστημα από 14-11-1992 έως 13-05-







1993 στο ποσό των (398.712) δραχμών και για το διάστημα από 14-05-1993 και εφεξής στο ποσό των (423.425) δραχμών.

3<sup>ον</sup>) με το από 29-11-1996 ιδιωτικό συμφωνητικό που καταρτίστηκε μεταξύ των ιδίων ως άνω λύθηκε η μεταξύ τους μίσθωση και ταυτόχρονα με το από 29-11-1996 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης που καταρτίστηκε μεταξύ των ιδίων συμφωνήθηκε η εκ νέου μίσθωση των συνενωμένων ακινήτων έως τις 31-08-2005,

4<sup>ον</sup>) με την από 28-02-2005 εξώδικη δήλωση της η μισθώτρια τράπεζα σύμφωνα με το νόμο παρέτεινε την εν λόγω μίσθωση έως 31-08-2008, ενώ ήδη είχε μεσολαβήσει ο θάνατος του δικαιοπαρόχου μας στις 17-02-1997,

5<sup>ον</sup>) με το από 18-07-2008 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης που καταρτίστηκε μεταξύ της κληρονόμου του δικαιοπαρόχου μας και τότε επικαρπώτριας των ακινήτων μας, Σμαράγδας Σαζανίδου και της άνω τράπεζας συμφωνήθηκε η εκ νέου εκμίσθωση αυτών για διάστημα από 01-09-2008 έως 31-08-2020 αντί μηνιαίου μισθώματος για το πρώτο μισθωτικό έτος εκ (4.450,00) ευρώ, αναπροσαρμοζόμενου αυτού ετησίως με το ποσοστό του δείκτη τιμών καταναλωτή προσαυξημένο κατά μια μονάδα,

6<sup>ον</sup>) με το από 04-11-2010 ιδιωτικό συμφωνητικό που καταρτίστηκε μεταξύ της ως άνω επικαρπώτριας και της παραπάνω τράπεζας συνομολογήθηκε ότι το τότε καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα ανέρχονταν στο ποσό των (4.130,10) ευρώ και ότι θα παραμείνει σταθερό έως τις 31-08-2011,

7<sup>ον</sup>) με το από 29-05-2011 ιδιωτικό συμφωνητικό που καταρτίστηκε μεταξύ των ιδίων ως άνω συμφωνήθηκε η μείωση του μισθώματος στο ποσό των (3.650,00) ευρώ για το χρονικό διάστημα από 01-05-2011 έως 30-04-2014,

8<sup>ον</sup>) με το από 06-09-2013 ιδιωτικό συμφωνητικό που καταρτίστηκε μεταξύ της παραπάνω επικαρπώτριας και της καθολικής διαδόχου της αρχικής μισθώτριας τράπεζας, της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» συμφωνήθηκε μεταξύ τους η εκ νέου μείωση του μηνιαίου μισθώματος στο ποσό των (2.920,00) ευρώ για το διάστημα από 01-06-2013 έως 31-05-2016,

9<sup>ον</sup>) με το από 04-06-2015 ιδιωτικό συμφωνητικό που καταρτίστηκε μεταξύ των ιδίων ως άνω συμφωνήθηκε η εκ νέου μείωση του μηνιαίου μισθώματος στο ποσό των (2.336,00) ευρώ για το διάστημα από 01-06-2015 έως 31-05-2016,

10<sup>ον</sup>) με το από 04-09-2017 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ ημών πλέον και της τράπεζας με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» συμφωνήθηκε μεταξύ μας η διατήρηση του μισθώματος για το διάστημα από 01-09-2017 έως 31-08-2018 στο ποσό των (2.336,00) ευρώ και

11<sup>ον</sup>) με το από 22-06-2018 ιδιωτικό συμφωνητικό που καταρτίστηκε μεταξύ ημών και της παραπάνω τράπεζας λύθηκε η εν λόγω μισθωτική σχέση μας.

(Σημειώτεον ότι με την υπ' αριθ. 38.385/25-06-2013 πράξη σύμβασης συγχώνευσης του συμβολαιογράφου Αθηνών Γεωργίου Θωμά Στεφανάκου που καταχωρήθηκε νόμιμα στα φύλλα των ως άνω οριζοντίων ιδιοκτησιών ιδιοκτησίας της Εμπορικής Τράπεζας Α.Ε. του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με αριθμό καταχώρισης 25028/27-11-2019 συγχωνεύτηκε η ανώνυμη τραπεζική εταιρία με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» μετά και δι' απορροφήσεως της ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας με την επωνυμία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» η οποία και εισέφερε μεταξύ άλλων και τα παραπάνω περιγραφόμενα ακίνητα της για την εκπλήρωση του εταιρικού σκοπού και με τον τρόπο αυτό η ανώνυμη τραπεζική εταιρία με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» κατέστη αποκλειστική κυρία αυτών. Στη συνέχεια με την υπ' αριθ. 45854/07-04-2021 πράξη διάσπασης της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου πραγματοποιήθηκε αλλαγή της επωνυμίας της σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.», απόσχιση κλάδου αυτής και εισφορά αυτού σε νέα συνιστώμενη με την εν λόγω πράξη με την επωνυμία





«ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» στην οποία και μεταβιβάστηκαν κατά πλήρη κυριότητα οι προαναφερόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες υπό στοιχεία (Υ1), (Ι1) και (Μ1).

Μετά τη λύση της μίσθωσης από το έτος 2018 μέχρι σήμερα οι οριζόντιες ιδιοκτησίες μας (υπό στοιχεία Μ2, Ι2, και Υ2) παραμένουν λειτουργικά συνενωμένες σε ενιαίο χώρο με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (υπό στοιχεία Μ1, Ι1 και Υ1) της ανώνυμης τραπεζικής εταιρίας με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.», πλην όμως δεν κατέστη δυνατόν να εκμισθωθούν, ως ενιαίος χώρος, μαζί με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες της άνω τράπεζας. Και τούτο, διότι στις αρχές του 2019 η ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» έλαβε την απόφαση για την μονομερώς μεταβίβαση λόγω πώλησης σε τρίτο, των προπεριγραφόμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών της, μη ενδιαφερόμενη πλέον για την από κοινού εκμίσθωση των ακινήτων μας. Αγνόησε τις εξ αρχής επιφυλάξεις μας που είχαμε εκφράσει σε αυτήν, επανειλημμένα, προφορικά αλλά και μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, επισημαίνοντας την χωρίς προβλήματα κοινή μας πορεία τόσων ετών. Μάλιστα, παρά την ύπαρξη ενδιαφερομένων να αγοράσουν τις λειτουργικά συνενωμένες ιδιοκτησίες μας, επιτυγχάνοντας την από κοινού μεταβίβαση των συνενωμένων ακινήτων μας πολύ μεγαλύτερο και συμφερότερο για τους δυο μας τμήμα, δεδομένου ότι εκθέσεις εκτιμητών πρότειναν αγοραία τιμή για το «ενιαίο» ακίνητο κυμαινόμενη από 451.903,00 ευρώ (με τη μέθοδο του εισοδήματος) έως 582.635,00 ευρώ (με τη μέθοδο των συγκριτικών), αυτή παρέμεινε στην άκαμπτη θέση της. Πράγματι, όπως πληροφορηθήκαμε το έτος 2022 η παραπάνω τράπεζα προχώρησε στη μεταβίβαση λόγω πώλησης των παραπάνω οριζοντίων ιδιοκτησιών της σε τρίτο και συγκεκριμένα στον κ. Αργύριο Εύδο, χωρίς αυτή προ της μεταβίβασης, ή/και κατόπιν ο νέος κτήτορας αυτών να έχει προβεί έως σήμερα στον τυπικό διαχωρισμό των ακινήτων μας και τη δημιουργία ίδιας προσπέλασης και επικοινωνίας μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους (Μ1, Ι1 και Υ1), με μόνη σήμερα δυνατότητα προσπέλασης και επικοινωνίας αυτών μεταξύ τους μέσω ελικοειδούς

κλίμακας που βρίσκεται στις ιδιοκτησίες μας. Επιπρόσθετα, οι επανειλημμένες προσπάθειες μας για συμφωνία με τον νέο κήτορα για την από κοινού εκμετάλλευση των ακινήτων μας, λειτουργικά συνενωμένων σε ενιαίο χώρο, με την εκμίσθωση τους σε τρίτο αποκρούονται από αυτόν και η μόνη πρόταση του είναι η εκμίσθωση τους σε αυτόν με δικαίωμα υπομίσθωσης, έναντι του εξευτελιστικού μηνιαίου μισθώματος των (700,00)€ III, όταν όπως πληροφορηθήκαμε ο ίδιος ζητά μίσθωμα για την εκμίσθωση σε τρίτο των συνενωμένων ιδιοκτησιών μας ως ενιαίο χώρο το ποσό των (4.500,00)€. Είναι προφανές ότι η πρόταση αυτή δεν είναι αποδεκτή από το Γηροκομείο μας, αφενός μεν διότι το προσφερόμενο μηνιαίο μίσθωμα είναι πολύ χαμηλό και αφετέρου η παραχώρηση δικαιώματος υπομίσθωσης στο μισθωτή θα είχε αποτέλεσμα την απόλυτα ελεύθερη/αυθαίρετη εκμετάλλευση των ιδιοκτησιών μας από τον μισθωτή έναντι πενιχρού μισθώματος του Γηροκομείου μας.

Επιπρόσθετα, μετά τα ανωτέρω, το Γηροκομείο μας ανέθεσε σε μεσιτικό γραφείο προκειμένου να προβεί σε **εκτίμηση της μισθωτικής αξίας των ως άνω ιδιοκτησιών μας** (βλ. υπ' αριθ. πρωτοκ. 217/19-04-2023 έγγραφο) του συμπερασματικά επί λέξει έχει ως εξής: «Είναι σημαντικό να ληφθεί υπόψη το μίσθωμα των (1.900,00) ευρώ στο οποίο προσανατολίζεται το Χαρίσειο Γηροκομείο, δεν επιτρέπει στον έτερο ιδιοκτήτη να αξιώσει παραπάνω από 2.000€ - 2.500€. Σε κάθε περίπτωση, μίσθωμα που υπερβαίνει συνολικά τις 4.000€ - 4.500€ (συμπεριλαμβανομένου και του τέλους χαρτοσήμου), φαντάζει μη βιώσιμο και μάλλον ύποπτο στο πού αποσκοπεί. Όλα τα ανωτέρω αποτελούν μια ειλικρινή εκτίμηση που προκύπτει ξεκάθαρα από τα ανωτέρω Α - Ε αναλυθέντα και προέρχεται από υπολογισμούς που έκαναν οι εντολές μου, ενδιαφερόμενοι επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται επί δεκαετίες στα Λαδάδικα».

## II. ΝΟΜΙΚΟ ΜΕΡΟΣ.

Κατά την διάταξη του άρθρου 109 παρ. 1 του Συντάγματος δεν επιτρέπεται η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων διαθήκης, κωδικέλλου ή δωρεάς ως προς τις

διατάξεις τους υπέρ του Δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού. Η συνταγματική αυτή διάταξη αποβλέπει στην προστασία και κατοχύρωση της θέλησης των διαθετών και δωρητών ακόμη και εναντίον των πράξεων της πολιτείας που έχουν νομοθετικό περιεχόμενο και, σύμφωνα με αυτήν, δεν επιτρέπεται, καταρχήν, η μεταβολή του σκοπού περιουσίας που έχει ταχθεί υπέρ του Δημοσίου ή προς εξυπηρέτηση κοινής ωφέλειας, όχι μόνο με διατάγματα, αλλά ούτε και με νόμο. (Ολ. ΑΠ 1241/1979).



**Κατ' εξαίρεση, όμως, επιτρέπεται, σύμφωνα με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου του Συντάγματος, η επωφελέστερη αξιοποίηση ή διάθεση του καταληφθέντος ή δωρηθέντος περιουσιακού στοιχείου, υπέρ του ίδιου ή άλλου (συγγενούς) κοινωφελούς σκοπού, στην ίδια περιοχή που όρισε ο διαθέτης ή ο δωρητής ή στην ευρύτερη περιφέρεια της, όταν βεβαιωθεί με δικαστική απόφαση *ότι η θέληση του διαθέτη ή του δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί για οποιονδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιεχομένου της ως προς τον ορισθέντα σκοπό, καθώς και εάν μπορεί να πραγματοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή της εκμετάλλευσης του υπόψη περιουσιακού στοιχείου, όπως ειδικός νόμος ορίζει.***

Όταν με διαθήκη ή άλλη πράξη διατίθενται περιουσιακά στοιχεία με κληρονομία, κληροδοσία ή δωρεά υπέρ κοινωφελών σκοπών, η επίτευξη των τελευταίων μπορεί να επιδιώκεται, είτε με τη σύσταση αυτοτελούς ιδρύματος, στο νομικό πρόσωπο του οποίου περιέρχεται η καταληφθείσα περιουσία, κατ'άρθρο 50 του Ν. 4182/2013, είτε με τη μεταβίβαση της περιουσίας αυτής σε ορισμένο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, με τον όρο της εκπληρώσεως από αυτό του ταχθέντος κοινωφελούς σκοπού, οπότε πρόκειται για μη αυθύπαρκτο, άλλως «υποτελές» ίδρυμα ή «κεφάλαιο αυτοτελούς διαχειρίσεως» και η αφιερούμενη περιουσία αποτελεί ιδιαίτερη περιουσιακή ομάδα, υποκείμενη, κατά το άρθρο 53 παρ. 1-2 του ίδιου νόμου, στην εποπτεία της αρμόδιας Αρχής, δηλαδή του Υπουργού

Οικονομικών και του Γενικού Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 του άνω νόμου, οι οποίοι ασκούν τις σχετικές αρμοδιότητες δια των οικείων Διευθύνσεων.

Εξάλλου, κατά την παρ. 1 του άρθρου 10 του εκτελεστικού της άνω συνταγματικής διάταξης Ν. 4182/2013, περιουσίες που καταλείπονται υπέρ κοινωφελών σκοπών αξιοποιούνται κατά τον τρόπο που όρισε ο διαθέτης ή ο δωρητής. Απαγορεύεται η μεταβολή τόσο των παραπάνω κοινωφελών σκοπών, όσο και του τρόπου και των όρων διαχείρισης της περιουσίας καθώς και των ορισμών για τον τρόπο διοίκησης της, ενώ κατά την παρ. 2 του ίδιου άρθρου, αν υπάρχει αμφιβολία περί του περιεχομένου της βούλησης του διαθέτη ή δωρητή, ή αμφισβήτηση επ' αυτού, αυτή επιλύεται από το αρμόδιο κατά άρθρο 825 ΚΠολΔ. δικαστήριο, δηλ. το Εφετείο της έδρας της Αποκεντρωμένης Διοίκησης που εποπτεύει την κοινωφελή περιουσία, κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας, κατόπιν αιτήσεως του Υπουργού των Οικονομικών, ή του αρμοδίου εκ του σκοπού Υπουργού, ή του υπέρ η κοινωφελής περιουσία νομικού προσώπου ή παντός έχοντος έννομο συμφέρον. *Το πιο πάνω Δικαστήριο αποφαινεται επίσης, κατά τη διαδικασία της εκουσίας δικαιοδοσίας, επί του εάν η βούληση του διαθέτη ή δωρητή δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί, για οποιοδήποτε λόγο, καθόλου ή κατά το μεγαλύτερο μέρος της και καθορίζει τον τρόπο της επωφελέστερης ή ασφαλέστερης αξιοποίησης της περιουσίας, καθώς και το σκοπό και την περιοχή για την οποία πρέπει αυτή να διατεθεί.*

III.

**ΕΠΕΙΔΗ**, μετά τα όσα λεπτομερώς προαναφέρθηκαν, **αποκλείεται πλέον η από κοινού με τον νέο κτήτορα εκμίσθωση των ακινήτων μας**, ως λειτουργικά ενιαίου χώρου, σε τρίτο και μοιραία οδηγούμαστε αναπόφευκτα στη λύση του **τυπικού διαχωρισμού** των ακινήτων μας από αυτά του νέου κτήτορα προκειμένου να κτιστεί

δυνατή η εκμίσθωση τους, που αυτό πρακτικά σημαίνει την επιβάρυνση του Γηροκομείου μας με αναγκαίες δαπάνες υψηλότατου κόστους.



Σύμφωνα με τον από 05-05-2023 ενδεικτικό προϋπολογισμό του έργου που εκπονήθηκε από τον πολιτικό μηχανικό Αθανάσιο Δημητρόγλου (Πίνακας 1) η ανακαίνιση των ιδιοκτησιών μας με τις απαιτήσεις διαχωρισμού αυτών απαιτεί δαπάνη του Γηροκομείου μας ύψους (52.595,54)€ επιπλέον ΦΠΑ 24% ποσού (12.622,92)€, ήτοι συνολική δαπάνη ύψους (65.218,46)€. Ειδικότερα:

1. για τοιχοποιίες ξηρής δόμησης, τιμή μονάδας: 35,00€/τ.μ., ποσότητα: 352,52 τ.μ., σύνολο δαπάνης: 12.338,20€,
2. για καθαιρέσεις υφιστάμενων διαχωριστικών γραφείου και απομάκρυνση τους σε κατάλληλο αδειοδοτημένο χώρο, τιμή μονάδας: 1.000€/τεμάχιο, ποσότητα: 1,00 τεμάχιο, σύνολο δαπάνης: 1.000,00€,
3. για χρωματισμούς εσωτερικών τοίχων, τιμή μονάδας 4,50€/τ.μ., ποσότητα 352,52 τ.μ., σύνολο δαπάνης: 1.586,34€,
4. για επέκταση πλάκας οροφής ισογείου, τιμή μονάδας: 280,00€/τ.μ., ποσότητα: 78,00 τ.μ., σύνολο δαπάνης: 21.840,00€,
5. για θύρα κεντρικής εισόδου (δίφυλλη θύρα σιδερένια βαρέως τύπου (μασίφ)). Προσαρμογή ώστε να ανοίγει προς τα έξω, για λόγους πυρασφάλειας κτιρίων. Η μία αφορά είσοδο από την οδό Δωδεκανήσου και η άλλη από την οδό Πολυτεχνείου, τιμή μονάδας: 2.000,00€/κατ'αποκοπή, ποσότητα: 2,00 θύρες, σύνολο δαπάνης: 4.000,00€,
6. για έλεγχο εγκαταστάσεων του ημιώροφου και του υπογείου, τιμή μονάδας: 300,00€/κατ'αποκοπή, ποσότητα: 1,00, σύνολο δαπάνης: 300,00€,

7. για προμήθεια και εγκατάσταση ηλεκτρικού πίνακα επαγγελματικών χώρων και απαιτήσεων (νέα παροχή), τιμή μονάδας:3.500,00€/τεμάχιο, ποσότητα: 1,00 τεμάχιο, σύνολο δαπάνης: 3.500,00€,
8. για έξοδα σχεδιασμού , αδειών και εκκίνησης της νέας παροχής ενέργειας, τιμή μονάδας: 2.000,00€/τεμαχιο, ποσότητα: 1,00 τεμάχιο, σύνολο δαπάνης: 2.000,00€,
9. για δικτύωση του χώρου για ενέργεια και φωτισμό, τιμή μονάδας:1.200,00€/τεμαχιο, ποσότητα: 1,00 τεμάχιο, σύνολο δαπάνης: 1.200,00€,
10. για σχεδιασμό, προμήθεια και εγκατάσταση δομημένης καλωδίωσης και ασθενών ρευμάτων, τιμή μονάδας: 1.200,00€/κατ'αποκοπή, ποσότητα: 1,00, σύνολο δαπάνης: 1.200,00€,
11. για ψευδοροφή με πλάκες γυψοσανίδας, τιμή μονάδας:14,50€/τ.μ., ποσότητα:78,00 τ.μ., σύνολο δαπάνης: 1.131,00€,
12. για υπηρεσίες σχεδιασμού, επίβλεψης και αποπεράτωσης των προαναφερομένων εργασιών, τιμή μονάδας: 2.500,00€, ποσότητα=: 1,00, σύνολο δαπάνης: 2.500,00€.

