Πλειστηριασμοί: Το ακίνητο του ΕΦΚΑ στη Ρόδο, οι ανατροπές και το…θρίλερ με την τιμή

Το μεγάλο επαγγελματικό κτήριο, χώροι του οποίου μισθώνονται από τον ΕΦΚΑ, ξεκίνησε από…χαμηλά, μετά η τιμή του εκτοξεύθηκε για να μειωθεί στη συνέχεια και τώρα να αυξηθεί και πάλι - Πώς έφτασε από τα 3,9 εκατ. ευρώ στα 7,83 εκατ. ευρώ



ΣΤΑΥΡΟΣ ΓΡΙΜΑΝΗΣ

7 ΙΟΥΝΙΟΥ 2026 - 9:00

Ένα μεγάλο επαγγελματικό ακίνητο στη **Ρόδο** έχει ήδη καταγράψει σχεδόν τριετή παρουσία στην πλατφόρμα των **πλειστηριασμών**. Παράλληλα, όμως, γράφει και…ιστορία με τις διαρκείς ανατροπές στην τιμή πρώτης προσφοράς.

Έτσι, ξεκίνησε από…χαμηλά, μετά η τιμή του εκτοξεύθηκε για να μειωθεί στη συνέχεια και τώρα να αυξηθεί και πάλι…

Την υπόθεση του ακινήτου, στο οποίο μάλιστα εδρεύει η **Τοπική Διεύθυνση e-ΕΦΚΑ Α' Δωδεκανήσου**, είχε αναδείξει το newmoney από το 2024 και σήμερα αποκαλύπτει τα επόμενα «επεισόδια».



Το ακίνητο

Πρόκειται, ειδικότερα, για δύο όμορους αγρούς έκτασης 1.200 τ.μ. και 4.000 τ.μ., που βρίσκονται στην τοποθεσία «Μποϊνού Καρά» της κτηματικής περιφέρειας Ρόδου του Δήμου Ρόδου. Με βάση τοπογραφικό διάγραμμα η συνολική επιφάνεια του αγροτεμαχίου υπολογίστηκε σε 5.311,87 τ.μ.

Εντός της παραπάνω έκτασης έχει ανεγερθεί τριώροφο επαγγελματικό κτήριο με δύο υπόγεια, μέσα στο οποίο στεγάζονται εργοστάσιο επεξεργασίας κρυστάλλων (ανήκον στην καθ' ης η εκτέλεση οφειλέτιδα εταιρεία) και ο e-ΕΦΚΑ Ρόδου (διοικητικές υπηρεσίες).
Στο ισόγειο υπάρχει κατάστημα με είδη κιγκαλερίας (που μάλλον δεν λειτουργεί) και κυλικείο.

Το ακίνητο βρίσκεται πάνω στην Εθνική Οδό Ρόδου-Λίνδου, -στο 3ο χλμ-, που αποτελεί την κύρια οδική αρτηρία του νησιού καθώς συνδέει την πόλη της Ρόδου με τον οικισμό της Λίνδου. Πρόκειται μία από τις πιο κεντρικές και πολυσύχναστες οδούς της Ρόδου, διπλής κατεύθυνσης με δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση με διαχωριστική νησίδα, η οποία οδηγεί στο ιστορικό και εμπορικό κέντρο της Ρόδου.

Η κάθετη απόσταση της περιοχής του ακινήτου από τη θάλασσα είναι περίπου 2 χλμ., από το εμπορικό και διοικητικό κέντρο «Μανδράκι» πόλεως Ρόδου 6 χλμ και 10 χλμ. από τον κρατικό αερολιμένα «Διαγόρας».

Σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης (από το 2023), σε γενικές γραμμές, στην περιοχή υπάρχουν διώροφα – τριώροφα κτίσματα μέτριας έως καλής κατάστασης, με χρήσεις εμπορικές (χονδρικό και λιανικό εμπόριο), πολυκαταστήματα, γραφεία αλλά και κατοικίες.



