Ημ/νία: 17/02/2025

Κωδικός εγγράφου:
182521806000/Α

ΝΤΑΗ ΓΕΩΡΓΙΑ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΤΣΙΜΙΣΚΗ 16,
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 546 24
Α.Φ.Μ.: 055130111
Ταχ.Δ/νση: ΤΣΙΜΙΣΚΗ 16, **ΤΚ:** 546 24
Τηλέφωνο: 2310-262.700
Ηλ.Ταχ/μείο: zetantai@hotmail.com

ΠΡΟΣ:
ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Ανακοινώνεται η σύσταση εταιρείας με τα κάτωθι στοιχεία και επισυνάπτεται το καταστατικό της, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας:

Βασικά Στοιχεία Επιχείρησης

Επωνυμία:ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Απόδοση Επωνυμίας με λατινικούς χαρακτήρες:VOUNTIONI GENERAL PARTNERSHIP
Διακριτικός Τίτλος:
Απόδοση Διακριτικού Τίτλου με λατινικούς χαρακτήρες:
Νομική Μορφή:ΟΕ
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.:182521806000
Ευρωπαϊκός ταυτοποιητής (EUID):ELGEMI.182521806000
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ:ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:996424079
Αρμόδια ΔΟΥ:Δ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Ημερομηνία σύστασης: 17/02/2025
Λήξη Διάρκειας:
Διεύθυνση Έδρας (Οδός Αριθμός Τ.Κ.):ΠΛΑΤΕΙΑ ΝΑΥΡΙΝΟΥ 7 54622 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τηλέφωνο: 6976221395

Οικονομικά / Φορολογικά Στοιχεία επιχείρησης

Προέλευση Έναρξης: ΑΠΟ ΙΔΡΥΣΗ
Κεφάλαιο:1.100.000,00€
Είδος Μετοχών/ μεριδίων:
Λήξη Διαχειριστικής Περιόδου: 31/12
Ημ/νία Λήξης 1ης Διαχειριστικής Περιόδου:31/12/2025
Κατηγορία Βιβλίων:Β
Τρόπος Ένταξης:Υποχρεωτικά
Τρόπος Τήρησης:Μηχανογραφικά
Υπαγωγή Φ.Π.Α.:Ναι
Καθεστώς Φ.Π.Α.: ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ
Ενδοκοινοτικές Συναλλαγές:ΛΗΨΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ
Ειδικός Φόρος Κατανάλωσης: ΟΧΙ

Δραστηριότητες επιχείρησης

Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας	Περιγραφή	Είδος	Ημερομηνία Έναρξης
68201101	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ, ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΕΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Κύρια Δραστηριότητα	17/02/2025
68101100	ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	17/02/2025
55201107	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΚΤΟΣ ΤΩΝ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	17/02/2025
55201106	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕΣΩ ΤΩΝ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	17/02/2025
68201203	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	Δευτερεύουσα Δραστηριότητα	17/02/2025

ΚΕΕΕ - Υπηρεσίες μιας στάσης για την σύσταση επιχειρήσεων - ΥΜΣ

Πληρωμή €70.00

ΗΜ/ΝΙΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ
17 Φεβρουαρίου 2025	4784427204845858881/254727

Η εταιρεία με την επωνυμία ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΑΦΜ 996424079) κατέβαλε το ποσό των 70 ευρώ στην Υπηρεσία Μιας Στάσης.

Αναλυτικά καταβληθέντα ποσά:

Αριθμός πληρωμής	Αιτιολογία	Ποσό		Εισπράξας
582531	**Γραμμάτιο Κόστους Σύστασης Εταιρείας**	€50.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	ΓΕΩΡΓΙΑ ΝΤΑΗ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΤΣΙΜΙΣΚΗ 16, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
582533	**Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ**	€5	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	ΓΕΩΡΓΙΑ ΝΤΑΗ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΤΣΙΜΙΣΚΗ 16, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
582534	**Τέλος Καταχώρησης στο ΓΕΜΗ**	€5	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	ΓΕΩΡΓΙΑ ΝΤΑΗ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΤΣΙΜΙΣΚΗ 16, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
582535	**Τέλος Ελέγχου και Δέσμευσης Επωνυμίας και Διακριτικού Τίτλου**	€10.00	Μετρητά στο ταμείο της ΥΜΣ	ΓΕΩΡΓΙΑ ΝΤΑΗ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΤΣΙΜΙΣΚΗ 16, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
ΣΥΝΟΛΟ		€70.00		

Η παρούσα χορηγείται για φορολογική χρήση

Ο ΚΑΤΑΒΑΛΛΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ ΘΕΟΔΩΡΑ,
ΑΦΜ: 023285581

Ο ΕΙΣΠΡΑΞΑΣ

ΥΜΣ
ΝΤΑΗ ΓΕΩΡΓΙΑ, ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΤΣΙΜΙΣΚΗ 16,
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 546 24

GEORGIA NTAI Digitally signed by GEORGIA NTAI
Date: 2025.02.17 14:45:29 +02'00'

Αριθμός 10170

ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΜΟΡΡΥΘΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.100.000,00 ΕΥΡΩ

Εισφορά «εις είδος» 1.035.000,00 ευρώ

Καταβολή μετρητών 65.000,00 ευρώ

Στη Θεσσαλονίκη σήμερα την δεκάτη τετάρτη (14η) του μήνα Φεβρουαρίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι πέντε (2025), ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή στο συμβολαιογραφείο μου, ιδιοκτησίας μου, που βρίσκεται εδώ στη Θεσσαλονίκη, οδός Τσιμισκή αριθμός 16, στον έκτο όροφο της οικοδομής (πολυκατοικίας), σ΄ εμένα τη Συμβολαιογράφο και κάτοικο Θεσσαλονίκης με έδρα τη Θεσσαλονίκη, **ΓΕΩΡΓΙΑ ΝΤΑΗ του Κωνσταντίνου και της Αικατερίνης,** (ΑΦΜ 055130111 – Ε΄ Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης) εμφανίστηκαν οι γνωστές μου και μη εξαιρούμενες από το Νόμο : **1) ΘΕΟΔΩΡΑ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της Θάλειας** που γεννήθηκε στην Κοζάνη στις 01-09-1959, έμπορος, κάτοικος Θεσσαλονίκης, οδός Τσιμισκή αριθμός 99 – ΤΚ 54622, κάτοχος του με αριθμό ΑΡ 266541/19-10-2022 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του Τ.Α. Λευκού Πύργου (Α.Φ.Μ. 023285581 – Δ΄ Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης) και **2) ΜΑΛΑΜΑΤΗ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της**

Θάλειας που γεννήθηκε στην Κοζάνη στις 01-09-1959, ιατρός, κάτοικος Θεσσαλονίκης, οδός Εθνικής Αμύνης αριθμός 16 – ΤΚ 54621, κάτοχος του με αριθμό ΑΡ 266542/19-10-2022 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του Τ.Α. Λευκού Πύργου (Α.Φ.Μ. 042182420 – Δ΄ Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης), οι οποίες αφού δήλωσαν ότι γνωρίζουν ανάγνωση και γραφή, είναι ελληνικής υπηκοότητας και ιθαγένειας, μου ζήτησαν τη σύνταξη του παρόντος συμβολαίου με το οποίο δήλωσαν, συνομολόγησαν και συναποδέχθηκαν τ' ακόλουθα : Οι εμφανισθείσες **1) ΘΕΟΔΩΡΑ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της Θάλειας** και **2) ΜΑΛΑΜΑΤΗ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της Θάλειας αποφάσισαν** όπως συστήσουν ομόρρυθμη εταιρία με εισφορά και μεταβίβαση στη νέα εταιρία της κάτωθι περιουσίας τους και με συμπληρωματική καταβολή μετρητών. Προς τον σκοπό οι εμφανισθείσες ζήτησαν την εκτίμησης της κάτωθι περιουσίας τους από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων Σπυρίδωνα Κουκίδη που συνέταξε την από 13-10-2024 έκθεσή του, επικυρωμένο αντίγραφο της οποίας προσαρτάται στο παρόν συμβόλαιό μου, με την οποία προέβη στην εκτίμηση του κάτωθι περιγραφομένου περιουσιακού στοιχείου των συμβαλλομένων που ανέρχεται στο συνολικό ποσό του ενός εκατομμυρίου τριάντα πέντε χιλιάδων (1.035.000,00) ευρώ.

Φύλλο 2ον

Αριθμός 10170

Προσαρτάται στο παρόν η από 13-10-2024 έκθεση εκτίμησης ακινήτου του πολιτικού μηχανικού Σπυρίδωνα Κουκίδη , πιστοποιημένου εκτιμητή ακινήτων, η οποία έχει ως εξής :

Koukidis
& ASSOCIATES

Πιστοποιημένοι Εκτιμητές Δικτύων (ΠΕΥ)
Σχεδιαστές Αναπτύξης Δικτύων

Καπετάν Βαγγέλη 4
545 46 Θεσσαλονίκη
+30 6946004272
+30 2310429574

info@koukidis.gr
koukidis@uoi.net
www.koukidis.gr

Εντολή Εκτίμησης Ακινήτου

Κρίσιμη Ημερομηνία: 13/10/2024

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Στοιχεία Εντολής:

Σκοπός Εκτίμησης	Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα
Ημερομηνία Εντολής	13/9/2024
Ημερομηνία Αυτοψίας	16/9/2024
Ημερομηνία Έκθεσης	19/11/2024

Εντολέας:

Βουντιώνη Θεοδώρα, Βουντιώνη Μαλαματή

Θέση / Διεύθυνση Ακινήτου:

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Δήμος Θεσσαλονίκης Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης

Φύλλο 3ον

Αριθμός 10170

Περίληψη - Κύρια Χαρακτηριστικά Εκτιμώμενου

Αγοραία Αξία Δικαιώματος επί Εξαώροφης με Υπόγειο Διατηρητέας Οικοδομής (Πλήρους Κυριότητας επί του 1/6 εξ αδιαιρέτου):

ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΤΡΙΑΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ (1.035.000 €)

Η παρούσα έκθεση συγκεντρώνει τα αποτελέσματα της έρευνας αγοράς, ανάλυσης του ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων, της αναγωγής των μοναδιαίων αξιών και τα συμπεράσματα για την Αγοραία Αξία Δικαιώματος επί εξαώροφης με υπόγειο οικοδομής, η οποία έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Δημοτικής Κοινότητας Θεσσαλονίκης του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Το εκτιμώμενο ακίνητο καταλαμβάνει μια από τις πιο κεντρικές γωνίες της πόλης, στο πιο «εμπορικό» μήκος της οδού Ιωάννη Τσιμισκή, η οποία αποτελεί την κεντρική εμπορική οδό της πόλης με κατεύθυνση από το Νότο, την περιοχή της εισόδου των εγκαταστάσεων της Διεθνούς Εκθέσεως Θεσσαλονίκης, προς το Βορρά, την περιοχή του Δικαστικού Μεγάρου.
Η οδός Αγίας Σοφίας είναι άλλος κεντρικός οδικός άξονας, ο οποίος συνδέει την παραλιακή Λεωφόρο Νίκης με την οδό Κασσάνδρου με μειωνόμενο πλάτος και δημοφιλία, ιδιατέρως ανάμεσα στην Εγνατία οδό και την οδό Κασσάνδρου. Το τμήμα στο οποίο βρίσκεται το εκτιμώμενο αναπτύσσεται ανάμεσα στην οδό Ιωάννη Τσιμισκή και την Πλατεία Αγίας Σοφίας και είναι ιδιαίτερα δημοφιλής εμπορικός πεζόδρομος μέσου πλάτους.
Και οι δυο (2) δρόμοι πλαισιώνονται από πολυώροφες οικοδομές κατασκευασμένες από τη δεκαετία του 1930 έως 1990, με την πλειοψηφία τους γύρω στις δεκαετίες 1960 και 1970. Τα ισόγεια φιλοξενούν εμπορικά καταστήματα τα οποία απευθύνονται σε υπερτοπικούς χρήστες. Οι ανωδομές φιλοξενούν συχνότερα επαγγελματικές στέγες και σπανιότερα κατοικίες.
Οι οδοί αποτελούν δυο από τις κεντρικές εμπορικές οδούς της πόλης και όλα τα εμπορικά καταστήματα εξασφαλίζουν με την παρουσία τους τη μέγιστη προβολή. Όλες οι μεγάλες εταιρείες, Ελληνικές και Διεθνείς, οι οποίες δραστηριοποιούνται στο λιανικό εμπόριο, κυρίως ένδυσης, έχουν μεγάλα καταστήματα επί της οδού.
Η περιοχή παρουσιάζει εξαιρετικά εύκολη πρόσβαση τόσο με μαζικά όσο και με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς. Η πρόσβαση σε όλες τις συνήθως απαιτούμενες υπηρεσίες και εξυπηρετήσεις είναι άριστη, καθώς αυτές είτε βρίσκονται επιτόπου ή πολύ κοντά και είναι προσβάσιμες ακόμη και πεζή. Η γραμμή του μετρό κινείται σε απόσταση 500 μ βόρεια και θα εξυπηρετεί συμπληρωματικά την πρόσβαση.

Το οικόπεδο έχει εμβαδον 316,68 τμ και επ' αυτού ισχύει συντελεστής δόμησης 4,80, ο οποίος έχει περίπου εξαντληθεί με την καταγραμμένη δόμηση.
Επί του οικοπέδου έχει ανεγερθεί εξαώροφη με υπόγειο οικοδομή η οποία αναπτύσσεται ως εξής:

- Υπόγειο, εμβαδού 316,68 τμ
- Ισόγειο, εμβαδού 316,68 τμ
- Πατάρι, εμβαδού 240,05 τμ

Υπολογίζεται το συνολικό ανηγμένο εμβαδον του ισογείου με συντελεστές αναγωγής για το υπόγειο 0,20 και για το πατάρι 1/3, σε 460,03 τμ, το οποίο περιλαμβάνει τρία (3) καταστήματα από τα οποία το ένα (1), το μεγαλύτερο, καταλαμβάνει ολόκληρη την πρόσοψη επι της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και τα άλλα δυο (2) είναι δίπλα στην είσοδο της ανωδομής και έχουν πρόσωπο αποκλειστικά επί της οδού Αγίας Σοφίας.

Επίσης:

- 1ος όροφος, εμβαδού 291,16 τμ
- 2ος όροφος, εμβαδού 291,16 τμ
- 3ος όροφος, εμβαδού 291,16 τμ
- 4ος όροφος, εμβαδού 291,16 τμ

Όλοι οι όροφοι περιλαμβάνουν δυο (2) επιμέρους επαγγελματικούς χώρους, έναν στη γωνία και έναν με πρόσωπο επί της οδού Αγίας Σοφίας.

- 5ος (Δώμα) όροφος, εμβαδού 86,00 τμ

Περιλαμβάνει ένα χώρο, ο οποίος αναφέρεται ως διαμέρισμα - κατοικία.
Η οικοδομή έχει χαρακτηριστεί ως αρχιτεκτονικό μνημείο και είναι διατηρητέα εξ ολοκλήρου. Παρουσιάζει άριστη και διακριτή αισθητική και η θέση της στη γωνία δυο μεγάλων οδών υποστηρίζει τα άριστα χαρακτηριστικά της. Είναι εξωτερικά καλά συντηρημένη.
Το εσωτερικό της είναι επαρκώς συντηρημένο.
Από την ενδεικτική καταγραφή των εσωτερικών των επαγγελματικών χώρων στο κτίριο προέκυψε ότι όλοι σε διαφορετικές στιγμές στο παρελθόν έχουν ανακαινιστεί, διατηρώντας τα διακοσμητικά της εποχής και οι χώροι παρουσιάζουν καλή εικόνα.
Το ακίνητο φαίνεται πιθανό να παρουσιάζει υπερβάσεις της επιτρεπόμενης δόμησης, οι οποίες θα μπορούσαν να καθυστερήσουν τυχόν σχεδιαζόμενες συμβολαιογραφικές πράξεις. Προτείνεται να δοθεί προτεραιότητα στην έκδοση Πιστοποιητικού Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

Το εκτιμώμενο ακίνητο, σε σχέση με τα άλλα παρόμοια διαθέσιμα στην αγορά, παρουσιάζει τα εξής ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ, ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ, ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ και ΑΠΕΙΛΕΣ:
ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ:

- Καλύτερο σημείο του εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης
- Άριστο σχήμα οικοπέδου με άριστη σχέση πλευρών
- Γωνιακό οικόπεδο
- Περιλαμβάνει χώρους με δημοφιλή εμβαδα

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ:

- Οικοδομή σημαντικής παλαιότητας

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ:

- Βελτίωση οικονομικού κλίματος.

ΑΠΕΙΛΕΣ:

- Καμιά ιδιαίτερη

Για την εκτίμηση της διατηρητέας οικοδομής χρησιμοποιήθηκαν δόκιμες μέθοδοι όπως προδιαγράφονται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και επαρκής αριθμός αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων / προσφορών προς πώληση (18 συνολικά) ή/και μισθώσεων / προσφορών προς μίσθωση (23 συνολικά) ακινήτων παρόμοιων με τα συστατικά του εκτιμώμενου ακινήτου.
Οι μοναδιαίες αξίες των συγκριτικών στοιχείων, ανάλογα με το είδος τους, έχουν διορθωθεί (με δόκιμους συντελεστές αναγωγής) για να ανταποδίδουν σωστά τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου.
Οι αναγωγές που γίνονται αφορούν συνήθως την προέλευση του συγκριτικού στοιχείου (πραγματική συναλλαγή ή ζητούμενη τιμή), τη θέση, την πρόσβαση, την εγγύτητα σε σημεία προσέλκυσης αγοραστών (π.χ. παραλία), τη διαθέσιμη θέα, το εμβαδόν, την παλαιότητα, το επίπεδο συντήρησης, τα διαθέσιμα παρακολουθήματα και ότι άλλο κρίνει ο εκτιμητής ότι επηρεάζει τις μοναδιαίες αξίες στην περιοχή για το

συγκεκριμένο είδος ακινήτου.
Οι ανηγμένες μοναδιαίες αξίες των συγκριτικών στοιχείων συγκλίνουν σε:

- Μοναδιαία Αξία Καταστήματος Ισογείου: 14.334 €/τμ
- Μοναδιαία Αξία Επαγγελματικού Χώρου 3ου Ορόφου (χρησιμοποιούμενου ως τυπικού): 2.335 €/τμ
- Μοναδιαία Μισθωτική Αξία Καταστήματος Ισογείου: 57 €/τμ/μήνα
- Μοναδιαία Μισθωτική Αξία Επαγγελματικού Χώρου 3ου Ορόφου (χρησιμοποιούμενου ως τυπικού): 8 €/τμ/μήνα

Για την εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος απαιτείται η εκτίμηση και του Συντέλεστη Ετήσιας Προσδοκώμενης Μισθωτικής Απόδοσης (Yield):

- Ποσοστό Ετήσιας Μισθωτικής Απόδοσης Καταστήματος Ισογείου: 5,00%
- Ποσοστό Ετήσιας Μισθωτικής Απόδοσης Επαγγελματικού Χώρου Ανωδομής: 5,50%

Μετά από τα παραπάνω (βλ. «Πίνακας εφαρμοζόμενων εμβαδών και Αγοραίων και Μισθωτικών Αξιών»:

Άθροισμα επιμέρους Αγοραίων Αξιών (ως αν να υπάρχει ΣΟΙ): 8.850.700 ή (στρογγυλοποιούμενη) 8.851.000 €

Επειδή δε βρέθηκαν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία ενιαίων εμπορικών ακινήτων όπως το εκτιμώμενο επελέγη να εκτιμηθούν οι επιμέρους χώροι και να αθροιστούν οι επιμέρους αξίες. Εντούτοις για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας του μείζονος ακινήτου κρίνεται δόκιμο να γίνει μια επιπλέον απομείωση 30% για να ληφθεί υπόψη το μεγάλο ύψος της συνολικής επένδυσης ενός δυνητικού αγοραστή.

Μετά από αυτή τη μείωση υπολογίζεται:
Αγοραία Αξία Πολυώροφης με Υπόγειο Οικοδομής Επαγγελματικών Χώρων (100% Πλήρους Κυριότητας): 6.207.530 ή (στρογγυλοποιούμενη) 6.200.000 €,

και τελικώς υπολογίζεται η αξία του εκτιμώμενου δικαιώματος (πλήρους κυριότητας επί του 1/6 εξ αδιαιρέτου:

Αγοραία Αξία Δικαιώματος επί Εξαώροφης με Υπόγειο Διατηρητέας Οικοδομής (Πλήρους Κυριότητας επί του 1/6 εξ αδιαιρέτου):

ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΤΡΙΑΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ (1.035.000 €)

Abstract - Key Property Characteristics

An English Abstract of the report has not been requested.

Φύλλο 5ον

Αριθμός 10170

Πίνακας Περιεχομένων

Αρχική Δήλωση Εκτιμητή	1
Διαθέσιμη Τεκμηρίωση (Τεχνικά και Νομικά Έγγραφα)	3
Στοιχεία της Περιοχής, της Γειτονιάς και της Πρόσβασης στο Εκτιμώμενο	5
Στοιχεία Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - Ισχύοντες Όροι και Περιορισμοί Δόμησης	6
Χαρακτηριστικά Περιοχής / Γηπέδου	7
Περιγραφή Εκτιμώμενου Ακινήτου - Γεωτεμάχιο	9
Σύντομη Εισαγωγή στο Αντικείμενο της Έκθεσης	9
Περιγραφή Εκτιμώμενου Ακινήτου - Κτιριακές Εγκαταστάσεις	11
Ορισμός και Ποιοτικά Χαρακτηριστικά του Εκτιμώμενου	12
Ειδική Περιγραφή - Επικείμενες Κατασκευές	14
ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΑΥΤΙΣΕΩΝ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	16
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - Μεθοδολογίες Εκτίμησης	18
ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ	20
ΔΥΝΑΤΑ - ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ - ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ - ΑΠΕΙΛΕΣ (STRENGTHS - WEAKNESSES - OPPORTUNITIES - THREATS)	20
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΟΝΑΔΙΑΙΑΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	21
Πίνακας Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης του Εκτιμώμενου Ακινήτου	24
ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ (εφόσον χρησιμοποιούνται) - Συνδυασμός Μεθόδων Συγκριτικών Στοιχείων και Εισοδήματος	29
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	31
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α: Συντελεστές Αναγωγής Χαρακτηριστικών Ακινήτων Συγκριτικών Στοιχείων στα Χαρακτηριστικά του Εκτιμώμενου Ακινήτου	33
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β: Παράθεση Συγκριτικών Στοιχείων από Πωλήσεις / Προσφορές προς Πώληση Ακινήτων	39
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ: Παράθεση Συγκριτικών Στοιχείων από Μισθώσεις / Προσφορές προς Μίσθωση Ακινήτων	58
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ: Παρουσίαση Αποτελεσμάτων Στατιστικής Ανάλυσης Μοναδιαίων Στοιχείων Συγκριτικών Στοιχείων (Πωλήσεων και Μισθώσεων)	74
Φωτογραφίες Τεκμηριωσης	79

Φύλλο 6ον

Αριθμός 10170

Koukidis
& ΑΣΣΟΣΙΑΤΕΣ

Κωνστ. Βάγγελη 4
546 46 Θεσσαλονίκη
+30 6946004272
+30 2310429574

info@koukidis.gr
koukidis@usa.net
www.koukidis.gr

Πίνακας εφαρμοζόμενων εμβαδών και Αγοραίων και Μισθωτικών Αξιών

	Πίνακας Εμβαδών Χαϊδοπούλου	Συμβόλαιο 11052/2016	Δήλωση παραίτησης 7560/2010	Δήλωση αποδοχής κληρονομιάς 6808/2003	Αγοραία Αξία	Ετήσια Μισθωτική Αξία
Υπόγειο	316,68 τμ	177,42 τμ	316,68 τμ	316,68 τμ		
Ισόγειο	316,68 τμ	227,11 τμ	316,68 τμ	316,68 τμ		
Πατάρι		227,11 τμ	240,05 τμ	203,00 τμ		
ΑΝΗΓΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ			460,03 τμ	ΑΞΙΕΣ	6.414.000 €	380.900 €
1ος	291,16 τμ	247,60 τμ	291,16 τμ	291,16 τμ	519.000 €	33.900 €
2ος	274,22 τμ	247,60 τμ	291,16 τμ	291,16 τμ	548.000 €	35.600 €
3ος	274,22 τμ	247,60 τμ	291,16 τμ	291,16 τμ	577.000 €	37.400 €
4ος	274,22 τμ	247,60 τμ	291,16 τμ	291,16 τμ	606.000 €	39.100 €
Δώμα	86,00 τμ	44,88 τμ	86,00 τμ	86,00 τμ	188.000 €	10.000 €
ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΩΔΟΜΗΣ			1.250,64 τμ	ΑΞΙΕΣ	2.437.000 €	156.100 €
ΣΥΝΟΛΟ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ			**1.710,67 τμ**	**ΑΞΙΕΣ**	**8.851.000 €**	**537.000 €**

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ: 6.200.000 € (με απομείωση 30% λόγω μεγέθους)

Koukidis
& ASSOCIATES

Κωνστάν Βαγγέλη 4
546 46 Θεσσαλονίκη
+30 6946004272
+30 2310429574

info@koukidis.gr
koukidis@usa.net
www.koukidis.gr

Πίνακας Υπολογισμού Αποσβέσεων

	Αγοραία Αξία	Αξία Γηπέδου (1/6 επί 3.800.160 €)	Αξία Κατασκευών προς Απόσβεση	Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	1.035.000 €	633.360 €	401.640 €	50 Έτη

Φύλλο 7ον

Αριθμός 10170

Koukidis & Associates

Πιστοποιημένοι Εκτιμητές Ακινήτων (REV)

Καπετάν Βαγγέλη 4
546 46 Θεσσαλονίκη
+30 6946004272
+30 2310429574

Σύμβουλοι Ανάπτυξης Ακινήτων

info@kukidis.gr
kukidis@usa.net

www.kukidis.gr

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)
Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή
54622 1η Θεσσαλονίκης

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας Ακινήτου

Αξία (Αγοραία ή Εύλογη): 1.035.000 €

Ημερομηνίες

Εντολής: 13/9/2024 *Αυτοψίας:* 16/9/2024 *Έκθεσης:* 19/11/2024 ***Αξίας:*** ***13/10/2024***

Είδος Εντολής: Ιδιωτική Εκτίμηση *Σκοπός εκτίμησης:* Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα

Εντολέας: **Βουντιώνη Θεοδώρα, Βουντιώνη Μαλαματή**

Κύριος ακινήτου: **Βουντιώνη Θεοδώρα, Βουντιώνη Μαλαματή**

Αντικείμενο Εκτίμησης

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

1/6 εξ αδιαιρέτου Πλήρους Κυριότητας

Διεύθυνση ακινήτου

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή
54622 1η Θεσσαλονίκης

Δημοτική Ενότητα (Καποδιστριακός Δήμος):	**Θεσσαλονίκης**
Δήμος:	**Θεσσαλονίκης**
Περιφερειακή Ενότητα (Νομός):	**Θεσσαλονίκης**
Περιφέρεια:	**Κεντρικής Μακεδονίας**
Γεωγραφικές Συντεταγμένες (WGS84):	40.631907, 22.944788
ΚΑΕΚ (γεωτεμαχίου):	190442413010/0/0

Αρχική Δήλωση Εκτιμητή

Ο υπογράφων Σπύρος Π. Κουκίδης, Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής Ακινήτων, με Αριθμό Πιστοποιητικού

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)
Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή
54622 1η Θεσσαλονίκης

REV – GR/AVAG/2018/48, εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών με αριθμό 271 του Υπουργείου Οικονομικών, προβαίνω στο κείμενο που ακολουθεί στην εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας δικαιώματος επί του περιγραφόμενου ακινήτου σύμφωνα με τις προδιαγραφές

- των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2020 (EVS 2020), 9η Έκδοση, τα οποία εκδόθηκαν από την Ένωση Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Οργανώσεων (TEGOVA), και
- των Ελληνικών Εκτιμητικών Οδηγιών (1η Έκδοση, 2019), οι οποίες εκδόθηκαν από το Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος.