Επισυναπτόμενο το τεύχος του ενδεικτικού προϋπολογισμού του έργου:



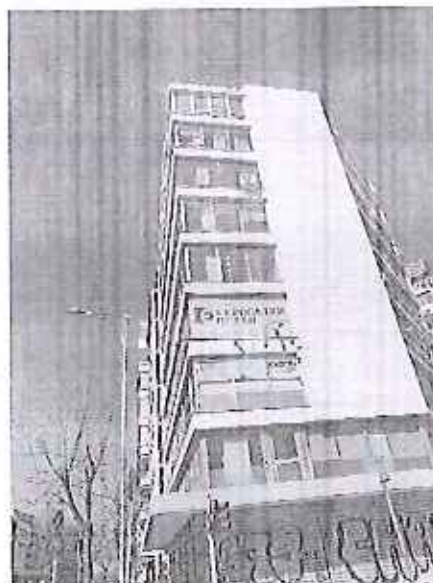


ΧΑΡΙΣΕΙΟ ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟ

Δ. Χαρίση τέρμα & Κισσού 3

Άνω τμήμα

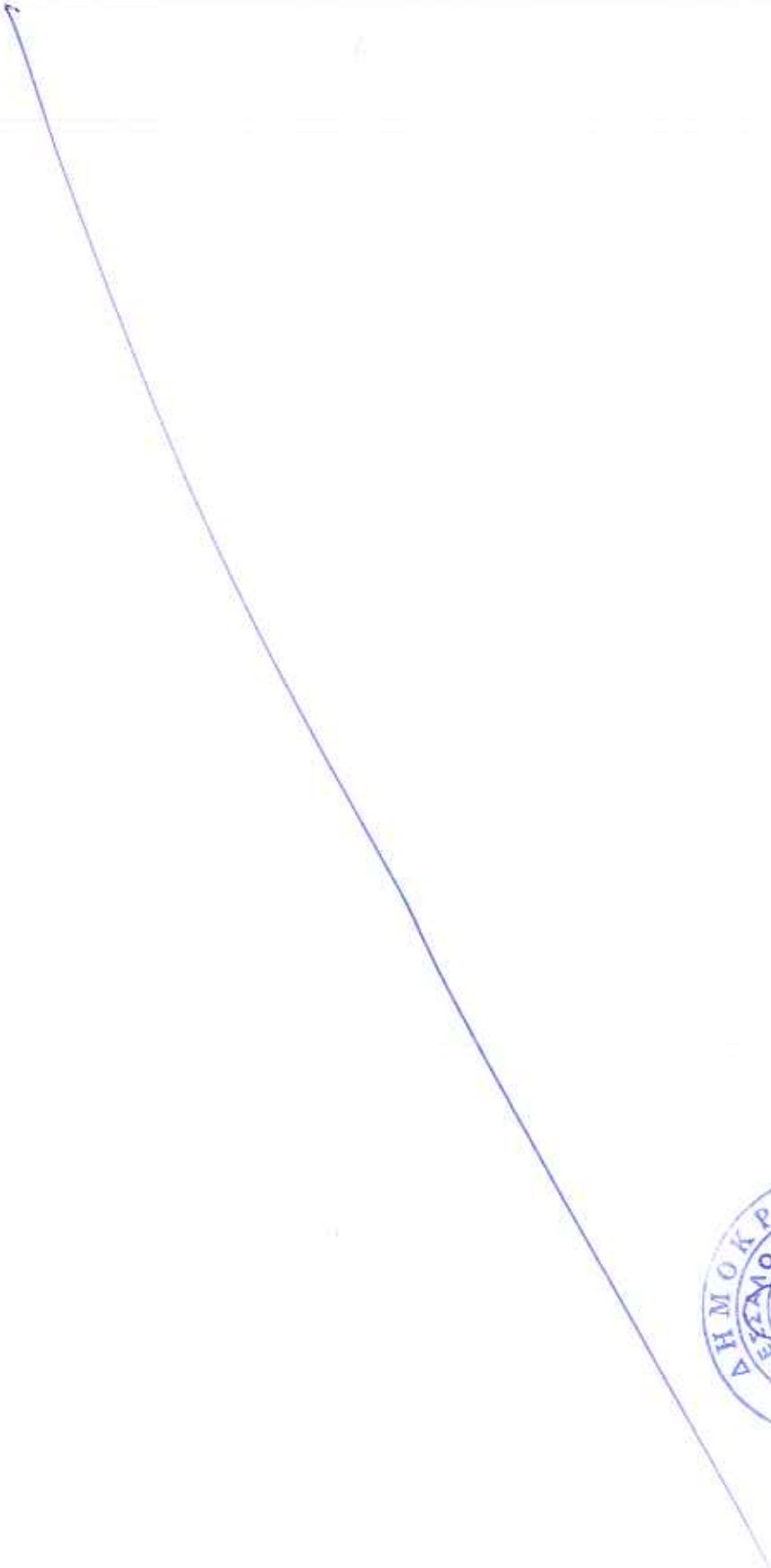
54 352, Θεσσαλονίκη



**Εργασίες διαχωρισμού ενιαίων χώρων ισογείου καταστήματος  
(με υπόγειο και μεσοπάτωμα)  
επί της οδού Δωδεκανήσου 28 στη Θεσσαλονίκη**

Τεύχος ενδεικτικού προϋπολογισμού έργου

Θεσσαλονίκη  
Μάιος 2023 – έκδοση Α



16αα'

## ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ

Αντικείμενο της παρούσης τεχνικής έκθεσης είναι ο καθορισμός τιμών μονάδας των εργασιών, που είναι απαραίτητες για την πλήρη και έντεχνη εκτέλεση των εργασιών διαχωρισμού ενιαίων χώρων της πολυκατοικίας επί της οδού Δωδεκανήσου 28 στη Θεσσαλονίκη. Οι συγκεκριμένοι χώροι αφορούν το υπόγειο, το ισόγειο καθώς και το αντίστοιχο πατάρι.

Κατόπιν μακροσκοπικού ελέγχου των χώρων σε σχέση με τις απαιτήσεις των ιδιοκτητών, παρατίθεται ενδεικτικός προϋπολογισμός εργασιών που αφορούν τα υποχρεωτικά έργα όπως αυτά ορίζονται στις τεχνικές προδιαγραφές έντεχνης εφαρμογής αντίστοιχων έργων.

Οι περιγραφόμενες εργασίες και οι τιμές μονάδας του παρόντος αναφέρονται σε μονάδες πλήρως περαιωμένων εργασιών, όπως ενδεικτικά αναφέρονται παρακάτω. Οι τιμές μονάδας περιλαμβάνουν όλες τις δαπάνες που αναφέρονται στην περιγραφή των εργασιών, καθώς και όσες απαιτούνται για την πλήρη και έντεχνη εκτέλεση των εργασιών του έργου.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, στις τιμές μονάδας του παρόντος, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά περιλαμβάνονται τα εξής:

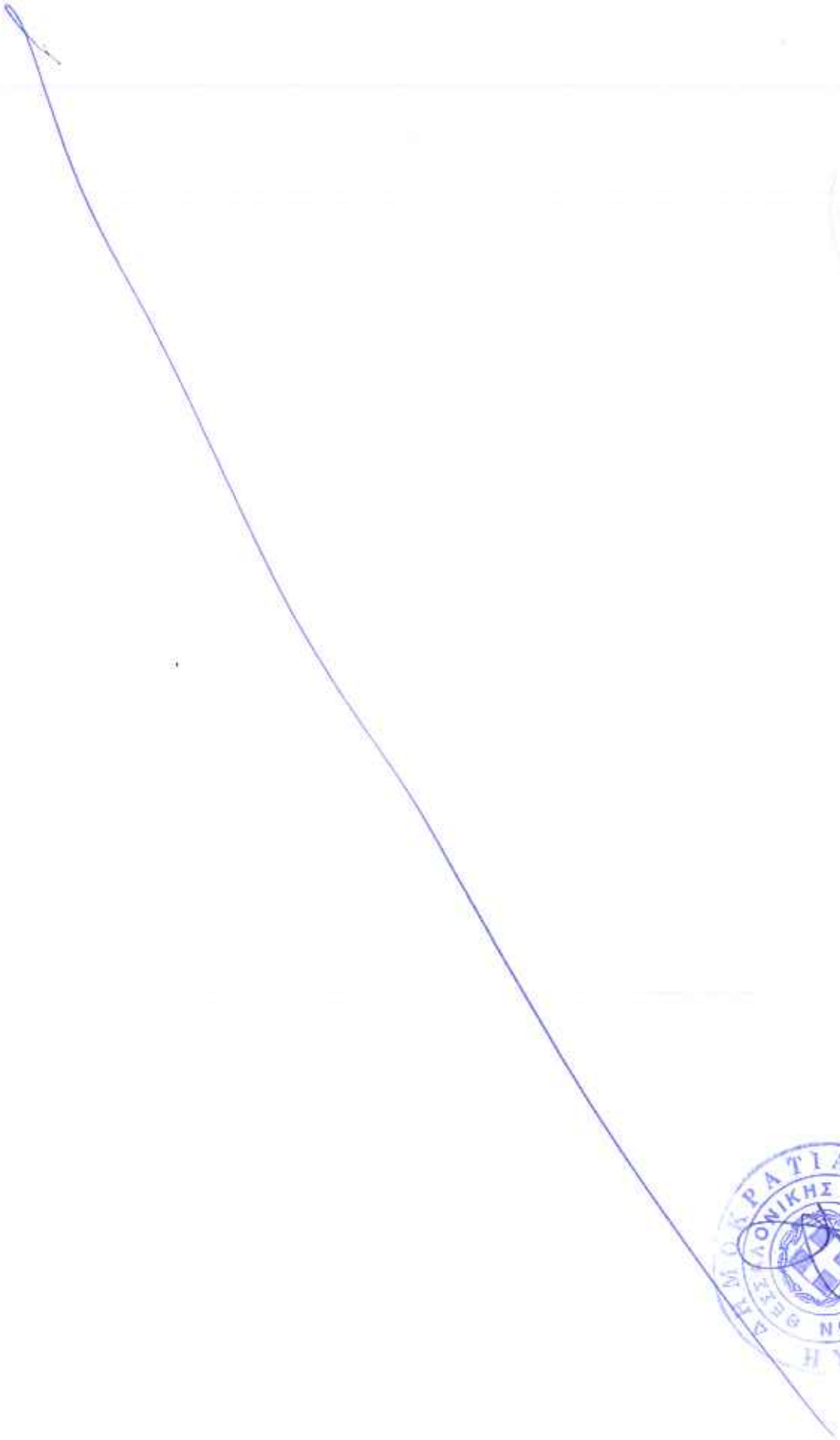
1. Κόστος προσωπικού
2. Κόστος υλικών
3. Κόστος οχημάτων και λοιπού εξοπλισμού
4. Κόστος ασφάλισης
5. Κόστος περιβαλλοντικής παρακολούθησης
6. Κόστος διάθεσης αποβλήτων ΛΕΚΚ
7. Αναλώσιμα
8. Γενικά έξοδα

Σημειώνεται ότι ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α. 24%) επί των λογαριασμών του Αναδόχου βαρύνει τον Κύριο του Έργου.

Στις τιμές περιλαμβάνεται το ποσοστό για το όφελος του εργολάβου και τα γενικά έξοδα.

Στις τιμές του παρόντος, περιλαμβάνονται:

- Όλες οι απαιτούμενες δαπάνες για την πλήρη και έντεχνη εκτέλεση των εργασιών του Φυσικού Μέρους, που αναφέρεται στην επικεφαλίδα, σύμφωνα με τους όρους του παρόντος.
- Τις δαπάνες για την προμήθεια υλικών και εξοπλισμού, για την πλήρη κατασκευή, για την εγκατάσταση και διασύνδεση όλου του εξοπλισμού και τέλος για την εκτέλεση όλων των απαιτούμενων δοκιμών, την θέση σε αποδοτική λειτουργία και

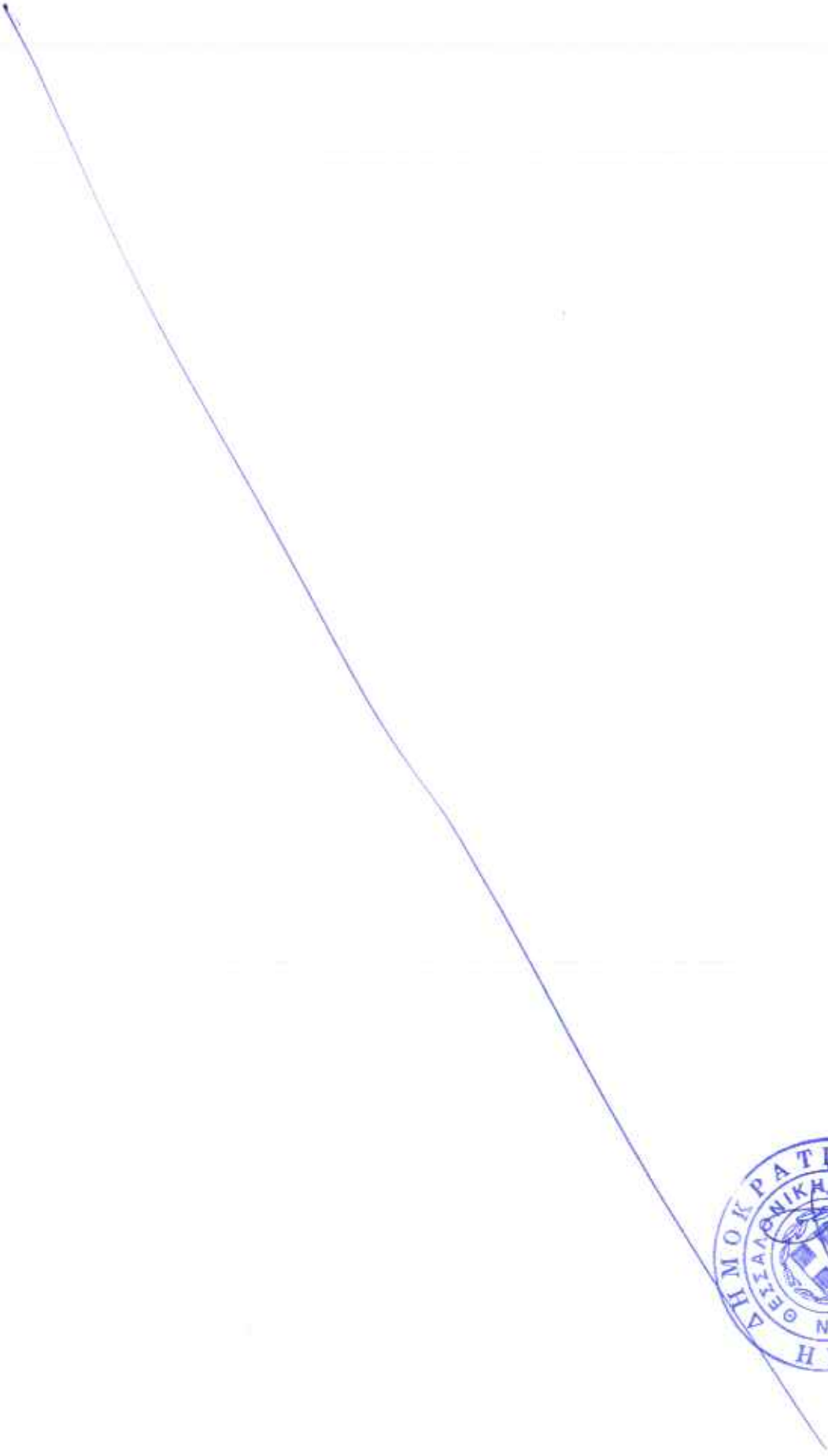


τις δοκιμές ολοκλήρωσης.

- Κάθε δαπάνη γενικά, έστω και αν δεν κατονομάζεται ρητά αλλά είναι απαραίτητη για την πλήρη και έντεχνη εκτέλεση της μονάδας κάθε εργασίας.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, μνημονεύονται (για απλή διευκρίνιση του όρου «κάθε δαπάνη») οι παρακάτω δαπάνες που περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο των τιμών του παρόντος Τιμολογίου:

- Δαπάνες για κάθε είδους φόρους, δασμούς, ασφάλιστρα μεταφοράς, τέλη, εισφορές, κρατήσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων, που ισχύουν σήμερα για αντίστοιχα έργα.
- Οι δαπάνες προμήθειας και μεταφοράς στους τόπους ενσωμάτωσης ή και αποθήκευσης φύλαξης, επεξεργασίας και προσέγγισης όλων ανεξάρτητα των υλικών, κυρίων και βοηθητικών, ενσωματωμένων και μη, που είναι αναγκαία για την έντεχνη εκτέλεση των εργασιών με όλες τις απαιτούμενες φορτοεκφορτώσεις, χαμένους χρόνους μεταφορικών μέσων και τις κάθε είδους μετακινήσεις μέχρι και την πλήρη ενσωμάτωση (ή/και χρήση τους) ή/και μεταφοράς, σύμφωνα με τα παραπάνω, των περισσευμάτων ή/και ακατάλληλων προϊόντων, ορυγμάτων και άχρηστων υλικών στους κατάλληλους χώρους απόρριψης, λαμβανομένων υπόψη των οποιωνδήποτε περιβαλλοντικών περιορισμών που θα ισχύουν.
- Δαπάνες προμήθειας, δοκιμών στο εργοστάσιο, μεταφοράς, αποθήκευσης, συναρμολόγησης, ενσωμάτωσης στα έργα, στερέωσης, βαφής (αν απαιτείται) και δοκιμών επί τόπου των έργων όλου του εξοπλισμού των μονάδων. Στον εξοπλισμό αυτό περιλαμβάνονται και όλες οι απαραίτητες εφεδρικές μονάδες για την ομαλή και απρόσκοπτη, σε περίπτωση συνηθισμένης βλάβης.
- Οι δαπάνες μισθών, ημερομισθίων, υπερωριών, ασφαλίστρων (στο ΕΦΚΑ, ασφαλιστικές εταιρίες, άλλους ημεδαπούς ή / και αλλοδαπούς ασφαλιστικούς οργανισμούς κτλ., όπως απαιτείται κατά περίπτωση) κτλ., δώρων εορτών, επιδόματος αδείας κτλ. κάθε είδους επιστημονικού και διευθυντικού του έργου προσωπικού, του ειδικευμένου ή όχι προσωπικού των γραφείων, εργοταξίων, μηχανημάτων, συνεργείων κτλ. ημεδαπού ή αλλοδαπού εργαζομένου στον τόπο του έργου ή άλλου.
- Δαπάνες ικριωμάτων και βοηθητικών γενικά κατασκευών
- Οι δαπάνες για κάθε είδους ασφαλίστρων (εργασιακή, μεταφορών, μηχανημάτων, προσωπικού εγκαταστάσεων κτλ.) καθώς και όλες οι άλλες ασφαλίστρων.
- Οι δαπάνες ασφάλειας του εργοταξίου και πρόληψης ατυχημάτων εργαζομένων ή τρίτων.
- Οι δαπάνες διάθεσης, προσκόμισης και λειτουργίας των μηχανημάτων και λοιπού



1688'



εξοπλισμού, που απαιτούνται για την εκτέλεση του έργου, μέσα στις οποίες περιλαμβάνονται τα μισθώματα, η μεταφορά, η συναρμολόγηση, η αποθήκευση, η φύλαξη και η ασφάλιση αυτών, η επιβάρυνση λόγω απόσβεσης, η επισκευή, η συντήρηση, η άμεση αποκατάσταση (όπου επιβάλλεται η χρήση τους για την διατήρηση του χρονοδιαγράμματος), οι ημεραργίες για οποιαδήποτε αιτία, η απομάκρυνση αυτών μαζί με την τυχόν απαιτούμενη διάλυση μετά το τέλος των εργασιών, οι άγονες μετακινήσεις, τα απαιτούμενα καύσιμα, λιπαντικά, ανταλλακτικά κτλ.