Κατά τον, από 03.06.2019, Τεχνικό Έλεγχο Ακινήτου, συνιστά τριώροφο επαγγελματικό κτήριο με δυο υπόγεια και μεσοπατώματα, που περιλαμβάνει:

-Το 2ο υπόγειο επιφάνειας 1.053,00 τ.μ., που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, προβλέπεται να έχει χρήση γκαράζ και γι΄ αυτό το λόγο επετράπη να κατασκευαστεί εκτός περιγράμματος του ισογείου. Κατά την αυτοψία, διαπιστώθηκε ότι η χρήση του είναι αποθήκη η οποία είναι ασύμβατη με τη χρήση γκαράζ στη συγκεκριμένη περίπτωση.

-Το 1ο υπόγειο, όπου σύμφωνα με την άδεια, σε συνολική επιφάνεια 1.547,90 τ.μ., τα 320 τ.μ. μέτρησαν στο Συντελεστή Δόμησης, σαν βιοτεχνικός χώρος και τα υπόλοιπα 1.227,90 τ.μ. δεν μέτρησαν στο Σ.Δ. και επομένως λογίζονται σαν βοηθητικοί χώροι. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι ο χώρος αυτός είναι ενιαίος μέσα στον οποίο γινόταν επεξεργασία κρυστάλλων (τζάμια). Δεν διευκρινιζόταν ποιος χώρος είναι βιοτεχνικός και ποιος αποθηκευτικός. Επίσης στο ίδιο επίπεδο έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη 8 τ.μ.

-Το μεσοπάτωμα του 1ου υπογείου, όπου σε συνολική επιφάνεια 1.385,10 τ.μ., επιφάνεια 280,55 τ.μ. μέτρησε στο Σ.Δ. σαν βιοτεχνικός χώρος ενώ 1.104,55 τ.μ. θεωρήθηκαν βοηθητικοί χώροι. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι τα 192 τ.μ. χρησιμοποιούνται σαν αποθήκη-αρχείο του ΙΚΑ, τα 128 τ.μ. για γραφεία της επιχείρησης και το υπόλοιπο για αποθηκευτικούς χώρους.

-Το ισόγειο, συνολικής επιφάνειας 1.524,55 τ.μ. που προβλέπεται από την άδεια σαν βιοτεχνικός χώρος. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι σήμερα λειτουργούσαν 2 καταστήματα στην πρόσοψη του κτηρίου, συνολικής επιφάνειας περίπου 576 τ.μ. Το ένα κατάστημα εμπορευόταν είδη κιγκαλερίας, το άλλο σαν κυλικείο. Τα υπόλοιπα 948,55 τ.μ. είναι χώρος ιατρείων του ΕΟΠΥΥ. Επίσης, στη στάθμη αυτή έχουν προστεθεί αυθαίρετα 8 τ.μ. εκτός περιγράμματος της οικοδομής.

-Το μεσοπάτωμα του ισογείου που προβλέπεται από την άδεια για βιοτεχνικός χώρος. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι υπάρχει το πατάρι του καταστήματος κιγκαλερίας 192 τ.μ. περίπου, ενώ το υπόλοιπα 756,55 τ.μ. είναι γραφεία του ΕΟΠΥΥ.

-Ο Α΄ όροφος που έχει σημερινή χρήση γραφείων του ΕΦΚΑ. Επίσης έχει προστεθεί αυθαίρετα επιφάνεια 8 τ.μ.

-Ο Β΄ όροφος-δώμα της οικοδομής, όπου από την οικοδομική άδεια προβλέπεται η απόληξη του κλιμακοστασίου και λοιποί χώροι συνολικής επιφάνειας 128 τ.μ. χωρίς να προσμετρά στον Σ.Δ. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι υπάρχει ένας χώρος χωρίς χρήση επιφάνειας 64 τ.μ. και ένας δεύτερος χώρος επιφάνειας 128 τ.μ., από τα οποία 32 τ.μ. είναι η πραγματική απόληξη κλιμακοστασίου, ενώ τα υπόλοιπα 96 τ.μ. είναι κενός χώρος χωρίς χρήση.