Η εκτίμηση ανατέθηκε από έχοντα έννομο συμφέρον με αντικείμενο την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας του δικαιώματος επί του ακινήτου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα εκτιμητικά πρότυπα, με σκοπό να τη χρησιμοποιήσει για να λάβει απόφαση για την εισφορά του στο μετοχικό κεφάλαιο μιας προς σύσταση εταιρείας.
Για το σκοπό αυτό διεξήχθη αυτοψία στις 16/09/2024 και καταγραφή των ιδιαίτερων στοιχείων του ακινήτου. Διεξήχθη επίσης επιτόπια έρευνα αγοράς.

Ο εκτιμητής, ως εγγεγραμένος στο Μητρώο Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, δηλώνει τη συμμόρφωση του με τους κανόνες, τις υποχρεώσεις και τον Κώδικα Δεοντολογίας όπως αυτός περιγράφεται στο ΦΕΚ 107Α/2013 περί Εκτιμητικών Υπηρεσιών.

Φύλλο 8ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Διαθέσιμη Τεκμηρίωση (Τεχνικά και Νομικά Έγγραφα τα οποία τέθηκαν στη διάθεση του εκτιμητή και μελετήθηκαν):

Νομική Τεκμηρίωση

Κτηματογραφικό Απόσπασμα

190442413010/0/0

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ: ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης
Απόσπασμα Χωρικής Βάσης

Εμβαδόν οικοπέδου (του κτηματολογίου): 322 τμ
Δεν υπάρχει Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών
Εμβαδόν τίτλου οικοπέδου: 316,68 τμ
Στους λοιπούς χώρους αναφέρεται κτίσμα πέντε (5) ορόφων, χωρίς εμβαδόν.

Συμβόλαιο

6808/2003

Ευανθία Μαγουλά - Γκιολέκα
Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης

Δήλωση αποδοχής κληρονομιάς

Συμβόλαιο

7560/2010

Αναστασία Θεοδωρίδου
Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης

Δήλωση παραίτησης από ποσοστό 50% ισοβίου δικαιώματος επικαρπίας επί ποσοστού 1/6 αξ αδιαιρέτου αστικού ακινήτου λόγω γονικής παροχής και αποδοχή ...

Το οικόπεδο 18 του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤ) 120 έχει εμβαδόν 316,68 τμ.
Αναγέρθηκε με την ΟΑ 1333/1926 Υπουργείου Συγκοινωνίας (γραφείουν σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης)

Συμβόλαιο

11052/2016

Ιωάννα Χριστομάνου
Συμβολαιογράφος Θεσσαλονίκης

Πράξη αποδοχής κληρονομιάς

Το οικόπεδο 18 του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤ) 120 έχει εμβαδόν 316,68 τμ.
Περιγράφονται τα επίπεδα του κτιρίου.

Τεχνική Τεκμηρίωση

Άλλο

25/05/2001

Ελένη Χαϊδοπούλου
Πολιτικός Μηχανικός (ΑΠΘ)

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Πίνακας εμβαδών ορόφων οικοδομής επί των οδών Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννη Τσιμισκή

Τα εμβαδά των ορόφων όπως επιμετρήθηκαν από τις εγκεκριμένες κατάτοψεις της ΟΑ 1333/1926 και της ΟΑ 1197/2000 Π. Γ. Θεσσαλονίκης

Άλλο

Αριθμός πρωτοκόλλου: 3610 / 24/06/2010

Υπουργείο Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής ΔιακυβέρνησηςΓενικής Γραμματείας Μακεδονίας - Θράκης του Γενική Διεύθυνση Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Υποδομών Τμήμα Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων της

Βεβαίωση

Βεβαιώνεται ότι το εκτιμώμενο κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με το ΠΔ 02/11/1983 (ΦΕΚ 734/Δ/1983).

Εγκεκριμένο Αρχιτεκτονικό Σχέδιο (ΟΑ)

04/10/1926

Κωνσταντίνος Γιωτόπουλος Αρχιτέκτων Μηχανικός

Σχέδιο πρόσθετου ορόφου εκ βετον αρμέ οικοδομής κ. Ευθύμιου Σιδερόπουλου Υπ' αριθμό 120/18 2ου Τομέως

Κάτοψη δώματος

Εγκεκριμένο Αρχιτεκτονικό Σχέδιο (ΟΑ)

30/11/1926

(Υπογραφές και σφραγίδα δυσανάγνωστα)

Σχέδιο οικοδομής κ. Ευθύμιου Σιδερόπουλου επί της διασταυρώσεως Αγίας Σοφίας και Τσιμισκή Υπ' αριθμό 120/18 2ου Τομέως Κάτοψις Ορόφων

Κάτοψη τυπικού ορόφου

Φύλλο 9ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Στοιχεία της Περιοχής, της Γειτονιάς και της Πρόσβασης στο Εκτιμώμενο

Η 1η Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης καταλαμβάνει ολόκληρο το κεντρικό τμήμα της πόλης από την Πλατεία Δημοκρατία (Βαρδαρίου) μέχρι τις εγκαταστάσεις της Διεθνούς Εκθέσεως Θεσσαλονίκης και από την παραλία μέχρι και λίγο πάνω από την Εγνατία.

Είναι περιοχή η οποία αναπτύχθηκε οικιστικά κυρίως κατά τις δεκαετίες 1950,1960 και 1970 με πολυώροφες οικοδομές οι οποίες απευθύνονταν σε μεσαία και ανώτερα – μέσα εισοδήματα και περιελάμβαναν στα ισόγειά τους καταστήματα και στην ανωδομή τους κατοικίες – διαμερίσματα. Η εικόνα αυτή διατηρείται ακόμη και σήμερα αν και στους κεντρικούς δρόμους τα διαμερίσματα των ορόφων φιλοξενούν πλέον συχνά επαγγελματικές στέγες. Οι οικοδομές, κατά κανόνα, συντηρούνται συστηματικά και παρουσιάζουν καλή γενικώς εικόνα, αν και πλέον δεν εξυπηρετούν τις σύγχρονες ανάγκες κατοικίας και συχνά εκμισθώνονται σε οικογένειες με χαμηλότερα εισοδήματα, ιδιαίτερα αυτές οι οποίες βρίσκονται στις λιγότερο δημοφιλείς περιοχές, όπως π.χ. πάνω από την Εγνατία.

Η πρόσβαση στην περιοχή είναι άριστη καθώς εξυπηρετείται από πλήθος γραμμών αστικών συγκοινωνιών και οι περισσότερες αστικές εξυπηρετήσεις και υπηρεσίες είναι παρούσες ακριβώς στην περιοχή αυτή.

Οι ελεύθεροι χώροι είναι περιορισμένοι και η ελεύθερη στάθμευση προβληματική.

Το εκτιμώμενο ακίνητο καταλαμβάνει μια από τις πιο κεντρικές γωνίες της πόλης, στο πιο «εμπορικό» μήκος της οδού Ιωάννη Τσιμισκή.

Η οδός Ιωάννη Τσιμισκή είναι η κεντρική εμπορική οδός της πόλης κατεύθυνση από το Νότο, την περιοχή της εισόδου των εγκαταστάσεων της Διεθνούς Εκθέσεως Θεσσαλονίκης, προς το Βορρά, την περιοχή του Δικαστικού Μεγάρου.

Η οδός Αγίας Σοφίας είναι άλλος κεντρικός οδικός άξονας, ο οποίος συνδέει την παραλιακή Λεωφόρο Νίκης με την οδό Κασσάνδρου με μειωνόμενο πλάτος και δημοφιλία, ιδιατέρως ανάμεσα στην Εγνατία οδό και την οδό Κασσάνδρου. Το τμήμα στο οποίο βρίσκεται το εκτιμώμενο αναπτύσσεται ανάμεσα στην οδό Ιωάννη Τσιμισκή και την Πλατεία Αγίας Σοφίας και είναι ιδιαίτερα δημοφιλής εμπορικός πεζόδρομος μέσου πλάτους.

Και οι δυο (2) δρόμοι πλαισιώνονται από πολυώροφες οικοδομές κατασκευασμένες από τη δεκαετία του 1930 έως 1990, με την πλειοψηφία τους γύρω στις δεκαετίες 1960 και 1970. Τα ισόγεια φιλοξενούν εμπορικά καταστήματα τα οποία απευθύνονται σε υπερτοπικούς χρήστες. Οι ανωδομές φιλοξενούν συχνότερα επαγγελματικές στέγες και σπανιότερα κατοικίες.

Οι οδοί αποτελούν δυο από τις κεντρικές εμπορικές οδούς της πόλης και όλα τα εμπορικά καταστήματα εξασφαλίζουν με την παρουσία τους τη μέγιστη προβολή. Όλες οι μεγάλες εταιρείες, Ελληνικές και Διεθνείς, οι οποίες δραστηριοποιούνται στο λιανικό εμπόριο, κυρίως ένδυσης, έχουν μεγάλα καταστήματα επί της οδού.

Η περιοχή παρουσιάζει εξαιρετικά εύκολη πρόσβαση τόσο με μαζικά όσο και με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς. Η πρόσβαση σε όλες τις συνήθως απαιτούμενες υπηρεσίες και εξυπηρετήσεις είναι άριστη, καθώς αυτές είτε βρίσκονται επιτόπου ή πολύ κοντά και είναι προσβάσιμες ακόμη και πεζή. Η γραμμή του μετρό κινείται σε απόσταση 500 μ βόρεια και θα εξυπηρετεί συμπληρωματικά την πρόσβαση.

Φύλλο 10ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Στοιχεία Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - Ισχύοντες Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Το εκτιμώμενο ακίνητο περιλαμβάνει κτίριο το οποίο έχει ανεγερθεί εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Δημοτικής Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, όπου ισχύουν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης, οι οποίοι έχουν προκύψει από έρευνα του εκτιμητή σε δημόσια ανοιχτή πηγή (http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/#/22.9460/40.6310/17)

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ
ΦΕΚ 184/Α/1921
Είδος Απόφασης: ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ
Ημ/νία Έναρξης Ισχύος: 30/9/1921
Τίτλος Μελέτης: Περί εγκρίσεως σχεδίου ρυμοτομίας τμήματος της πόλεως Θεσσαλονίκης
Αρίθμηση ΟΤ: 120107

ΟΡΙΑ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ
ΦΕΚ 267/Α/1925
Ελάχιστο Πρόσωπο: 12
Ελάχιστο Εμβαδόν: 200

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 2012
Ποσοστό Κάλυψης: 60%
ΦΕΚ440/Δ/1979
Απόφαση: Γ.24459/79
Είδος Απόφασης: ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ
Τίτλος Πολεοδομικής Μελέτης: Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δομήσεως εις τας εντός των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων περιοχάς των Δήμων Θεσσαλονίκης, Σταυρουπόλεως, Νεαπόλεως, Πολίχνης, Συκεών, Καλαμαριάς, Αμπελοκήπων και των Κοινοτήτων Τριανδρίας, Πυλαίας, Αγίου Παύλου, Νέας Μενεμένης, Νέας Μαγνησίας, Καλοχωρίου, Ωραιοκάστρου, Ευκαρπίας, Θέρμης, Νέου Ρυσίου, Περαίας, Νέων Επιβατών, Εμβόλου, Αγγελοχωρίου, Αγίας Τριάδος, Ελευθερίου, Διαβατών, Νέας Μηχανιώνας και Πανοράματος
Συντελεστής Δόμησης: 4,80

ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
ΦΕΚ 420/Δ/1993
Απόφαση: Γ.57650/93
Είδος Απόφασης: ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ
Τίτλος: Έγκριση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Θεσσαλονίκης (Ν. Θεσσαλονίκης)

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Περιγραφή Γενικής Χρήσης: ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ – ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ ΠΟΛΗΣ

Δεν υποβλήθηκε πρόσφατο - σύγχρονο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο ν' αναφέρει τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης ούτε να ελέγχει την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα του οικοπέδου.
Από τα στοιχεία τα οποία προέκυψαν από την έρευνα του υπογράφοντος προκύπτει ότι το οικόπεδο πληροί τις ελάχιστες απαιτήσεις του νόμου και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

Το ακίνητο είναι οριοθετημένο και περιφραγμένο. Έγινε αυτοψία στις 16/09/2024 και τα στοιχεία τα οποία καταγράφονται στην έκθεση επιβεβαιώθηκαν επιτόπου.

Χαρακτηριστικά Περιοχής / Γηπέδου

Επικρατούσες Χρήσεις στην Περιοχή του Εκτιμώμενου

Εμπορική

Κατοικία

Πυκνότητα Δόμησης στην Περιοχή

Μεγάλη πυκνότητα περιβάλλουσας δόμησης (κεντρικό αστικό περιβάλλον μεγάλης πόλης)

Ρυθμός Οικιστικής Ανάπτυξης της Περιοχής

Δεν υπάρχουν ελεύθερα γεωτεμάχια προς ανάπτυξη

Εξέλιξη Αγοραίων Αξιών στην Περιοχή

Έντονα ανοδικές τάσεις στις Αξίες Πώλησης.

Ισορροπία της Αγοράς στην Περιοχή (σχέση Ζήτησης με τη διαθέσιμη Προσφορά Ακινήτων)

Έλλειψη Χώρων προς Αγορά.

Απαιτούμενος Τυπικός Χρόνος Πώλησης ενός Ακινήτου όμοιου με το Εκτιμώμενο

Ο απαιτούμενος χρόνος διάθεσης (πώλησης) είναι συντομότερος των 6 μηνών.

Αγοραστικό Ενδιαφέρον για ακίνητα όμοια με το Εκτιμώμενο

Μεγάλο Αγοραστικό Ενδιαφέρον.

Μισθωτικό Ενδιαφέρον

Υψηλό Μισθωτικό Ενδιαφέρον

Διαθέτει το Εκτιμώμενο ενδιαφέρουσα θέα προς κάποιο χαρακτηριστικό σημείο της περιοχής;

Διαθέτει μακρινή θέα προς τη θάλασσα

Σχέση του Εκτιμώμενου με την παραλία

Βρίσκεται τόσο μακρια από την παραλία που η απόσταση αυτή δεν επηρεάζει την Αγοραία του Αξία

Σχέση του Εκτιμώμενου με κάποιο Τοπικό Σημείο Ενδιαφέροντος (POI)

Φύλλο 11ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε σημείο το οποίο προκαλεί συγκέντρωση ενδιαφέροντος επισκεπτών.

Με τι οδό προσεγγίζει ο επισκέπτης το ακίνητο

Η πρόσβαση σ' ολόκληρο το μήκος της γίνεται με ασφαλτοστρωμένες οδούς.

Είδος και χρήσεις οδού της πρόσοψης του ακινήτου

Κεντρικός εμπορικός οδικός άξονας (ισόγεια καταστήματα υπερτοπικής εμβέλειας, όροφοι γραφείων)

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Σύντομη Εισαγωγή στο Αντικείμενο της Έκθεσης

Εκτιμάται, με κρίσιμη ημερομηνία 13/10/2024, η Αγοραία Αξία του δικαιώματος πλήρους κυριότητας επί ποσοστού 1/6 εξ αδιαιρέτου εξαώροφης με υπόγειο οικοδομής, η οποία έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Δημοτικής Κοινότητας Θεσσαλονίκης της ομώνυμης Δημοτικής Κοινότητας και Δημοτικής Ενότητας του Δήμου Θεσσαλονίκης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Περιγραφή Εκτιμώμενου Ακινήτου - Γεωτεμάχιο

Το οικόπεδο, το οποίο φέρει τον αριθμό 18 και ανήκει στο οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ) 120, έχει εμβαδον 316,68 τμ και όρια:

- ΒΑ: 17,82 μ με άλλο οικόπεδο επί του οποίου υπάρχει πολυώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας αγνώστων
- ΝΑ: 18,77 μ με άλλο οικόπεδο επί του οποίου υπάρχει πολυώροφη οικοδομή ιδιοκτησίας αγνώστων
- ΝΔ: 16,83 μ με την οδό Ιωάννη Τσιμισκή
- ΒΔ: 18,45 μ με την οδό Αγίας Σοφίας

Εμβαδόν Γεωτεμαχίου

Κατά τη μελέτη των εγγράφων τεκμηρίωσης που τέθηκαν στη διάθεσή μας καταγράφηκαν τα εξής εμβαδά:

Συμβολαίου:	316,68 τμ
Εγκεκριμένου Τοπογραφικού Διαγράμματος (ΟΑ):	
Αποτύπωσης:	
Κτηματολογίου:	
Εμβαδόν Χρησιμοποιούμενο στην Έκθεση:	***316,68 τμ***

Όροι Δόμησης:

Κατά τη μελέτη των εγγράφων τεχνικής τεκμηρίωσης που τέθηκαν στη διάθεσή μας ή/και από έρευνα μας στην εφαρμογή eAxies διαπιστώθηκε ότι στο σημείο του εκτιμώμενου ισχύουν οι εξής Όροι Δόμησης:

Ποσοστό Κάλυψης:	60%
Συντελεστής Δόμησης:	4,80
Μέγιστο Ύψος:	32

Άλλα Στοιχεία Γεωτεμαχίου:

Κατά τη μελέτη των εγγράφων τεκμηρίωσης που τέθηκαν στη διάθεσή μας και από την αυτοψία που διεξήχθη έγιναν οι εξής διαπιστώσεις για τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου γεωτεμαχίου:

Το έδαφος παρουσιάζει το εξής ανάγλυφο: Επίπεδο

Το γεωτεμάχιο έχει πρόσωπο σε:

16,83 μ επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή - 18,45 μ επί της οδού Αγίας Σοφίας

Φύλλο 12ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται περικλείεται από τις οδούς:

Μακένζυ Κινγκ - Ικτίνου - Ιωάννη Τσιμισκή - Αγίας Σοφίας

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Περιγραφή Εκτιμώμενου Ακινήτου - Κτιριακές Εγκαταστάσεις

Στο οικόπεδο έχει ανεγερθεί εξαώροφη οικοδομή με υπόγειο η οποία αναπτύσσεται ως εξής:

- Υπόγειο, το οποίο περιλαμβάνει βοηθητικούς - αποθηκευτικούς χώρους.
- Ισόγειο, το οποίο περιλαμβάνει καταστήματα, όπως και την είσοδο της ανωδομής με το κλιμακοστάσιο και τον ανελκυστήρα στην πρόσοψη επί της οδού Αγίας Σοφίας.
- Τέσσερις (4) τυπικούς ορόφους, οι οποίοι περιλαμβάνουν επαγγελματικούς χώρους (αρχικώς προορίζονταν ως κατοικίες).
- Έναν (1) όροφο, το δώμα, σε τμήμα της κάτοψης του οποίου υπάρχει ένα (1) διαμέρισμα - κατοικία.

Είδος Κτιριακού Συγκροτήματος

Πολυκατοικία

Χρήση Ακινήτου

Εμπορική (Κατάστημα και Γραφείο)

Χρήση Ισογείου

Καταστήματα λιανικού εμπορίου (ένδυσης)

Οικοδομική Άδεια		Έτος κατασκευής:
1333/1926	Θεσσαλονίκης	1928

Στάδιο κατασκευής (αν ημιτελές)

Πλήρως αποπερατωμένο

Φύλλο 13ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Ορισμός και Ποιοτικά Χαρακτηριστικά του Εκτιμώμενου

Εκτιμάται, με κρίσιμη ημερομηνία 13/10/2024, η Αγοραία Αξία του δικαιώματος Πλήρους Κυριότητας επί ποσοστού 1/6 εξ αδιαιρέτου σ' εξαώροφη με υπόγειο οικοδομή, στην οποία δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Έγινε εσωτερική αυτοψία, ενδεικτικά, σε κάποιους από τους χώρους οι οποίοι χρησιμοποιούνται από τρίτους. Δεν κρίνεται σκόπιμο να γίνει οποιαδήποτε προσπάθεια περιγραφής της κατασκευής των επιμέρους χώρων καθώς έχουν διαφορετικά χαρακτηριστικά, ανάλογα με τις ανάγκες των χρηστών των χώρων.
Γενικά μπορεί να ειπωθεί ότι πρόκειται για κτίριο του οποίου οι κοινόχρηστοι χώροι έχει καλά συντηρημένοι και δεν έχουν ανακαινιστεί πρόσφατα.
Έχει προστεθεί ανελκυστήρας στο άνοιγμα του κλιμακοστασίου, το οποίο υπήρχε.
Όλοι οι χώροι φαίνεται να έχουν ανακαινιστεί από τους χρήστες τους και να διατηρούν καλό επίπεδο συντήρησης.

Η ποιότητα των υλικών και της εργασίας που έχουν χρησιμοποιηθεί είναι τυπικού επιπέδου για την περιοχή στην οποία βρίσκεται και την αγορά στην οποία απευθύνεται.

Η πολυτέλεια των υλικών που έχουν χρησιμοποιηθεί είναι τυπικού επιπέδου για την περιοχή στην οποία βρίσκεται και την αγορά στην οποία απευθύνεται.