- Οι δαπάνες πρόσθετων εργασιών και λήψης συμπληρωματικών μέτρων ασφάλειας για τη μη παρακώλυση της ομαλής κυκλοφορίας πεζών, οχημάτων και λοιπών μέσων διακίνησης του κοινού γενικά στην περιοχή των έργων και στις γειτονιάζοντες και επηρεαζόμενες περιοχές απ' αυτά.
- Η τοποθέτηση ενημερωτικών πινακίδων με τα βασικά στοιχεία του έργου, σύμφωνα με τις υποδείξεις του Κυρίου του έργου, καθώς και η εκτύπωση πληροφοριακού υλικού, για το κοινό, με ενημερωτικά στοιχεία ως προς το έργο.
- Οι δαπάνες διατήρησης, κατά την περίοδο της κατασκευής, του χώρου του έργου καθαρού και απαλλαγμένου από ξένα προς το έργο αντικείμενα, κλπ και η απόδοση, μετά το τέλος των εργασιών του χώρου καθαρού και ελεύθερου από οποιοσδήποτε κατασκευές και εμπόδια.
- Οι δαπάνες για δικαιώματα χρησιμοποίησης κατοχυρωμένων μεθόδων, ευρεσιτεχνιών εφευρέσεων κτλ. με οποιονδήποτε τρόπο, για την έντεχνη εκτέλεση των εργασιών.
- Οι δαπάνες για την πρόληψη αλλά και την αποκατάσταση ζημιών σε έργα και εγκαταστάσεις που οφείλονται σε υπαιτιότητα του Αναδόχου.
- Οι δαπάνες των μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις οικείες αποφάσεις και τις κείμενες διατάξεις.
- Οι δαπάνες για τον τελικό καθαρισμό του έργου και των εργοταξιακών χώρων πριν την παράδοση του προς χρήση.

#### ΚΑΤ' ΑΠΟΚΟΠΗ ΤΙΜΕΣ ΕΠΙΛΕΞΙΜΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1					
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΧΩΡΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ					
Α/Α	Είδος Εργασίας	Μονάδα Μέτρησης	Τιμή Μονάδας σε €	Ποσότητα	Δαπάνη σε €





1	τοιχοποιίες ξηρής δόμησης (2+2 με ενισχυμένη μόνωση)	μ2	35,00	352,52	12.338,20
2	Καθαριότητες υφιστάμενων διαχωριστικών γραφείου και απομάκρυνση τους σε κατάλληλα αδειοδοτημένο χώρο	Τεμ.	1.000,00	1,00	1.000,00
3	Χρωματισμοί εσωτερικοί (τοίχοι)	μ2	4,50	352,52	1.586,34
4	επέκταση πλάκας οροφής ισογείου	μ2	280,00	78,00	21.840,00
5	Θύρα κεντρικής εισόδου (δίφυλλη θύρα σιδερένια βαρέως τύπου (μασίφ)). Προσαρμογή ώστε να ανοίγει προς τα έξω, για λόγους πυρασφάλειας κτιρίων. Η μία αφορά είσοδο από την οδό Δωδεκανήσου και η άλλη από την οδό Πολυτεχνείου	Κατ' αποκοπή	2000,00	2,00	4.000,00
6	Έλεγχος εγκαταστάσεων ΗΜ και του υπογείου	Κατ' αποκοπή	300,00	1,00	300,00
7	Προμήθεια και εγκατάσταση ηλεκτρικού πίνακα επαγγελματικών χώρων και απαιτήσεων (νέα παροχή)	τεμ.	3500,00	1,00	3.500,00
8	έξοδα σχεδιασμού, αδειών και εκκίνησης της νέας παροχής ενέργειας	τεμ.	2000,00	1,00	2.000,00
9	Δικτύωση χώρου για ενέργεια και φωτισμό	τεμ.	1200,00	1,00	1.200,00
10	Σχεδιασμός, Προμήθεια και εγκατάσταση δομημένης καλωδίωσης και ασθενών ρευμάτων	Κατ' αποκοπή	1200,00	1,00	1.200,00
11	Ψευδοροφή μ.π. πλάκες γυψοσανίδας	μ2	14,50	78,00	1.131,00
12	Υπηρεσίες σχεδιασμού, επίβλεψης και αποπεράτωσης των προαναφερόμενων εργασιών	Τεμ.	2.500,00	1,00	2.500,00

	ΑΞΙΑ ΕΡΓΩΝ	52.595,54 €
	ΦΠΑ 24%	12.622,92 €
	ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	65.218,46 €

**Παρατήρηση:** Στους παραπάνω πίνακες συμπεριλαμβάνονται άρθρα για τα οποία δεν εμφανίζεται ποσό δαπάνης επειδή αφορούν εργασίες που δύναται να προκύψουν κατόπιν ενδελεχούς ελέγχου. Προφανώς, αυτές οι εργασίες δεν προμετρούνται και δεν προϋπολογίζονται σε αυτό το στάδιο της μελέτης.

Θεσσαλονίκη, 05/05/2023

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

Ο Μελετητής

ATHANASIOS  
DIMITROGLOU

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Αθανάσιος Δημητρόγλου

Πολιτικός Μηχανικός



Σημειωτέον ότι ο νέος κτήτορας προκειμένου να ασκήσει πίεση Γηροκομείο μας για εκμίσθωση σε αυτόν των ακινήτων μας αρνείται να συμμετάσχει σε οποιαδήποτε δαπάνη διαχωρισμού των ακινήτων μας .



**ΕΠΕΙΔΗ** μετά την πώληση από την «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» των ιδιοκτησιών της έχουν πλέον απαξιωθεί οι ιδιοκτησίες του ιδρύματός μας διότι, ενώ οι ήδη ως άνω μεταβιβασθείσες ιδιοκτησίες της έχουν ορθογώνιο σχήμα στη διασταύρωση των οδών Δωδεκανήσου και Πολυτεχνείου (γωνιακό), οι δικές μας είναι ένα **ακανόνιστο πολύγωνο που «αγκαλιάζει» τις ιδιοκτησίες αυτής**, στερούμενες, ως κατωτέρω περιγράφεται, προσπέλασης εκ των οδών Δωδεκανήσου και Πολυτεχνείου.

Ειδικότερα οι ιδιοκτησίες μας:

1<sup>ον</sup>) το ισόγειο (I2), εμβαδού (111,60)τ.μ. έχει πρόσοψη στην οδό Πολυτεχνείου μόλις (3,77)γρ.μ. και πρόσοψη στην οδό Δωδεκανήσου (6,15) γρ.μ και επεκτείνεται στο βάθος προς το πίσω μέρος της οικοδομής σε ακανόνιστο πολυγωνικό σχήμα, από κατασκευής της έως σήμερα στερείται ίδιας προσπέλασης, παρότι η οικοδομική άδεια προέβλεπε προσπέλαση από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής δια της θύρας Λ, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως τυπικό εμπορικό κατάστημα που το κοινό του εισέρχεται από τις οδούς προσόψεων του,

2<sup>ον</sup>) το ισόγειο (I2) **δεν αποτελεί πλέον ένα χώρο, αλλά σήμερα αποτελείται, μετά τη διαρρύθμιση του από την, επί πολλά έτη, μισθώτρια τράπεζα**, ξεκινώντας από την πρόσοψη στην οδό Πολυτεχνείου από τον χώρο του ΑΤΜ της πρώην μισθώτριας τράπεζας που καταλαμβάνει χώρο εμβαδού (3,10μ. Χ 2,32μ.)= (7,192τ.μ.), σε επαφή με το ΑΤΜ προς το βάθος από το χώρο χρηματοκιβωτίου της τράπεζας, εμβαδού (1,30μΧ2,62μ)=(3,406τ.μ.), σε επαφή με το χώρο χρηματοκιβωτίου προς το βάθος από το WC ΑΜΕΑ, εμβαδού

2,10μ.Χ2,62μ.)=(5,502τ.μ.), σε επαφή μεσολαβεί μικρή κλίμακα που καταλαμβάνει εμβαδόν (2,06μ.Χ2,62μ.)=(5,3972τ.μ.), η κλίμακα οδηγεί σε κουζίνα εμβαδού (2,23μ.Χ 3,10μ.)=(6,913τ.μ.), και τέλος σε επαφή δυο WC εμβαδού (5,45μ.Χ 2,40μ.)=(13,08τ.μ.). Ο υπόλοιπος χώρος του ισόγειου αποτελείται από ένα γραφείο της τράπεζας, εμβαδού (3,82μ.Χ3,16μ.) +{(3,00μ.Χ3,00μ.):2}=(16,57τ.μ.) και ελικοειδή κλίμακα καθόδου/ανόδου στο υπόγειο (Υ2) και ημιώροφο(M2) αντίστοιχα, διαμέτρου 2,00 μέτρων. Συνεπώς από τη συνολική επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας μας (11) στο ισόγειο των (111,60)τ.μ. σήμερα καταλαμβάνονται από τις κατασκευές εσωτερικής διαρρύθμισης της τέως μισθώτριας τράπεζας συνολική επιφάνεια (58,06) τ.μ. πλέον της επιφάνειας που καταλαμβάνει η κλίμακα καθόδου ανόδου των (20,00)τ.μ. περίπου, ήτοι απομένει καθαρή εκμεταλλεύσιμη επιφάνεια μόλις (33,00) τ.μ. περίπου και συνολικά η οριζόντια ιδιοκτησία μας (11) με την υφιστάμενη σήμερα διαρρύθμιση της θα ήταν δυνατόν να εκμισθωθεί αποκλειστικά και μόνο σε τραπεζικό ίδρυμα, λαμβανομένου όμως υπόψη του ακανόνιστου σχήματος της σε συνδυασμό με την έλλειψη προσπέλασης/εισόδου από τις προσόψεις αυτού(οδός Δωδεκανήσου και Πολυτεχνείου) αποκλείεται η πιθανότητα αυτή.

3<sup>ον</sup>) Ο ημιώροφος (M2) εμβαδού 57,00 τ.μ., έχει τριγωνικό σχήμα και δεδομένου ότι σήμερα έχει προσπέλαση ΜΟΝΟ από την ιδιοκτησία (12) μέσω κλίμακας, (καθόσον κατά παράβαση της οικοδομικής αδείας ουδέποτε δημιουργήθηκε προσπέλαση προς το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου μέσω του κοινοχρήστου διαδρόμου), στην πραγματικότητα δεν αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία δυνάμενη να εκμισθωθεί ανεξάρτητα από την (12) ιδιοκτησία μας, αλλά μόνο ως παρακολούθημα της τελευταίας.

4<sup>ον</sup>) Επιπρόσθετα, ο ημιώροφος (M2) δεν αποτελεί πλέον ένα χώρο, αλλά σήμερα αποτελείται, μετά τη διαρρύθμιση του από την, επί πολλά έτη, μισθώτρια τράπεζα, ένα δωμάτιο (data room τράπεζας) εμβαδού (3,00μ.Χ 3,05μ.)=(10,50)τ.μ., ένα δωμάτιο

πολυγωνικού σχήματος (χώρο η/μ εγκαταστάσεων τράπεζας) εμβαδού (15,00) τ.μ. περίπου, ενώ ο υπόλοιπος ελεύθερος χώρος καταλαμβάνεται σχεδόν εξ ολοκλήρου από την ελικοειδή κλίμακα που συνδέει τον ημιώροφο (M2) με την (I2) ισόγεια ιδιοκτησία μας, η οποία όπως προαναφέρθηκε καταλαμβάνει εμβαδόν αυτού περίπου (20,00) τ.μ.

5<sup>ον</sup>) Το υπόγειο (Υ2) εμβαδού 90.00 τ.μ., έχει τριγωνικό σχήμα και δεδομένου ότι σήμερα έχει προσπέλαση ΜΟΝΟ από την ιδιοκτησία (I2) μέσω κλίμακας, (καθόσον κατά παράβαση της οικοδομικής αδείας ουδέποτε δημιουργήθηκε προσπέλαση από το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου μου), στην πραγματικότητα δεν αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία δυνάμενη να εκμισθωθεί ανεξάρτητα από την (I2) ιδιοκτησία μας, αλλά μόνο ως **παρακολούθημα** της τελευταίας.

6<sup>ον</sup>) Το υπόγειο (Υ2) εμβαδού 90.00 τ.μ., **δεν πλέον αποτελεί ένα χώρο, αλλά σήμερα αποτελείται, μετά τη διαρρύθμιση του από την, επί πολλά έτη, μισθώτρια τράπεζα**, επεκτείνεται στο βάθος προς το πίσω μέρος της οικοδομής σε ακανόνιστο πολυγωνικό σχήμα ξεκινώντας από την πρόσοψη στην οδό Πολυτεχνείου από χώρο/αποθήκη, δεύτερο χώρο/αποθήκη γεινιάζοντα με τον πρώτο, και τρίτο χώρο/αποθήκη γεινιάζοντα με τον δεύτερο, ενώ ο υπόλοιπος ελεύθερος χώρος καταλαμβάνεται σχεδόν εξ ολοκλήρου από την ελικοειδή κλίμακα που συνδέει το υπόγειο (Υ2) με την (I2) ισόγεια ιδιοκτησία μας.

Σύμφωνα με τα παραπάνω η ισόγεια ιδιοκτησία μας (I2) στερείται προσπέλασης από τις οδούς Πολυτεχνείου και Δωδεκανήσου, οι δε υπόγεια ιδιοκτησία μας (Υ2) και η ιδιοκτησία μας στον ημιώροφο (M2) αποτελούν εν τοις πράγματι παρακολουθήματα της ισόγεια ταύτης (I2) και θα πρέπει κατά την καθ' οιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευσή τους να αντιμετωπιστούν ως "όλον" με κοινό τρόπο εκμετάλλευσή τους.

**ΕΠΕΙΔΗ** ο δικαιοπάροχος μας, διαθέτης, με τη διαθήκη του έθεσε τον όρο απαγόρευσης εκποίησης των ως άνω ιδιοκτησιών μας στο διηνεκές, έχοντας προφανώς

κατά νου την εκμετάλλευση αυτών από τον ίδιο από κατασκευής τους με την εκμίσθωση τους ως όλον, επί πολλά έτη, σε τραπεζική ανώνυμη εταιρία, ιδιοκτήτρια των λοιπών ιδιοκτησιών ως άνω συνενωμένων με τις ιδιοκτησίες του, με υψηλό και ασφαλές όσον αφορά στην καταβολή του μίσθωμα. Πλην όμως, μεσολαβούσας της οικονομικής κρίσης της χώρας μας με αποτέλεσμα μεταξύ άλλων τη σταδιακή μείωση του μηνιαίου μισθώματος που κατέβαλε η, έως το έτος 2018, μισθώτρια τράπεζα και εν τέλει τη λύση εκ μέρους αυτής της μίσθωσης, την πώληση των συνενωμένων ιδιοκτησιών της τράπεζας σε τρίτο, ο οποίος αρνείται οποιαδήποτε από κοινού εκμίσθωση των ιδιοκτησιών μας, σε συνδυασμό με την σταδιακά αυξανόμενη παλαιότητα των ιδιοκτησιών μας και της όλης οικοδομής, το ακανόνιστο σχήμα-πολύγωνο των ιδιοκτησιών μας, στερούμενων προσπέλασης εκ των οδών Δωδεκανήσου και Πολυτεχνείου, περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό ή/και αποκλείεται η δυνατότητα εκμίσθωσης των ιδιοκτησιών μας, πάντοτε αυτές ως όλον, σύμφωνα με τη πραγματική κατάσταση αυτών (ιδε παραπάνω σελ 17 έως 20) έναντι μισθώματος ικανού να καλύπτει τις δαπάνες συντήρησης τους, την καταβολή του ΕΝΦΙΑ που τους αναλογεί, ετησίως, ποσού (3.534,61)€, του αναλογούντος σε αυτό φόρου εισοδήματος/μισθωμάτων που ανέρχεται σε ποσοστό 22%, ακόμη και του ετήσιου αποθεματικού της οικοδομής που αναλογεί στις ιδιοκτησίες μας, ύψους 500,00)€ περίπου. Ακόμη και αν υποτεθεί εκμισθωθούν αυτές έναντι μηνιαίου μισθώματος (1.900,00)€ με απλό μαθηματικό υπολογισμό καταλήγει κάποιος στο συμπέρασμα ότι από το μηνιαίο μίσθωμα, αφαιρουμένων όλων των παραπάνω θα απομένει στο Γηροκομείο μας καθαρό το ποσό των (1.000,00)€, το οποίο είναι προφανές ότι δεν δύναται να καλύπτει τις οικονομικές ανάγκες αυτού και των τροφίμων του και ε τον τρόπο αυτό δεν εκπληρώνεται η αίτηση βούληση του διαθέτη.

**ΕΠΕΙΔΗ**, μετά τις μέχρι σήμερα άκαρπες προσπάθειες μας για την εκμίσθωση των ιδιοκτησιών μας με συμφέροντες οικονομικά όρους οδηγούμαστε, με γνώμονα πάντοτε τον





καλύτερο δυνατό τρόπο εξυπηρέτησης των οικονομικών αναγκών του Γηροκομείου μας και των τροφίμων του, στο συμπέρασμα ότι σε καμιά περίπτωση **δεν είναι επωφελέστερη και συμφέρουσα** για το Γηροκομείο μας η εκμίσθωση των εν λόγω ιδιοκτησιών μας **έναντι μισθώματος έως (1.900)ευρώ κατά την εκτίμηση μισιτών**, που, όπως προαναφέρθηκε, μετά βίας καλύπτει τις δαπάνες συντήρησης αυτών, την καταβολή ΕΝΦΙΑ που τους αναλογεί και του αναλογούντος σε αυτό φόρου εισοδήματος/μισθωμάτων που ανέρχεται σε ποσοστό 22%. Επιπλέον, η διατήρηση αυτών στην κυριότητα μας αυτών είναι μάλλον ζημιογόνα πάρα επωφελής δεδομένης της συνεχώς με το πέρασμα των χρόνων αυξανόμενης παλαιότητας τους και έλλειψης συντήρησης τους λόγω του ότι παραμένουν κενές, ενώ παράλληλα το Γηροκομείο αδυνατεί να καλύψει δαπάνες συντήρησης.