Στο ακίνητο υπάρχουν ράμπες, δεξιά και αριστερά της πρόσοψης, που οδηγούν μέχρι το επίπεδο του υπογείου.

Σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης του 2023, διαπιστώθηκαν αρκετές αυθαιρεσίες που αντιμετωπίζονταν με ένταξη στο Ν.4495/2017 και εκτιμώμενο πρόστιμο τακτοποίησης 700.000 ευρώ πλέον αμοιβής του μηχανικού.

Τονιζόταν ωστόσο, ότι οι παραπάνω αυθαιρεσίες θα πρέπει να επιβεβαιωθούν μετά από εσωτερική αυτοψία, λεπτομερή τοπογραφική αποτύπωση του αγροτεμαχίου και πλήρη πολεοδομικό έλεγχο του ακινήτου.

Σε παλαιότερη εσωτερική αυτοψία (του 2021) είχε διαπιστωθεί ότι η γενικότερη κατάσταση συντήρησης του ακινήτου ήταν μέτρια. Υπήρχαν φθορές σε επιχρίσματα και δομικά στοιχεία, σε ορισμένα τμήματα. Ακόμη, τμήμα των γραφείων που μισθώνονται και όπου λειτουργούν οι υπηρεσίες του ΕΦΚΑ ήταν σε πολύ καλή κατάσταση.



Το…θρίλερ με την τιμή

Με βάση τα παραπάνω, το ακίνητο εκτιμήθηκε ως κτήριο μικτής χρήσης αποτελούμενο από καταστήματα, γραφεία, βιοτεχνικούς χώρους και αποθήκες, με αρχική τιμή αγοραίας αξίας 3,9 εκατ. ευρώ (από την οποία είχε αφαιρεθεί το ποσό των 700.000 ευρώ για την τακτοποίηση).

Ο πλειστηριασμός στρεφόταν και στρέφεται σε βάρος της εμπορικής εταιρείας «Υιοί Β.Φ.» ενώ αρχική επισπεύδουσα για το ακίνητο ήταν η Eurobank.

Ο πρώτος πλειστηριασμός στις 21 Φεβρουαρίου 2024 ήταν να γίνει με τιμή πρώτης προσφοράς 3,9 εκατ. ευρώ.

Ωστόσο, μεσολάβησε ανακοπή και σύμφωνα με την υπ αριθ. 46/2024 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου η τιμή αυξήθηκε στα 7.828.000 ευρώ, αλλά ο πλειστηριασμός ματαιώθηκε ελλείψει πλειοδοτών.

Ακολούθησε ο επαναληπτικός στις 29 Μαΐου 2024 με την ίδια τιμή εκκίνησης, αλλά και με το ίδιο αποτέλεσμα. Ο επόμενος έγινε στις 24 Ιουλίου 2024, με τιμή μειωμένη κατά 20% (στο 80% της

αρχικής), στα 6.262.400 ευρώ, αλλά και αυτός κατέληξε άγονος. Το σφυρί ξαναχτύπησε στις 15 Νοεμβρίου 2024 με την τιμή περαιτέρω μειωμένη κατά 35% (στο 65% της αρχικής) στα 5.088.200 ευρώ. Και αυτό όμως ματαιώθηκε ελλείψει πλειοδοτών.

Μετά από μια…σιωπηλή περίοδο αρκετών μηνών, το ακίνητο επανήλθε στην πλατφόρμα πλειστηριασμών με προγραμματισμό για τις 24 Ιουλίου 2026 (εκτός εάν μέχρι τότε υπάρξει αναστολή). Αυτή τη φορά όμως με άλλον επισπεύδοντα ο οποίος φέρεται να υποκαθιστά την αρχική επισπεύδουσα (Eurobank), ζητώντας τη συνέχιση της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης, με τιμή πρώτης προσφοράς την αρχική, ήτοι το ποσό των 7.828.000 ευρώ.

Έτσι, μετά τις μειώσεις λόγω απουσίας ενδιαφέροντος, ο πήχης ανέβηκε και πάλι στα…ύψη

.