Το ακίνητο κατά την αυτοψία παρουσίαζε εικόνα πρόσφατης συντήρησης.

Κατά την αυτοψία το ακίνητο παρουσίαζε εσωτερικά άριστη εικόνα.

Το εκτιμώμενο ακίνητο έχει υποστεί πρόσφατα (λιγότερο από 5 χρόνια) ριζική ανακαίνιση

Ο σχεδιασμός του ακινήτου είναι σωστός και επιτυγχάνεται βέλτιστη λειτουργικότητα του.

Η συνολική εικόνα του ακινήτου είναι πολύ θετική.

Το εκτιμώμενο είδος του ακινήτου με τα επιμέρους χαρακτηριστικά του, όπως ιδιαίτερη θέση, διαθέσιμη θέα, σχεδιασμό, πολυτέλεια, ποιότητα υλικών και κατασκευής, εμβαδόν και διαρρύθμιση, ανήκει στα ακίνητα τα οποία η αγορά ζητεί με επιμονή και είναι διατεθειμένη να πληρώσει και υπεραξία σχετικά με άλλα, ο δε χρόνος διάθεσης είναι συντομότερος του τυπικού στην περιοχή.

Δε διαθέτει κανενός είδους θέρμανση

Διαθέτει ανελκυστήρα

Δε διαθέτει κλειστή θέση στάθμευσης

Δε διαθέτει ανοιχτή θέση στάθμευσης

Το εκτιμώμενο βρίσκεται σε περιοχή όπου παρατηρούνται χρήσεις απολύτως συμβατές με τη δική του. Η

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ιδιότητά του αυτή το καθιστά ιδιαιτέρως εμπορεύσιμο.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι όλοι ι χώροι της οικοδομής χρησιμοποιούνται από τρίτους μισθωτές, πλην του διαμερίσματος του 5ου ορόφου (δώματος) το οποίο χρησιμοποιείται από έναν από τους συγκυρίους.
Στο τέλος της έκθεσης περιλαμβάνονται φωτογραφίες από την ακριβή θέση του ακινήτου (με τις συντεταγμένες της) και το εγγύτερο και ευρύτερο περιβάλλον.
Επίσης φωτογραφίες από το εξωτερικό και τον περιβάλλοντα χώρο καθώς επίσης και από το εσωτερικό (ενδεικτικά).

Φύλλο 14ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Ειδική Περιγραφή - Επικείμενες Κατασκευές

Στον επόμενο Πίνακα γίνεται περιγραφή των επιμέρους τμημάτων του Εκτιμώμενου Ακινήτου ως προς τον όροφο και το εμβαδόν τους:

1) όπως αυτά περιγράφονται στα έγγραφα νομικής τεκμηρίωσης του,

2) όπως αυτά αποτυπώνονται στα έγγραφα τεχνικής τεκμηρίωσης του και

3) και όπως τελικώς χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό όλων των αξιών.

Επίσης αναφέρεται το ποσοστό της εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο ακίνητο.

Τμήμα	Διακριτικό	Όροφος	Εμβαδόν Άδειας	Εμβαδόν Τίτλου	Εμβαδόν Αναφοράς	Ποσοστό εξ αδιαιρέτου γεωτεμαχίου
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**Υπόγειο**			**316,68 τμ**	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**Ισόγειο**			**316,68 τμ**	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**Πατάρι**			**240,05 τμ**	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**ΕΝΙΑΙΟ**			**460,03 τμ**	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**1ος**			**291,16 τμ**	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**2ος**			**291,16 τμ**	

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**3ος**	**291,16 τμ**
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**4ος**	**291,16 τμ**
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**5ος (Δώμα)**	**86,00 τμ**
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή ΚΑΕΚ	**Κατάστημα**	**ΕΝΙΑΙΑ**	**100,00%**

Σύμφωνα με τα στοιχεία του συμβολαίου με το οποίο περιήλθε στον Εντολέα το ακίνητο, αυτό αναπτύσσεται ως εξής:

- Υπόγειο, εμβαδού 316,68 τμ, το οποίο περιλαμβάνει βοηθητικούς - αποθηκευτικούς χώρους (ελλείψει καλύτερης πληροφορίας θεωρείται ότι ολόκληρο το εμβαδόν συνεισφέρει στην αξία του ακινήτου).
- Ισόγειο, εμβαδού 316,68 τμ, το οποίο περιλαμβάνει τρία (3) καταστήματα και την είσοδο της ανωδομής με το κλιμακοστάσιο και τον ανελκυστήρια.

Το ένα (1) κατάστημα, το οποίο έχει από τη συνένωση τριών (3) αρχικώς προβλεπόμενων, καταλαμβάνει ολόκληρη την πρόσοψη επί της Ιωάννη Τσιμισκή.

Τα άλλα δυο (2) καταστήματα έχουν πρόσωπο αποκλειστικά επί της οδού Αγίας Σοφίας, το ένα δίπλα στην είσοδο της ανωδομής και το άλλο στην άκρη της πρόσοψης της οικοδομής.

- Τέσσερις (4) όροφοι ανωδομής, εμβαδού του καθενός 291,16 τμ.

Σε καθέναν υπάρχουν δυο (2) επαγγελματικοί χώροι, οι οποίοι είναι διαταγμένοι εκατέρωθεν του κλιμακοστασίου.

- Ένας (1) όροφος, ο 5ος, το δώμα, όπου υπάρχει χώρος κύριας χρήσης, εμβαδού 86,00 τμ, πέραν της απόληξης του κλιμακοστασίου.

Φύλλο 15ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΑΥΤΙΣΕΩΝ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τεχνική Ταύτιση

Ως Τεχνική Ταύτιση ορίζεται η ταύτιση του ακινήτου όπως αυτό περιγράφεται στα έγγραφα τεχνικής τεκμηρίωσης, τα οποία κατά κανόνα προέρχονται από την οικοδομική άδεια, με την υφιστάμενη κατάσταση όπως αυτή διαπιστώνεται κατά την αυτοψία η οποία διεξάγεται.

Ενημερώνεται ο Εντολέας ότι ο έλεγχος της τεχνικής ταύτισης αποτελεί κρίσιμη διαδικασία στην περίπτωση που σχεδιάζεται η μεταβίβαση δικαιωμάτων του ακινήτου, καθώς η ισχύουσα νομοθεσία επιβάλλει την υπαρξη της βεβαίωσης του Ν. 4495/2017 από εντεταλμένο μηχανικό, ο οποίος για την έκδοσή της θα πρέπει να έχει ελέγξει τη νομιμότητα των κατασκευών σε σχέση με τις σχετικές προβλέψεις των οικοδομικών αδειών και θα γνωματεύσει σχετικά.

Στο αντικείμενο της Εντολής δεν περιλαμβάνονται επιμετρήσεις των υφιστάμενων κτιρίων και λοιπών επικείμενων κατασκευών. Όλα τα απαιτούμενα τεχνικά στοιχεία διαστάσεων, εμβαδών, όγκων, κλπ λαμβάνονται ως δεδομένα από έγγραφα τεχνικής τεκμηρίωσης, των οποίων την ευθύνη συγκέντρωσης και υποβολής έχει ο Εντολέας, εκτός αν υπάρχει διαφορετική συνεννόηση με τον συντάκτη.

Μετά από τα παραπάνω είναι προφανές ότι ο έλεγχος της Τεχνικής Ταύτισης του ακινήτου δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσας εντολής καθώς η ταύτιση δεν είναι δυνατόν να ελεγχθεί λεπτομερώς παρά μόνον προσεγγιστικά βάσει της μακροσκοπικής παρατήρησης της αυτοψίας. Τυχόν σημαντικές και ορατές αποκλίσεις, στο βαθμό που αυτές γίνονται αντιληπτές, παρατίθενται προς ενημέρωση του Εντολέα και για την αξιολόγηση ενδεχόμενων επιπλοκών στη διαχείριση του ακινήτου.

Το κτίριο ανεγέρθηκε με την οικοδομική άδεια (ΟΑ) 1333/1926 Π. Γ. Θεσσαλονίκης.

Το εκτιμώμενο κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με το ΠΔ 02/11/1983 (ΦΕΚ 734/Δ/1983).

Δεν έχει γίνει έλεγχος της νομιμότητας του κτίσματος ούτε έχει γίνει πρόσφατα αποτύπωση των επιμέρους χώρων της οικοδομής.

Η περιγραφη βασίζεται στην περιγραφη του ακινήτου στους τίτλους με τους οποίους περιήλθε το αντιστοιχούν τμήμα της κυριότητας στον Εντολέα.

Επισημαίνεται ότι στα διάφορα έγγραφα, τα οποία παρατίθενται στο κεφάλαιο της έκθεσης για τη Διαθέσιμη Τεκμηρίωση τα διάφορα επίπεδα αποτυπώνονται με εμβαδά με αποκλίσεις εκτός των αποδεκτών ορίων. Έγινε προσπάθεια καταγραφής τους στον πίνακα «Πίνακας εφαρμοζόμενων εμβαδών και Αγοραίων και Μισθωτικών Αξιών» που επισυνάπτεται στο τέλος της έκθεσης. Στον ίδιο πίνακα σημειώνονται και τα εμβαδά τα οποία χρησιμοποιούνται στην παρούσα έκθεση.

Συστήνεται ν' ανατεθεί η αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης του ακινήτου με σύγχρονες προδιαγραφές.

Νομική Ταύτιση

Υπογραμμίζεται ότι η παρούσα έκθεση δεν τεκμαίρει δικαιώματα κυριότητας επί του ακινήτου. Ο υπογράφων Πιστοποιημένος Εκτιμητής δεν έχει κάνει έλεγχο των δικαιωμάτων επί του ακινήτου καθώς αυτό δεν περιλαμβάνεται στο αντικείμενο της έκθεσης.

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Ο Εντολέας μπορεί να είναι Κύριος ή οποιοδήποτε τρίτος αναφέρει στον Εκτιμητή ότι έχει έννομο συμφέρον.

Ως νομική ταύτιση ορίζεται η ταύτιση του ακινήτου όπως αυτό περιγράφεται στα έγγραφα νομικής τεκμηρίωσης με την περιγραφή του στα έγγραφα τεχνικής τεκμηρίωσης, κυρίως τα έγγραφα τα προερχόμενα από την οικοδομική άδεια.
Δεν ελέγχθηκε και δεν επιβεβαιώνεται η Νομική Ταύτιση του εκτιμώμενου καθώς ο σχετικός έλεγχος δεν περιελήφθη στο αντικείμενο της παρούσας εντολής .
Η περιγραφή του ακινήτου βασίζεται στα νομικά/τεχνικά έγγραφα τεκμηρίωσης τα οποία έχουν αναφερθεί στο τμήμα της έκθεσης για τη Διαθέσιμη Τεκμηρίωση, το οποίο προηγήθηκε.

Στο ακίνητο δεν έχει γίνει Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών και υποχρεώνει τον Εκτιμητή να το αντιμετωπίσει ως ένα ενιαίο ακίνητο με σχετικώς αυξημένη δυσκολία στη διαχείρισή του.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ:
Τα εμβαδά των επιπέδων της οικοδομής στις δηλώσεις Ε9 του Εντολέα δεν ανταποκρίνονται σ' αυτά που καταγράφονται στον τίτλο κυριότητας. Βλ. σχετ. παρατήρηση στις Παρατηρήσεις Τεχνικής Ταύτισης.

Φύλλο 16ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μεθοδολογίες Εκτίμησης

Η έκθεση της μελέτης εκτίμησης συντάσσεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020, 9η Έκδοση).

Στην εφαρμογή των Προτύπων χρησιμοποιούνται οι παρακάτω ορισμοί:

Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο (ΕΕΠ) 1 - ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

Οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν τον ακόλουθο ορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value), εκτός αν αυτή ορίζεται διαφορετικά από τη νομοθεσία:

«Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν τον ακόλουθο ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent), εκτός αν αυτό ορίζεται διαφορετικά από τη νομοθεσία:

«Είναι το αποτιμηθέν μίσθωμα στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μια πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

Για την εκτίμηση των ακινήτων, οι διεθνώς αποδεκτές μεθοδολογίες που εφαρμόζονται κατά την κρίση του εκτιμητή και ανάλογα με το αντικείμενο, είναι οι ακόλουθες:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να καταγραφούν επαρκή σε αριθμό αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιοπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς, για την πώληση ή τη μίσθωση ακινήτων με συγκρίσιμα χαρακτηριστικά στην ίδια περιοχή με αυτή των εκτιμώμενων ή σε άλλη όμορη περιοχή η οποία παρουσιάζει συγκρίσιμα χαρακτηριστικά.

Καταλήγει σε συμπέρασμα για την Αγοραία Αξία 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, ή και άλλα χαρακτηριστικά τα οποία κρίνεται ότι διαμορφώνουν τις εμπορικές αξίες για το είδος, τη χρήση, των ακινήτων στα οποία ανήκει το εκτιμώμενο.

Για την εφαρμογή της μεθόδου έγινε έρευνα της αγοράς πωλήσεων / προσφορών προς πώληση καταστημάτων και επαγγελματικών χώρων ορόφων σε οικοδομές στο κεντρικό εμπορικό τμήμα της 1ης Δημοτικής Κοινότητας Θεσσαλονίκης.

Μέθοδος Εισοδήματος

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. Για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου χρησιμοποιείται η ιδιότητα ενός εμπορικού ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη κατά τη διάρκεια του χρόνου και τα οποία μετατρέπονται σε Παρούσα Αξία. Ως οφέλη χρησιμοποιούνται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (income/rent), και η ετήσια απόδοση (yield/rate of returns). Τα δυο μεγέθη προκύπτουν με έρευνα της αγοράς και με αναγωγές όπως αναφέρονται και στην παραπάνω Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων.
Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοστεί είτε στην απλή της μορφή, σύμφωνα με την οποία η Αγοραία Αξία προκύπτει από την άμεση κεφαλαιοποίηση των ετήσιων μικτών λειτουργικών εσόδων εις το διηνεκές με τη χρήση του ανάλογου συντελεστή απόδοσης (All Risk Yield), είτε στην πιο ενδελεχή της μορφή 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 ταμειακών (future cash flows) κατά τη διάρκεια ενός συγκεκριμένου χρονικού διαστήματος μελέτης σε Παρούσα Αξία (current capital value).

Για την εφαρμογή της μεθόδου έγινε έρευνα της αγοράς μισθώσεων / προσφορών προς μίσθωση καταστημάτων και επαγγελματικών χώρων ορόφων σε οικοδομές στο κεντρικό εμπορικό τμήμα της 1ης Δημοτικής Κοινότητας Θεσσαλονίκης.

Εφαρμοζόμενες Μέθοδοι Εκτίμησης

Η εκτιμώμενη πολυώροφη με υπόγειο οικοδομή αποτελεί τυπικό εμπορικό ακίνητο στο κέντρο της Θεσσαλονίκης, στο οποίο δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και μπορεί να μεταβιβαστεί μόνον ολόκληρο, αν και αποτελείται από καταστήματα ισογείου και αυτόνομους λειτουργικά επαγγελματικούς χώρους στους ορόφους.
Προορίζεται σχεδόν αποκλειστικά για χρήση ως επενδυτικό ακίνητο.
Κατά την έρευνα αγοράς που εκπονήθηκε δεν κατέστη δυνατόν να βρεθεί επαρκής αριθμός συγκριτικών στοιχείων είτε πωλήσεων / προσφορών προς πώληση είτε μισθώσεων / προσφορών προς μίσθωση παρόμοιων ακινήτων και κατά συνέπεια καμιά από τις δόκιμες εμπορικές μεθόδους δε μπορεί να εφαρμοστεί επί του μείζονος ακινήτου.

Αντίθετα, για τους επιμέρους επαγγελματικούς χώρους, τόσο τα καταστήματα του ισογείου, όσο και τους επαγγελματικούς χώρους (γραφεία / καταστήματα) των ορόφων, βρέθηκε επαρκής αριθμός αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων και κρίθηκε δόκιμο αυτοί να εκτιμηθούν με τις δυο (2) κύριες εμπορικές μεθόδους, οι οποίες εφαρμόζονται θεωρώντας τους χώρους ως πολεοδομικά και νομικά αυτοτελείς:

- Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων
- Μέθοδο Εισοδήματος

Στο τέλος της εκτίμησης, αθροίζονται οι επιμέρους Αγοραίες Αξίες και γίνεται μια απομείωση η οποία κρίνεται δόκιμη αν ληφθούν υπόψη:

Φύλλο 17ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

- η ιδιαιτέρως υψηλή συνολική αξία η οποία προκύπτει για το ακίνητο, όπως και
- το γεγονός ότι η ιδιοκτησία του είναι κατακερματισμένη και είναι ασφαλής υπόθεση ότι σε οποιαδήποτε απόφαση για το ακίνητο που ενέχει οικονομικό αντικείμενο (εκτεταμένη συντήρηση, εκμίσθωση ή πώληση) η πιθανότητα να υπάρχει απόλυτη συμφωνία μεταξύ των συγκυρίων είναι εξαιρετικά μικρή.

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Η αγορά εμπορικών χώρων στις κύριες αγορές της πόλης, όπως π.χ. την οδό Ιωάννη Τσιμισκή, Μητροπόλεως, κλπ έχει ανακάμψει μετά την έξοδο της χώρας από την δεκαετή εθνική δημοσιονομική και κρίση χρέους από το Α' Τρίμηνο 2019. Η ζήτηση χώρων υπερβαίνει την προσφορά και οι τιμές των ακινήτων βρίσκονται σε σταθερή ανοδική πορεία, κάποιες φορές ξεπερνώντας τα επίπεδα προ κρίσης.
Οι επαγγελματικοί χώροι επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή, όπως και επί της οδού Αγίας Σοφίας, είτε καταστήματα στο ισόγειο, είτε οι άλλοι στις ανωδομές, πρωτοστατούν στη ζήτηση και τις αυξήσεις αξιών, τόσο μισθωτικών όσο και αγοραίων.

ΔΥΝΑΤΑ - ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ - ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ - ΑΠΕΙΛΕΣ (STRENGTHS - WEAKNESSES - OPPORTUNITIES - THREATS)

Το εκτιμώμενο ακίνητο, σε σχέση με τα άλλα παρόμοια διαθέσιμα στην αγορά, παρουσιάζει τα εξής ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ, ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ, ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ και ΑΠΕΙΛΕΣ:

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ:
- Καλύτερο σημείο του εμπορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης
- Άριστο σχήμα οικοπέδου με άριστη σχέση πλευρών
- Γωνιακό οικόπεδο
- Περιλαμβάνει χώρους με δημοφιλή εμβαδα

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ:
- Οικοδομή σημαντικής παλαιότητας
- Μεγάλη διασπορά της ιδιοκτησίας
- Δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ:
- Βελτίωση οικονομικού κλίματος.

ΑΠΕΙΛΕΣ:
- Λειτουργικοί και οικονομικοί κίνδυνοι από την παλαιότητα συνεπεία ακραίων καιρικών φαινομένων

Φύλλο 18ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΟΝΑΔΙΑΙΑΣ ΑΓΟΡΑΪΑΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Συγκριτικά Στοιχεία Μεταβιβάσεων ή/και Προσφορών προς Πώληση

Κατά την έρευνα αγοράς που διεξήχθη προέκυψαν τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται στα παραρτήματα της έκθεσης και τα οποία είναι σε αριθμό και σε εύρος τιμών τα ακόλουθα.

Είδος Ακινήτου Συγκριτικών	**Γραφείο**
Συνολικός Αριθμός Συγκριτικών	7 Συγκριτικά Στοιχεία
Ελάχιστη Τιμή Μονάδας Συγκριτικού	3.333,33 €/τμ
Μέγιστη Τιμή Μονάδας Συγκριτικού	5.625,00 €/τμ
Είδος Ακινήτου Συγκριτικών	**Κατάστημα**
Συνολικός Αριθμός Συγκριτικών	11 Συγκριτικά Στοιχεία
Ελάχιστη Τιμή Μονάδας Συγκριτικού	5.000,00 €/τμ
Μέγιστη Τιμή Μονάδας Συγκριτικού	23.437,50 €/τμ

Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων ή/και Προσφορών προς Μίσθωση

Κατά την έρευνα αγοράς που διεξήχθη προέκυψαν τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρονται στα παραρτήματα της έκθεσης και τα οποία είναι σε αριθμό και σε εύρος τιμών τα ακόλουθα.

Είδος Ακινήτου Συγκριτικών	**Γραφείο**
Σύνολικός Αριθμός Συγκριτικών	7 Συγκριτικά Στοιχεία
Ελάχιστη Τιμή Μονάδας Συγκριτικού	12,86 €/τμ/μήνα
Μέγιστη Τιμή Μονάδας Συγκριτικού	16,30 €/τμ/μήνα
Είδος Ακινήτου Συγκριτικών	**Κατάστημα**
Σύνολικός Αριθμός Συγκριτικών	9 Συγκριτικά Στοιχεία
Ελάχιστη Τιμή Μονάδας Συγκριτικού	50,82 €/τμ/μήνα
Μέγιστη Τιμή Μονάδας Συγκριτικού	108,33 €/τμ/μήνα

Στα Παραρτήματα Β και Γ τα οποία ακολουθούν στο τέλος της έκθεσης παρατίθενται τα συγκριτικά στοιχεία μεταβιβάσεων και προσφορών προς πώληση ακινήτων ή/και μισθώσεων και προσφορών προς μίσθωση ακινήτων τα οποία παρουσιάζουν ανάλογα χαρακτηριστικά με αυτά του εκτιμώμενου ακινήτου και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας στην παρούσα έκθεση.

Στη συνέχεια γίνεται αναγωγή των μοναδιαίων αξιών τους στη βάση σύγκρισης των επιμέρους χαρακτηριστικών τους με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου. Τα χαρακτηριστικά αυτά

αναλύονται στο Παράρτημα Α στο τέλος της έκθεσης.
Στο Παράρτημα Δ παρουσιάζονται η μεθοδολογία και τα συμπεράσματα της στατιστικής ανάλυσης των μοναδιαίων αξιών. Με τη στατιστική ανάλυση απορρίπτονται αξίες οι οποίες θεωρούνται μη σχετικές καθότι απέχουν ιδιαιτέρως από τη μέση τιμή όλων και στη συνέχεια υπολογίζεται μια προτεινόμενη μοναδιαία αξία για χρήση στην εκτίμηση του ακινήτου.
Προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα:

ΕΡΕΥΝΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ / ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

- Μοναδιαία Αξία Καταστήματος Ισογείου: 14.333,64 ή (στρογγυλοποιούμενη) 14.335 €/τμ
- Μοναδιαία Αξία Επαγγελματικού Χώρου 3ου Ορόφου (χρησιμοποιούμενου ως τυπικού): 2.337,39 ή (στρογγυλοποιούμενη) 2.335 €/τμ

ΕΡΕΥΝΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ / ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ ΠΡΟΣ ΜΙΣΘΩΣΗ

- Μοναδιαία Μισθωτική Αξία Καταστήματος Ισογείου: 69,45 ή (στρογγυλοποιούμενη) 57,10 ή (στρογγυλοποιούμενη) 57,00 €/τμ/μήνα
- Μοναδιαία Μισθωτική Αξία Επαγγελματικού Χώρου 3ου Ορόφου (χρησιμοποιούμενου ως τυπικού): 8,08 ή (στρογγυλοποιούμενη) 8,00 €/τμ/μήνα

Για την εφαρμογή της Μεθόδου Εισοδήματος απαιτείται η εκτίμηση και του Συντέλεστη Ετήσιας Προσδοκώμενης Μισθωτικής Απόδοσης (Yield).
Για τον υπολογισμό αυτού του συντελεστή χρησιμοποιήθηκαν οι παραπάνω ανηγμένες μοναδιαίες αξίες των σχετικών συγκριτικών στοιχείων και στη συνέχεια συνυπολογίστηκαν οι επενδυτικές τάσεις της αγοράς που σχετίζονται με το είδος του ακινήτου, τη θέση του και τα λοιπά του εμπορικά χαρακτηριστικά, για να οδηγηθεί τα εξής ποσοστά :

- Ποσοστό Ετήσιας Μισθωτικής Απόδοσης Καταστήματος Ισογείου: 5,00%
- Ποσοστό Ετήσιας Μισθωτικής Απόδοσης Επαγγελματικού Χώρου Ανωδομής: 5,50%

Στον πίνακα υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης έχει τεθεί η μοναδιαία αξία οικοπέδου χωρίς στοχευμένη έρευνα αγοράς αλλά βασισμένη στην γενικότερη εικόνα της και τα χαρακτηριστικά του οικοπέδου του εκτιμώμενου ακινήτου.