**ΕΠΕΙΔΗ**, ο δικαιοπάροχος μας, διαθέτης, με τη διαθήκη του έθεσε τον όρο απαγόρευσης εκποίησης των ως άνω ιδιοκτησιών μας στο διηνεκές με σκοπό την εξυπηρέτηση των οικονομικών αναγκών του Γηροκομείου μας, έχοντας προφανώς κατά νου την εκμετάλλευση αυτών από τον ίδιο από κατασκευής τους, το έτος 1967 έως το θάνατο του το έτος 1997, με την εκμίσθωση τους ως όλον, (περίπτωση που όπως προαναφέρθηκε υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς μίσθωσης ακινήτων αποκλείεται) για την κάλυψη των οικονομικών αναγκών του Γηροκομείου μας. Επιπρόσθετα η βούληση του διαθέτη εγκαθιστώντας το Γηροκομείο μας κληρονόμο του στις παραπάνω οριζόντιες ιδιοκτησίες προφανέστατα ήταν η ,μέσω της μεταβίβασης λόγω θανάτου του της κυριότητας αυτών στο Γηροκομείο μας, **κάλυψη των οικονομικών αναγκών του**. Ο ίδιος έθεσε τον παραπάνω περιοριστικό όρο μη εκποίησης αυτών στο διηνεκές λαμβάνοντας υπόψη του τις κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης (έτος 1996) του πραγματική κατάσταση των ακινήτων μας, το υψηλό μίσθωμα που λάμβανε από αυτά, το ενδιαφέρον της αγοράς για την εκμίσθωση

τους, την ιδιότητα των επί πολλά συνεχή έτη μισθωτή (τράπεζα) και γενικότερα τη μεγάλη μισθωτική αξία τους. Δεν έλαβε υπόψη του, όμως, ότι το Γηροκομείο μας υφίσταται και λειτουργεί ανελλιπώς από το έτος 1900 είναι ένας «ζωντανός αναπτυσσόμενος οργανισμός» που καλείται να προσαρμόζεται στις τρέχουσες οικονομικές, κοινωνικές συνθήκες και ταυτόχρονα να τηρεί πιστά το σκοπό του που είναι η κάλυψη των αναγκών των τροφίμων του. Ασφαλώς σήμερα οι κοινωνικοοικονομικές συνθήκες στη χώρα μας διαφέρουν κατά πολύ από τις επικρατούσες κατά το χρόνο σύνταξης της διαθήκης του διαθέτη.

**ΕΠΕΙΔΗ**, μετά τα όσα προαναφέρθηκαν, η πραγματική βούληση του διαθέτη δεν είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους που ο ίδιος έθεσε στη διαθήκη του, αντίθετα **μπορεί αυτή να πραγματοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή της εκμετάλλευσης** των ως άνω ακινήτων μας.

**ΕΠΕΙΔΗ**, επωφελέστερος και ασφαλέστερος τρόπος εκμετάλλευσης αυτών για την κάλυψη των αναγκών του Γηροκομείου μας είναι η εκποίηση τους, ως όλον, σε **τρίτο** με τίμημα το ποσό τουλάχιστον των **(283.000)ευρώ**, όπως αναλυτικότερα θα αναφέρουμε παρακάτω.

**ΕΠΕΙΔΗ**, κατόπιν εντολής του ιδρύματος μας εκιτονήθηκε η από 31-01-2023 έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας ακινήτου της τεχνικής εταιρίας με τη επωνυμία «Π.ΚΑΡΑΜΟΣΧΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.», όπου υπολογίστηκε η αγοραία αξία των παραπάνω ιδιοκτησιών μας ως όλον στο ποσό των **283.000 ευρώ** με χρόνο πώλησης τους 18 μήνες, την οποία και επισυνάπτουμε αυτούσια στην αγωγή μας ως κατωτέρω:





## Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτου



---

Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, στην συμβολή των οδών Πολυτεχνείου και  
Δωδεκανήσου στο κέντρο της Θεσσαλονίκης

Ιανουάριος 2023

## Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας

### Αντικείμενο Εκτίμησης

Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, στην συμβολή των οδών Πολυτεχνείου και Δωδεκανήσου στο κέντρο της Θεσσαλονίκης

### Σύνοψη Εκτίμησης

Είδος Ακινήτου:	Οριζόντια	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία:	283.372,80 €
Χρήση Ακινήτου:	Κατάστημα	Ποσοστό Ιδιοκτησίας:	100,00%
Επιφάνεια:	148,41 τ.μ.	Κόστη Αποπεράτωσης:	0,00 €
Εμπορευσιμότητα:	Υψηλή	Κόστη Νομιμοποίησης:	0,00 €
Χρόνος Πώλησης:	18 μήνες	Κόστη Κατεδάφισης:	0,00 €

Τελική Αγοραία Αξία:	283.000,00 €
Τελική Μισθωτική Αξία:	1.900 € / μήνα
Ημερομηνία Εκτίμησης:	31 Ιαν 2023

### Εντολή Εκτίμησης

Κωδ. Ακινήτου: ΧΓ_202301_01	Κωδ. Πελάτη:
Εντολέας: ΧΑΡΙΣΕΙΟ ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟ	Ημ/νία Εντολής: 26 Ιαν 2023
Εκτιμητής: Απόστολος Παναγιωτίδης	Πιστοποίηση: REV
Εκτιμητική Μέθοδος: Συγκριτική & Εισοδηματική	Τύπος: Πλήρης Αυτοψία
Ημ/νία Αυτοψίας: 27 Ιαν 2023	Ημ/νία Εκτίμησης: 31 Ιαν 2023

### Σκοπός Εκτίμησης

Για Δικαστική απόφαση

### Στοιχεία Ιδιοκτησίας

Ιδιοκτήτης: Χαρίσειο Γηροκομείο	ΑΦΜ: 090000844
Νομικό Καθεστώς: Οριζόντια	Χρήση Ακινήτου: Κατάστημα
Τύπος ιδιοκτησίας: Πλήρης Κυριότητα	Ποσοστό ιδιοκτησίας: 100,00%

### Θέση Ακινήτου

Οδός & Αριθμός: Λεωφόρος Δωδεκανήσου 28	Ο.Τ.: 120287	T.K.: 54626
Πόλη / Οικισμός: Θεσσαλονίκη	Τοπωνύμιο: Βαρδάρης	
Δημοτ. Ενότητα: Θεσσαλονίκης	Δήμος: Θεσσαλονίκης	
Περιφ. Ενότητα: Θεσσαλονίκης	Περιφέρεια: Κεντρικής Μακεδονίας	

ΚΑΕΚ: 190441610015/0/0	Διανομή Υπ. Γεωργίας:
Συντεταγμένες WGS '84: Φ: 40.636737	Λ: 22.936153
Συντεταγμένες EGSA '87: Χ:	Υ:
Google Maps link: <a href="https://maps.google.com/?t=k&amp;q=40.636737,22.936153">https://maps.google.com/?t=k&amp;q=40.636737,22.936153</a>	



### Περιγραφή Περιοχής

Το εκτιμώμενο βρίσκεται στο κέντρο του πολεοδομικού ιστού της Θεσσαλονίκης σε απόσταση 1,5 χλμ από το λιμάνι της πόλης, 17 χλμ από το Αεροδρόμιο ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ, 1,2 χλμ από τον Νέο Σιδηροδρομικό σταθμό και 4χλμ από τον Σταθμό ΚΤΕΛ Θεσσαλονίκης. Η περιοχή είναι αστική με πολυώροφες οικοδομές μεγάλης ηλικίας και μικτής χρήσης. Στα ισόγεια των οικοδομών συναντάμε καταστήματα ενώ στους ορόφους λειτουργούν γραφεία/επαγγελματικοί χώροι αλλά και κατοικίες.

Δεν έχει παρατηρηθεί ανοικοδόμηση στην περιοχή τα τελευταία έτη, παρά μόνο ανακαίνιση με σκοπό την εκμετάλλευση. Σε μικρή απόσταση βρίσκεται η περιοχή Λαδάδικα που αποτελεί πόλο έλξης τα τελευταία έτη με πληθώρα καταστημάτων εστίασης και νυχτερινών κέντρων διασκέδασης.

Η περιοχή εξυπηρετείται από γραμμές του Ο.Α.Σ.Θ που την συνδέουν τόσο με την ανατολική όσο και με την δυτική πλευρά της πόλης.

Σημαντικό μειονέκτημα είναι η δυσκολία στάθμευσης καθώς ο κυκλοφοριακός φόρτος είναι υψηλός σε καθημερινή βάση αλλά και τα Σαββατοκύριακα.

### Περιγραφή Ακινήτου

Το προς εκτίμηση αφορά ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι, στην συμβολή των οδών Δωδεκανήσου και Πολυτεχνείου, στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, της Δ.Ε. και Δήμου Θεσσαλονίκης, της Π.Ε Θεσσαλονίκης, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Σε οικοπέδο εντός του Ο.Τ. 120287 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Θεσσαλονίκης, εμβαδού 234τμ κατά τον τίτλο, ανεγέρθηκε πολυώροφη οικοδομή αποτελούμενη από υπόγειο, ισόγειο με πατάρι, επτά ορόφους και εσοχή, με την 43/1966 Οικοδομική Άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Θεσσαλονίκης.

Το οικοπέδο είναι γωνιακό και έχει όρια:

ΒΑ : με ιδιοκτησία Σάββα Τσιώτσου

ΝΑ : με πλατεία επί της διασταυρώσεως των οδών Πολυτεχνείου και Δωδεκανήσου

ΝΔ : με την οδό Πολυτεχνείου

ΒΔ : με ιδιοκτησία αδελφών Βιλδιρίδη

Η παρούσα αφορά τις υπό στοιχεία Υ2, Ι2 και Μ2 οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ενιαία λειτουργικότητα. Η ιδιοκτησία Υ2 εμβαδού 90 τμ βρίσκεται στον υπόγειο όροφο, έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 23% και φέρει ΚΑΕΚ 190441610015/0/2. Η πρόσβαση σε αυτή γίνεται μέσω κλιμακοστασίου από την ιδιοκτησία Ι2 αλλά και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου. Η ιδιοκτησία Ι2 εμβαδού 111,6 τμ βρίσκεται στον ισόγειο όροφο, έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 262% και φέρει ΚΑΕΚ 190441610015/0/6. Η ιδιοκτησία Μ2 εμβαδού 57 τμ βρίσκεται στον ημιώροφο, έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 15% και φέρει ΚΑΕΚ 190441610015/0/30.

Οι παραπάνω περιγραφόμενες ιδιοκτησίες ανήκουν στο Χαρίσειο Γηροκομείο κατά ποσοστό 100% πλήρους κυριότητας.

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε διαπιστώθηκε πως το κατάστημα είναι τυπικής κατασκευής με φέρων οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης. Είναι κενό και τα τελευταία έτη δεν αξιοποιείται. Ο διαχωρισμός του από τις όμορες ιδιοκτησίες (Υ1, Ι1 και Μ1) είναι νοητός και δεν υπάρχει διακριτός διαχωρισμός.

Συνοψίζοντας η παρούσα εκτίμηση αφορά κατάστημα συνολικού εμβαδού 258,6 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 148,41 τμ (90\*0,2+111,6+57\*0,33), κατασκευής 1968.

Στο πλαίσιο εκπόνησης της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, δεν πραγματοποιήθηκε αποτύπωση ή εμβαδομέτρηση της ιδιοκτησίας με μηχανικά μέσα, αλλά η αυτοψία περιορίστηκε σε οπτικό έλεγχο.

Η εκτίμηση βασίζεται στις παραδοχές που έχουν γίνει και στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα και ουδεμία ευθύνη φέρει ο εκτιμητής για αυτά σε περίπτωση που αποδειχθούν αναληθή.

Σε αυτήν την περίπτωση χρειάζεται επανεκτίμηση του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψιν τα νέα δεδομένα.

**Παρατηρήσεις / Παραδοχές**

Κατόπιν έρευνας στην Εφαρμογή του Ελληνικού Κτηματολογίου διαπιστώθηκε πως υπάρχει υπέρβαση ποσοστών συνιδιοκτησίας των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου (υπερβαίνουν το 1000). Συνεπώς προκειμένου σύννομα να μεταβιβαστεί το εκτιμώμενο κρίνεται απαραίτητη η έρευνα στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο και κατόπιν σύμφωνης γνώμης όλων των ιδιοκτητών εκ νέου σύνταξη Σ.Ο.Ι.

Εφαρμόζεται σε όλα τα συγκριτικά στοιχεία :

1.απομείωση -10% λόγω ποσοστών οριζόντιων ιδιοκτησιών >1000

2.απομείωση -5% λόγω οριζόντιων ιδιοκτησιών που δεν μπορούν διαιρετά να ρευστοποιηθούν- αξιοποιηθούν αλλά λειτουργούν ως μία ενιαία ιδιοκτησία.



**Γεωτεμάχιο**

Εμβαδομέτρηση	Ολικό	Καθέτου
Συμβολαίου:	234,00	
Αποτύπωσης:		
Αυτοψίας:		
Αναλογία καθέτου στο ολικό (%):		

Πολυδαμικά Χαρακτηριστικά					
Εχέδιο Πόλης:	Εντός	Άραιο:	Ναι	Συντ. Δόμησης:	4,2
Όρια Οικισμού:	Εντός	Οικοδομήσιμο:	Ναι	Συντ. Κάλυψης:	60%
Ζώνη 500μ:		Κλάση:		Μέγιστο Ύψος:	

**Δομημένη Επιφάνεια**

Είδος	Χρήση	Έτος κατασκευής	Αναλογία Οικόπεδου	Δόμηση (τ.μ.)			Ρευστότητα Επίξ. άνω (τ.μ.)	
				Εγκριμένη	Αυθαιετη	Σύνολο	Βασίτητα	Διηρημένη
1ο Υπόγειο	Επαγγελματική	1968	2,300%	90,00		90,00	0,20	18,00
Ισόγειο	Επαγγελματική	1968	26,20%	111,60		111,60	1,00	111,60
Ημιόροφος	Επαγγελματική	1968	1,50%	57,00		57,00	0,33	18,81
						258,60		148,41

Κόστη Αποπεράτωσης: \_\_\_\_\_ Κόστη Νομιμοποίησης: \_\_\_\_\_ Κόστη Κατεδάφισης: \_\_\_\_\_

**Έγγραφα Ακινήτου**

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης βασίστηκε στα παρακάτω έγγραφα που μας παρασχέθηκαν από τον πελάτη.

Τύπος Έγγραφου	Αριθμός Έγγραφου	Ημερία	Πολιτ. Γραφείο	Εκδότης / Τόπος	Συμπάσης
Οικοδομική Άδεια	43	7/2/1966	Θεσσαλονίκης		
Κάταψη Ισογείου	A1	ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2018		Θεσσαλονίκη	Χριστόδουλος Σ Τόλης
Σ.Ε. Δήλωση Αποδοχής Κληρονομιάς	836	17/6/1997		Θεσσαλονίκη	Αικατερίνη Χ. Ευθυμιάδου
Απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης Κτηματολογίου	ΚΑΕΚ: 190441610015/0/2, 190441610015/0/6, 190441610015/0/30,	10/1/2023		Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης	



**Νομικός Έλεγχος**

Δεν βεβαιώνεται η Νομική Ταύτιση.

Δεν τέθηκαν υπόψη του εκτιμητή τα απαραίτητα πρωτογενή έγγραφα νομικής τεκμηρίωσης.

**Τεχνικός Έλεγχος**

Δεν βεβαιώνεται η Τεχνική Ταύτιση.

Δεν τέθηκαν υπόψη του εκτιμητή τα απαραίτητα πρωτογενή έγγραφα τεχνικής τεκμηρίωσης.

**Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας**

**Συγκριτική Μέθοδος**

Είδος Ακινήτου	Χρήση	Εκμ. Επιφάνεια	Αξία €/τ.μ.	Συν. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Αξία
Οριζόντια	Κατάστημα	148,41 τ.μ.	1.792,24	55%	265.986,70 €

**Εισοδηματική Μέθοδος**

Είδος Ακινήτου	Χρήση	Εκμ. Επιφάνεια	Αξία €/τ.μ.	Συν. Βαρύτητας	Σταθμισμένη Αξία
Οριζόντια	Κατάστημα	148,41 τ.μ.	12,83	45%	304.622,47 €

**Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης**

Είδος Ακινήτου	Χρήση	Επιφ. Γεωτεμαχίου	Επιφ. Κτιρίων	Αξία Γεωτεμαχίου	Αξία Κτιρίων	Έκπτωση
-	-	-	-	-	-	-
<b>Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία:</b>					<b>283.372,80 €</b>	

## Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)

Η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν σε ικανοποιητική ποσότητα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για των πώληση αντίστοιχων ακινήτων στην εγγύς περιοχή των εκτιμώμενων. Καταλήγει στην εκτίμηση των ακινήτων μέσα από την άμεση σύγκρισή τους με άλλα γνωστής αξίας παρόμοια ακίνητα, εφαρμόζοντας διάφορες προσαρμογές/αναγωγές που αφορούν στην ακριβή θέση, τη δυνατότητα πρόσβασης, τις υποδομές, την προβολή, τη χρήση, κλπ.



### Ανάλυση Κτηματαγοράς Πώλησης

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, διενεργήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς. Η έρευνα αγοράς διενεργήθηκε για ακίνητα της εγγύτερης περιοχής του εκτιμώμενου με χρήση Κατάστημα. Οι ζητούμενες τιμές για Κατάστημα αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο, κυμαίνονται από 1300 - 2300 €/τ.μ.. Οι τιμές εξαρτώνται από την τοποθεσία, το μέγεθος, το έτος κατασκευής, την συντήρηση, την ποιότητα κατασκευής, το πρόσωπο σε κεντρικό δρόμο, την εμπορικότητα της περιοχής, το αν είναι γωνιακό ή όχι και την σχέση μεγέθους μεταξύ πρόσοψης και βάθους.

### Συγκριτικά Στοιχεία Πώλησης

#### Συγκριτικό 1:

Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης (πάροδος Δωδεκανήσου) ισόγειο κατάστημα 105 τμ με υπόγειο 300 τμ (συνολικό ανηγμένο εμβαδόν  $105+300*0,2=165$  τμ), σε καλή κατάσταση, με βιτρίνο μήκους 15μ, προσφέρεται προς πώληση έναντι 350.000€

ΕΞΕΛΙΞΙΣ

Ουζούνης Τιμολέων

Τηλ 2310513051

URL <https://www.spiti24.gr/4727797>

#### Συγκριτικό 2:

Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης περιοχή Πτολεμαίων, ισόγειο κατάστημα 98τμ, με πατάρι 90τμ κατ' εκτίμηση, συνολικής ανηγμένης επιφάνειας  $98+90*0,33 = 127,7$  τμ, σε καλή κατάσταση, με πρόσοψη 5μ, προσφέρεται προς πώληση έναντι 180.000€

Green & Grey

Τηλ 2316003600

URL <https://www.spiti24.gr/6566453>

#### Συγκριτικό 3:

Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης στη συμβολή των οδών Ι.Δραγούμη και Βαλαωρίτου, ισόγειο κατάστημα 106τμ, με υπόγειο 99 τμ και πατάρι 95τμ (συνολικού ανηγμένου εμβαδού  $106+99*0,2+0,33*95 = 157,15$ τμ), χρήζει ανακαίνισης, προσφέρεται προς πώληση έναντι 350.000€

Karoutas Properties

Καρουτάς Αλέξανδρος

Τηλ 2310253739 , 6936752727

URL <https://www.spiti24.gr/9482229>

#### Συγκριτικό 4:

Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, πλησίον Δωδεκανήσου, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 90τμ με πατάρι 90 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού  $90+90*0,33=119,7$ τμ, κατασκευής 1970, σε καλή κατάσταση, προσφέρεται προς πώληση έναντι 165.000€

neosakinlto.gr

Ρούπας Αλέξανδρος

Τηλ 2316007921,6980000182

URL <https://www.spiti24.gr/9482229>



**Συντελεστές Στάθμισης Συγκριτικής Μεθόδου**



Παράγοντας	Εκτιμώμενο	Συγκριτικό 1	Συγκριτικό 2	Συγκριτικό 3	Συγκριτικό 4
Επιφάνεια	148,41	165,00	127,70	157,15	119,70
		-0,83%	1,04%	-0,44%	1,44%
Φύσος		0	0	0	0
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Εξασκαλισμένη	1968	2005	1979	1972	1970
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Επιβαθμολογήσεις	Πρόσφατη	Χωρίς	Χωρίς	Χωρίς	Χωρίς
		10,53%	10,53%	10,53%	10,53%
Ποιότητα Κατασκευής		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Προσωπικό κεντρικό δρόμο	Ναι	Ναι	Όχι	Ναι	Όχι
		0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
Παράλλα		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Θέα		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ραίλας		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Απόσβεση		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Πόλυ		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Εμπορευματο	Υψηλή	Υψηλή	Υψηλή	Υψηλή	Υψηλή
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Γαζακά	Ναι	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι
		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Προσθήκη/Βαθμια	Τυπική	Τυπική	Τυπική	Τυπική	Τυπική
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Αναλυση		0,00%	0,00%	0,00%	0
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ανάμειξη Προβλεπτική		0,00%	0,00%	0,00%	0
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Βισμυλ, Εξοικονομώ		0	0	0	0
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Βισμυλ, Τοποθεσία		0	0	0	0
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ζητούμενη Αξία		Αγγελία	Αγγελία	Αγγελία	Αγγελία
		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ιδιαιτερότητα Τοποθεσία		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ιδιαιτερότητα Χώρα/Πρωτεύουσα		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
<b>Συνολική Στάθμιση:</b>		<b>0,92</b>	<b>1,13</b>	<b>0,93</b>	<b>1,13</b>
<b>Ζητούμενη Αξία €/τ.μ.:</b>		<b>2121,21</b>	<b>1409,55</b>	<b>2227,17</b>	<b>1378,45</b>
<b>Επαθμισμένη Αξία €/τ.μ.:</b>		<b>1956,53</b>	<b>1589,49</b>	<b>2062,39</b>	<b>1560,56</b>

**Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Συγκριτικής Μέθοδου**

Είδος Ακινήτου	Χρήση	Εκτιμώμενο Επιβάδω	Αγοραία Αξία (€/τ.μ.)	Αγοραία Αξία (€)
Οριζόντια	Κατάστημα	148,41 τ.μ.	1.792,24 €	265.986,70 €

## Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method)

Η Μέθοδος Εισοδήματος στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης» και αφορά ακίνητα επενδυτικού χαρακτήρα που έχουν την δυνατότητα παραγωγής εισοδήματος μέσω της μίσθωσής τους. Με τη μέθοδο αυτή αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (income/rent), ενώ προσδιορίζεται και η ετήσια απόδοση (Yield/Rate of Returns). Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στην απλή της μορφή, όπου η αξία προκύπτει από την άμεση κεφαλαιοποίηση των μικτών λειτουργικών εσόδων με τη χρήση του ανάλογου συντελεστή απόδοσης (All Risk Yield), ή στην πιο αναλυτική μορφή της με τη χρήση τεχνικών προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow), όπου τα προβλεπόμενα εισοδήματα και κόστη παρουσιάζονται αναλυτικά στο χρόνο και η αξία προκύπτει από τη μετατροπή των μελλοντικών χρηματοροών (Future Cash Flows) σε σημερινή κεφαλαιακή αξία (Current Capital Value).



## Ανάλυση Κτηματαγοράς Μίσθωσης

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου, διενεργήθηκε ενδελεχής έρευνα αγοράς. Η έρευνα αγοράς διενεργήθηκε για ακίνητα της εγγύτερης περιοχής του εκτιμώμενου με χρήση Κατάστημα. Οι ζητούμενες τιμές για Κατάστημα αντίστοιχων χαρακτηριστικών με το εκτιμώμενο, κυμαίνονται από 7 - 17 €/τ.μ.. Οι τιμές εξαρτώνται από την τοποθεσία, το μέγεθος, το έτος κατασκευής, την συντήρηση, την ποιότητα κατασκευής, το πρόσωπο σε κεντρικό δρόμο, την εμπορικότητα της περιοχής, το αν είναι γωνιακό ή όχι και την σχέση μεγέθους μεταξύ πρόσοψης και βάθους.

## Συγκριτικά Στοιχεία Μίσθωσης

### Συγκριτικό 1:

Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης επί της οδού Δωδεκανήσου, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 58τμ, με υπόγειο 61τμ και πατάρι 60τμ (συνολικού ανηγμένου εμβαδού 58+61\*0,2+60\*0,33=90τμ), σε καλή κατάσταση, με βιτρίνα μήκους 4μ, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 1.500€/μήνα.

RE/MAX Gold

ΜΟΥΤΖΙΚΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

Τηλ 2310570500

URL <https://www.spiti24.gr/97700480#photo1>

### Συγκριτικό 2:

Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης επί της οδού Χαΐφα, κατάστημα εμβαδού 265 τμ, σε καλή κατάσταση, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 2.500€/μήνα.

ΟΙΚΙΑ PLUS A.E

Τηλ 6936444600

URL <https://www.spiti24.gr/97515557#photo1>

### Συγκριτικό 3:

Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης σε σημείο προβολής ισόγειο κατάστημα εμβαδού 250τμ, με υπόγειο 250 τμ και πατάρι 90 τμ (συνολικού ανηγμένου εμβαδού 250+250\*0,2+90\*0,33=329,7τμ), ανακαινισμένο, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 5.000€/μήνα

Bee One

Στυλιανός Κλαδάκης

Τηλ 2310989870

URL <https://www.spiti24.gr/5893348#photo14>

### Συγκριτικό 4:

Στο κέντρο της Θεσσαλονίκης επί της οδού Βαλαωρίτου, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 115τμ, με πατάρι 75 τμ (συνολικού ανηγμένου εμβαδού 115+0,33\*75=139,75 τμ), σε άριστη κατάσταση, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 1.000€/μήνα Ιδιώτης

Τηλ 6944565545

URL <https://www.spiti24.gr/5893348#photo14>





**Συντελεστές Στάθμισης Μεθόδου Εισοδήματος**



Παράγοντες	Εκτιμώμενο	Συγκριτικό 1	Συγκριτικό 2	Συγκριτικό 3	Συγκριτικό 4
Ανηλεής Εμφάνιση	148,41	90,00 2,92%	265,00 -5,83%	329,70 -9,06%	139,75 0,43%
Όμιλος		0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%	0 0,00%
Εκός Κατασκευής	1968	1978 0,00%	1970 0,00%	1970 0,00%	1970 0,00%
Επίπεδο Συντήρησης	Πρόσφατη	Χωρίς 10,53%	Χωρίς 10,53%	Χωρίς 10,53%	Χωρίς 10,53%
Ποιότητα Κατασκευής		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Πρόσωπα σε κεντρικό δρόμο	Ναι	Ναι 0,00%	Όχι 20,00%	Ναι 0,00%	Όχι 20,00%
Θέα		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ραβδία		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Εμπορικότητα	Υψηλή	Υψηλή 0,00%	Μέτρια 50,00%	Υψηλή 0,00%	Μέτρια 50,00%
Γωναίο	Ναι	Όχι 10,00%	Ναι 0,00%	Όχι 10,00%	Όχι 10,00%
Προσφέρ./Βαθού	Τυπική	Τυπική 0,00%	Τυπική 0,00%	Τυπική 0,00%	Τυπική 0,00%
Ζητούμενη Αξία		Αγγελία -15,00%	Αγγελία -15,00%	Αγγελία -15,00%	Αγγελία -15,00%
Ιδιαιτερότητα Τοποθεσίας		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ιδιαίτερα Χαρακτηριστικά		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
<b>Συνολική Στάθμιση:</b>		0,90	1,35	0,80	1,59
<b>Ζητούμενη Αξία €/τ.μ.:</b>		16,67	9,43	15,17	7,16
<b>Σταθμισμένη Αξία €/τ.μ.:</b>		15,07	12,77	12,11	11,36

**Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Μεθόδου Εισοδήματος**

Είδος Ακινήτου	Χρήση	Εκτιμώμενο Εμβαδό	Αγοραία Αξία (€/τ.μ.)	Συντ. Κεφάλαιου	Αγοραία Αξία (€)
Οριζόντια	Κατάστημα	148,41 τ.μ.	12,83 €	7,50%	304.622,47 €

**Υπογραφή**

Επιβεβαιώνω ότι δεν έχω σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Ημερομηνία Εκτίμησης: 31/1/2023

Εκτιμητής: Απόστολος Παναγιωτίδης

Σφραγίδα



Υπογραφή

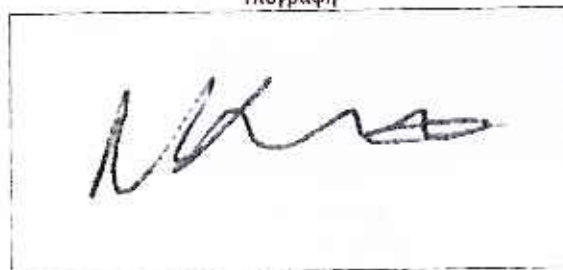


Ελέγχθηκε από την Εταιρεία MTC

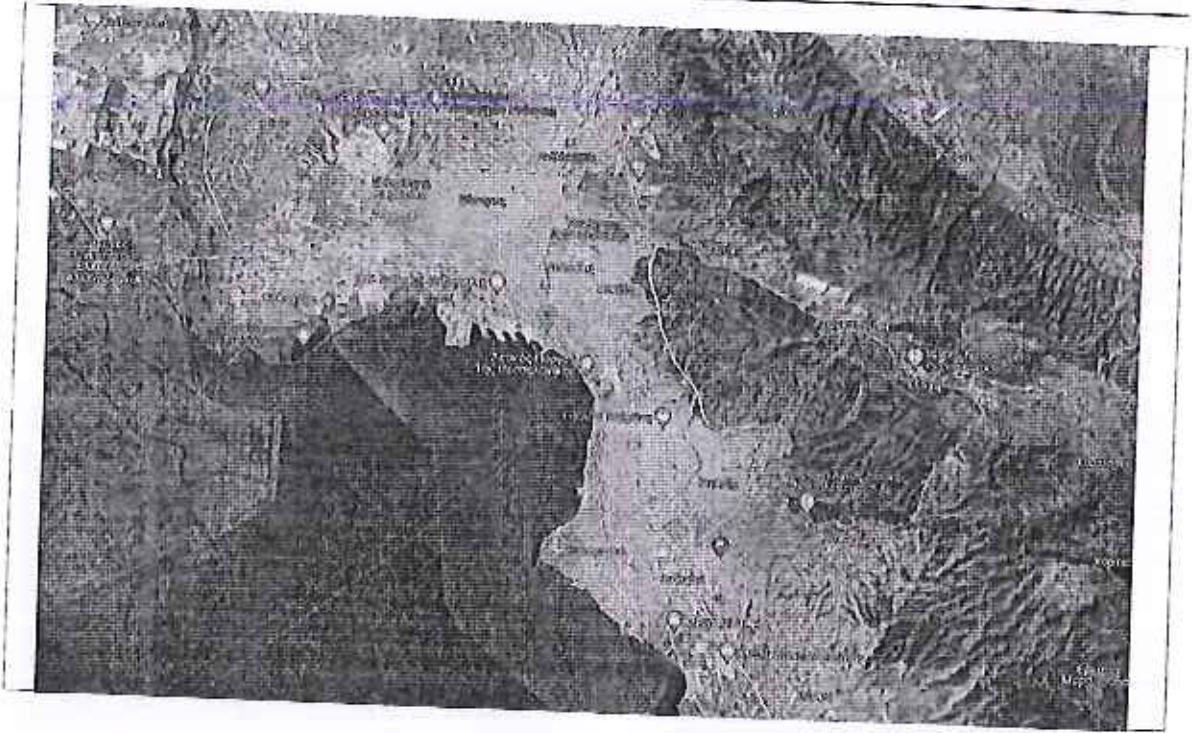
Σφραγίδα



Υπογραφή



Χάρτης Περιοχής

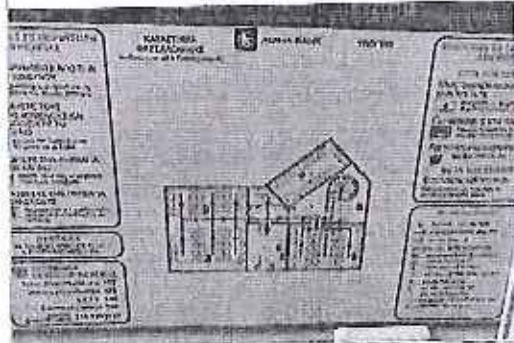
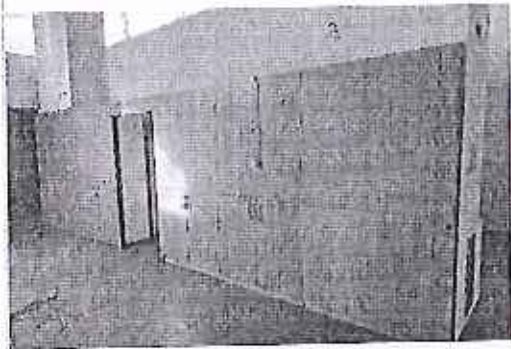
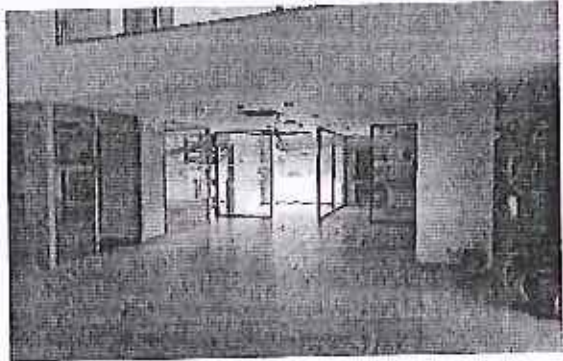
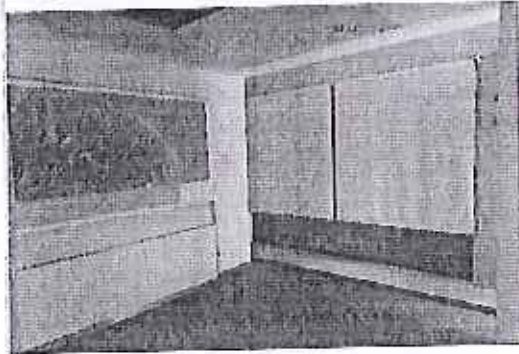
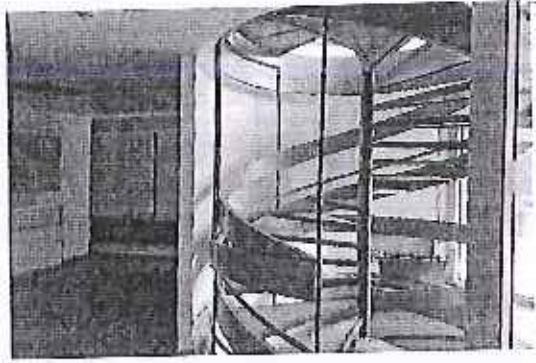


Χάρτης Ακινήτου



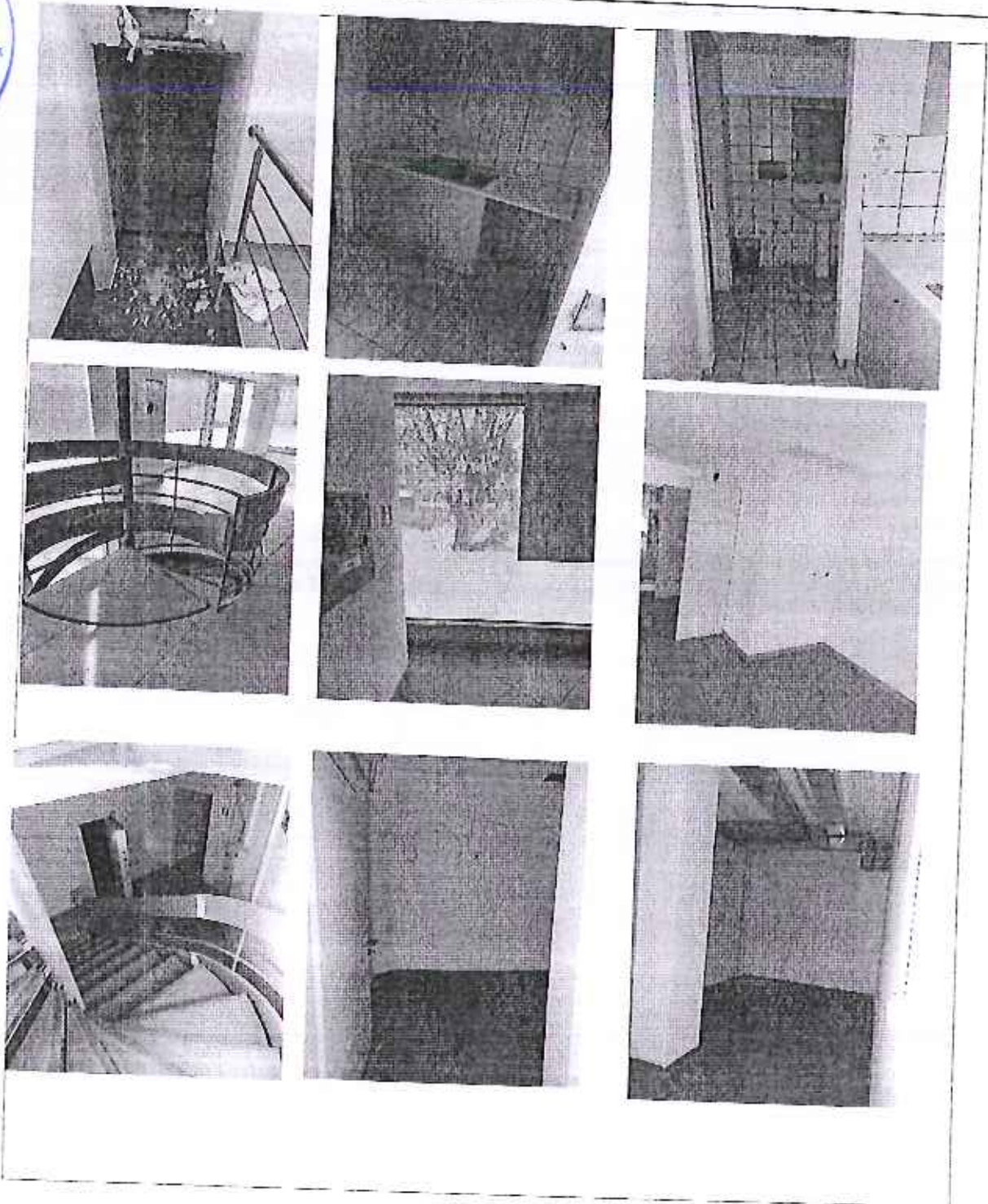


Φωτογραφίες Ακινήτου





Φωτογραφίες Ακινήτου



**ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ (basis of value)**

Η παρούσα μελέτη υιοθετεί την Αγοραία Αξία (Market Value) ως Βάση Εκτίμησης, όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020, TEGoVA).