Φύλλο 19ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Πίνακας Αποσβεσμένου Κόστους Κατασκευής

Στο σημείο αυτό γίνεται ο υπολογισμός του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των επικείμενων κατασκευών ως εξής:

(1) Αρχικώς εκτιμάται το Σημερινό Ονομαστικό Μοναδιαίο Κόστος Κατασκευής το οποίο λαμβάνει υπόψη του την πολυτέλεια και την ποιότητα των υλικών και της εργασίας.

(2) Στη συνέχεια εκτιμάται η Συνολική Χρονική Απαξίωση του παραπάνω Μοναδιαίου Κόστους, η οποία λαμβανει υπόψη την παλαιότητα αλλά και το επίπεδο συντήρησης του εκτιμώμενου (κατά κανόνα για κατοικίες κυμαίνεται στο 1 - 3%/έτος, για εμπορικούς χώρους στο 2 - 3%/έτος και για βιομηχανικούς στο 0,50 - 1,00% έτος/.

(3) Στην συνέχεια υπολογίζονται η Οικονομική και Λειτουργική Απαξίωση του εκτιμώμενου, οι οποίες λαμβάνουν υπόψη την σημερινή ανταπόκριση του ακινήτου στην αγορά στην οποία απευθύνεται.

(4) Τέλος, υπολογίζεται το Σημερινό Μοναδιαίο Κόστος της Κατασκευής, το οποίο βασίζεται στους παραπάνω παράγοντες.

(5) Επίσης υπολογίζονται:

Το Σημερινό Ονομαστικό Κόστος της Κατασκευής συνολικά, και

το Σημερινό Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης της Κατασκευής

Εφόσον δεν υπάρχουν κτίσματα στο γεωτεμάχιο, ο πίνακας είναι κενός.

Είδος	Διακρι-τικό	Όροφος	Εμβαδόν	Ονομαστικό Μοναδιαίο Κόστος Κατασκευής	Ονομαστικό Κόστος Κατασκευής	Χρονι-κή Απα-ξίωση	Οικο-νομική Απα-ξίωση	Λειτου ρ-γική Απα-ξίωση	Μοναδιαίο Αποσβεσμ. Κόστος Κατασκευης	Αποσβεσμ. Κόστος Αντικατάστασ ης
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Υπόγειο	316,68 τμ	1.000 €/τμ	316.680 €	35%	0%	0%	650 €/τμ	205.842 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Ισόγειο	316,68 τμ	1.500 €/τμ	475.020 €	35%	0%	0%	975 €/τμ	308.763 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Πατάρι	240,05 τμ	1.000 €/τμ	240.050 €	35%	0%	0%	650 €/τμ	156.033 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	ΕΝΙΑΙΟ	460,03 τμ							

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	1ος	291,16 τμ	2.000 €/τμ	582.320 €	35%	0%	0%	1.300 €/τμ	378.508 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	2ος	291,16 τμ	2.000 €/τμ	582.320 €	35%	0%	0%	1.300 €/τμ	378.508 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	3ος	291,16 τμ	2.000 €/τμ	582.320 €	35%	0%	0%	1.300 €/τμ	378.508 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	4ος	291,16 τμ	2.000 €/τμ	582.320 €	35%	0%	0%	1.300 €/τμ	378.508 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	5ος (Δώμα)	86,00 τμ	2.000 €/τμ	172.000 €	35%	0%	0%	1.300 €/τμ	111.800 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	ΕΝΙΑΙΑ								
ΣΥΝΟΛΟ					**3.533.030 €**					**2.296.470 €**

Πίνακας Αξίας Αντικατάστασης Ποσοστού Γεωτεμαχίου

Στο σημείο αυτό υπολογίζεται η αξία του ποσοστού γης το οποίο αντιστοιχεί στο εκτιμώμενο ακίνητο. Αν το ακίνητο είναι μόνο του στο γεωτεμάχιο και δεν υπάρχει Σύσταση Οριζόντιας ή/και Κάθετης ιδιοκτησίας, τότε στο ακίνητο αντιστοιχεί ποσοστό 100%, δηλαδή ολόκληρη η αξία του γεωτεμαχίου.

Είδος	Διακριτικό	Όροφος	Ποσοστό εξ αδιαιρέτου γεωτεμαχίου	Εμβαδόν Αναφοράς Γεωτεμαχίου	Εμβαδόν εξ αδιαιρέτου γεωτεμαχίου που αντιστοιχεί	Κόστος τμ γης	Αξία Αντικατάστασης Γεωτεμαχίου
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Υπόγειο		316,68 τμ		12.000,00 €/τμ	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Ισόγειο		316,68 τμ		12.000,00 €/τμ	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Πατάρι		316,68 τμ		12.000,00 €/τμ	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	ΕΝΙΑΙΟ		316,68 τμ		12.000,00 €/τμ	

Φύλλο 20ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα 1ος		316,68 τμ		12.000,00 €/τμ	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα 2ος		316,68 τμ		12.000,00 €/τμ	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα 3ος		316,68 τμ		12.000,00 €/τμ	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα 4ος		316,68 τμ		12.000,00 €/τμ	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα 5ος (Δώμα)		316,68 τμ		12.000,00 €/τμ	
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα ΕΝΙΑΙΑ	100,00%	316,68 τμ	316,68 τμ	12.000,00 €/τμ	3.800.160 €
ΣΥΝΟΛΟ		**100,00%**				**3.800.160 €**

Πίνακας Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης του Εκτιμώμενου Ακινήτου

Στο τμήμα αυτό της αναφοράς εκτίμησης γίνεται υπολογισμός του Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης του εκτιμώμενου ακινήτου το οποίο απαρτίζεται από το τμήμα της αξίας της γης των κατασκευών και το τμήμα αξίας των κατασκευών.

Ακίνητο	Αξία Γης	Αξία Κατασκευών	Απαξιωμένο Κόστος Αντικατάστασης
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	**3.800.160 €**	**2.296.470 €**	**6.096.630 €**
	3.800.160 €	**2.296.470 €**	**6.096.630 €**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΣΥΝΔΥΑΣΜΟΣ ΜΕΘΟΔΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ (εφόσον χρησιμοποιούνται)

Αγοραία Αξία (Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων)

Σημείωση:
Ο πίνακας που ακολουθεί ενδεχομένως παρουσιάζει μηδενικό αποτέλεσμα στην περίπτωση που δεν έχει χρησιμοποιηθεί η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

Επίσης παρουσιάζει μηδενικό αποτέλεσμα εφόσον εκτιμάται ολόκληρο γεωτεμάχιο και δεν υπάρχει οριζόντια ιδιοκτησία επ' αυτού και η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων έχει χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση ολόκληρου του γεωτεμαχίου.

Είδος	Διακριτικό	Όροφος	Εμβαδόν	Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αγοραία Αξία	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Υπόγειο	63,34 τμ		
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Ισόγειο	316,68 τμ		
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Πατάρι	80,02 τμ		
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	ΕΝΙΑΙΟ	460,03 τμ	14.334 €/τμ	6.594.070 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	1ος	291,16 τμ	2.100 €/τμ	611.436 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	2ος	291,16 τμ	2.220 €/τμ	646.375 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	3ος	291,16 τμ	2.335 €/τμ	679.859 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	4ος	291,16 τμ	2.450 €/τμ	713.342 €

Φύλλο 21ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα 5ος (Δώμα)	86,00 τμ	2.570 €/τμ	221.020 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα ΕΝΙΑΙΑ			
	ΣΥΝΟΛΟ			**9.466.102 €**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αγοραία Αξία (Μέθοδος Εισοδήματος)

Σημείωση:
Ο πίνακας που ακολουθεί ενδεχομένως παρουσιάζει μηδενικό αποτέλεσμα στην περίπτωση που δεν έχει χρησιμοποιηθεί η Μέθοδος Εισοδήματος.

Επίσης παρουσιάζει μηδενικό αποτέλεσμα εφόσον εκτιμάται ολόκληρο γεωτεμάχιο και δεν υπάρχει οριζόντια ιδιοκτησία επ' αυτού. Σ' αυτή την περίπτωση έχει χρησιμοποιηθεί η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων για την εκτίμηση ολόκληρου του γεωτεμαχίου.

Είδος	Διακριτικό	Όροφος	Εμβαδόν	Μηναία Μοναδιαία Μισθωτική Απόδοση	Εκτιμώμενη Ετήσια Μισθωτική Απόδοση	Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Καταστήματα	Υπόγειο	63,34 τμ			
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Καταστήματα	Ισόγειο	316,68 τμ			
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Καταστήματα	Πατάρι	80,02 τμ			
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Καταστήματα	ΕΝΙΑΙΟ	460,03 τμ	57,00 €/τμ/μήνα	5,00%	6.293.200 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Καταστήματα	1ος	291,16 τμ	7,20 €/τμ/μήνα	5,50%	457.400 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Καταστήματα	2ος	291,16 τμ	7,60 €/τμ/μήνα	5,50%	482.800 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Καταστήματα	3ος	291,16 τμ	8,00 €/τμ/μήνα	5,50%	508.200 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Καταστήματα	4ος	291,16 τμ	8,40 €/τμ/μήνα	5,50%	533.600 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Καταστήματα	5ος (Δώμα)	86,00 τμ	8,80 €/τμ/μήνα	5,50%	165.100 €

Φύλλο 22ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	ΕΝΙΑΙΑ

ΣΥΝΟΛΟ **8.440.300 €**

Συνδυασμός Μεθόδων Συγκριτικών Στοιχείων και Εισοδήματος

Σημείωση:
Ο πίνακας που ακολουθεί ενδεχομένως παρουσιάζει μηδενικό αποτέλεσμα στην περίπτωση που δεν έχει χρησιμοποιηθεί καμιά από τις Μεθόδους Συγκριτικών Στοιχείων ή Εισοδήματος.

Επίσης παρουσιάζει μηδενικό αποτέλεσμα εφόσον εκτιμάται ολόκληρο γεωτεμάχιο και δεν υπάρχει οριζόντια ιδιοκτησία επ' αυτού.

Είδος	Διακριτικό	Όροφος	Εμβαδόν	Εκτιμώμενη Αξία (Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων)	Εκτιμώμενη Αξία (Μέθοδος Εισοδήματος)	Συντελεστής Βαρύτητας Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων	Τελική Αγοραία Αξία
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Υπόγειο	316,68 τμ				
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Ισόγειο	316,68 τμ				
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	Πατάρι	240,05 τμ				
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	ΕΝΙΑΙΟ	460,03 τμ	6.594.100 €	6.293.200 €	40%	6.413.600 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	1ος	291,16 τμ	611.400 €	457.400 €	40%	519.000 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	2ος	291,16 τμ	646.400 €	482.800 €	40%	548.200 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	3ος	291,16 τμ	679.900 €	508.200 €	40%	576.900 €

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	4ος	291,16 τμ	713.300 €	533.600 €	40%	605.500 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	5ος (Δώμα)	86,00 τμ	221.000 €	165.100 €	40%	187.500 €
Πολυώροφη Διατηρητέα Οικοδομή	Κατάστημα	ΕΝΙΑΙΑ					
				9.466.100 €	8.440.300 €		8.850.700 €

Φύλλο 23ον
Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)
Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή
54622 1η Θεσσαλονίκης

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ ΠΑ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Μετά από τα παραπάνω (βλ. «Πίνακας εφαρμοζόμενων εμβαδών και Αγοραίων και Μισθωτικών Αξιών»:

Αγοραία Αξία Οικοδομής (με τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων): 9.466.100
Αγοραία Αξία (με τη Μέθοδο Εισοδήματος): 8.440.300

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ
Από τον ίδιο παραπάνω πίνακα:
Υπολογιζόμενη Συνολική Αγοραία Αξία: 8.850.700 €

Όπως ήδη αναφέρθηκε, επειδή δε βρέθηκαν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία ενιαίων εμπορικών ακινήτων όπως το εκτιμώμενο επελέγη να εκτιμηθούν οι επιμέρους χώροι και να αθροιστούν οι επιμέρους αξίες.
Εντούτοις για τον υπολογισμό της Αγοραίας Αξίας του μείζονος ακινήτου κρίνεται δόκιμο να γίνει μια επιπλέον απομείωση 30% για να ληφθεί υπόψη το μεγάλο ύψος της συνολικής επένδυσης ενός δυνητικού αγοραστή.
Μετά από αυτή τη μείωση υπολογίζεται:

Αγοραία Αξία (100% Πλήρους Κυριότητας): 6.207.530,00 €

Στη συνέχεια για το ποσοστό συνιδιοκτησίας του Εντολέα:
Αγοραία Αξία (1/6 εξ αδιαιρέτου Πλήρους Κυριότητας): 1.034.588,33 ή (στρογγυλοποιούμενη)

ΈΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΤΡΑΙΝΤΑ ΠΕΝΤΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ (1.035.000 €)

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αγοραία Αξία:	***1/6 εξ αδιαιρέτου Πλήρους Κυριότητας***
	Άλλη Αξία: ***Αντικειμενική Αξία:***
1.035.000 €	6.200.000 €

Θεσσαλονίκη, 19/11/2024

Σπύρος Π. Κουκίδης
Πολιτικός Μηχανικός, MBA
Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής Ακινήτων (REV)

ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ (VALUATION CERTAINTY)

Τίθεται υπόψη του Εντολέα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ότι κατά τη σύνταξη της έκθεσης παραμένουν συνθήκες διεθνούς αναταραχής λόγω των αποτελεσμάτων της εισβολής της Ρωσίας στην Ουκρανία και της ενεργειακής κρίσης, η οποία προκλήθηκε από την ίδια πηγή αλλά και άλλες μακροοικονομικές δυσμενείς συνθήκες. Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η άνοδος των τιμών των πρώτων υλών, οι οποίες συμπαρασύρουν τα κόστη σ' όλους τους συντελεστές της εφοδιαστικής αλυσίδας και προκαλούν ασυνήθιστα υψηλές αυξήσεις των τελικών προϊόντων και υπηρεσιών με αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ο οποίος μόλις πρόσφατα φαίνεται να έχει σχετικά σταθεροποιηθεί.
Το κόστος κατασκευής κτιρίων, περισσότερο στο τμήμα συμμετοχής των υλικών, έχει γνωρίσει μια αύξηση της τάξης του 20 - 30% σε σχέση με το επίπεδο στο οποίο βρισκόταν κατά το έτος 2021. Αυτό φαίνεται να έχει συμπαρασύρει και τις τιμές όλων των ειδών ακινήτων, οικιστικών και επαγγελματικών, καθώς αυτών οι τιμές εξαρτώνται έμμεσα από το κόστος κατασκευής.
Η εικόνα της αγοράς είναι ρευστή και ο Εντολέας πρέπει να είναι προσεκτικός στην ερμηνεία των αποτελεσμάτων της έκθεσης. Σύμφωνα με τη σχετική οδηγία της Πανευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGOVA), συνιστάται η συχνή επανεξέταση της αξίας του εκτιμώμενου - αναφερόμενου ακινήτου.

Φύλλο 24ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α:

Συντελεστές Αναγωγής Χαρακτηριστικών Ακινήτων Συγκριτικών Στοιχείων στα Χαρακτηριστικά του Εκτιμώμενου Ακινήτου

Κριτήρια Αξιολόγησης Ακινήτων - Ανάλυση

Τα κριτήρια (παράγοντες) τα οποία επηρεάζουν τις αγοραίες αξίες όλων των τύπων των ακινήτων παρατίθενται και αναλύονται στη συνέχεια.
Όπως φαίνεται, όλα τα Συγκριτικά Στοιχεία τα οποία έχουν προαναφερθεί, έχουν αξιολογηθεί ως προς κάθε σχετικό κριτήριο και συγκεκριμένα αξιολογείται η επιρροή του κάθε κριτηρίου όταν βαθμολογείται το Ακίνητο του Συγκριτικού Στοιχείου σε σχέση με το Εκτιμώμενο.
Ανάλογα με το είδος του εκτιμώμενου ακινήτου, υπάρχουν κριτήρια τα οποία δε χρησιμοποιούνται καθώς δεν επηρεάζουν το συγκεκριμένο συνδυασμό είδους / θέσης του εκτιμώμενου ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή η στήλη των σχολίων παραμένει κενή και ως συντελεστής αναγωγής τίθεται 1,00.

Θέση

Η θέση ενός ακινήτου είναι το κυριότερο χαρακτηριστικό και αυτό το οποίο επιδρά ισχυρότερα στη διαμόρφωση της Αγοραίας του Αξίας.
Ως θέση μπορεί να θεωρηθούν, ανάλογα με την περίπτωση σύγκρισης, διαφορετικά σημεία μέσα στην ίδια Τοπική (Δημοτική) Κοινότητα, διαφορετικές Τοπικές Κοινότητες μέσα στον ίδιο Δήμο, κλπ.
Προϋποτίθεται ότι είναι γνωστή η επίδραση της διαφοράς θέσεων στις αντίστοιχες τιμές μονάδας.
Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,50 έως 2,00 και σπάνια εκτός αυτού του ήδη μεγάλου εύρους αξιών.

Μέγεθος

Το μέγεθος ενός ακινήτου επηρεάζει πολλαπλά την αξία:
Στην περίπτωση γεωτεμαχίων, ως μέγεθος, μπορεί να θεωρηθεί το απόλυτο εμβαδόν τους αλλά επίσης μπορεί να θεωρηθεί και το εμβαδόν της επιτρεπόμενης επ' αυτών δόμησης, αν αυτά είναι γεωτεμάχια τα οποία μπορούν ν' αναπτυχθούν. Στην περίπτωση αυτή ο Συντελεστής Δόμησης, ο οποίος μπορεί να χρησιμοποιηθεί αποτελεί αντικειμενικό κριτήριο.
Στην περίπτωση που η σύγκριση αφορά τελικά ακίνητα (κατοικίες, καταστήματα, γραφεία ή άλλα), τότε η διαφορά στα απόλυτα (ή ανηγμένα) εμβαδά τους) αποτελεί κεντρικό παράγοντα διαμόρφωσης τιμής, συνήθως όσο μεγαλύτερο είναι ένα ακίνητο, τόσο χαμηλότερη είναι (αναλογικά) η μοναδιαία του αξία.
Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,70 έως 1,30, ανάλογα με το είδος ακινήτου και της αγοράς στην οποία αυτό απευθύνεται.

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Ειδική Θέση

Ως Ειδική Θέση αναφέρεται, σ' ότι αφορά τα καταστήματα, τη θέση του εκτιμώμενου ακινήτου στην πρόσοψη του ίδιου του κτιρίου ή του οικοδομικού τετραγώνου.
Σ' ότι αφορά ένα διαμέρισμα, ο όροφος στον οποίο το εκτιμώμενο ακίνητο ευρίσκεται.
Τέλος, σ' ότι αφορά ένα γωτεμάχιο, τη θέση του στο οικοδομικό τετράγωνο ή την κτηματική περιοχή.
Ο συντελεστής αναγωγής μεταβάλλεται κατά 5% / όροφο και μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,70 έως 1,30 και σπάνια εκτός αυτού του ήδη μεγάλου εύρους αξιών.

Πρόσβαση

Με τον όρο "πρόσβαση" περιλαμβάνονται διάφορες εκδοχές ανάλογα με το είδος ενός ακινήτου:
- Σ' ότι αφορά ένα αγροτεμάχιο, ως πρόσβαση εννοείται ότι αυτό μπορεί να μην έχει θεσμοθετημένη πρόσβαση, είτε να έχει χωμάτινη, είτε μερικώς ασφαλτοστρωμένη, είτε εξ ολοκλήρου ασφαλτοστρωμένη.
- Σ' ότι αφορά ένα οικόπεδο εννοείται ότι αυτό μπορεί να μην έχει θεσμοθετημένη πρόσβαση, είτε να έχει χωμάτινη, είτε μερικώς ασφαλτοστρωμένη, είτε εξ ολοκλήρου ασφαλτοστρωμένη.
- Σ' ότι αφορά μια μονοκατοικία ή μια μεζονέτα εννοείται ότι αυτή έχει είτε χωμάτινη, είτε μερικώς ασφαλτροστρωμένη, είτε εξ ολοκλήρου ασφαλτοστρωμένη πρόσβαση, καθώς επίσης ότι διαθέτει πρόσβαση με ΜΜΜ.
- Σ' ότι αφορά ένα διαμέρισμα ή μεζονέτα σ' αστικό περιβάλλον εννοείται η ευκολία πρόσβασης με ΜΜΜ.

Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,90 έως 1,10.

Παραλία

Με τον όρο "Παραλία" εννοείται η θέση ενός ακινήτου σε σχέση με την παραλία καθώς εάν αυτό βρίσκεται στην 1η σειρά, τότε αποκτά σημαντική υπεραξία σε σχέση με άλλο το οποίο είναι 2ο ή σε μεγαλύτερο βάθος από αυτήν.
Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,50 έως 2,00.

Θέα

Με τον όρο "Θέα" εννοείται ότι η ύπαρξη θέας προς κάποιο τοπικό ενδιαφέρον σημείο (ή π.χ. τη θάλασσα) εξασφαλίσει σημαντική υπεραξία σε σχέση με τη μη διάθεσή της.
Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,70 έως 1,30.

Φύλλο 25ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Προβολή

Με τον όρο "Προβολή" εννοείται η ιδιαίτερη αναγνωρισιμότητα εμπορικών ακινήτων είτε λόγω θέσης, είτε λόγω χαρακτηριστικού κτιρίου είτε για κάποιο άλλο ιδιαίτερο ρυμοτομικό λόγο (κατασκευές στο πεζοδρόμιο, η πλευρά του δρόμου, το εύρος του πεζοδρομίου).
Με τον ίδιο όρο εννοείται και ο όροφος στον οποίο υπάρχει ένα διαμέρισμα (χρησιμοποιείται εναλλακτικά από την "Ειδική Θέση", όπως αναφέρθηκε παραπάνω).
Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,90 έως 1,10 και σπάνια εκτός αυτού του ήδη μεγάλου εύρους αξιών. Στην περίπτωση που ο συντελεστής χρησιμοποιείται για να συνεκτιμηθεί η επίδραση του ορόφου, τότε ο συντελεστής αυξομειώνεται κατά ±5% / όροφο.

Παλαιότητα

Η "Παλαιότητα" αφορά κυρίως κατοικίες καθώς σε εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα) άλλοι παράγοντες, όπως η θέση, είναι καταλυτικά πιο σημαντικοί.
Ο συντελεστής αναγωγής μεταβάλλεται με βήμα ± 1,00 - 3,00% / έτος παλαιότητας.

Συντήρηση

Ο παράγοντας αξιολογεί το επίπεδο συντήρησης ενός ακινήτου. Λαμβάνει υπόψη αν έχει πραγματοποιηθεί ανακαίνιση, τον χρόνο, το εύρος και το βάθος της.
Ο παράγοντας εφαρμόζεται κυρίως σε κατοικίες, καθώς στα εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα) άλλοι παράγοντες, όπως η τοποθεσία, είναι καταλυτικά πιο σημαντικοί και χρησιμοποιούνται σε ειδικές περιπτώσεις.
Ο ίδιος παράγοντας αναφέρεται και στο επίπεδο πολυτέλειας των υλικών με τα οποία είναι επενδυμένο το ακίνητο, συνήθως κατοικιών.
Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές από 0,90 έως 1,10.

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Παραρτήματα

Με τον όρο "Παραρτήματα" εννοείται ο συμπληρωματικός εξοπλισμός κατοικιών ή εμπορικών ακινήτων και εννοείται η ύπαρξη χώρων στάθμευσης, ανοιχτών ή κλειστών, αποθηκών, ή άλλων, ενώ επίσης αξιολογούνται:

- σε κατοικίες, η ύπαρξη ανελκυστήρα, κεντρικής θέρμανσης, ατομικής θέρμανσης ή/και θέρμανσης φυσικού αερίου, η ύπαρξη κλιματισμού·
- σε εμπορικά ακίνητα, η ύπαρξη κεντρικού συστήματος κλιματισμού, η ύπαρξη δικτύων χαμηλών ρευμάτων, η ύπαρξη πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης, κλπ.

Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,90 έως 1,10. Συνήθεις συντελεστές αναγωγής αφορούν τις αποθήκες διαμερισμάτων (1,025 - 2,50%), θέσεις στάθμευσης (1,025 - 2,50%), κλειστές θέσεις στάθμευσης (1,05 - 5,00%), κλπ.