**Ορισμοί Αξιών**

**Αγοραία Αξία (Market Value)**

Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνθήκη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

**Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent)**

Το αποτιμηθέν ποσό μισθώματος στο οποίο πρέπει να μισθωθεί το ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή σύμφωνα με τους όρους του συμφωνητικού μίσθωσης σε συνθήκη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν, το καθένα ξεχωριστά, ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Ο όρος «Μισθωτική Αξία» στην παρούσα έκθεση εκτίμησης ταυ

**ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

Η εκπόνηση της μελέτης εκτίμησης συντάσσεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2016) (EVS 2016, TEGoVA). Για την εκτίμηση των ακινήτων, οι διεθνώς αποδεκτές μεθοδολογίες που εφαρμόζονται κατά την κρίση του εκτιμητή και ανάλογα με το αντικείμενο, είναι οι Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method), Μέθοδος Εισοδήματος (Income Method), Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method).

Κατηγορία	Παραομιλίες	Συμβαλλόμενα	Αποκτ.	Αξία	Π.Α.Σ.	Π.Α.Σ.	Αποκτ.	Αξία	Π.Α.Σ.	Π.Α.Σ.
Κατηγορία	Παραομιλίες	Συμβαλλόμενα	Επίπεδο	Επίπεδο	Επίπεδο	Επίπεδο	Επίπεδο	Επίπεδο	Επίπεδο	Επίπεδο
Κατοικία	Αγγελία		-0,100	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150
Κατοικία	Όροφος		0,030	0,000	0,030	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Κατοικία	Ανηγμένη Επιφάνεια		0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
Κατοικία	Έτος κατασκευής		0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015
Κατοικία	Επίπεδο Συντήρησης	Πρόσφατη	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Κατοικία	Επίπεδο Συντήρησης	Δεκαετίας	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατοικία	Επίπεδο Συντήρησης	Χωρίς	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Κατοικία	Ποιότητα Κατασκευής	Τυπική	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατοικία	Ποιότητα Κατασκευής	Πολυτελής	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Κατοικία	Παραλία	1ο	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
Κατοικία	Παραλία	2ο	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
Κατοικία	Παραλία	Πιο πλεω	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Κατοικία	Παραλία	Χωρίς	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατοικία	Θέα	Καθόλου	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Κατοικία	Θέα	Τυπική	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατοικία	Θέα	Περιορισμένη	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Κατοικία	Θέα	Απεριόριστη	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
Κατοικία	Σε κεντρικό δρόμο	Ναι	0,900	0,950	0,950	1,000	1,000	1,000	0,900	0,900
Κατοικία	Σε κεντρικό δρόμο	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατοικία	Πισίνα	Ναι	1,100	1,100	1,100	1,100	1,050	1,050	1,050	1,050
Κατοικία	Πισίνα	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατοικία	Parking	Ναι	1,070	1,000	1,050	1,000	1,050	1,000	1,070	1,000
Κατοικία	Parking	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατοικία	Αποθήκη	Ναι	1,030	1,000	1,030	1,000	1,030	1,000	1,030	1,000
Κατοικία	Αποθήκη	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατάστημα	Αγγελία		-0,100	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150
Κατάστημα	Ανηγμένη Επιφάνεια		0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
Κατάστημα	Έτος κατασκευής		0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005
Κατάστημα	Επίπεδο Συντήρησης	Πρόσφατη	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Κατάστημα	Επίπεδο Συντήρησης	Δεκαετίας	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατάστημα	Επίπεδο Συντήρησης	Χωρίς	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Κατάστημα	Σε κεντρικό δρόμο	Ναι	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
Κατάστημα	Σε κεντρικό δρόμο	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Κατάστημα	Γωνιακό	Ναι	1,100	1,000	1,100	1,000	1,100	1,000	1,100	1,000
Κατάστημα	Γωνιακό	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατάστημα	Εμπορικότητα	Καθόλου	0,700	0,700	0,700	1,000	0,900	1,000	0,700	1,000
Κατάστημα	Εμπορικότητα	Μέτρια	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατάστημα	Εμπορικότητα	Υψηλή	1,500	1,500	1,500	1,000	1,100	1,000	1,500	1,000
Κατάστημα	Πρόσφυγες/Βάθους	Κακή	0,800	1,000	0,800	1,000	0,800	1,000	0,800	1,000
Κατάστημα	Πρόσφυγες/Βάθους	Τυπική	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Κατάστημα	Πρόσφυγες/Βάθους	Μεγάλη	1,200	1,000	1,200	1,000	1,200	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Αγγελία		-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150
Γραφείο	Όρφος		0,030	0,000	0,030	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Γραφείο	Ανηγμένη Επιφάνεια		0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001	0,001
Γραφείο	Έτος Κατασκευής		0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015
Γραφείο	Εμπορικότητα	Καθόλου	0,700	0,700	0,900	1,000	0,900	1,000	0,900	1,000
Γραφείο	Εμπορικότητα	Μέτρια	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Εμπορικότητα	Υψηλή	1,500	1,500	1,200	1,000	1,100	1,000	1,200	1,000
Γραφείο	Σε κεντρικό δρόμο	Ναι	1,200	1,200	1,100	1,200	1,100	1,200	1,100	1,200
Γραφείο	Σε κεντρικό δρόμο	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Θέα	Καθόλου	0,900	1,000	0,900	1,000	0,900	1,000	0,900	1,000
Γραφείο	Θέα	Τυπική	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Θέα	Περιορισμένη	1,050	1,000	1,050	1,000	1,050	1,000	1,050	1,000
Γραφείο	Θέα	Απεριόριστη	1,100	1,000	1,100	1,000	1,100	1,000	1,100	1,000
Γραφείο	Επίπεδο Συντήρησης	Πρόσφατη	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Γραφείο	Επίπεδο Συντήρησης	Διασταλίας	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Επίπεδο Συντήρησης	Χωρίς	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Γραφείο	Ποιότητα Κατασκευής	Τυπική	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Ποιότητα Κατασκευής	Πολυτελής	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Γραφείο	Parking	Ναι	1,100	1,030	1,050	1,030	1,050	1,050	1,050	1,050
Γραφείο	Parking	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Αγγελία		-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150	-0,150
Γραφείο	Ανηγμένη Επιφάνεια		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Γραφείο	Παράλληλα	Ναι	1,300	1,300	1,300	1,300	1,150	1,150	1,300	1,300
Γραφείο	Παράλληλα	Όχι	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,200	1,200
Γραφείο	Παράλληλα	Πιο πίσω	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Γραφείο	Παράλληλα	Χωρίς	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Σε κεντρικό δρόμο	Ναι	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
Γραφείο	Σε κεντρικό δρόμο	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Θέα	Καθόλου	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Γραφείο	Θέα	Τυπική	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Θέα	Περιορισμένη	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
Γραφείο	Θέα	Απεριόριστη	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
Γραφείο	Πρόσβαση	Ασφαλτός	1,000	1,200	1,000	1,200	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Πρόσβαση	Μικρός χωματόδρομος	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Πρόσβαση	Μεγάλος χωματόδρομος	1,000	0,900	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Πρόσβαση	Χωρίς	1,000	0,800	1,000	0,800	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Γωνιακό	Ναι	1,100	1,100	1,100	1,050	1,100	1,050	1,100	1,100
Γραφείο	Γωνιακό	Όχι	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Ανάγλυφο	<=10%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Γραφείο	Ανάγλυφο	<=20%	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Γραφείο	Ανάγλυφο	>20%	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700	0,700
Βιομηχανικό/Logistics	Αγγελία		-0,250	-0,250	-0,250	-0,250	-0,250	-0,250	-0,250	-0,250
Βιομηχανικό/Logistics	Ανηγμένη Επιφάνεια		0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Βιομηχανικό/Logistics	Έτος Κατασκευής		0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005	0,005
Βιομηχανικό/Logistics	Σιδηροδρομική Πρόσβαση	Άμεση	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
Βιομηχανικό/Logistics	Σιδηροδρομική Πρόσβαση	Χωρίς	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Βιομηχανικό/Logistics	Υποθήκη	Μη συμβατή	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Βιομηχανικό/Logistics	Υποθήκη	Ουδέτερη	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Βιομηχανικό/Logistics	Υποθήκη	Συμβατή	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
Βιομηχανικό/Logistics	Υποθήκη	ΒΙ.ΠΕ	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
Βιομηχανικό/Logistics	Εξοπλισμός	Κενό	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
Βιομηχανικό/Logistics	Εξοπλισμός	Αποθραυστικός	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Βιομηχανικό/Logistics	Εξοπλισμός	Αυτοματισμοί	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
Βιομηχανικό/Logistics	Εξοπλισμός	Ψυγεία	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200



**ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ**

Για την περίπτωση που η εντολή απαιτεί εκτίμηση χωρίς αυτοψία (Desktop) ή και εκτίμηση με εξωτερική αυτοψία ο Εκτιμητής πρέπει να προβεί σε παραδοχές προκειμένου να ολοκληρώσει αποτελεσματικά την εκτίμησή του, συχνά απουσία συγκεκριμένων πληροφοριών. Σε κάθε περίπτωση, αυτές οι παραδοχές πρέπει να αναφέρονται με σαφήνεια.

Οι παραδοχές χωρίζονται στις εξής κατηγορίες:

- Γενικές Παραδοχές: Πρόκειται υποθέσεις που γίνονται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζουν το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την επαλήθευση μέσω συγκεκριμένης έρευνας.
- Ειδικές παραδοχές: Πρόκειται για γεγονότα ή καταστάσεις που αφορούν το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετικές από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της εκτίμησης.

**Γενικές Παραδοχές**

Σε όλες τις περιπτώσεις ανεξαρτήτως του τρόπου εκτίμησης τον οποίο επιλέγει:

- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας την δεδομένη χρονική στιγμή.
- Εκτιμάται το δικαίωμα 100% πλήρους κυριότητας επί του ακινήτου ή το ποσοστό συνιδιοκτησίας, όπως αυτό προκύπτει από τα στοιχεία, τα οποία έχουν τεθεί υπόψη του εκτιμητή, εκτός αν αλλιώς ρητά αναφέρεται στην έκθεση εκτίμησης.
- Η Αγοραία Αξία είναι η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου και δεν λαμβάνει υπόψη της πρόσθετα κόστη τα οποία συνδέονται με αγοραπωλησία του όπως και τυχόν φόρους που συνεπάγεται μια συναλλαγή επί του ακινήτου.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ.), εκτός αν στην Έκθεση αναφέρεται ρητά διαφορετικά.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο.





**Γενικές Παραδοχές για υποθέσεις με εξωτερική αυτοψία**

- Στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε μόνον εξωτερική αυτοψία.
- Η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας δίνεται με επιφύλαξη, αφού συντάχθηκε με ελλιπή στοιχεία και εξωτερική αυτοψία και δεδομένης της εν εξελίξει οικονομικής συγκυρίας.
- Το δικαίωμα που αποτιμάται αφορά το 100% της πλήρους κυριότητας της εκάστοτε ιδιοκτησίας ή το εκάστοτε ποσοστό συνιδιοκτησίας που προκύπτει από τα παρασχεθέντα στοιχεία.
- Οι υποθέσεις διεκπεραιώνονται χωρίς τη δυνατότητα ελέγχου της ταύτισης τεχνικής και χωρίς πάντοτε τη δυνατότητα ελέγχου του πολεοδομικού καθεστώτος. Ο έλεγχος του πολεοδομικού καθεστώτος βασίζεται στα διαθέσιμα ανακτηθέντα έγγραφα.
- Η ημερομηνία εκτίμησης είναι αυτή της διενέργειας της εξωτερικής αυτοψίας και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας την δεδομένη χρονική στιγμή.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιονδήποτε τρόπο.
- Η Αγοραία Αξία είναι η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου μη συμπεριλαμβανομένων πρόσθετων κοστών που μπορεί να συνδέονται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.
- Στις περιπτώσεις ημιτελών ακινήτων, δίνεται αξία βάσει του ποσοστού αποπεράτωσης που προκύπτει από το πιο πρόσφατο παρασχεθέν έγγραφο. Αν κατά την αυτοψία διαπιστωθεί διαφορά στην πρόοδο εργασιών σε σχέση με την υφιστάμενη πληροφόρηση, τότε αναφέρεται το στάδιο των έργων που διαπιστώθηκε στην εξωτερική αυτοψία και προσδιορίζεται αντίστοιχα η αξία.
- Η Αγοραία Αξία είναι η εκτιμώμενη αξία του ακινήτου μη συμπεριλαμβανομένων πρόσθετων κοστών που μπορεί να συνδέονται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.
- Στις περιπτώσεις ημιτελών ακινήτων, δίνεται αξία βάσει του ποσοστού αποπεράτωσης που προκύπτει από το πιο πρόσφατο παρασχεθέν έγγραφο. Αν κατά την αυτοψία διαπιστωθεί διαφορά στην πρόοδο εργασιών σε σχέση με την υφιστάμενη πληροφόρηση, τότε αναφέρεται το στάδιο των έργων που διαπιστώθηκε στην εξωτερική αυτοψία και προσδιορίζεται αντίστοιχα η αξία.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ.).
- Η εκτίμηση διεκπεραιώνεται με την παραδοχή ότι πρόκειται για νομίμως υφιστάμενο ακίνητο, που δεν διαθέτει αυθαίρετα τμήματα που ενδέχεται να δημιουργήσουν αρνητική αξία και δύναται να μεταβιβαστεί χωρίς πρόβλημα. Σε κάθε περίπτωση, οι αξίες δίνονται προϋποθέτοντας ότι τυχόν χώροι που εμπίπτουν στο 4495/2017, έχουν τακτοποιηθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης.
- Η αξία δίνεται με την προϋπόθεση ότι η εσωτερική συντήρησής του ακινήτου είναι αντίστοιχη της εξωτερικής που διαπιστώνεται κατά την εξωτερική αυτοψία και ανάλογη και του έτους κατασκευής του. Η ποιότητα κατασκευής του εσωτερικά θεωρείται συνήθης και γενικά εναρμονισμένη με τα βασικά δεδομένα της περιοχής. Η εσωτερική διαρρύθμιση θεωρείται ότι είναι λειτουργική και δεν παρουσιάζει δυσλειτουργίες, προβλήματα χρήσης, προβλήματα φωτισμού, αερισμού και ηλιασμού (πχ εσωτερικά διαμερίσματα, διαμερίσματα σε ακάλυπτους, κ.λ.π.), που επηρεάζουν αρνητικά την Αγοραία Αξία.
- Τα οικόπεδα εντός σχεδίου πόλεως και εντός οικισμού, λαμβάνονται υπόψη ως άρτια και οικοδομήσιμα, δεν οφείλουν εισφορές και δε βρίσκονται υπό ρυμοτόμηση. Σε περίπτωση που από τα προσκομισθέντα στοιχεία δεν προκύπτει η επιφάνεια αυτών, τότε λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη απαιτούμενη για την αρτιότητα στην περιοχή, ή εναλλακτικά, αυτή που προκύπτει κατ' εκτίμηση από την αυτοψία.
- Τα αγροτεμάχια εκτός σχεδίου πόλεως, εκτός οικισμού:
  - α) με επιφάνεια μικρότερη των 4.000 μ<sup>2</sup> λαμβάνονται υπόψη ως μη άρτια - οικοδομήσιμα
  - β) με επιφάνεια μεγαλύτερη των 4.000 μ<sup>2</sup>, λαμβάνονται υπόψη ως άρτια & οικοδομήσιμα, μη δασικά, σε μη προστατευόμενες περιοχές (π.χ. παύσα 2000) και άνευ ειδικών περιορισμών ως προς την δόμησή τους. Σε περίπτωση που από τα προσκομισθέντα στοιχεία δεν προκύπτει η επιφάνεια αυτών, τότε λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη απαιτούμενη για την κατά κανόνα αρτιότητα στην ευρύτερη περιοχή.

• Τα οικόπεδα εκτός σχεδίου πόλεως και εντός ζώνης:

α) με επιφάνεια μικρότερη των 2.000 μ<sup>2</sup> λαμβάνονται υπόψη ως μη άρτια και μη οικοδομήσιμα

β) με επιφάνεια μεγαλύτερη των 2.000 μ<sup>2</sup> λαμβάνονται υπόψη ως άρτια & οικοδομήσιμα, μη δασικά, σε μη προστατευόμενες περιοχές (π.χ. natura 2000) και άνευ ειδικών περιορισμών ως προς την δόμησή τους. Σε περίπτωση που από τα προσκομισθέντα στοιχεία δεν προκύπτει η επιφάνεια αυτών, τότε λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη απαιτούμενη για την κατά κανόνα αρτιότητα στην ευρύτερη περιοχή.

• Τα κτίσματα των οποίων η ηλικία δεν αναφέρεται και δεν μπορεί να προκύψει από τα προσκομισθέντα έγγραφα, υπολογίζονται βάσει της εξωτερικής αυτοψίας και την κρίση του Εκτιμητή.

• Οι κύριοι χώροι κτισμάτων, των οποίων δεν διασαφηνίζεται η χρήση (κατάστημα, διαμέρισμα, κλπ) και αυτή δεν είναι εφικτό να διαπιστωθεί κατά την αυτοψία λαμβάνονται υπόψη ως χώροι κατοικίας.

• Η ύπαρξη θέας, εξωτερικών διαμορφώσεων (πχ πέργκολες, barbeque, κλπ) και πρόσθετων εγκαταστάσεων (πχ αέριο) θα αξιολογούνται μόνο εφόσον διαπιστώνονται από την εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.