Ενεργειακή Κατάταξη

Η ενεργειακή κατηγορία του ακινήτου, η οποία δε φαίνεται ακόμη να επηρεάζει με συγκεκριμένο τρόπο τις αξίες των ακινήτων αλλά αναμένεται στο μέλλον να τις επηρεάζει ιδιαιτέρως στις κατοικίες και τα γραφεία.

Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,90 - 1,10.

Είδος / Πηγή Συγκριτικού Στοιχείου

Ο συγκεκριμένος παράγοντας χρησιμοποιείται για να ληφθεί υπόψη στην αναγωγή της αξίας του συγκριτικού στοιχείου ο χρόνος, ο οποίος απαιτείται για τη διάθεση του ακινήτου, είτε για πώληση είτε για μίσθωση, καθώς επίσης και το είδος του ακινήτου και το εύρος της αγοράς και της ρευστότητας της. Επίπλέον λαμβάνει υπόψη και την απομείωση που συμφωνείται μεταξύ των μερών κατά τη διαπραγμάτευση για την οριστικοποίηση του τιμήματος.

Η απομείωση που επιβάλλεται εξαρτάται από τους παραπάνω δυο παράγοντες, οι οποίοι εξαρτώνται από τη ρευστότητα της αγοράς, τη θέση, το είδος του ακινήτου, όπως και σε μικρότερο βαθμό από τα άλλα του χαρακτηριστικά.

Ο συντελεστής αναγωγής μπορεί να λάβει τιμές σ' εύρος από 0,80 - 1,00.

Φύλλο 26ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Μετά τη βαθμολόγηση των Ακινήτων των Συγκριτικών Στοιχείων στα παραπάνω κριτήρια, έχει γίνει διόρθωση των αντίστοιχων Μοναδιαίων Αξιών τους και στη συνέχεια υπολογίζονται:

- Μέσος Όρος (ΜΟ) ολόκληρου του δείγματος των Συγκριτικών Στοιχείων
- Τυπική Απόκλιση (ΑΟ) ολόκληρου του δείγματος των Συγκριτικών Στοιχείων

Στη συνέχεια ελέγχονται όλες οι Ανηγμένες Μοναδιαίες Αξίες και θεωρούνται μη αξιόπιστες αυτές οι οποίες ευρίσκονται εκτός του διαστήματος (ΤΑ-ΑΟ, ΤΑ+ΑΟ).

Γίνεται εκ νέου υπολογισμός του Μέσου Όρου των Ανηγμένων Μοναδιαίων Αξιών οι οποίες ευρίσκονται μέσα στο διάστημα εμπιστοσύνης. Ο Μέσος Όρος αυτός μπορεί να εκληφθεί ως η βάση για την Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αξία.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

Σημειώνεται ότι οι Πίνακες οι οποίοι ακολουθούν αφορούν είτε Συγκριτικά Στοιχεία Μεταβιβάσεων / Προσφορών προς Πώληση είτε Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων / Προσφορών προς Μίσθωση Ακινήτων σχετικών με το αντικείμενο της παρούσας έκθεσης.

Είναι δυνατόν να είναι συμπληρωμένοι κάποιοι μόνον από τους πίνακες, καθώς δεν διατίθενται ή δεν κρίθηκαν σχετικά Συγκριτικά Στοιχεία για τη μια ή την άλλη κατηγορία Συγκριτικών Στοιχείων.

Αντιστοίχως γίνεται η ανάλυση και προκύπτουν τα συμπεράσματα για Μοναδιαίες Αξίες, είτε για Πώληση είτε για Μίσθωση.

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β:

Παράθεση Συγκριτικών Στοιχείων από Πωλήσεις / Προσφορές προς Πώληση Ακινήτων

Σημείωση:
Το Παράρτημα αυτό ενδεχομένως δεν περιέχει κανένα στοιχείο στην περίπτωση που δεν έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

Γραφείο

Φύλλο 27ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20920**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	19/9/2024
Αριστοτέλους			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Αριστοτέλους, γραφείο του 6ου ορόφου, εμβαδού 90 τμ, σε οικοδομή κατασκευής του 1964, προσφέρεται προς πώληση έναντι 310.000€.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου	**Διαδικτυακή Έρευνα**
Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1214980082 LIBERTY ΤΗλ. 2310272737
Εμβαδόν Αναφοράς	90,00 τμ
Αξία Αναφοράς	310.000 €
Μοναδιαία Αξία	**3.444 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,00	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς βρίσκεται στη γωνία της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	0,91	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	0,70	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (γραφείο / κατάστημα) έχει μεγαλύτερο εμβαδόν 291,16 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,05	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου [κατάστημα / γραφείο] υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινωστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα:	0,70	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδική υπόμη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε σμαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,42**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**1.451,40 €/τμ**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20919**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	27/9/2024
Εμπορικό Κέντρο Πλατεία			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, στο Εμπορικό Κέντρο Πλατεία, γραφείο του 4ου ορόφου, εμβαδού 410 τμ, σε κτηριακό συγκρότημα κατασκευής του 1998, μερικώς ανακαινισμένο, με τρία (3) αποχωρητήρια, με θέση στάθμευσης, προσφέρεται προς πώληση έναντι 1.500.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου	**Διαδικτυακή Έρευνα**
Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1213549825 GALANOS REAL ESTATE ΤΗ. 2310225253
Εμβαδόν Αναφοράς	410,00 τμ
Αξία Αναφοράς	1.500.000 €
Μοναδιαία Αξία	**3.659 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,00	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς βρίσκεται στη γωνία της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή» στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	0,97	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	1,00	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (γραφείο / κατάστημα) έχει εμβαδόν 291,16 τμ, ίδιας τάξης μεγέθους, και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει ίδια μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα:	0,70	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,61**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**2.235,73 €/τμ**

Φύλλο 28ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20921**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	2/9/2024
		Πλατεία Αριστοτέλους	
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Μητροπόλεως 19, με είσοδο τόσο από την Μητροπόλεως όσο και από την Τσιμισκή (Στοά χρυσικοπουλου), γραφείο του 3ου ορόφου, εμβαδού 290 τμ, με τρία (3) αποχωρητήρια, προσφέρεται προς πώληση έναντι 980.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου	**Διαδικτυακή Έρευνα**
Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1215479194
	Ιδιώτης Τλ. 6945903283
Εμβαδόν Αναφοράς	290,00 τμ
Αξία Αναφοράς	980.000 €
Μοναδιαία Αξία	**3.379 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς βρίσκεται στη γωνία της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,00	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	1,00	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (γραφείο / κατάστημα) έχει μεγαλύτερο εμβαδόν 291.16 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,05	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα:	0,70	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,69**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**2.347,18 €/τμ**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20923**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	29/4/2024
Ελευθερίου Βενιζέλου 19			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Βενιζέλου 19, γραφεία του 1ου ορόφου, εμβαδού 320 τμ, προσφέρεται προς πώληση έναντι 1.100.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου	**Διαδικτυακή Έρευνα**
Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1214757769 Ιδιώτης ΤΛ. 6984592355
Εμβαδόν Αναφοράς	320,00 τμ
Αξία Αναφοράς	1.100.000 €
Μοναδιαία Αξία	**3.438 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς βρίσκεται στη γωνία της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,06	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	1,00	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (γραφείο / κατάστημα) έχει μεγαλύτερο εμβαδόν 291,16 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,05	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα:	0,70	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,74**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**2.530,86 €/τμ**

Φύλλο 29ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20924**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	26/9/2024
Αγίας Σοφίας			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, μπροστά στη στάση του μετρό, επί της οδού Αγίας Σοφίας, γωνιακό γραφείο του 1ου ορόφου, εμβαδού 255 τμ, καθαρού, 300 τμ, μικτού, σε οικοδομή κατασκευής του 1930, μερικώς ανακαινισμένο, με αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, προσφέρεται προς πώληση έναντι 1.000.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου	**Διαδικτυακή Έρευνα**
Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1214575525 Green & Grey Τλ. 2316003600
Εμβαδόν Αναφοράς	300,00 τμ
Αξία Αναφοράς	1.000.000 €
Μοναδιαία Αξία	**3.333 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς βρίσκεται στη γωνία της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,06	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	1,00	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (γραφείο / κατάστημα) έχει μεγαλύτερο εμβαδόν 291.16 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα:	0,70	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συναλικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,70**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**2.337,30 €/τμ**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20925**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	26/9/2024
Ελευθερίου Βενιζέλου			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Βενιζέλου, γραφείο του 6ου ορόφου, εμβαδού 250 τμ, πλήρως ανακαινισμένο, με αποχωρητήρια, προσφέρεται προς πώληση έναντι 800.000€.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου **Διαδικτυακή Έρευνα**

Πηγή Συγκριτικού https://www.spitogatos.gr/aggelia/1215397730

ΔΑΝΟΣ
ΤΗΛ. 2111990242

Εμβαδόν Αναφοράς	250,00 τμ
Αξία Αναφοράς	900.000 €
Μοναδιαία Αξία	**3.600 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς βρίσκεται στη γωνία της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	0,91	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	1,00	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (γραφείο / κατάστημα) έχει μεγαλύτερο εμβαδόν 291,16 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα:	0,70	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδική υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,60**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**2.167,07 €/τμ**

Φύλλο 30ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20918**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	23/2/2024
Αριστοτέλους 18			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Αριστοτέλους, γωνιακό γραφείο του 4ου ορόφου, εμβαδού 80 τμ, μερικώς ανακαινισμένο, με δικό του αποχωρητήριο, προσφέρεται προς πώληση έναντι 450.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου	**Διαδικτυακή Έρευνα**
Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/129568217 ΚΤΙΣΙΩ Τλ. 2311181586
Εμβαδόν Αναφοράς	80,00 τμ
Αξία Αναφοράς	450.000 €
Μοναδιαία Αξία	**5.625 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,00	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς βρίσκεται στη γωνία της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	0,97	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	0,70	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (γραφείο / κατάστημα) έχει μεγαλύτερο εμβαδόν 291,16 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα:	0,70	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,43**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**2.406,21 €/τμ**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20940**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	4/10/2024
		Πλατεία Αγίας Σοφίας	
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, στην περιοχή της Πλατείας Αγίας Σοφίας, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 210 τμ, με πατάρι εμβαδού 90 τμ, συνολικού εμβαδού 300 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 240,00 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με μήκος προθήκης 6 μ, σε οικοδομή κατασκευής του 1975, προσφέρεται προς πώληση έναντι 1.200.000 €.
Το κατάστημα προσφέρεται και προς μίσθωση έναντι 22.600 €/τμ (προσφερόμενη απόδοση 7%).

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου **Διαδικτυακή Έρευνα**

Πηγή Συγκριτικού https://www.tospitimou.gr/polisi-katastima-Istoriko-Kentro-Kentro-Thessalonikis/agelia/15753179?position=18

A-Z PROPERTIES
Φένια Ασμενιάδου
Τλ. 2311181606

Εμβαδόν Αναφοράς	240,00 τμ
Αξία Αναφοράς	1.200.000 €
Μοναδιαία Αξία	**5.000 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	0,90	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει μεγαλύτερο συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,98**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**4.911,64 €/τμ**

Φύλλο 31ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20941**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	16/3/2024
Ιωάννη Τσιμισκή			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Δημοτικής Κοινότητας Θεσσαλονίκης, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή (στο τμήμα της μεταξύ της Πλατείας Αριστοτέλους και της Αγίας Σοφίας), κατάστημα με ισόγειο εμβαδού 80 τμ και πατάρι εμβαδού 80 τμ, συνολικού εμβαδού 160 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 106,67 τμ, με σχέση μηκών προθήκης / βάθους περίπου 1/4, σε οικοδομή κατασκευής 1955, προσφέρεται προς πώληση έναντι έναντι 2.500.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου	**Διαδικτυακή Έρευνα**
Πηγή Συγκριτικού	https://www.tospitimou.gr/polisi-katastima-Istoriko-Kentro-Kentro-Thessalonikis/agelia/7641996?position=4 ΑΛΒΑΝΟΣ ΓΙΩΡΓΟΣ Τλ. 6977250350, 6977250350
Εμβαδόν Αναφοράς	106,67 τμ
Αξία Αναφοράς	2.500.000 €
Μοναδιαία Αξία	**23.438 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	0,70	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει μεγαλύτερο συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικά χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε σχέση με ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.
Συναλικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,76**	
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**17.907,01 €/τμ**	

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου **20954** Ημερομηνία Συγκριτικού: 1/6/2024

Ιωάννη Τσιμισκή 79

1η Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή 79, κατάστημα με υπόγειο εμβαδού 210 τμ, ισόγειο εμβαδού 240 τμ, και πατάρι εμβαδού 80 τμ, συνολικού εμβαδού 530,00 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 308,67 τμ (υπόγειος χώρος κύριας χρήσης αναψυχή με συντελεστή 0,50, υπογειος χώρος βοηθητικής χρήσης με συντελεστή 0,20, ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με μεγάλο μήκος προθήκης,μεταβιβάστηκε πρόσφατα έναντι 5.900.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου **Διαδικτυακή Έρευνα**

Πηγή Συγκριτικού

Galanos Real Estate
Τλ. 2310225253

Εμβαδόν Αναφοράς	308,67 τμ
Αξία Αναφοράς	5.900.000 €
Μοναδιαία Αξία	**19.114 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,05	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	1,00	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ, ίδιας τάξης μεγέθους, και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερα μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**1,04**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**19.914,65 €/τμ**

Φύλλο 32ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου **20952** Ημερομηνία Συγκριτικού: 13/10/2024

Ιωάννη Τσιμισκή 28

1η Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή 84, κατάστημα με υπόγειο χώρο βοηθητικής χρήσης εμβαδού 102 τμ, υπόγειο χώρο κύριας χρήσης εμβαδού 135 τμ, ισόγειο εμβαδού 241 τμ, και πατάρι εμβαδού 120 τμ, συνολικού εμβαδού 386 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 196,73 τμ (υπόγειος χώρος κύριας χρήσης αναγωγή με συντελεστή 0,50, υπογειος χώρος βοηθητικής χρήσης με συντελεστή 0,20, ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με μικρό μήκος προθήκης, μόλις συμφωνήθηκε να μεταβιβαστεί έναντι 3.500.000 € (10/2024).
Το κατάστημα είναι μισθωμένο έναντι 15.000 €/μήνα και πωλείται με ετήσια μισθωτική απόδοση 5%.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου **Διαδικτυακή Έρευνα**

Πηγή Συγκριτικού

Galanos Real Estate
ΤΑ. 2310225253

Εμβαδόν Αναφοράς	196,73 τμ
Αξία Αναφοράς	3.500.000 €
Μοναδιαία Αξία	**17.791 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,05	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	0,80	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει μεγαλύτερο συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,83**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**14.828,27 €/τμ**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου **20904** Ημερομηνία Συγκριτικού: 27/9/2024

Τσιμισκή (κεντρικό τμήμα)

1η Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, κοντά στην Πλατεία Αριστοτέλους, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 100 τμ, με υπόγειο εμβαδού 130 τμ, συνολικού εμβαδού 230 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 165 τμ (υπόγειο κύριας χρήσης αναγωγή με συντελεστή 0,50, ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), σε οικοδομή κατασκευής του 1957, προσφέρεται προς πώληση έναντι 3.500.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου **Διαδικτυακή Έρευνα**

Πηγή Συγκριτικού https://www.spitogatos.gr/aggelia/1215866091

Galanos Real Estate
ΤΑ. 2310225253

Εμβαδόν Αναφοράς 165,00 τμ

Αξία Αναφοράς 3.500.000 €

Μοναδιαία Αξία **21.212 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	0,70	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει μεγαλύτερο συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συναλικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου **0,76**

Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία **16.206,75 €/τμ**

Φύλλο 33ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20910**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	13/5/2024
Αριστοτέλους			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Αριστοτέλους κοντά στη διασταύρωσή της με την Εγνατία οδό, ισόγειο γωνιακό κατάστημα εμβαδού 439 τμ, με πατάρι εμβαδού 17 τμ, συνολικού εμβαδού 456 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 444,67 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με μήκος προθήκης 10 μ, σε οικοδομή κατασκευής του 1962, προσφέρεται προς πώληση έναντι 3.800.000€.
Το κατάστημα προσφέρεται και προς μίσθωση έναντι 22.600 €/τμ (προσφερόμενη απόδοση 7%).

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου	**Διαδικτυακή Έρευνα**	
Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1212105247 KMP Real Estate ΤΑ. 2111983621	
Εμβαδόν Αναφοράς		444,67 τμ
Αξία Αναφοράς		3.800.000 €
Μοναδιαία Αξία		**8.546 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,20	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Οξα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	1,00	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ, ίδιας τάξης μεγέθους, και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**1,25**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**10.659,94 €/τμ**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου **20909** Ημερομηνία Συγκριτικού: 23/9/2024

Παλαιών Πατρών Γερμανού

1η Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή κοντά στην διασταύρωση της με την οδό Παλαιών Πατρών Γερμανού, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 142 τμ, σε οικοδομή κατασκευής του 1960, ριζικά ανακαινισμένο, προσφέρεται προς πώληση έναντι 1.300.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου **Διαδικτυακή Έρευνα**

Πηγή Συγκριτικού https://www.spitogatos.gr/aggelia/1212418489

Karoutas Properties
Τλ. +302310253739

Εμβαδόν Αναφοράς	142,00 τμ
Αξία Αναφοράς	1.300.000 €
Μοναδιαία Αξία	**9.155 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	0,70	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει μεγαλύτερο συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία κυκλοφορεί για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε όμοιες περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,76**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**6.994,66 €/τμ**

Φύλλο 34ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20908**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	28/9/2024
Λεωφόρος Νίκης (κεντρικό τμήμα)			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Λεωφόρου Νίκης, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 200 τμ, σε οικοδομή κατασκευής του 1970, με προθήκη μήκους 6,50 μ, προσφέρεται προς πώληση έναντι 2.000.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου	**Διαδικτυακή Έρευνα**
Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1215328197 Hellas Property Management / Διαχείριση Ακινήτων Τλ. 6972875195
Εμβαδόν Αναφοράς	200,00 τμ
Αξία Αναφοράς	2.000.000 €
Μοναδιαία Αξία	**10.000 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,20	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	0,80	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει μεγαλύτερο συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδική υπόμνηση, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**1,00**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**9.979,20 €/τμ**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου **20907** Ημερομηνία Συγκριτικού: 19/9/2024

Τσιμισκή (κεντρικό τμήμα)

1η Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή κοντά στη διασταύρωσή της με την οδό Παλαιών Πατρών Γερμανού, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 100 τμ, με υπόγειο εμβαδού 100 τμ και πατάρι εμβαδού 50 τμ, συνολικού εμβαδού 250 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 136,67 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με προθήκη μήκους 4,00 μ, σε οικοδομή κατασκευής του 1970, προσφέρεται προς πώληση έναντι 2.500.000 €.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου **Διαδικτυακή Έρευνα**

Πηγή Συγκριτικού https://www.spitogatos.gr/aggelia/127969671

DEALOGIC PROPERTIES, REAL ESTATE MEDIATION
ΤΑ. 6977250350

Εμβαδόν Αναφοράς	136,67 τμ
Αξία Αναφοράς	2.500.000 €
Μοναδιαία Αξία	**18.293 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επαρκή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	0,70	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει μεγαλύτερο συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,76**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**13.976,20 €/τμ**

Φύλλο 35ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου **20906** Ημερομηνία Συγκριτικού: 13/10/2024

Ιωάννη Τσιμισκή 84

1η Θεσσαλονίκης Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή 84, κατάστημα με υπόγειο εμβαδού 226 τμ, ισόγειο εμβαδού 241 τμ, και πατάρι εμβαδού 120 τμ, συνολικού εμβαδού 582 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 392,33 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με πρόθήκη μήκους 7,00 μ, σε οικοδομή κατασκευής του 1971, μόλις συμφωνήθηκε να μεταβιβαστεί έναντι 5.900.000 € (10/2024).
Το κατάστημα είναι μισθωμένο έναντι 27.000 €/μήνα και πωλείται με ετήσια μισθωτική απόδοση 4%.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου **Μεσίτης - Πράξη**

Πηγή Συγκριτικού

Galanos Real Estate
ΤΑ. 2310225253

Εμβαδόν Αναφοράς	392,33 τμ
Αξία Αναφοράς	5.900.000 €
Μοναδιαία Αξία	**15.038 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,05	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	1,00	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ, ίδιας τάξης μεγέθους, και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**1,04**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**15.667,77 €/τμ**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20905**	Ημερομηνία Συγκριτικού:	26/9/2024
Λεωφόρος Νίκης (κεντρικό τμήμα)			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Λεωφόρου Νίκης (κεντρικό τμήμα), ισόγειο κατάστημα εμβαδού 270 τμ, με πατάρι εμβαδού 135 τμ, συνολικού εμβαδού 405 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 315 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20, ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), σε οικοδομή κατασκευής του 1985, με πρόσοψη μήκους 10 μ, προσφέρεται προς πώληση έναντι 3.900.000€.

Είδος Συγκριτικού Στοιχείου **Διαδικτυακή Έρευνα**

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/1215797795 ALVANOUDIS Real Estate ΤΑ. 2316012151	
Εμβαδόν Αναφοράς		315,00 τμ
Αξία Αναφοράς		3.900.000 €
Μοναδιαία Αξία		**12.381 €/τμ**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση:	1,20	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς καταλαμβάνει την πιο δημοφιλή γωνία της οδού Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Πρόσβαση:	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή:	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προβλήτης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση:	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος:	1,00	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικά ανηγμένο εμβαδόν του ισογείου 460,03 τμ, ίδιας τάξης μεγέθους, και αναμένεται να μπορεί να επιτύχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Συντήρηση:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παλαιότητα:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθ.:	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη:	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκρ Στχ:	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συναλικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**1,25**
Ανηγμένη Μοναδιαία Αξία	**15.444,00 €/τμ**

Φύλλο 36ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ:

Παράθεση Συγκριτικών Στοιχείων από Μισθώσεις / Προσφορές προς Μίσθωση Ακινήτων

Σημείωση:
Το Παράρτημα αυτό ενδεχομένως δεν περιέχει κανένα στοιχείο στην περίπτωση που δεν έχει χρησιμοποιηθεί η μέθοδος Εισοδήματος.