• Στις περιπτώσεις μεζονετών, μονοκατοικιών και γενικότερα ακινήτων που αναπτύσσονται σε περισσότερα από ένα επίπεδα / ορόφους αλλά ως διαθέσιμη πληροφόρηση παρέχεται αυτή του συνόλου της επιφάνειας και όχι των επί μέρους επιφανειών για κάθε επίπεδο / όροφο, η συνολική επιφάνεια θα κατανέμεται στα επίπεδα του ακινήτου βάσει της εξωτερικής αυτοψίας και της κρίσης του Εκτιμητή.

• Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις θεωρούμε ότι - εφόσον δεν προκύπτει κάτι διαφορετικό από τα στοιχεία - λειτουργούν πλήρως, ότι έχουν εν ισχύ σήμα ΕΟΤ το οποίο δεν έχει ανακληθεί και ότι δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στη δυναμικότητα ή στην κατηγορία τους.

#### Ειδικές Παραδοχές

Οι ειδικές παραδοχές χρησιμοποιούνται κατά περίπτωση στο κείμενο της έκθεσης εκτίμησης.






Επιπρόσθετα στην περίπτωση εκποίησης των προαναφερόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών μας το Γηροκομείο μας θα αποφύγει την υψηλότερη, όπως προαναφέρθηκε, **δαπάνη διαχωρισμού αυτών** από τις έτερες ήδη μεταβιβασθείσες από το τραπεζικό ίδρυμα, διότι ο νέος κτήτορας πλέον θα αποφασίσει τον τρόπο εκμετάλλευσης αυτών, είτε με εκμίσθωση τους στον τρίτο αγοραστή των υπό στοιχείο (Υ1, Ι1 και Υ1) ιδιοκτησιών, κο Αργύριο Εύδο, είτε την από κοινού συμφωνία τους και εκμίσθωση τους σε τρίτο, είτε την εκμίσθωση τους σε τρίτο αναλαμβάνοντας ταυτόχρονα ο ίδιος τη δαπάνη διαχωρισμού αυτών από τις έτερες υπό στοιχείο (Υ1, Ι1 και Υ1) ιδιοκτησίες.

**ΕΠΕΙΔΗ**, με το τίμημα που θα λάβει το Ίδρυμα μας της τάξης τουλάχιστον των (283.000)ευρώ από την εκποίηση των εν λόγω ιδιοκτησιών μας θα κάλυπτε την ανάγκη διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου αυτού με απώτερο σκοπό τη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών στους τροφίμους και τους συγγενείς αυτών. Πιο συγκεκριμένα, η μονάδα φροντίδας ηλικιωμένων το «Χαρίσειο Γηροκομείο» οφείλει την ύπαρξη της στο Δημήτριο Χαρίση. Ως επί τούτου, υπάρχει στην είσοδο, μνημείο του συγκεκριμένου ευεργέτη, το οποίο με τα έργα που πρόκειται να πραγματοποιηθούν θα αναδειχθεί επιμελώς. Τόσο το ίδιο όσο και ο περιβάλλον χώρος του. Οι πρώτες εισαγωγές ηλικιωμένων έγιναν τον Απρίλιο του 1900, ενώ από το 1968 λειτουργεί κτιριακά στην Άνω Τούμπα, όπου μέχρι σήμερα γηροκομήθηκαν περίπου 2.200 άτομα. Το έργο που προσφέρει το Ίδρυμα μας στην ελληνική κοινωνία είναι εξόχως σημαντικό και οι προσφερόμενες υπηρεσίες του παραμένουν σε υψηλότερα επίπεδα παρά τις οικονομικές δυσκολίες της εποχής. Η λειτουργία των εγκαταστάσεων του κρίνεται ικανοποιητική, αλλά προτείνονται παρεμβάσεις διαμόρφωσης και αναβάθμισης των υποδομών του. Συγκεκριμένα, η κατάσταση του περιβάλλοντα χώρου δεν είναι αντάξια της ιστορικής σημασίας του ιδρύματος, της ποιότητας των κτιριακών του εγκαταστάσεων αλλά και της


παροχής υπηρεσιών που προσφέρει σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά πρότυπα. Ειδικότερα αποφασίστηκε και προτείνεται από το Δ.Σ. του ιδρύματος μας: α) Η δημιουργία ασφαλούς περιμετρικής οδού για τη χρήση μέσων (πυρόσβεσης, ασθενοφόρο, απορριμματοφόρο κ.λ.π.) αποτελεί βασική υποδομή, εντός της περιφραξης του ιδρύματος. Ο δρόμος θα φωτιστεί επαρκώς με ρυθμιζόμενο φωτισμό, ήπιου για περιπάτους ως έντονου για χρήση της οδού από τα μέσα. Με αυτόν τον τρόπο θα διασφαλίζεται η ασφαλής μετακίνηση, όποτε χρειάζεται, τόσο των μέσων όσο και των ενοίκων και των συνοδών αυτών. Επιπλέον θα τοποθετηθούν παγκάκια και σημεία με πόσιμο νερό. β) Καθώς το κτίριο είναι πολύ «κλειστό», δηλαδή δε στρέφεται προς τη διαβίωση στους εξωτερικούς χώρους, εκτός από τη στατική θέαση από το εσωτερικό, προτείνεται «άνοιγμα» και στροφή του κτιρίου και προς την πίσω αυλή, με τη δημιουργία υποδομών, διαφυγών και σαλονιών. Οι συγκεκριμένες υποδομές που προγραμματίστηκαν με τα προτεινόμενα έργα φέρουν ιδιαίτερη βαρύτητα σήμερα που η ψυχολογία αναγνωρίζεται ως ισχυρός τομέας ενίσχυσης του ατόμου όπου οι ηλικιωμένοι ενδείκνυται να περπατήσουν και να απολαύσουν την περίμετρο στην ύπαιθρο. γ) Επιπρόσθετα προτείνεται και η εκμετάλλευση των μικρών συμπληρωματικών οικοπέδων ιδιοκτησίας του Ιδρύματος με σκοπό την υπαίθρια στάθμευση των αυτοκινήτων των επισκεπτών ή /και της γειτονιάς.

Οι εργασίες που θα πραγματοποιηθούν περιγράφονται λεπτομερώς στην τεχνική έκθεση/μελέτη της αρχιτέκτονα μηχανικού, Δέσποινας Τσαλίκη, η οποία επί λέξει έχει ως εξής: «Το κτίριο του Ιδρύματος του Χαρίσειου Γηροκομείου βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή στην Άνω Τούμπα Θεσσαλονίκης σε οικόπεδο έκτασης 12.000 τ.μ. περίπου. Η έκταση του Ιδρύματος συνορεύει από τη μία πλευρά με το Νεκροταφείο Μαλακοπής και από την άλλη με δασική έκταση. Από την πλευρά της πρόσοψης του κτιρίου (οδός Κισσού) υπάρχουν όμορα οικόπεδα χαρακτηρισμένα ως χώροι πρασίνου, ένα εξ αυτών έκτασης 1.050 τ.μ. ανήκει στο Ίδρυμα. Το οικόπεδο αυτό συμπεριλαμβάνεται στη μελέτη διαμόρφωσης




περιβάλλοντος χώρου προκειμένου μέσω αυτού να γίνεται μια πρόσβαση στο Ίδρυμα και τμήμα του να αξιοποιηθεί για χώρος στάθμευσης, ενώ καταργείται η πρόσβαση μέσω της οδού Δημητρίου Χαρίση. Επιπλέον, προσαρτάται στην περιοχή μελέτης και η όμορη δασική έκταση στην Ανατολική πλευρά του οικοπέδου έκτασης περίπου 4.700 τ.μ.. Έτσι, η συνολική έκταση της περιοχής μελέτης είναι 17.750 τ.μ., πλην της έκτασης που καλύπτουν το κτίριο του Γηροκομείου και ο Ιερός ναός του Αγίου Νεκταρίου δηλαδή περίπου 15.000 τ.μ.

Ειδικότερα, στη νότια περιοχή έκτασης του Ιδρύματος γίνεται η μεγαλύτερη επέμβαση μιας και όπως αναφέρθηκε παραπάνω, καταργείται η χρήση της οδού Δημητρίου Χαρίση για την πρόσβαση στο Ίδρυμα και προστίθεται το όμορο οικόπεδο στο οποίο χαράσσεται η νέα οδός διπλής κυκλοφορίας και ο υπόλοιπος χώρος του νέου οικοπέδου αξιοποιείται για τη δημιουργία 27 θέσεων στάθμευσης. Για τις θέσεις αυτές προτείνεται η δημιουργία ξύλινων σκιάστρων καθώς επίσης και η περιμετρική φύτευση για τη μέγιστη δυνατή σκίαση των αυτοκινήτων. Ο νέος δρόμος που δημιουργείται οδηγεί στην είσοδο του κτιρίου κάνοντας ένα round about ώστε ένα αυτοκίνητο επισκέπτη ή ακόμα και ανάγκης να μπορεί να πλησιάσει την είσοδο και στη συνέχεια να αποχωρήσει ή να σταθμεύσει σε μια από τις νέες θέσεις. Προτού φτάσει κάποιος στο κτίριο θα έχει περάσει από τον απαραίτητο έλεγχο από το φυλάκιο που τοποθετείται στο όριο της παλιάς περιφραξης. Από τη θέση αυτή θα είναι δυνατόν να ελέγχεται η είσοδος των επισκεπτών όσο και η είσοδος οχημάτων τροφοδοσίας που μετά τον έλεγχο θα οδηγούνται στο δρόμο που δημιουργείται στη δυτική πλευρά του οικοπέδου που οδηγεί στο υπόγειο τμήμα του κτιρίου όπου υπάρχουν αποθηκευτικοί χώροι για τις ανάγκες της τροφοδοσίας. Στη συνέχεια τα οχήματα αυτά αφού περάσουν από την πίσω πλευρά του κτιρίου οδηγούνται στην έξοδο στη νοτιοανατολική περιοχή του οικοπέδου επί της οδού Ι. Αγγελοπούλου. Στην περιοχή αυτή του οικοπέδου δημιουργούνται και εννέα θέσεις στάθμευσης για τις ανάγκες του προσωπικού.



Στην περιοχή εισόδου στο κτίριο μέσω του μαρμάρινου κλιμακοστασίου δημιουργείται μια μικρή πλατεία γύρω από την προτομή του Δημ. Χαρίση όπου χρησιμοποιούνται καθίσματα, φύτευση και φωτισμός. Σε όλη την υπόλοιπη νότια πλευρά του οικοπέδου δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στη δημιουργία χώρων πρασίνου και παράλληλη εκμετάλλευση των υφιστάμενων δέντρων που προσφέρουν λόγω του μεγέθους τους μεγάλη σκίαση. Εκτός δηλαδή από τη μικρή πλατεία και τον δρόμο που οδηγεί στην κύρια είσοδο η υπόλοιπη περιοχή καλύπτεται με πράσινο που διακόπτεται μόνο από μικρούς πεζοδρόμους από βοτσαλωτό δάπεδο για την εξυπηρέτηση των τροφίμων. Οι πεζόδρομοι όταν δεν σκιάζονται από δένδρα, τοποθετούνται ξύλινες πέργολες προσφέροντας ασφαλή και σκιερό περίπατο. Επιπλέον, από τους πεζοδρόμους, οι τρόφιμοι μπορούν να μεταβούν στους ενδιάμεσους χώρους πρασίνου όπου τοποθετούνται κιόσκια με καθιστικά και καθιστικά κάτω από πυκνά δένδρα. Σε έναν από αυτούς τους χώρους πρασίνου προτείνεται να δημιουργηθεί ένα ρυάκι χαμηλού βάθους (15-20 εκατοστών) εξυπηρετώντας στο φυσικό δροσισμό. Με τον ίδιο σκοπό (φυσικό δροσισμό) τοποθετούνται άλλα δυο μικρότερα στοιχεία νερού, το ένα στο κέντρο μιας μεγάλης πέργολας στη νότια πλευρά του Ι. Ναού Αγίου Νεκταρίου και το άλλο στην ίδια περιοχή στο κέντρο του καθιστικού χώρου. Για την ξεκούραση των τροφίμων δημιουργείται επίσης μικρό αμφιθέατρο από δύο μόλις αναβαθμούς για τη μέγιστη δυνατή ασφάλεια. Επιπλέον, πλησίον του Ιερού Ναού του Αγίου Νεκταρίου προτείνεται η δημιουργία παιδικής χαράς η οποία σχετίζεται άμεσα με το υπόγειο τμήμα του Ναού και συνδέεται μέσω μιας πέργολας.

Στην πίσω πλευρά του κτιρίου, στη βορειοδυτική πλευρά του οικοπέδου εκμεταλλεύονται οι δύο αναβαθμοί που υπάρχουν προκειμένου να δημιουργηθούν βιολογικός λαχανόκηπος στον ένα και ανθόκηπος στον άλλον για την απαραίτητη εργασιοθεραπεία και ψυχοθεραπεία των τροφίμων. Η πρόσβαση σε αυτούς θα γίνεται είτε μέσω των κλιμακοστασίων που προτείνονται στο κέντρο του μήκους των δύο αναβαθμών, είτε μέσω των





δρόμων περιπάτου που προτείνονται μέσα από το δάσος. Σε όλο το μήκος των κήπων δημιουργείται δρόμος από ξύλινο deck, ο οποίος στεγάζεται στο μεγαλύτερο μέρος του από ξύλινες πέργολες, ενώ εκατέρωθεν αυτού γίνεται η φύτευση των λαχανικών και των ανθέων. Όπως προαναφέρθηκε στην όμορη δασική έκταση του οικοπέδου του Ιδρύματος προτείνεται η δημιουργία διαδρόμων περιπάτου με μέγιστη κλίση 5%. Μετά από επικοινωνία του Ιδρύματος με τη Δασική Υπηρεσία προέκυψε πως όσα από τα υφιστάμενα δένδρα χρήζουν απομάκρυνσης θα απομακρυνθούν και στη θέση τους θα φυτευτούν οπωροφόρα.

Αξίζει να αναφερθεί πως οι θέσεις που προβλέπονται στις περιοχές που προτείνονται καθιστικά καλύπτουν όλους τους τροφίμους του Ιδρύματος. Ειδικότερα, στην προτεινόμενη διαμόρφωση της πρόσοψης διαμορφώνονται έξι ζώνες καθιστικών και πιο συγκεκριμένα, η μικρή πλατεία μπροστά στην προτομή του Δημητρίου Χαρίση με τέσσερα παγκάκια στα οποία μπορούν να καθίσουν έως 12 άτομα, το μικρό αμφιθέατρο ανατολικότερα της προαναφερθείσας πλατείας που μπορεί να φιλοξενήσει έως 26 άτομα. Ανατολικότερα του δρόμου πρόσβασης στο Ίδρυμα, μέσα στο πράσινο, υπάρχουν τέσσερα παγκάκια που μπορούν να φιλοξενήσουν έως 12 άτομα. Στη συνέχεια διαμορφώνονται δύο ζώνες με καθιστικά τα οποία στεγάζονται με πέργολες. Στη μια ζώνη προτείνονται τέσσερα κιόσκια στα οποία μπορούν να καθίσουν έως 24 άτομα και στην άλλη πλησίον του υγρού στοιχείου, προβλέπεται μεγαλύτερο κιόσκι που μπορεί να φιλοξενήσει έως 21 άτομα. Νοτίως του Ιερού Ναού του Αγίου Νεκταρίου προτείνεται η δημιουργία καθιστικών που σκιάζονται από πυκνά φυλλώδη δέντρα και μιας μεγάλης πέργολας με σιντριβάνι στο κέντρο της, πλησίον τα παιδικής χαράς. Τα καθιστικά κάτω από τα δέντρα μπορούν να φιλοξενήσουν έως 21 άτομα ενώ η πέργολα έως 19. Συγκεντρωτικά, στη νότια πλευρά του συγκροτήματος δηλαδή στη διαμόρφωση που δημιουργείται στην πρόσοψη του Κεντρικού Κτιρίου το Ίδρυματος μπορούν να καθίσουν έως 135 άτομα. Στην πίσω πλευρά, τοποθετούνται καθιστικά κάτω από τα δέντρα κάτω από τον ανθόκηπο και τον λαχανόκηπο στα οποία μπορούν να καθίσουν έως 33 άτομα.

Συνολικά, σε όλο τον εξωτερικό χώρο του Ιδρύματος μπορούν να καθίσουν έως 168 άτομα που είναι πολύ περισσότερα από το σύνολο των τροφοίμων που είναι 145».



Οι ως άνω εργασίες απαιτούν δαπάνη σύμφωνα με τον ως κατωτέρω συνημμένο προϋπολογισμό οικοδομικών εργασιών (281.842,17) ευρώ.






ΕΡΓΟ : ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ ΧΑΡΙΣΕΙΟΥ ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟΥ  
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Α/Α	ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	Είδος μονάδας	Ποσότητες	Τιμή μονάδας €	ΜΕΡΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ €	ΟΛΙΚΗ ΔΑΠΑΝΗ €
1	2	3	4	5	6	7
<b>ΑΜΕΣΟΣ ΠΕΡΙΓΥΡΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ - 4600 τμ</b>						
<b>ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ</b>						
1	Γενικές Εκακαφές σε γαϊώδες έδαφος	m <sup>3</sup>	1200	11,15	13.380,00	
2	Εξυγιαντικές στρώσεις	m <sup>3</sup>	800,00	7,70	6.160,00	
3	Ασφαλτική βάση	m <sup>3</sup>	100,00	7,10	710,00	
4	Ασφαλτική στρώση	m <sup>3</sup>	100,00	7,70	770,00	
5	Πρόχυτα κράσπεδα από ακυρόδεμα.	m	230,00	9,50	2.185,00	
6	Πλακοστρώσεις	m <sup>2</sup>	800,00	12,50	10.000,00	
7	Κυβόλιθοι	m <sup>2</sup>	250,00	35,00	8.750,00	
8	Πλήρωση νησίδων με φυτική γη	m <sup>3</sup>	800,00	2,80	2.080,00	
9	Χλοοτάπητας και σπορά	στρ.	1,20	1.200,00	1.440,00	
10	Δένδρα κατηγορίας Δ3	τεμ.	20,00	12,50	250,00	
11	Θάμνοι κατηγορίας Θ3	τεμ.	200,00	7,40	1.480,00	
12	Άνοιγμα λάκκων διαστάσεων 0,50 x 0,50 x 0,50 m. χαλαρά εδάφη με εργαλεία χειρός	τεμ.	220,00	1,50	330,00	
13	Φύτευση φυκών με μπάλα χώματος όγκου 4,50 - 12,00 lt	τεμ.	220,00	1,30	286,00	
14	Φορτισεκφόρτιση προϊόντων εκακαφών με χρήση μηχανικών μέσων	m <sup>3</sup>	1.000,00	0,90	900,00	
15	Χειρωνακτική διακίνηση προϊόντων εκακαφών και κατεδαφίσεων	ton x 10 m	150,00	5,60	840,00	
16	Προμήθεια, μεταφορά επί τόπου, διάστρωση και συμπίκνωση ακυροδέματος κατηγορίας C18/20 με χρήση αντλίας ή πυργογερανού τοίχων ανιστήριξης	m <sup>3</sup>	450,00	104,00	46.800,00	
17	Ξυλότυποι χυτών κατασκευών	m <sup>2</sup>	850,00	15,70	13.345,00	
18	Χαλύβδινοι οπλισμοί κατηγορίας B500C (S500s)	kg	25.000,00	1,15	28.750,00	
19	Χρωματισμοί	m <sup>2</sup>	600,00	3,90	2.340,00	
23	Κατασκευή περγκολών	m <sup>2</sup>	250,00	60,00	15.000,00	
24	Παγκάκια	τεμ.	30,00	190,00	5.700,00	
25	Κόδος απορριμμάτων	τεμ.	20,00	300,00	6.000,00	
<b>Σύνολο Προϋπολογισμού Οικοδομικών</b>						<b>167.496,00</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΑΣΙΩΝ</b>						<b>167.496,00</b>
<b>ΕΡΓΟΛΑΒΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ 18%</b>						<b>30.149,28</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ</b>						<b>197.645,28</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ Φ. Π. Α. 24%</b>						<b>29.646,79</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΟΥ</b>						<b>227.292,07</b>
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΡΓΟΥ</b>						<b>281.842,17</b>

Η ολική δαπάνη για το γενικό σύνολο του έργου αφορά στο παραδοτέο και περιλαμβάνει κάθε απαιτούμενη δαπάνη (και φυσικά και τα απαιτούμενα οικοδομικά ένεσημα).