Γραφείο

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20930**	**Γραφείο**
		Αγίας Σοφίας
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Αγίας Σοφίας, γραφείο του 2ου ορόφου, εμβαδού 75 τμ, σε οικοδομή κατασκευής του 1975, με αποχωρητήριο, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 1.100€/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2215824637	
	Like Home Τλ. +302316011318	
Εμβαδόν Αναφοράς		75,00 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς		1.100,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**14,67 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,00	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού
Πρόσβαση	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,03	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,70	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός
Συντήρηση	1,05	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα	0,85	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,58**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**8,49 €/τμ/μήνα**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Γραφείο

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	20931	**Γραφείο**	
Ιωάννη Τσιμισκή και Ιωνος Δραγούμη			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της των οδών Τσιμισκή και Ιωνος Δραγούμη, γωνιακό γραφείο του 2ου ορόφου, εμβαδού 100 τμ, σε οικοδομή κατασκευής του 1960, ριζικά ανακαινισμένο, με αποχωρητήριο, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 1.400 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2216012809
	VILLA in GR ΤΗ. 2311181621

Εμβαδόν Αναφοράς			100,00 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς			1.400,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**14,00 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**	

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,00	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού
Πρόσβαση	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,03	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υπερτερεί του ακινήτου των συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,70	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός
Συντήρηση	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα	0,85	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακαλουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικά στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,55**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**7,72 €/τμ/μήνα**

Φύλλο 37ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Γραφείο

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20926**	**Γραφείο**
		Λαδάδικα
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, στα Λαδάδικα, γωνιακό γραφείο του 3ου ορόφου, εμβαδού 125 τμ, σε οικοδομή κατασκευής του 1965, πλήρως ανακαινισμένο, με δύο (2) αποχωρητήρια, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 2.000 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2216014601
	SKOREAL Τλ. 2310390015

Εμβαδόν Αναφοράς	125,00 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς	2.000,00 €/μήνα

Μοναδιαία Αξία **16,00 €/τμ/μήνα** **Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,10	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,00	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,80	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός
Συντήρηση	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα	0,85	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου **0,67**

Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία **10,77 €/τμ/μήνα**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Γραφείο

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	20932	**Γραφείο**	
Εμπορικό Κέντρο Πλατεία			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, στο Εμπορικό Κέντρο Πλατεία, γραφείο του 3ου ορόφου, εμβαδού 140 τμ, σε κτηριακό συγκρότημα κατασκευής του 1998, ριζικά ανακαινισμένο, με αποχωρητήριο, με θέση στάθμευσης, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 1.800 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2214737410	
	ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΛΙΟΥΡΤΑ ΤΛ. 2311181637	
Εμβαδόν Αναφοράς		140,00 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς		1.800,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**12,86 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,00	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού
Πρόσβαση	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,00	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,80	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός
Συντήρηση	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα	0,85	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,61**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**7,87 €/τμ/μήνα**

Φύλλο 38ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Γραφείο

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20929**	**Γραφείο**	
Εμπορικό Κέντρο Πλατεία			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, στο Εμπορικό Κέντρο Πλατεία, γραφείο του 4ου ορόφου, εμβαδού 300 τμ, σε κτηριακό συγκρότημα κατασκευής του 1998, καλά συντηρημένο, με τρία (3) αποχωρητήρια, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 4.500 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2215495410	
	REMAX Analogia Τλ. 2311180557	
Εμβαδόν Αναφοράς		300,00 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς		4.500,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**15,00 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,00	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού
Πρόσβαση	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	0,97	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	1,00	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο
Συντήρηση	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα	0,85	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,74**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**11,13 €/τμ/μήνα**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Γραφείο

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20928**	**Γραφείο**	
Ιωάννη Τσιμισκή			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή, γραφείο του 5ου ορόφου, εμβαδού 100 τμ, σε οικοδομή κατασκευής του 1977, ριζικά ανακαινισμένο, με αποχωρητήριο, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 1.500 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2215859273	
	CLOCK Τλ. +302310888022	
Εμβαδόν Αναφοράς		100,00 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς		1.500,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**15,00 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,00	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού
Πρόσβαση	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	0,94	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,80	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός
Συντήρηση	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα	0,85	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,58**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**8,63 €/τμ/μήνα**

Φύλλο 39ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Γραφείο

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20927**	**Γραφείο**
		Πλατεία Αριστοτέλους
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, στην Πλατεία Αριστοτέλους, γραφείο του 7ου ορόφου, εμβαδού 92 τμ, σε οικοδομή κατασκευής του 1965, μερικώς ανακαινισμένο, με αυτόνομη θέρμανση φυσικού αερίου, με αποχωρητήριο, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 1.500 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2215322011	
	VILLA in GR Τλ. 2311181621	
Εμβαδόν Αναφοράς		92,00 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς		1.500,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**16,30 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,00	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού
Πρόσβαση	1,00	Το χαρακτηριστικό έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	0,88	Ως προς τον όροφο στον οποίο βρίσκεται, το εκτιμώμενο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού καθώς το εκτιμώμενο τυπικό γραφείο βρίσκεται στον 3ο όροφο.
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,00	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό στη γωνία των οδών Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,70	Ως προς το εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς ο τυπικός
Συντήρηση	1,00	Ως προς το επίπεδο συντήρησης, ο εκτιμώμενος τυπικός επαγγελματικός χώρος του 3ου ορόφου (κατάστημα / γραφείο) είναι ισοδύναμος του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει ανακαινιστεί και είναι καλά συντηρημένος.
Παλαιότητα	0,85	Ως προς την παλαιότητα της κατασκευής, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι κατασκευής 1928.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία έχει μείνει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με τυπική ρευστότητα.
Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,47**	
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**7,68 €/τμ/μήνα**	

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20943**	**Κατάστημα**	
Ιωάννη Τσιμισκή 84			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή 84, κατάστημα με υπόγειο εμβαδού 226 τμ, ισόγειο εμβαδού 241 τμ, και πατάρι εμβαδού 120 τμ, συνολικού εμβαδού 582 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 392,33 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με πρόθηκη μήκους 7,00 μ, σε οικοδομή κατασκευής του 1971, μόλις συμφωνήθηκε να μεταβιβαστεί έναντι 5.900.000 € (10/2024).
Το κατάστημα είναι μισθωμένο έναντι 27.000 €/μήνα και πωλείται με ετήσια μισθωτική απόδοση 4%.

Πηγή Συγκριτικού

Galanos Real Estate
Τλ. 2310225253

Εμβαδόν Αναφοράς			392,33 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς			27.000,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**68,82 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**	4,00%

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,05	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	1,00	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Συντήρηση	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία. επιτυχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Παλαιότητα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**1,04**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**71,70 €/τμ/μήνα**

Φύλλο 40ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20953**	**Κατάστημα**	
Ιωάννη Τσιμισκή 28			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή 84, κατάστημα με υπόγειο χώρο βοηθητικής χρήσης εμβαδού 102 τμ, υπόγειο χώρο κύριας χρήσης εμβαδού 135 τμ, ισόγειο εμβαδού 241 τμ, και πατάρι εμβαδού 120 τμ, συνολικού εμβαδού 386 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 196,73 τμ (υπόγειος χώρος κύριας χρήσης αναγωγή με συντελεστή 0,50, υπογειος χώρος βοηθητικής χρήσης με συντελεστή 0,20, ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με μικρό μήκος προθήκης, μόλις συμφωνήθηκε να μεταβιβαστεί έναντι 3.500.000 € (10/2024).
Το κατάστημα είναι μισθωμένο έναντι 15.000 €/μήνα και πωλείται με ετήσια μισθωτική απόδοση 5%.

Πηγή Συγκριτικού

Galanos Real Estate
Τλ. 2310225253

Εμβαδόν Αναφοράς			196,73 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς			15.000,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**76,25 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**	5,00%

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Η επιροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,05	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,80	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει
Συντήρηση	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία. μοναδιαία αξία.
Παλαιότητα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,83**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**63,55 €/τμ/μήνα**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20945**	**Κατάστημα**	
Ιωάννη Τσιμισκή 92			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Δημοτικής Κοινότητας Θεσσαλονίκης, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή 92 (τμήμα μεταξύ της Ικτίνου και της Αγίας Σοφίας), κατάστημα με υπόγειο εμβαδού 100 τμ, ισόγειο εμβαδου 100 τμ και πατάρι εμβαδού περίπου 50 τμ, συνολικού εμβαδού 250 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 136,67 τμ, με σχέση μηκών προθήκης / βάθους 1/6, είναι μισθωμένο έναντι 7.500 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού

Galanos Real Estate
ΤΛ. 2310225253

Εμβαδόν Αναφοράς			136,67 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς			7.500,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**54,88 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**	3,60%

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Η επιφορή της πράσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,70	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει
Συντήρηση	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία. μοναδιαία αξία.
Παλαιότητα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδική υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιφορή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικά στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,76**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**41,93 €/τμ/μήνα**

Φύλλο 41ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20911**	**Κατάστημα**
Τσιμισκή (κεντρικό τμήμα)		
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή κοντά στην Πλατεία Αριστοτέλους, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 100 τμ, με πατάρι εμβαδού 60 τμ, συνολικού εμβαδού 160 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 120 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με προθήκη μήκους 3,00 μ, σε οικοδομή κατασκευής του 1972, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 13.000 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2215797530
	ALVANOUDIS Real Estate Τλ. 2316012151
Εμβαδόν Αναφοράς	120,00 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς	13.000,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**108,33 €/τμ/μήνα** **Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,20	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,70	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει
Συντήρηση	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία. μοναδιαία αξία.
Παλαιότητα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,83**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**90,29 €/τμ/μήνα**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20950**	**Κατάστημα**
Ιωάννη Τσιμισκή 81		
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Δημοτικής Κοινότητας Θεσσαλονίκης, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή 81 (τμήμα μεταξύ της Ικτίνου και της Αγίας Σοφίας), κατάστημα με υπόγειο εμβαδού 120 τμ, ισόγειο εμβαδου 100 τμ και πατάρι εμβαδού περίπου 70 τμ, συνολικού εμβαδού 290 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 147,33 τμ, με σχέση μηκών προθήκης / βάθους περίπου 1/1, είναι μισθωμένο έναντι 11.500 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού

Galanos Real Estate
ΤΛ. 2310225253

Εμβαδόν Αναφοράς		147,33 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς		11.500,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**78,05 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,70	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει
Συντήρηση	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία. μοναδιαία αξία.
Παλαιότητα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδική υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικά στοιχεία προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,76**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**59,64 €/τμ/μήνα**

Φύλλο 42ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20917**	**Κατάστημα**	
Λεωφόρος Νίκης 9			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Λεωφόρου Νίκης 9, ισόγειο γωνιακό κατάστημα εμβαδού 98,60 τμ, με πατάρι εμβαδού 91,40 τμ, συνολικού εμβαδού 190 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 129,07 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με προθήκη μήκους 19,00 τμ, σε οικοδομή κατασκευής του 1988, μερικώς ανακαινισμένο, με πρόσοψη μήκους 19 μ, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 8.000 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2215214999	
	ΑΤΡΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΤΗ. 2310279248	
Εμβαδόν Αναφοράς		129,07 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς		8.000,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**61,98 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,10	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,70	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει
Συντήρηση	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία. μοναδιαία αξία.
Παλαιότητα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υφηλή ρευστότητα.
Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,80**	
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**49,61 €/τμ/μήνα**	

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	20916	**Κατάστημα**	
Αριστοτέλους			
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης	

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Αριστοτέλους κοντά στη διασταύρωσή της με την Εγνατία οδό, ισόγειο γωνιακό κατάστημα εμβαδού 439 τμ, με πατάρι εμβαδού 17 τμ, συνολικού εμβαδού 456 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 444,67 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), με μήκος προθήκης 10 μ, σε οικοδομή κατασκευής του 1962, προσφέρεται προς πώληση έναντι 3.800.000 €.
Το κατάστημα προσφέρεται και προς μίσθωση έναντι 22.600 €/τμ (προσφερόμενη απόδοση 7%).

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2216184024 RE/MAX Gold Τλ. 2310670590		
Εμβαδόν Αναφοράς			444,67 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς			22.600,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**50,82 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**	7,00%

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,10	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	1,00	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο είναι ισοδύναμο του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Συντήρηση	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία. επιτυχει χαμηλότερη μοναδιαία αξία.
Παλαιότητα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**1,14**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**58,12 €/τμ/μήνα**

Φύλλο 43ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**20915**	**Κατάστημα**
Μητροπόλεως		
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Μητροπόλεως απέναντι από τη μητρόπολη, ισόγειο κατάστημα εμβαδού 132 τμ, με υπόγειο εμβαδού 132 τμ και πατάρι εμβαδού 66 τμ, συνολικού εμβαδού 330 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 180,40 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), σε οικοδομή κατασκευής του 1969, προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 9.800 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού	https://www.spitogatos.gr/aggelia/2216297147	
	ALVANOUDIS Real Estate Τλ. 2316012151	
Εμβαδόν Αναφοράς		180,40 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς		9.800,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**54,32 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Η επιρροή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,80	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει
Συντήρηση	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία. μοναδιαία αξία.
Παλαιότητα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδικά υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιρροή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικό στοιχείο προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικό χρόνο (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,87**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**47,43 €/τμ/μήνα**

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Κατάστημα

Αριθμός Συγκριτικού Στοιχείου	20912	**Κατάστημα**
Τσιμισκή (κεντρικό τμήμα)		
1η Θεσσαλονίκης		Θεσσαλονίκης

Εντός εγκεκριμένου σχεδίου της 1ης Κοινότητας Θεσσαλονίκης του ομώνυμου Δήμου, επί της οδού Ιωάννη Τσιμισκή (κεντρικό τμήμα), ισόγειο κατάστημα εμβαδού 70 τμ, με υπόγειο εμβαδού 110 τμ και πατάρι εμβαδού 70 τμ, συνολικού εμβαδού 250 τμ, συνολικού ανηγμένου εμβαδού 115,33 τμ (υπόγειο αναγωγή με συντελεστή 0,20 ισόγειο με συντελεστή 1,00 και πατάρι με συντελεστή 1/3), προσφέρεται προς μίσθωση έναντι 7.500 €/μήνα.

Πηγή Συγκριτικού https://www.spitogatos.gr/aggelia/226421197

ΖΒΕΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΤΗΛ. 2310244540

Εμβαδόν Αναφοράς		115,33 τμ
Μίσθωμα Αναφοράς		7.500,00 €/μήνα
Μοναδιαία Αξία	**65,03 €/τμ/μήνα**	**Ετήσια Μισθωτική Απόδοση**

Τιμές Συντελεστών Αναγωγής Μοναδιαίας Αξίας

Θέση	1,05	Ως προς την περιοχή στην οποία ευρίσκεται, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου
Πρόσβαση	1,00	Η επιφορή της πρόσβασης στην Αγοραία Αξία έχει ήδη αξιολογηθεί με το χαρακτηριστικό «Περιοχή στην οποία βρίσκεται».
Προβολή	1,10	Ως προς την προβολή την οποία διαθέτει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει συνολικό μήκος προθήκης περίπου 36 μ (από 18 μ περίπου επί της Ιωάννη Τσιμισκή και Αγίας Σοφίας).
Παραλία	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ειδική Θέση	1,05	Ως προς τη σχετική θέση στο πρόσωπο του κτιρίου στο οποίο ανήκει, το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς είναι γωνιακό με δυο (2) μεγάλα μήκη προσόψεων.
Θέα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Μέγεθος	0,70	Ως προς το ανηγμένο εμβαδόν του, το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί του ακινήτου του συγκριτικού στοιχείου καθώς έχει
Συντήρηση	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία. μοναδιαία αξία.
Παλαιότητα	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Παρακολουθήματ	1,00	Το χαρακτηριστικό δεν επηρεάζει την Αγοραία Αξία.
Ενεργ Κατάταξη	1,00	Ο συγκεκριμένος παράγοντας δεν λαμβάνεται, προς το παρόν ειδική υπόψη, καθώς δεν υπάρχουν ακόμη επαρκή στοιχεία από την αγορά για την ακριβή επιφορή του στις αξίες. Λαμβάνεται έμμεσα υπόψη στα ποιοτικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου ακινήτου και των συγκριτικών στοιχείων.
Είδος Συγκριτικ	0,90	Το συγκριτικά στοιχεία προέρχεται από προσφορά προς πώληση / μίσθωση, η οποία παραμένει για τυπικά χρόνα (έστω 6 - 12 μήνες σε ομαλές περιόδους) στην αγορά. Επιπλέον ανήκει σε τμήμα της αγοράς με υψηλή ρευστότητα.

Συνολικός Βαθμός Συγκριτικού Στοιχείου	**0,76**
Διορθωμένη Μοναδιαία Μισθωτική Αξία	**49,68 €/τμ/μήνα**

Φύλλο 44ον

Αριθμός 10170

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ:

Παρουσίαση Αποτελεσμάτων Στατιστικής Ανάλυσης Μοναδιαίων Στοιχείων Συγκριτικών Στοιχείων (Πωλήσεων και Μισθώσεων)

Στην επόμενη παράγραφο παρατίθενται τα στοιχεία της στατιστικής ανάλυσης των Μοναδιαίων Αξιών Πωλήσεων / Προσφορών προς Πώληση και των αντίστοιχων Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών. Με την ανάλυση αυτή αποκλείονται από το δείγμα των συγκριτικών στοιχείων αυτά τα οποία θεωρούνται ακραία, είτε ιδιαιτέρως χαμηλά είτε υψηλά, δηλαδή αυτά που βρίσκονται εκτός του διαστήματος εμπιστοσύνης, το οποίο ορίζεται από τις αξίες:
([Μέση Τιμή] μείον [Τυπική Απόκλιση] έως [Μέση Τιμή] συν [Τυπική Απόκλιση]).

Τέλος, υπολογίζεται εκ νέου η [Μέση Τιμή] των μοναδιαίων αξιών των συγκριτικών στοιχείων τα οποία κρίνονται σχετικά και διατηρούνται στο δείγμα.

Η παραπάνω ανάλυση έχει γίνει χωριστά για κάθε είδος αξίας και κάθε είδος ακινήτου για το οποίο έχουν συγκεντρωθεί συγκριτικά στοιχεία (συνήθως τελικό ακίνητο και γεωτεμάχιο ή μόνον γεωτεμάχιο).

Στατιστική Ανάλυση και Συμπεράσματα των Συγκριτικών Στοιχείων από Μισθώσεις ή Προσφορές προς Μίσθωση

Κατάστημα

Μέσος Όρος Μοναδιαίων Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	
Τυπική Απόκλιση Μοναδιαίων Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	
Κάτω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης	
Πάνω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης	
Μέσος Όρος Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	59,11 €/τμ/μήνα
Τυπική Απόκλιση Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	14,84 €/τμ/μήνα
Κάτω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης (Μισθωτικές αξίες)	44,26 €/τμ/μήνα
Πάνω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης (Μισθωτικές αξίες)	73,95 €/τμ/μήνα

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Γραφείο

Μέσος Όρος Μοναδιαίων Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	
Τυπική Απόκλιση Μοναδιαίων Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	
Κάτω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης	
Πάνω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης	
Μέσος Όρος Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	8,90 €/τμ/μήνα
Τυπική Απόκλιση Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	1,45 €/τμ/μήνα
Κάτω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης (Μισθωτικές αξίες)	7,45 €/τμ/μήνα
Πάνω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης (Μισθωτικές αξίες)	10,35 €/τμ/μήνα

Στατιστική Ανάλυση και Συμπεράσματα των Συγκριτικών Στοιχείων από Πωλήσεις ή Προσφορές προς Πώληση

Κατάστημα

Μέσος Όρος Μοναδιαίων Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	13.317,28 €/τμ
Τυπική Απόκλιση Μοναδιαίων Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	4.631,84 €/τμ
Κάτω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης	8.685,44 €/τμ
Πάνω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης	17.949,12 €/τμ
Μέσος Όρος Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	
Τυπική Απόκλιση Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	
Κάτω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης (Μισθωτικές αξίες)	
Πάνω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης (Μισθωτικές αξίες)	

Γραφείο

Μέσος Όρος Μοναδιαίων Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	2.210,82 €/τμ
Τυπική Απόκλιση Μοναδιαίων Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	354,60 €/τμ
Κάτω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης	1.856,22 €/τμ
Πάνω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης	2.565,42 €/τμ
Μέσος Όρος Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	
Τυπική Απόκλιση Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών Συγκριτικών Στοιχείων	
Κάτω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης (Μισθωτικές αξίες)	
Πάνω Όριο Διαστήματος Εμπιστοσύνης (Μισθωτικές αξίες)	

Φύλλο 45ον

Αριθμός 10170

2409016

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Οικοδομή Διατηρητέα (εξαώροφη με υπόγειο)

Αγίας Σοφίας 16 και Ιωάννου Τσιμισκή

54622 1η Θεσσαλονίκης

Στην επόμενη παράγραφο παρατίθενται τα συμπεράσματα από τη στατιστική ανάλυση των Μοναδιαίων Αξιών Πωλήσεων / Προσφορών προς Πώληση και των αντίστοιχων Μοναδιαίων Μισθωτικών Αξιών και προτείνονται Μοναδιαίες Αξίες (Αγοραίες ή/και Μισθωτικές) για χρήση στην εκτίμηση του εκτιμώμενου ακινήτου.
Τα συμπεράσματα αναφέρονται χωριστά για κάθε είδος αξίας και κάθε είδος ακινήτου για το οποίο έχουν συγκεντρωθεί συγκριτικά στοιχεία (συνήθως τελικό ακίνητο και γειτεμάχιο ή μόνον γειτεμάχιο).

Στατιστική Ανάλυση και Συμπεράσματα των Συγκριτικών Στοιχείων από Μισθώσεις ή Προσφορές προς Μίσθωση

Γραφείο

Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αγοραία Αξία (Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων):	
Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αγοραία Αξία (Μέθοδος Εισοδήματος):	8,08 €/τμ/μήνα

Κατάστημα

Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αγοραία Αξία (Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων):	
Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αγοραία Αξία (Μέθοδος Εισοδήματος):	57,10 €/τμ/μήνα

Στατιστική Ανάλυση και Συμπεράσματα των Συγκριτικών Στοιχείων από Πωλήσεις ή Προσφορές προς Πώληση

Γραφείο

Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αγοραία Αξία (Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων):	2.337,39 €/τμ
Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αγοραία Αξία (Μέθοδος Εισοδήματος):	

Κατάστημα

Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αγοραία Αξία (Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων):	14.333,64 €/τμ
Εκτιμώμενη Μοναδιαία Αγοραία Αξία (Μέθοδος Εισοδήματος):	

Φύλλο 46ον
Αριθμός 10170

Τ Ω Ρ Α με το παρόν συμβόλαιο μου οι εδώ εμφανισθείσες **1) ΘΕΟΔΩΡΑ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της Θάλειας** και **2) ΜΑΛΑΜΑΤΗ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της Θάλειας,** από κοινού και εκ συμφώνου δηλώνουν ότι προβαίνουν με το παρόν **στη σύσταση ομόρρυθμης εταιρίας** και στην εισφορά «εις είδος» στην νεοϊδρυόμενη με το παρόν Ομόρρυθμη Εταιρία, μετά την τήρηση των απαιτούμενων διατυπώσεων και γενικά της νόμιμης διαδικασίας, σύμφωνα με την περιουσιακή κατάσταση κάθε μίας εξ αυτών, που καθορίσθηκε από την προαναφερόμενη έκθεση εκτίμησης του πιστοποιημένου εκτιμητή Σπυρίδωνα Κουκίδη, η οποία ομόρρυθμη εταιρεία θα διέπεται από τις διατάξεις των Νόμων των προσωπικών εταιριών, τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, όπου έχουν εφαρμογή και τις ακόλουθες διατάξεις και όρους οι οποίοι αποτελούν το Καταστατικό της το οποίο έχει ως εξής:

ΑΡΘΡΟ 1

ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Συστήνεται ομόρρυθμη εταιρεία με την επωνυμία «ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ Ομόρρυθμη Εταιρεία» και τον διακριτικό τίτλο «ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ Ο.Ε.», με την οποία η εταιρεία θα συναλλάσσεται με τους τρίτους, θα ενάγει και θα ενάγεται.

Όσον αφορά στις συναλλαγές της εταιρείας με το εξωτερικό, η επωνυμία θα αποδίδεται σε πιστή μετάφραση στην αντίστοιχη ξένη γλώσσα ή με λατινικούς χαρακτήρες

ΑΡΘΡΟ 2

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Θεσσαλονίκης και δη στην Πλατεία Ναυαρίνου αριθμός 7 – ΤΚ 54622, της Δημοτικής Κοινότητας του 1ου Δημοτικού Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης, της Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης, της περιφέρειας του Δήμου Θεσσαλονίκης , της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

ΑΡΘΡΟ 3

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η επί κέρδους οργάνωση, εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας ή τρίτων, όπως:

1.1 Η μίσθωση (μακροχρόνια ή βραχυχρόνια) διαμερισμάτων, επιπλωμένων ή μη, που προορίζονται για κατοικία.

1.2 Η μίσθωση διαμερισμάτων, οικιών, συγκροτημάτων και πάσης φύσεως ακινήτων και χώρων που προορίζονται για επαγγελματική χρήση.

1.3. Η μίσθωση τουριστικών διαμερισμάτων, οικιών και επαύλεων.

1.4. Η διαχείριση για λογαριασμό τρίτων ιδιοκτητών, πάσης φύσεως ακινήτων.

1.5. Η ανάπτυξη ακινήτων, εμπορικής, οικιστικής ή τουριστικής χρήσης σε ιδιόκτητα ή μισθωμένα.

1.6. Η αγορά, η πώληση, η υπεκμίσθωση, η υπομίσθωση ακινήτων, οικοπέδων και κάθε μορφής οικοδομημάτων και πάσης φύσεως κτιριακών και μη εγκαταστάσεων.

1.7. Η διαχείριση ακίνητης περιουσίας επ' αμοιβή ή/και βάσει σύμβασης.

2. Η παροχή υπηρεσιών μεσιτείας επί ακινήτων επ' αμοιβή ή/και βάσει σύμβασης.

Προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού, η εταιρεία δύναται να συνιστά, με φυσικά πρόσωπα ή άλλες εταιρείες, εταιρεία παντός τύπου, ως επίσης να συμμετέχει και να συνεργάζεται με άλλες επιχειρήσεις, υφιστάμενες ή συσταθησόμενες, που επιδιώκουν τον αυτό ή παραπλήσιο σκοπό.

ΑΡΘΡΟ 4

ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Η διάρκεια της εταιρείας είναι αόριστη και αρχίζει από τη νόμιμη καταχώρησή της στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο .

ΑΡΘΡΟ 5

ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το κεφάλαιο της εταιρείας είναι ένα εκατομμύριο εκατό χιλιάδες (1.100.000,00) ευρώ, το οποίο προέρχεται από την εισφορά σε είδος της καθαρής αξίας των περιουσιακών στοιχείων των δύο μελών της εταιρίας συνολικής αξίας ενός εκατομμυρίου τριάντα πέντε χιλιάδων (1.035.000,00) ευρώ και από καταβολή μετρητών ποσού εξήντα πέντε χιλιάδων (65.000,00) ευρώ και δη

Α) Η εταίρος Θεοδώρα Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Μαλαματής εισέφερε την ακίνητη περιουσίας της αξίας πεντακοσίων δεκαεπτά χιλιάδων πεντακοσίων (517.500,00) ευρώ και κατέβαλε σε μετρητά το ποσό των τριάντα δύο χιλιάδων πεντακοσίων (32.500,00) ευρώ και έχει ποσοστό συμμετοχής πενήντα τοις εκατό (50 %).

Β) Η εταίρος Μαλαματή Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Μαλαματής εισέφερε την ακίνητη περιουσίας της αξίας πεντακοσίων δεκαεπτά χιλιάδων πεντακοσίων (517.500,00) ευρώ και κατέβαλε σε μετρητά το ποσό των τριάντα δύο χιλιάδων πεντακοσίων (32.500,00) ευρώ και έχει ποσοστό συμμετοχής πενήντα τοις εκατό (50%).

Τα ως άνω μέλη εισφέρουν ¨εις είδος¨ την καθαρή αξία της περιουσίας τους, χωρίς καμιά άλλη αποζημίωση ή άλλο αντάλλαγμα, που αναγράφεται και περιγράφεται στην προαναφερόμενη έκθεση εκτιμήσεως, με όλα τα οποιασδήποτε φύσεως δικαιώματά τους σ' αυτά, προσωπικά και εμπράγματα και τις συναφείς αγωγές και ενστάσεις τους, **εισφέρουν, εκχωρούν, παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν** προς την Ομόρρυθμη Εταιρεία που συνιστάται με το παρόν, η οποία αποκαθίσταται τέλεια και αποκλειστική κυρία, νομέας και κάτοχος του ποσοστού ενός έκτου (1/6) εξ αδιαιρέτου του κά-

τωθι ακινήτου και δικαιούται η ομόρρυθμος εταιρία στο εξής να το κατέχει, νέμεται και διαθέτει, όπως θέλει κατά πλήρες και απόλυτο δικαίωμα ιδιοκτησίας.

Ειδικά οι συμβαλλόμενες **1) ΘΕΟΔΩΡΑ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της Θάλειας 2) ΜΑΛΑΜΑΤΗ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της Θάλειας** δήλωσαν ότι εισφέρουν, εκχωρούν, παραχωρούν, μεταβιβάζουν και παραδίδουν στην Ομόρρυθμη Εταιρεία που συστήνεται με το παρόν, κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, συνολικά ποσοστό ένα έκτο (1/6) ή άλλως και το αυτό (2/12) εξ αδιαιρέτου και δη έκαστη ποσοστό (1/12) εξ αδιαιρέτου από οικοδομή (πολυκατοικία) που έχει ανεγερθεί με την προσαρτώμενη στο παρόν με αριθμό 1333/13-01-1926 άδεια οικοδομής του Υπουργείου Συγκοινωνίας – Γραφείο Σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέα από το Υπουργείο Πολιτισμού σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση Υ-ΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/72049/19-02-1981 (ΦΕΚ 128/Β/04-03-1981 και το από 02-11-1983 Π.Δ. (ΦΕΚ 734/Δ/28-11-1983) στο με αριθμό (18) οικόπεδο εμβαδού κατά τον τίτλο κτήσης τριακοσίων δεκαέξι τετραγωνικών μέτρων και εξήντα οκτώ εκατοστών (316,68 τ.μ.) που βρίσκεται στο (12ο Ο.Τ.) της πυρίκαυστης ζώνης της πόλης της Θεσσαλονίκης, στις οδούς Ιωάννη Τσιμισκή αριθμός 65 και Αγίας Σοφίας της Δημοτικής Κοινότητας του 1ου Δημοτικού Διαμερίσματος Θεσσαλονίκης, της Δημοτικής Ενότητας Θεσσαλονίκης, της περιφέρειας του Δήμου

Θεσσαλονίκης , της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης (ΚΑΕΚ 19 044 24 13 010/0/0). Το παραπάνω οικόπεδο συνορεύει γύρω κατά τον τίτλο κτήσης με τις οδούς Αγίας Σοφίας, Ιωάννη Τσιμισκή και με ακίνητα αγνώστων ιδιοκτητών και σύμφωνα με το συνημμένο στο παρόν τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την με αριθμό 1197/2000 άδεια οικοδομής – εσωτερικές διαρρυθμίσεις, συνορεύει γύρω σε πλευρά Α-Β μήκους δεκαοκτώ γραμμικών μέτρων και σαράντα πέντε εκατοστών (18,45 γ.μ.) με την οδό Αγίας Σοφίας, σε πλευρά Β-Γ μήκους δεκαέξι γραμμικών μέτρων και ογδόντα τριών εκατοστών (16,83 γ.μ.) με την οδό Ι. Τσιμισκή και σε πλευρές Γ-Ε μήκους δεκαοκτώ γραμμικών μέτρων και εβδομήντα επτά εκατοστών (18,77 γ.μ.) και Δ-Α μήκους δεκαεπτά γραμμικών μέτρων και ογδόντα δύο εκατοστών (17,82 γ.μ.) με ακίνητα αγνώστων ιδιοκτητών, όπως το οικόπεδο αυτό φαίνεται μεταξύ των αλφαβητικών στοιχείων Α-Β-Γ-Δ-Α και στο οποίο τοπογραφικό διάγραμμα ο πολιτικός μηχανικός Ηρακλής Σουφλερός δηλώνει με την από Φεβρουάριο 2025 υπεύθυνη δήλωση του σύμφωνα με το Ν. 651/1977 ότι το παραπάνω οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, δεν υπάγεται στις διατάξεις

του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983, δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα και η περιοχή έχει ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Η παραπάνω οικοδομή (πολυκατοικία) αποτελείται κατά τον τίτλο κτήσης από **α)** υπόγειο εμβαδού μετά των κοινοχρήστων τριακοσίων δεκαέξι τετραγωνικών μέτρων και εξήντα οκτώ εκατοστών (316,68 τ.μ.), **β)** ισόγειο εμβαδού μετά των κοινοχρήστων τριακοσίων δεκαέξι τετραγωνικών μέτρων και εξήντα οκτώ εκατοστών (316,68 τ.μ.) που περιλαμβάνει καταστήματα με πατάρια εμβαδού διακοσίων σαράντα τετραγωνικών μέτρων και πέντε εκατοστών (240,05 τ.μ.), **γ)** πρώτο (1ο) όροφο εμβαδού μετά των κοινοχρήστων διακοσίων ενενήντα ενός τετραγωνικών μέτρων και δεκαέξι εκατοστών (291,16 τ.μ.), **δ)** δεύτερο (2ο) όροφο εμβαδού μετά των κοινοχρήστων διακοσίων εβδομήντα τεσσάρων τετραγωνικών μέτρων και είκοσι δύο εκατοστών (274,22 τ.μ.), **ε)** τρίτο (3ο) όροφο εμβαδού μετά των κοινοχρήστων διακοσίων εβδομήντα τεσσάρων τετραγωνικών μέτρων και είκοσι δύο εκατοστών (274,22 τ.μ.), **στ)** τέταρτο (4ο) όροφο εμβαδού μετά των κοινοχρήστων διακοσίων εβδομήντα τεσσάρων τετραγωνικών μέτρων και είκοσι δύο εκατοστών (274,22 τ.μ.) και **ε)** δώμα εμβαδού ογδόντα έξι τετραγωνικών μέτρων (86,00 τ.μ.) που περιλαμβάνει απόληξη κλιμακοστασίου, αποθήκες και πλυντηρίων. Το ποσοστό (2/12) ή άλλως και το αυτό (1/6) εξ αδιαιρέτου του παραπάνω ακινήτου περιήλθε στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή των συμβαλλόμενων Θεοδώρας Βουντιώνη του Θεο-

δώρου και της Θάλειας και Μαλαματής Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Θάλειας, κοινά, αδιαίρετα και ισομερώς κατά ψιλή κυριότητα και κατά ποσοστό (1/12) εξ αδιαιρέτου στην καθεμία από κληρονομία του αποβιώσαντος στις 11-01-2001 πατέρα τους Θεοδώρου Βουντιώνη ή Βουδιώνη του Κωνσταντίνου και της Θεοδώρας και σύμφωνα με την με αριθμό 44585/17-01-1993 δημόσια διαθήκη του που συντάχθηκε από τη συμβολαιογράφο Θεσσαλονίκης Ιωάννα Μπιλίση που νόμιμα δημοσιεύθηκε με το με αριθμό 246/09-02-2001 πρακτικό συνεδριάσεως του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα με την ως άνω δημόσια διαθήκη ο αποβιώσας κατέλειπε την επικαρπία του ως άνω ποσοστού (2/12) εξ αδιαιρέτου του ακινήτου στη σύζυγο του Θάλεια Βουντιώνη το γένος Μιχαήλ και Μαλαματής Ταρτάρα. Οι κληρονόμοι Θάλεια Βουντιώνη χήρα Θεοδώρου το γένος Μιχαήλ και Μαλαματής Ταρτάρα, Θεοδώρα Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Θάλειας και Μαλαματή Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Θάλειας αποδέχθηκαν την ως άνω κληρονομία με την με αριθμό 6808/17-11-2003 δήλωση αποδοχής κληρονομίας της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ευανθίας Μαγουλά - Γκιουλέκα που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στις 21-11-2003 στον τόμο 2220 και α-

ριθμό 288. , όπως αυτή τροποποιήθηκε με την με αριθμό 7559/30-11-2010 πράξη της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Αναστασίας Θεοδωρίδου – Λαζαροπούλου που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στις 02-12-2010 στον τόμο 2618 και αριθμό 162. Με το με αριθμό 7560/30-11-2010 παραίτησης επικαρπίας ποσοστού εξ αδιαιρέτου ακινήτου της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Αναστασίας Θεοδωρίδου – Λαζαροπούλου που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στις 02-12-2010 στον τόμο 2618 και αριθμό 163, η Θάλεια Βουντιώνη χήρα Θεοδώρου το γένος Μιχαήλ και Μαλαματής Ταρτάρα παραιτήθηκε του δικαιώματος της επικαρπίας επί του ποσοστού (1/12) εξ αδιαιρέτου του παραπάνω ακινήτου υπέρ της ψιλής κυρίας – θυγατέρας της Θεοδώρας Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Θάλειας και ούτω η Θεοδώρα Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Θάλειας κατέστη πλήρη κυρία, νομέας και κάτοχος του ποσοστού (1/12) του παραπάνω ακινήτου.

Στις 07-10-13 απεβίωσε η Θάλεια Βουντιώνη χήρα Θεοδώρου το γένος Μιχαήλ και Μαλαματής Ταρτάρα, όπως προκύπτει από τη συνημμένη στο παρόν με αριθμό πρωτ. 13877/27-03-2014 ληξιαρχική πράξη θανάτου του Ληξιαρχείου Θεσσαλονίκης και ούτω η Μαλαματή Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Θάλειας κατέστη πλήρη κυρία, νομέας και κάτοχος του ποσοστού (1/12) του παραπάνω ακινήτου. Στον αρχικό δικαιοπά-

ροχο όλων Θεόδωρο Βουντιώνη ή Βουδιώνη του Κωνσταντίνου και της Θεοδώρας το παραπάνω ακίνητο είχε περιέλθει στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή του από αγορά με το με αριθμό 1715/04-08-1967 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Ελένης Τοσουνίδου - Καζαντζίδου που νόμιμα μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Θεσσαλονίκης στον τόμο 503 και αριθμό 131. Οι συμβαλλόμενες μεταβιβάζουν με το παρόν συμβόλαιο μου το παραπάνω λεπτομερώς περιγραφόμενο ακίνητο στη συνιστώμενη με το παρόν ομόρρυθμη εταιρεία με όλα γενικά τα δικαιώματα τους σ΄ αυτό, προσωπικά και εμπράγματα και τις συναφείς αγωγές, ενστάσεις τους, αποκαθιστώντας την ιδρυόμενη Ομόρρυθμη Εταιρεία τέλεια κυρία , νομέα και κάτοχο αυτού και παραιτούνται ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα τους για προσβολή της εισφοράς και μεταβίβασης του ανωτέρω ακινήτου στην ιδρυόμενη Ομόρρυθμη Εταιρεία , για οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και ιδιαίτερα των άρθρων 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, υπόσχονται δε και εγγυώνται αυτό ελεύθερο από κάθε βάρος, χρέος, δουλεία, υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση αναγκαστική ή συντηρητική, διεκδίκηση, αμφισβήτηση, προικώο και κληρονομικό δικαίωμα, δωρεάς και γονικής πα-

ροχής, εκνίκηση τρίτων, ρυμοτομία ή προσκύρωση καθώς και από κάθε υποχρέωση για αποζημίωση οδών και παροδίων γειτόνων, από φόρους και τέλη του δημοσίου και δημοτικά, από κάθε φιλονικία ή διένεξη και από κάθε νομικό ελάττωμα . Η ιδρυόμενη με το παρόν Ομόρρυθμη Εταιρεία αποδέχεται όλα τα παραπάνω.

Η παραπάνω σύσταση ολοκληρώνεται από την καταχώρηση στο ΓΕ.Μ.Η.

ΑΡΘΡΟ 6

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ-ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ- ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ

1. Η διαχειριστική χρήση αρχίζει την 1η Ιανουαρίου και λήγει την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρόνου.Η πρώτη χρήση αρχίζει από της νόμιμου καταχωρήσεως στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και λήγει την 31η Δεκεμβρίου του έτους 2025. Ο ισολογισμός συντάσσεται με βάση τα εταιρικά βιβλία και περιλαμβάνει μια εταιρική χρήση. Ο ισολογισμός μετά την υπογραφή του από τους εταίρους είναι υποχρεωτικός για αυτούς και τους δεσμεύει απόλυτα. Η οιαδήποτε αμφισβήτηση του ισολογισμού είτε γενικά είτε επί τη βάσει κάποιων ειδικότερων κονδυλίων αποκλείεται μετά την υπογραφή του, εκτός εάν συντρέχει περίπτωση γραφικού ή λογιστικού λάθους.

2. Στο τέλος κάθε μήνα ή μικρότερου χρονικού διαστήματος μετά από συμφωνία των εταίρων θα γίνεται πρόχειρος ισολογισμός της εταιρείας και εφ' όσον έχουν πληρωθεί οι τρέχουσες υποχρεώσεις της εταιρείας και υπάρχει ενεργητικό,

μπορούν να γίνουν απολήψεις των εταίρων για την αντιμετώπιση και κάλυψη των δαπανών διαβίωσής τους. Οι απολήψεις λαμβάνουν χώρα έναντι μελλοντικών κερδών και συμψηφίζονται στα κέρδη που δικαιούται με βάση το ποσοστό συμμετοχής τους στο εταιρικό κεφάλαιο στο τέλος της κάθε εταιρικής χρήσης.

3. Τα κέρδη που θα προκύπτουν στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης θα διανέμονται μεταξύ των εταίρων κατά το ποσοστό συμμετοχής του καθενός στην εταιρεία. Ως καθαρό κέρδος εννοείται αυτό που προκύπτει μετά την αφαίρεση των γενικών εξόδων λειτουργίας της εταιρείας (μισθοί, ημερομίσθια, φόροι δημοτικοί ή δημόσιοι, υποχρεώσεις προς τρίτους προμηθευτές κ.λπ.. και προς ασφαλιστικούς οργανισμούς και οργανισμούς κοινής ωφέλειας).

4. Η συμμετοχή των εταίρων στα κέρδη και τις ζημίες θα είναι ανάλογη με το ποσοστό συμμετοχής τους στο κεφάλαιο της Εταιρείας, δηλαδή α) της Θεοδώρας Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Θάλειας κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%) και β) της Μαλαματής Βουντιώνη του Θεοδώρου και της Θάλειας κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%).

ΑΡΘΡΟ 7

ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Οι εταίροι υποχρεούνται να καταβάλουν κάθε προσπάθεια για την ευόδωση του εταιρικού σκοπού και να προσφέρουν την προσωπική τους εργασία, εφόσον το επιθυμούν.

ΑΡΘΡΟ 8

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΜΕΡΙΔΩΝ

Απαγορεύεται κατά την διάρκεια της εταιρείας η μεταβίβαση, εκχώρηση και επιβάρυνση με κάθε τρόπο, εν όλω ή εν μέρει της εταιρικής μερίδας του εταίρου σε οποιονδήποτε τρίτο (με ή χωρίς αντάλλαγμα), χωρίς την έγγραφη συναίνεση των άλλων εταίρων.

ΑΡΘΡΟ 9

ΕΚΠΡΟΣΩΠΗΣΗ-ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

Εκπρόσωποι, Διαχειριστές και Ταμίες της εταιρείας ορίζονται για όλη την διάρκεια της εταιρείας οι εταίροι **1) ΘΕΟΔΩΡΑ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της Θάλειας** που γεννήθηκε στην Κοζάνη στις 01-09-1959, έμπορος, κάτοικος Θεσσαλονίκης, οδός Τσιμισκή αριθμός 99 – ΤΚ 54622, κάτοχος του με αριθμό ΑΡ 266541/19-10-2022 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του Τ.Α. Λευκού Πύργου (Α.Φ.Μ. 023285581 – Δ΄ Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης) και **2) ΜΑΛΑΜΑΤΗ ΒΟΥΝΤΙΩΝΗ του Θεοδώρου και της Θάλειας** που γεννήθηκε στην Κοζάνη στις 01-09-1959, ιατρός, κάτοικος Θεσσαλονίκης, οδός Εθνικής Αμύνης αριθμός 16 – ΤΚ 54621, κάτοχος του με αριθμό ΑΡ 266542/19-10-2022 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του Τ.Α. Λευκού Πύργου (Α.Φ.Μ. 042182420 – Δ΄ Δ.Ο.Υ. Θεσσα-

λονίκης), οι οποίες ενεργούν από κοινού ή και χωριστά. Ειδικότερα, οι διαχειριστές θα παρίστανται από κοινού ή και χωριστά και θα εκπροσωπούν την εταιρεία σε όλες τις σχέσεις και συναλλαγές της με τρίτα πρόσωπα, φυσικά ή νομικά και θα παρίστανται και θα εκπροσωπούν την εταιρεία ενώπιον κάθε Αρχής, Δημόσιας, Δημοτικής ή Κοινοτικής, κάθε Οργανισμού, νομικού προσώπου, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, Τραπέζης ή Υποκαταστήματος Τραπέζης, Ιδρύματος, Ταμείου, κ.λπ.., καθώς επίσης και ενώπιον των Δικαστηρίων οποιουδήποτε βαθμού και δικαιοδοσίας, Αρείου Πάγου, Συμβουλίου Επικρατείας, Ελεγκτικού Συνεδρίου, καθώς και των φορολογικών δικαστηρίων, διορίζοντας συγχρόνως πληρεξούσιους δικηγόρους της εταιρείας και θα δικαιούνται να παραιτούνται του δικαιώματος της αγωγής ή ανταγωγής, ή ενστάσεων της εταιρείας, θα ασκούν όλα τα επιτρεπόμενα από τον νόμο ένδικα μέσα κατά των αποφάσεων του Δικαστηρίου, θα προτείνουν και θα προσέρχονται σε εξώδικους ή δικαστικούς συμβιβασμούς με τους αντιδίκους και θα παραλαμβάνουν κάθε είδους έγγραφα, δικόγραφα, παραστατικά της αξίας, τίτλους, χρήματα, κ.λπ., θα υπογράφουν κάτω από την εταιρική επωνυμία, οιεσδήποτε συμβάσεις ή μονομερείς δικαιοπραξίες που θα έχουν σχέση με τον εταιρικό σκοπό , δεσμεύοντας την ε-

ταιρεία και γενικά θα ενεργούν για λογαριασμό της εταιρείας κάθε διαχειριστική πράξη, θα τηρούν όλα τα επιβαλλόμενα από τον Εμπορικό Νόμο και τους Φορολογικούς Νόμους, εμπορικά και λογιστικά βιβλία και στοιχεία.

Οι διαχειριστές επιτρέπεται να αναθέτουν σε άλλους τη διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων και ενεργειών, είτε με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, είτε με εξουσιοδότηση θεωρημένη από Δημόσια Αρχή.

ΑΡΘΡΟ 10

ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

Απαγορεύεται ρητά στους εταίρους να ενεργούν οποιαδήποτε πράξη ατομικά ή σε συνεργασία με τρίτα πρόσωπα, η οποία μπορεί να επιφέρει βλάβη στην εταιρεία ή να θεωρηθεί ανταγωνιστική προς τους σκοπούς της χωρίς την σύμφωνη γνώμη των λοιπών εταίρων.

ΑΡΘΡΟ 11

ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ

Κάθε εταίρος δικαιούται να λαμβάνει γνώση αυτοπροσώπως ή με πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από αυτόν, των εταιρικών υποθέσεων, να εξετάζει τα βιβλία, τα έγγραφα και να λαμβάνει γνώση για την ακριβή περιουσιακή κατάσταση της εταιρείας οποτεδήποτε θελήσει, εις τρόπον ώστε να είναι εντελώς ενημερωμένος για την όλη δραστηριότητα της εταιρείας.

ΑΡΘΡΟ 12

ΛΥΣΗ

Α. Η εταιρεία λύεται:

1. λόγω λήξεως του συνομολογηθέντος χρόνου διάρκειάς της,

2. πρόωρα, με κοινή απόφαση των εταίρων,

3. για σπουδαίο λόγο,

4. σε περίπτωση πτώχευσης ή θέσης σε δικαστική συμπαράσταση κάποιου από τους εταίρους.

Β. Σε περίπτωση θανάτου κάποιου από τους εταίρους, η εταιρεία δε λύεται, αλλά συνεχίζεται μεταξύ των λοιπών εταίρων.

Απαγορεύεται η σφράγιση του εταιρικού καταστήματος για οποιοδήποτε λόγο και οποτεδήποτε.

ΑΡΘΡΟ 13

ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Κατά την λύση της εταιρείας είτε λόγω λήξεως είτε για οποιονδήποτε άλλο λόγο, αυτή θα τίθεται υπό εκκαθάριση, για αυτή δε την περίπτωση ορίζονται από τώρα ως εκκαθαριστές οι **1. ΙΩΑΝΝΗΣ ΡΑΠΤΟΠΟΥΛΟΣ του Γεωργίου και της Ελένης**, που γεννήθηκε στην Αθήνα στις 20 -07-1960, οικονομολόγος – φοροτεχνικός – λογιστής , κάτοικος Ανω Περαίας, στην οδό Βλάση Γαβριηλίδη - ΤΚ. 57019, κάτοχος του

με αριθμό ΑΟ 671162/21-07-2021 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του Τ.Α. Θερμαϊκού (Α.Φ.Μ. 032821195 – Ε΄ Δ.Ο.Υ Θεσσαλονίκης) και **2. ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΛΑΖΑΡΙΔΗΣ του Αρχιμήδη και της Μοσχούλας** , που γεννήθηκε στην Αθήνα στις 11-08-1961, ορκωτός ελεγκτής , κάτοικος Καλαμαριάς Θεσσαλονίκης, στην οδό Γ Σεφέρη αριθμός 10Β- ΤΚ. 55132, κάτοχος του με αριθμό ΑΑ/12-07-2005 δελτίου αστυνομικής ταυτότητας του Α΄Τ.Α. Θεσσαλονίκης (Α.Φ.Μ. 036468614 -ΚΕΦΟΔΕ Αττικής) και οι οποίοι θα ενεργούν από κοινού κάθε πράξη αναγκαία για την εκκαθάριση.

Οι εκκαθαριστές οφείλουν μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα να ενεργήσουν λεπτομερή απογραφή των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας και να συντάξουν ισολογισμό αυτής και γενικά εκκαθάριση του ενεργητικού και παθητικού της εταιρείας, αφού δε αφαιρεθούν τα χρέη και οι λοιπές υποχρεώσεις της εταιρείας και εξοφληθούν, αποδίδονται στους εταίρους οι εταιρικές τους εισφορές και κατανέμεται μεταξύ των συνεταίρων το απομένον υπόλοιπο των κερδών ή ζημιών, σύμφωνα με την αναλογία συμμετοχής τους στις κερδοζημίες κατά το άρθρο 6 του παρόντος.