**ΕΠΕΙΔΗ**, οι πληρωμές χρήσης του Γηροκομείου μας για το έτος 2023 για την επιτέλεση του σκοπού του ανέρχονται, σύμφωνα με τον προϋπολογισμό του έτους 2023, στο ποσό των (3.458.265,27)€, ενώ τα προβλεπόμενα έσοδα του από την παροχή υπηρεσιών και την εκμίσθωση ακινήτων κατά τον ταμειακό προϋπολογισμό του έτους 2023 ανέρχονται στο ποσό των (3.559.802,27)€, στο οποίο ποσό συμπεριλαμβάνονται έκτακτα κέρδη από την «εν δυνάμει» εκποίηση ακινήτων, ύψους (675.000,00)€, είναι δύσκολη έως ανέφικτη η εξοικονόμηση του απαιτούμενου κεφαλαίου, αφενός μεν για την αναγκαία δαπάνη διαχωρισμού των ιδιοκτησιών μας, ως ανωτέρω, συνολικού με ΦΠΑ ύψους (65.218,46)€ αφετέρου για την πραγματοποίηση των ως ανωτέρω έργων υποδομής περιβάλλοντα χώρου και την πληρέστερη προσφορά υπηρεσιών προς τους γηροκομούμενους αλλά και του ηλικιωμένους της ευρύτερης περιοχής. Ταυτόχρονα, εκτιμούμε ότι με την ενεργοποίηση των νέων αυτών παροχών το Χαρίσειο Γηροκομείο καθίσταται πρότυπο κέντρο και διατηρεί υψηλά το δείκτη φροντίδας των ηλικιωμένων συνανθρώπων μας.

**ΕΠΕΙΔΗ**, συμπερασματικά, η μη από κοινού με την παραπάνω τράπεζα εκποίηση των οριζοντίων ιδιοκτησιών μας είχε αποτέλεσμα την υποβάθμιση τους, τη μείωση της μισθωτικής αξίας τους με αποτέλεσμα το Γηροκομείο μας να μη δύναται να εκπληρώσει τη βούληση του διαθέτη, λαμβάνοντας, αν υποθεθεί ότι καταστεί δυνατόν να εκμισθωθούν αυτές, πενιχρό μηνιαίο μίσθωμα έως 1.900 ευρώ, το μεγαλύτερο μέρος του οποίου θα δαπανάται προς πληρωμή του αναλογούντος φόρου εισοδήματος επί των μισθωμάτων, του αναλογούντος σε αυτές ΕΝ.Φ.Ι.Α. και του αναλογούντος υπέρογκου αποθεματικού της οικοδομής.

**ΕΠΕΙΔΗ**, συμπερασματικά, με τη μεταβίβαση τους λόγω πώλησης σε τρίτο έναντι τιμήματος τουλάχιστον (283.000) ευρώ το Γηροκομείο μας θα αποφύγει την υψηλότητα,

όπως προαναφέρθηκε, **δαπάνη διαχωρισμού αυτών** με τις ετέρες ήδη μεταβιβασθείσες από το τραπεζικό ίδρυμα οριζόντιες ιδιοκτησίες, τις **δαπάνες συντήρησης αυτών**, τους **φόρους που τους αναλογούν** και θα καλύψει την ανάγκη του για τη **διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου αυτού με απώτερο σκοπό τη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών στους τροφίμους και τους συγγενείς αυτών.**

**ΕΠΕΙΔΗ**, μετά ταύτα, το Δ.Σ. του Χαρίσειου Γηροκομείου προκρίνει την εκποίηση και συγκεκριμένα τη μεταβίβαση λόγω πώλησης των προπεριγραφέντων οριζοντίων ιδιοκτησιών μας, υπό στοιχεία Μ2, Ι2 και Υ2, ως **όλον**, εξασφαλίζοντας με τον τρόπο αυτό **υψηλό τίμημα**, που θα αξιοποιηθεί, όπως προαναφέρθηκε, σύμφωνα πάντα με τη βούληση του διαθέτη, ο οποίος κατέλειπε την περιουσία του στο Χαρίσειο Γηροκομείο για την εξυπηρέτηση των οικονομικών αναγκών αυτού.

**ΕΠΕΙΔΗ** συντρέχει νόμιμη περίπτωση να αποφανθεί το Δικαστήριο σας ότι η βούληση του διαθέτη, ως προς τον όρο απαγόρευσης κάθε εκποίησης, δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί ως προς τις συγκεκριμένες υπό στοιχεία Μ2, Ι2 και Υ2, οριζόντιες ιδιοκτησίες μας και να καθορισθεί με την Απόφαση Σας ως άλλος τρόπος ασφαλέστερης και επωφελέστερης αξιοποίησης αυτών, που αυτός διέθεσε για τον ανωτέρω κοινωφελή σκοπό στο Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσσαλονίκης, που θα περιλαμβάνει και τη δυνατότητα εκποίησης αυτών.

**ΕΠΕΙΔΗ** ο προτεινόμενος από εμάς τρόπος ασφαλέστερης και επωφελέστερης αξιοποίησης των συγκεκριμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών που, μεταξύ άλλων, ο διαθέτης αφιέρωσε στην επιδίωξη του παραπάνω κοινωφελούς σκοπού είναι η **εκποίηση αυτών** και η **διάθεση του τιμήματος για τους σκοπούς του ιδρύματος μας**, όπως



άλλωστε αυτού καθορίζονται στο βασιλικό διάταγμα της 3ης Σεπτεμβρίου 1956 που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, τεύχος πρώτο, αριθ. φύλλου 206/18-09-1956 και περιέχει τον οργανισμό του Χαρίσειου Γηροκομείου Θεσσαλονίκης, στο άρθρο δε 2 περιγράφεται ο κοινωφελής σκοπός αυτού ενώ στο αρθρ. 3 ορίζεται ότι: «οι πόροι του Ιδρύματος συνίσταντο σε εισοδήματα εκ της ακίνητης αυτού περιουσίας και εκ των καταλειπομένων σε αυτό κληρονομιών ή κληροδοσιών».

**ΕΠΕΙΔΗ** πρέπει κατ'ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 11 παρ. 2 του Ν. 4182/2013 να θεωρηθεί ότι θα μεταβιβαστούν στο Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσσαλονίκης οι συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες που ο διαθέτης αφιέρωσε στην εκπλήρωση του παραπάνω κοινωφελούς σκοπού αυτοδίκαια με τη μεταγραφή της απόφασης σας, που θα εκδοθεί, με την οποία και θα αίρεται μόνο για τις συγκεκριμένες ως ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες ο όρος και οι περιορισμοί που ο διαθέτης έθεσε.

**ΕΠΕΙΔΗ** η παρούσα μας παραδεκτά εισάγεται προς συζήτηση ενώπιον του Δικαστηρίου Σας, είναι νόμω, ουσία βάσιμη και πραγματικά αληθινή.

Για τους λόγους αυτούς και όσους παραδεκτά προσθέσουμε κατά τη συζήτηση της παρούσας αίτησης μας,

### **ΑΙΤΟΥΜΕΘΑ**

1. Να αναγνωρισθεί με Απόφαση του Δικαστηρίου Σας ότι η βούληση του διαθέτη, Δημητρίου Στεφανίδη του Αθανασίου, όπως εκφράστηκε με την με αριθμό 532/23-03-1996 δημόσια διαθήκη του, συνταχθείσα ενώπιον της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης, Αικατερίνης Ευθυμιάδου, που δημοσιεύτηκε με το υπ'αριθ. 329/28-02-1997 πρακτικό συνεδρίασης του Μονομελούς πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης, με την οποία αυτός κατέλειπε, μεταξύ άλλων, τις περιγραφόμενες λεπτομερώς στο ιστορικό της παρούσας υπό στοιχεία (Υ2),

(I2) και (M2) οριζόντιες ιδιοκτησίες, στο ίδρυμα μας, Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία «Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσσαλονίκης» και τις οποίες αποδεχτήκαμε με την υπ' αριθ. 836/12-06-1997 συμβολαιογραφική πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς της ίδιας, ως άνω, συμβολαιογράφου, που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 1898 και με αυξ. αριθμό 169, *δεν είναι δυνατόν να πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τους όρους που ο διαθέτης έθεσε, αντίθετα μπορεί να πραγματοποιηθεί πληρέστερα με τη μεταβολή της εκμετάλλευσης των στο ιστορικό της παρούσας μας περιγραφόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών.*

2. Να καθορισθεί ως *τρόπος επωφελέστερης και ασφαλέστερης αξιοποίησης των*, στο ιστορικό της παρούσας μας, υπό στοιχεία (Y2), (I2) και (M2) οριζοντίων ιδιοκτησιών, που κληρονομήθηκαν από το ίδρυμα μας, Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία «Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσσαλονίκης», η μεταβίβαση τους ως όλον, λόγω πώλησης, σε τρίτο προκειμένου, όπως λεπτομερώς περιγράφεται στο ιστορικό της παρούσας, να διαθέσουμε το ληφθέν τμήμα και να το αξιοποιήσουμε για τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου αυτού με απώτερο σκοπό τη βελτίωση των παρεχομένων υπηρεσιών στους τροφίμους και τους συγγενείς αυτών με την πραγματοποίηση των προαναφερομένων έργων υποδομής περιβάλλοντα χώρου

3. Να θεωρηθεί ότι η *άρση του όρου* που έθεσε ο διαθέτης θα συντελεστεί αυτοδικαίως από την μεταγραφή της εκδοθησομένης Απόφασης Σας ως προς τις παρακάτω οριζόντιες ιδιοκτησίες κυριότητας κατά το χρόνο του θανάτου του διαθέτη και συγκεκριμένα: α) την υπό στοιχείο ύψιλον 2 (Y2) οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (90,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (23/1000) εξ αδιαιρέτου, η οποία έχει προσπέλαση και από την στον ισόγειο της οικοδομής οριζόντια ιδιοκτησία, υπό στοιχείο γιώτα δυο (I2) και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής - (ΚΑΕΚ 190441610015/0/2 Κτηματολογικό Γραφείο

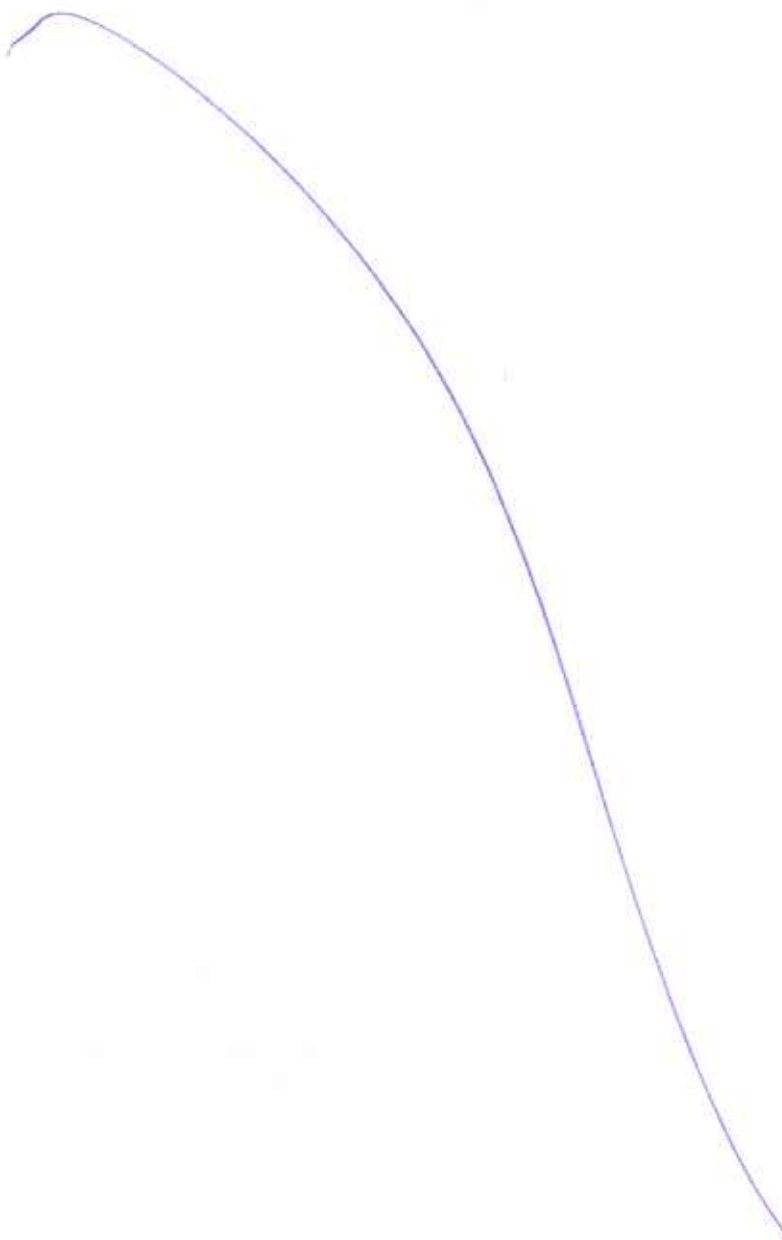


Θεσσαλονίκης), β) την υπό στοιχείο γιώτα δύο (I2) οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου ορόφου της οικοδομής, εμβαδού (111,60) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (262/1000) εξ αδιαιρέτου, η οποία έχει προσπέλαση και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής δια της θύρας Α - (ΚΑΕΚ 190441610015/0/6 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης) και γ) την υπό στοιχείο μι δυο (M2) οριζόντια ιδιοκτησία του ημιώροφου της οικοδομής, εμβαδού (57,00) τ.μ. μετά του αναλογούντος σε αυτή ποσοστού συγκυριότητας επί του όλου οικοπέδου εκ (15/1000) εξ αδιαιρέτου, η οποία έχει προσπέλαση προς το κεντρικό κλιμακοστάσιο του κτιρίου μέσω του κοινοχρήστου διαδρόμου - (ΚΑΕΚ 190441610015/0/30 Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης).

4. Να επιτραπεί στο ίδρυμα μας, Ν.Π.Ι.Δ. με την επωνυμία «Χαρίσειο Γηροκομείο Θεσσαλονίκης» να διαθέσει, να εκποιήσει και να αξιοποιήσει τις παραπάνω λεπτομερώς περιγραφόμενες υπό στοιχεία (Υ2), (I2) και (M2) οριζόντιες ιδιοκτησίες με τον, στο ιστορικό της παρούσας μας λεπτομερώς αναφερόμενο, προτεινόμενο και επωφελέστερο τρόπο για την εξυπηρέτηση των σκοπών του, δηλαδή με τη μεταβίβαση τους, λόγω πώλησης, σε τρίτο.

**Η ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΑ ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ**

**ΖΑΧΑΡΟΥΛΑ Η. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ**  
**ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (Α.Μ. 3187)**  
ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 34 - Τ.Κ. 546 23 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ  
ΤΗΛ. 2310 272 824 - 2310 239 744  
Α.Φ.Μ. 044142964 Δ.Ο.Υ. Δ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
e-mail: harapapageorgiou@gmail.com







ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟΥ**

Είδος Δικογράφου: ΑΙΤΗΣΗ

Γενικός Αριθμός Κατάθεσης: 2226/2023

Ειδικός Αριθμός Κατάθεσης: 1988/2023

Στο ΕΦΕΤΕΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ σήμερα την 08-09-2023 ημέρα Παρασκευή και ώρα 12:24 εμφανίσθηκε στη Γραμματεία ο/η/οι δικηγόρος/οι ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΖΑΧΑΡΟΥΛΑ με ΑΜ: 003187 του Δ.Σ. ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ με Α.Φ.Μ. 044142964 και κατέθεσε/αν το παραπάνω δικόγραφο.

Για την πράξη αυτή συντάχθηκε η έκθεση αυτή που υπογράφεται νόμιμα.

Ο/Η Καταθέσας

ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ ΖΑΧΑΡΟΥΛΑ

Ο/Η Γραμματέας

ΣΤΑΘΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΙΑ

**ΠΡΑΞΗ ΟΡΙΣΜΟΥ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ**

Διαδικασία: ΤΡΙΜΕΛΕΣ

Πινάκιο: Δ - Δ

με Αριθμό Πινακίου: 6

Ορίζουμε ως χρόνο συζήτησης την 11-03-2024, ημέρα Δευτέρα και ώρα 10:00 στο ακροατήριο του ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ στο 360 ΑΙΘΟΥΣΑ Γ' ΟΡΟΦΟΥ, με τον όρο να κοινοποιηθεί το δικόγραφο αυτό, πριν απο τη δικάσιμο, στον ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ ΕΦΕΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 08-09-2023

Η Δικαστής

ΣΠΥΡΙΔΟΥ ΜΑΡΙΑ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 08-09-2023

Η Γραμματέας

ΣΤΑΘΗ ΧΑΡΑΛΑΜΠΙΑ



Αρμόδιος διαβασιών επικρατεια παραγγέλλεται  
να επιδώσει την παρούσα προς τον Γενικό Γραμμα-  
τέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Ημαθίας Θεσσαλίας  
(Καν. Ρωξάνη αρ. 11 - Καλαμπάκα) για να λάβει γνώση  
και για τις νόμιμες συνέπειες εφαρμογής όπως  
παρασιεί όταν και όπου με την έμπροσθεν  
πράξη ορίζεται.

Θεσσαλονίκη 11.09.2023

ΗΤ ΠΡΕΣΒΥΤΕΡΑ ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

  
ΖΑΧΑΡΟΥΛΑ Η. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ  
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (Α.Μ. 3187)  
ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 34, Τ.Κ. 546 23 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ  
ΤΗΛ. 2310 272 974 - 2310 239 744  
Α.Φ.Μ. 044142964 Δ.Ο.Υ. Δ' ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
e-mail: harapapageorgiou@gmail.com  
Τηλ. Κιν. 6977732376