ΑΡΘΡΟ 14

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του Εμπορικού Νόμου, περί προσωπικών εταιρειών, και όπως αυτές συμπληρώ-

νονται από τις περί εταιρειών διατάξεις του Αστικού Κώδικα. Οι διατάξεις του καταστατικού αυτού είναι αυτοδικαίως ισχυρές και για κάθε καθολικό ή ειδικό διάδοχο των εταίρων. Για τους παραπάνω είναι δεσμευτικές και οι αποφάσεις των εταίρων και του διαχειριστή, εφόσον ελήφθησαν νόμιμα.

Τα Δικαστήρια της Θεσσαλονίκης ορίζονται αποκλειστικώς αρμόδια για την επίλυση κάθε διαφοράς μεταξύ των εταίρων ή της Εταιρείας και κάποιου εταίρου, η οποία πηγάζει από την ύπαρξη και λειτουργία της εταιρείας. Απαγορεύεται ρητά η λήψη ασφαλιστικού μέτρου, το οποίο με οποιονδήποτε τρόπο προκαλεί αναστολή ή διακοπή της λειτουργίας του εταιρικού καταστήματος.

Τέλος, όλα τα συμβαλλόμενα μέρη δήλωσαν ότι παραιτούνται ρητά και ανεπιφύλακτα από κάθε δικαίωμα τους και από κάθε αγωγή και ένσταση τους για προσβολή, διάρρηξη ή ακύρωση του παρόντος καταστατικού.

Σημειώνεται ότι:

1) Οι συμβαλλόμενοι υπέβαλαν στο ΚΕ.ΦΟ.Κ Θεσσαλονίκης την με αριθμό 821/21-01-2025 δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου – αριθμός καταχώρισης 1849709/2025 , της οποίας δήλωσης επίσημο αντίγραφο προσαρτάται στο παρόν με αξία (1.035,000,00) ευρώ από την οποία προκύπτει : ι) σύμφωνα

με το αντικειμενικό σύστημα εκτίμησης ακινήτων, προσδιορίστηκε η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο ποσό των (604.738,44) ευρώ και ιι) βεβαιώθηκε και καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος μεταβίβασης μετά του δημοτικού φόρου των (31.981,50) ευρώ, όπως προκύπτει από το συνημμένο στο παρόν με αριθμό 20250090125/13-02-2025 αποδεικτικό καταβολής της ΑΑΔΕ .

2) Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν υπεύθυνα σύμφωνα με το Νόμο 1599/ 1986, που τις διατάξεις του τις υπενθύμισα σ΄ αυτούς : α) ότι κατοικούν μόνιμα στη διεύθυνση που αναγράφεται στην αρχή του συμβολαίου αυτού, β) ότι το ακίνητο δεν προέρχεται από αγροτική αποκατάσταση, γ) ότι δεν έχουν την ιδιότητα του δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού και δεν είναι μέλη οικογενειών των παραπάνω σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 3213/2003, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 13 παρ. 4ª του Ν. 3242/2004 και τις περ. δ της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 3213/2003, όπως προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3327/2005 και δ) ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν υπάγεται στις διατάξεις της με αριθμό 145026/10-1-2014 Κοινής Απόφασης των Υπουργών Εσωτερικών, Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας – Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής αλλαγής (ΕΜΣΥ). Οι συμβαλλόμενοι με ατομική τους ευθύνη και γνωρίζοντας τις κυρώσεις που προβλέπονται από τη διάταξη της παραγράφου 6 του άρθρου 22 του Νόμου 1599/1986 δηλώνουν υπεύθυνα και με επί-

γνωση ότι η ακρίβεια των από αυτούς δηλουμένων μπορεί να ελεγχθεί με βάση το αρχείο άλλων υπηρεσιών (άρθρο 8 παρ. 4 Ν. 1599/1986) τα εξής: 1) Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 1337/1983 ότι το ακίνητο ανηγέρθηκε πριν την έναρξη ισχύος του ως άνω Νόμου, ήτοι ανηγέρθηκε με τη συνημμένη στο παρόν με αριθμό 1333/13-01-1926 άδεια οικοδομής του Υπουργείου Συγκοινωνίας – Γραφείο Σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης , η δε οικοδομή (πολυκατοικία) έχει χαρακτηριστεί διατηρητέα από το Υπουργείο Πολιτισμού σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/72049/19-02-1981 (ΦΕΚ 128/Β/04-03-1981 και το από 02-11-1983 Π.Δ. που δημοσιεύθηκε στο συνημμένο στο παρόν ΦΕΚ 734/Δ/28-11-1983 και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1577/1985 δεν μεταβάλλεται η σύμφωνα με τις προσαρτώμενες στο παρόν α) με αριθμό 1197/2000 άδεια για εσωτερικές διαρρυθμίσεις, νομιμοποιήσεις παταριού προ του ΄55 της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, β) με αριθμό 36/2001 άδεια χρωματισμού όψεων, γ) με αριθμό 1707/2003 άδεια για εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή χρήσης της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης, δ) με αριθμό 15174/2013 άδεια μικρής κλίμακας για εσωτερικές επισκευές του Δήμου Θεσσαλονίκης, ε) με αριθμό 164/2013 άδεια δόμησης , στ) με αριθμό 25136/18-08-2027

έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, ζ) Α/Α πράξης 512014 από 25-10-2022 έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας του Δήμου Θεσσαλονίκης – ΥΔΟΜ Θεσσαλονίκης (συνένωση χώρων, εσωτερικές διαρρυθμίσεις και αλλαγή χρήσης από γραφείο σε ιατρείο, η) Α/Α πράξης 953970 από 16-02-2024 έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας του Δήμου Θεσσαλονίκης – ΥΔΟΜ Θεσσαλονίκης (αλλαγή χρήσης γραφείου σε ιατρείο και εσωτερικές διαρρυθμίσεις) και θ) Α/Α πράξης 1148838 από 07-08-2024 έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας του Δήμου Θεσσαλονίκης – ΥΔΟΜ Θεσσαλονίκης (εργασίες αποκατάστασης και βαφής των προσόψεων), χρήση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, 2) Σύμφωνα με την παράγραφο 15 του άρθρου 3 του Ν. 2242/3-10-1994 ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, σε αιγιαλό, σε ζώνη παραλίας, σε βιότοπο, σε δημόσιο κτήμα και σε αρχαιολογικό χώρο. Υπενθύμισα στους συμβαλλόμενους: α) τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα και του ΟΚΧΕ για την καταχώριση του συμβολαίου αυτού και τις συνέπειες από την παράλειψή της, το δε ακίνητο φέρει ΚΑΕΚ 19 044 24 13 010/0/0, β) τις διατάξεις των Νόμων 1587/1950 και 4242/1962, του Ν.Δ. 329/1974 ¨ περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων ¨ και τις κυρώσεις σε περίπτωση παράβασης τους, γ) τις διατάξεις του Ν. 4343/1929, του Ν.Δ. από 17 Ιουλίου 1923, του Ν.Δ. 690/1948 και λοιπές πολεοδομικές διατάξεις, σύμφωνα με τις οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις απαγορεύεται η εκτέλεση οικοδομικών

εργασιών και επιβάλλονται διάφοροι περιορισμοί, δ) το αλληλέγγυο της ευθύνης τους για την πληρωμή των φόρων που ίσως οφείλονται στο Δημόσιο από τα εισοδήματα των ακινήτων της τελευταίας τριετίας, ε) τις διατάξεις του Ν. 3777/ 1957, του Ν.Δ. της 24/9-20/10/1958 και του Νόμου 703/1970 ¨περί δημοτικών φόρων¨ και τις υποχρεώσεις τους απ΄ αυτές τις διατάξεις, στ) τις διατάξεις των Νόμων 651/1977 και 720/1977 και ζ) τις διατάξεις των Νόμων 1337/ 1983, 2242/ 1994, 2459/1997 και του άρθρου 81 του Νόμου 2238/1994, η) τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ.5 του Νόμου 1629/1951 ¨περί Φάρων¨ , κατά τις οποίες γύρω από τους φάρους ορίζεται ζώνη ασφαλείας τους ακτίνας διακοσίων (200) μέτρων, η οποία ζώνη εάν μεν ανήκει στο δημόσιο δεν μπορεί να πουληθεί ή να ενοικιασθεί ή οπωσδήποτε εκχωρηθεί πρόσκαιρα ή οριστικά σε ιδιώτη ή οργανισμό, εάν δε, δεν ανήκει στο δημόσιο απαλλοτριώνεται υπέρ αυτού και θ) τις διατάξεις του Ν. 3661/2008 για την προσκόμιση του σχετικού πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ). Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4495/2017 (άρθρο 83 παρ. 2) όπως ισχύει σήμερα προσαρτώνται στο παρόν : **α)** η από 14-02-2025 δηλώσεις ιδιοκτητών με τις οποίες δηλώνουν υπεύθυνα και με επίγνωση των συνεπειών του ως άνω Νόμου ότι στο ακίνητο ή στη διακε-

κριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ΄ υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια , **β)** το πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου/διηρημένης ιδιοκτησίας με στοιχεία: αριθμός οικοπέδου 657201, δήμος Θεσσαλονίκης, οδός Αγίας Σοφίας 16 και Τσιμισκή 65 Θεσσαλονίκη – ΤΚ 54622, Περιοχή/Τοποθεσία Π.Ζ.Θ. Θεσσαλονίκης ΚΑΕΚ οικοπέδου 19 044 24 13 010/0/0, κωδικός ιδιοκτησίας 657201-11266038-2, περιγραφή ιδιοκτησίας Τετραόροφη οικοδομή με υπόγειο, ισόγειο και δώμα , ΚΑΕΚ ιδιοκτησίας 19 044 24 13 010/0/0, εξουσιοδοτημένος μηχανικός Σουφλερός Ηρακλής ς (Αρ. ΤΕΕ: 9591), πτυχιούχος μηχανικός δομικών έργων Τ.Ε. (2001). Κατάσταση καταχώρισης: Οριστική καταχώριση. Τεχνική έκθεση: Η συγκεκριμένη τεχνική περιγραφή αφορά το κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Αγίας Σοφίας 16 και Τσιμισκή 65 γωνία (Ο.Τ.120/18), στην περιοχή της Θεσσαλονίκης. Το κτίριο έχει ανεγερθεί με την υπ' αριθμόν 1333/1926 οικοδομική άδεια και έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο από το Υπουργείο πολιτισμού σύμφωνα με : 1)την υπουργική απόφαση ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/72049/2666/19-2-81 ΦΕΚ128/Β/4-3-81 2)το προεδρικό διάταγμα ΦΕΚ 734/Δ/ από 28.11.83. Για το κτίριο έχουν εκδοθεί επίσης διάφορες άδειες οι οποίες αναγράφονται αναλυτικά στο φύλλο της ΗΤΚ όπου

αναφέρονται οι διάφορες πράξεις. Το κτίριο αποτελείται από: (α) υπόγειο, στο οποίο υπάρχουν 3 χώροι, ο ένας χώρος είναι 50,55 τ.μ. και είναι βοηθητικής χρήσης και ανήκει στο ακραίο κατάστημα επί της Αγίας Σοφίας, ο άλλος χώρος είναι 220,10 τ.μ. και είναι κύριας χρήσης και ανήκει στο γωνιακό κατάστημα. Ο τρίτος χώρος του υπογείου είναι 41,95 τ.μ. και είναι το λεβητοστάσιο της οικοδομής, (β) ισόγειο που αποτελείται από την κοινόχρηστη είσοδο και 3 ισόγεια καταστήματα, με πατάρια τα οποία υφίστανται προ του '55. Τα καταστήματα αυτά στην αρχική άδεια ήταν 5 αλλά σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 1197/2000 οικοδομική άδεια και με την υπ' αριθμόν πρωτ. 15174/2013 μικρή κλίμακα τα 3 καταστήματα επί της οδού Τσιμισκή συνενωθήκαν σε ένα. Πιο αναλυτικά η κοινόχρηστη είσοδος είναι 50,85 τ.μ. (ισογείου -βασικό επίπεδο και ημιορόφου), το ακραίο κατάστημα επί της Αγίας Σοφίας 64,15 τ.μ. με πατάρι 57,08 τ.μ. το μεσαίο κατάστημα επί της Αγίας Σοφίας 44,61 τ.μ. με πατάρι 42,88 τ. μ. και το γωνιακό κατάστημα(Αγίας Σοφίας με Τσιμισκή) είναι 177,79 τ.μ. με πατάρι 151,21 τ.μ. (γ) τέσσερις ορόφους στους οποίους διαμορφώνονται δυο ανεξάρτητα διαμερίσματα ανά όροφο, το ένα έχει πρόσοψη επί της οδού Αγίας Σοφίας και το άλλο είναι γωνιακό επί της οδού Αγίας Σοφίας και Τσιμισκή. Με την υπ. αρ.

άδεια 1707/ 2003 τα δύο διαμερίσματα του 2ου ορόφου έχουν ενοποιηθεί σε ένα διαμέρισμα. Αναλυτικότερα ανά όροφο: τα διαμερίσματα του 1ου ορόφου είναι το γωνιακό (Αγίας Σοφίας με Τσιμισκή) που έχει χρήση ιατρείου και είναι 163,69 τ.μ., και το άλλο επί της Αγίας Σοφίας έχει και αυτό χρήση ιατρείου και είναι 114,92 τ.μ. Επίσης στο 1ο όροφο έχουμε και το κοινόχρηστό κλιμακοστάσιο εμβαδού 19,38 τ.μ. Το διαμέρισμα του 2ου ορόφου έχει χρήση επαγγελματικού χώρου (κέντρο αισθητικής) εμβαδού 259,58 τ.μ. Το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του ορόφου είναι εμβαδού 19,38 τ.μ. Στον 3ο όροφο έχουμε δυο διαμερίσματα το ένα επί της Αγίας Σοφίας με χρήση επαγγελματική (σχολή σχεδίου), εμβαδού 115,35 τ.μ. και το άλλο είναι γωνιακό (Αγίας Σοφίας με Τσιμισκή) με χρήση ιατρείου εμβαδού 144,23 τ.μ. Το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του ορόφου είναι εμβαδού 19,38 τ.μ. Στον 4ο όροφο έχουμε δυο διαμερίσματα με χρήση κατοικίας το ένα επί της Αγίας Σοφίας εμβαδού 114,29 τ.μ. και το άλλο γωνιακό (Αγίας Σοφίας με Τσιμισκή) εμβαδού 146,73 τ.μ. και εδώ το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του ορόφου είναι 19,38 τ.μ. στο δώμα της οικοδομής (5ος όροφος -επίπεδο), έχουμε το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο(απόληξη) εμβαδού 20,02 τ.μ. καθώς και 7 αποθήκες συνολικού εμβαδού 66,12 τ.μ. η αποθήκη επί της Αγίας Σοφίας είναι 15,63 τ.μ. και οι αποθήκες επί της Τσιμισκή από τα αριστερά της Τσιμισκή προς τα δεξιά είναι αντίστοιχα: 5,26 τ.μ., 4,56 τ.μ, 4,56 τ.μ., 4,51 τ.μ , 11,16 τ.μ. και 20,44 τ.μ.

Τέλος πάνω από την απόληξη του κλιμακοστάσιου (6ος όροφος -επίπεδο) έχουμε ένα κλειστό χώρο εμβαδού 21,11 τ.μ. που είναι το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα (ασανσέρ). **γ)** η από ημερομηνία έκδοσης 23-12-2024 βεβαίωση του μηχανικού δομικών έργων Ηρακλή Σουφλερού Ματθαίου με την οποία βεβαιώνει ότι σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ΄ υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια. Κλειδί Βεβαίωσης AA26D4846BD66C694993CD8580E44093. Σημειώνεται ότι υπέμνησα στους συμβαλλόμενους τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν 4646/2019 περί της υποχρέωσης υποβολής δηλώσεως στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους, οι οποίες επέρχονται με το παρόν συμβόλαιο μου και αυτοί μου δήλωσαν ρητά ότι η δήλωση αυτή θα υποβληθεί από αυτούς και απαλλάσσουν εμένα από κάθε ευθύνη. Προσαρτώνται στο συμβόλαιο μου αυτό : **α)** τα με αριθμό πρωτοκόλλου 82586440 από 10-02-2025 και 82602222 από 12-02-2025 αποδεικτικά ενημερότητας για

χρέη προς το Δημόσιο της ΑΑΔΕ της Θεοδώρας Βουντιώνη και Μαλαματής Βουντιώνη αντίστοιχα που ισχύουν μέχρι την 10-03-2025 και 12-04-2025 αντίστοιχα, **β)** σύμφωνα με το άρθρο 54^{Α} του Ν. 4174/2013, **ι)** για τη Θεοδώρα Βουντιώνη (ΑΦΜ 023285581) για τα έτη 2020, 2021, 2022, 2023 και 2024 τα από 26-01-2025 με κωδικό πιστοποιητικά α) P97WYRUHL3X7WZW9CEJBAN51O , β) S4N8ONFQYJD KHMKJEIO8GI5TP , γ) HZVUI81IXU38P7Q5LT9YCW1U , δ) P8EHNF2P4FSYIIZ1ZWT16NMK , ε) IORS556MRJO 14MSGQ07H92EL3 , στ) QEXH8O2TAXGBY7O9QR TWQCD4E, ζ) O1HDM6656JQADVNM0Y06AC1F2 και η) LS95GWLVFUL0BLPPB37C0FCZF της ΑΑΔΕ,

ιι) για τη Μαλαματή Βουντιώνη (ΑΦΜ 042182420) για τα έτη 2020, 2021, 2022, 2023 και 2024 το από 25-01-205 με κωδικό πιστοποιητικά : α) RCP56SSWWPPCOV8UAJAX6OUBF , β) GJJNY35RM1PUSDRBVSRSSX082, γ) TBPWR13AFNMUB MCC29O2T44FZ, δ) IM4A1C2TF630FG6E4MSOQFSZI, ε) QKAMLW6UMXGA6DG76TNDUMXLQ, στ) LHAHYOSNQFL TKTHKUINL6900S, ζ) JB590ASMW0FI76MKHH3WL85HM και η) PYZAFDCT1LELJGFM1SAKI2P77 της ΑΑΔΕ, ισχύουν μέχρι την πρώτη κεντρική έκδοση των πράξεων διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ τρέχοντος έτους, το Δημόσιο επιφυλάσσεται για τυχόν μετ΄ έλεγχο φόρο, **γ)** σύμφωνα με την με αριθμό 15435/913 από 16-04-2020 απόφαση του Υπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων ι) το με αριθμό πρωτοκόλλου

000/Φ/47596/2025 από 14-01-2025 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητα του e-ΕΦΚΑ της Θεοδώρας Βουντιώνη που ισχύει έως 11-07-2025 και ιι) το με αριθμό πρωτοκόλλου 000/Φ/1740376/2024 από 21-11-2024 αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητα του e-ΕΦΚΑ της Μαλαματής Βουντιώνη που ισχύει έως 20-05-2025, **δ)** σύμφωνα με το Ν 2308/1995 το με αριθμό πρωτοκόλλου 10249/11-02-2025 απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης με ΚΑΕΚ 19 044 24 13 010/0/0, **ε)** το απόσπασμα ΠΕΑ και ο έλεγχος εγκυρότητας των με αριθμό πρωτοκόλλου 27708/2023 Αρ. Ασφαλείας YMPKC-QX9XD-25PKM-B, με αριθμό πρωτοκόλλου 32390/2024 Αρ. Ασφαλείας UJJHN-KMFT9-46D9H-B πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου της ενεργειακού επιθεωρητή Οικονομάκη Ευπρέπεια (ΑΜ 724), με αριθμό πρωτοκόλλου 283897/2024 και Αρ. Ασφαλείας HFWJL-A2JK1-AQ203-3, με αριθμό πρωτοκόλλου 284022/2024 και Αρ. Ασφαλείας T536Y-Q864Y-0XF4V-C πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του ενεργειακού επιθεωρητή Ηρακλή Σουφλερού (ΑΜ 6755), με αριθμό πρωτοκόλλου 56095/2024 Αρ. Ασφαλείας DKLUE-R8NT4-EKAVA-W πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του μεταβιβαζόμενου ακινή-

Φύλλο 60ον
Αριθμός 10170

του του ενεργειακού επιθεωρητή Δημαράτου Χαράλαμπου (ΑΜ 6412) , με αριθμό πρωτοκόλλου 29745/2016 Α.Α. 02TW6-KE3Y3-V0XW4-3 πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου της ενεργειακού επιθεωρητή Οικονομάκη Ευπρέπεια (ΑΜ 724), με αριθμό πρωτοκόλλου 266233/2023 Αρ. Ασφαλείας PYUCA-V1CJ0-PLA0W-P πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του ενεργειακού επιθεωρητή Βουτσά Μιχαήλ (ΑΜ 3213), με αριθμό πρωτοκόλλου 40717/2016 Α.Α. J6CMB0MLNP4-W01D2-W πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου του ενεργειακού επιθεωρητή Μαχαιρίδη Κυριάκου (ΑΜ 11475) και με αριθμό πρωτοκόλλου 148933/2020 Αρ. Ασφαλείας HMPTV-V4DHK-JYMN8-F πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου της ενεργειακού επιθεωρητή Οικονομάκη Ευπρέπεια (ΑΜ 724) τα οποία παραδίδονται στην ομόρρυθμη εταιρία, όπως εν προκειμένω παρίσταται πωλήτρια στον αγοραστή και **στ)** κατόψεις ισογείου, παταρίου και ορόφων της οικοδομής. Για τη σύνταξη του με αριθμό 7560/2010 συμβολαίου παραίτησης επικαρπίας της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Αναστασίας Θεοδωρίδου υπεβλήθη στη Δ΄ Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης η με αριθμό 855/Ζ 819/2010 από 25-11-2010 δήλωση φόρου γονικής παροχής η οποία κρίθηκε αφορολόγητη και όσον αφορά την κληρονομία του αποβιώσαντος Θεοδώρου Βουντιώνη υπεβλήθησαν στη Δ΄ Δ.Ο.Υ. Θεσσαλονίκης η με αριθμό

431/2001 Θ 56/2001 δήλωση φόρου κληρονομίας και η με αριθμό 30/2003 Θ 56/2001 συμπληρωματική /τροποιητική δήλωση φόρου κληρονομίας. Εγώ η Συμβολαιογράφος υπέμνησα στους εμφανισθέντες ότι το παρόν καταστατικό υπόκειται στη διαδικασία δημοσίευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3853/2010. Οι συμβαλλόμενοι δήλωσαν κατά τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2016/79 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και της Συμβουλίου της 27/04/2016 (GDPR) ότι δίδουν σε εμένα τη συμβολαιογράφο τη συναίνεσή τους καλύπτουσα όλες τις περιπτώσεις τήρησης και επεξεργασίας προσωπικών δεδομένων των άνω διατάξεων, όπως προβαίνω στην παραγωγή αντιγράφων από τα έγγραφα της παρούσας πράξης και διαβιβάζω αυτά σε οποιοδήποτε πρόσωπο, Αρχή ή Υπηρεσία απαιτείται από το Νόμο, καθώς επίσης να διατηρώ αυτά στο αρχείο μου. Αυτά έγιναν δεκτά από τους συμβαλλόμενους και για πιστοποίησή τους συντάχθηκε το συμβόλαιο αυτό σε εξήντα ένα (61) κατά συνέχεια φύλλα χάρτου και εισπράχθηκαν για τέλη και δικαιώματα, αντίγραφο και ΦΠΑ και χωρίς έξοδα καταχώρισης (10.133,36) ευρώ από τα οποία (10,00) ευρώ για μεγαρόσημο, (1.959,36) ευρώ για ΦΠΑ υπολογιζόμενου επί της αμοιβής άνευ μεγαροσήμου των (8.164,00) ευρώ επί της οποίας έγινε παρακράτηση 20% εκ (1.632,80) ευρώ, ήτοι

καταβλητέο το ποσό των (8.500,56) και εκδόθηκε το με αριθμό 219/2025 Τ.Π.Υ. . Τέλος εγώ η συμβολαιογράφος διάβασα ολόκληρο το συμβόλαιο αυτό καθαρά και μεγαλόφωνα για να το ακούσουν οι συμβαλλόμενοι πράγμα που βεβαιώθηκε νόμιμα από όλους και υπογράφουμε όλοι στο τέλος του καθενός από τα εξήντα (60) προηγούμενα φύλλα, όπως ακολουθεί.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ Η ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