

1.3.4 Κατάσταση κτιρίου

Το κτίριο είναι εγκαταλειμμένο, δεν έχει ανακαινισθεί και βρίσκεται σε πολύ κακή κατάσταση. Παρουσιάζει έντονες ρηγματώσεις και αποκολλήσεις επιχρισμάτων πρόσοψης και γενικά βρίσκεται υπό κατάρρευση (δάπεδα, οροφές κλπ). Απαιτείται ριζική ανακαίνιση, ενίσχυση φέροντος οργανισμού, διατήρηση των όψεων και ανακατασκευή όλων των εσωτερικών χώρων. Συμφωνα με την από 22.4.2012 Τεχνική Έκθεση που μας υποβλήθηκε αναφέρεται σαν κόστος ανακαίνισης 1.550.000 € χωρίς να επισυνάπτονται αναλυτικοί πίνακες προϋπολογισμού.

Κατά την τελευταία αυτοψία (6/2012) διαπιστώθηκε ότι στην πρόσοψη του κτιρίου έχουν τοποθετηθεί ικρίσματα για λόγους ασφαλείας.

1.4 Ειδικά χαρακτηριστικά

Η περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο είναι η πολύ γνωστή οδός Ερμού, στο κέντρο της Αθήνας, η οποία αποτελεί σημείο αναφοράς για την πρωτεύουσα.

Είναι περιοχή αποκλειστικά εμπορική με κάθε φύσης εμπορικά καταστήματα, κυρίως ένδυσης και υπόδησης για όλες τις εισοδηματικές τάξεις.

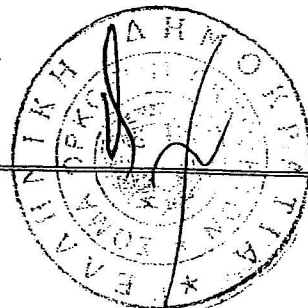
Το τμήμα της οδού Ερμού, όπου βρίσκεται το εκτιμώμενο, δεν είναι το πλέον εμπορικό, διότι απέχει 650 Μ περίπου (μετά την πλατεία Καπνικαρέας) από την πλατεία Συντάγματος, όπου παρουσιάζεται η μεγαλύτερη εμπορικότητα, η οποία μειώνεται όσο πλησιάζουμε προς την εκκλησία «Καπνικαρέας». Η εμπορικότητα μειώνεται επίσης από την Καπνικαρέα μέχρι την Αιόλου και αυξάνεται ξανά στο τμήμα του εκτιμωμένου από την Αιόλου μέχρι την Αθηνάς λόγω της γειννίας με την πλατεία Μοναστηρακίου. Μετά την πλατεία, στην οδό Ερμού στεγάζονται κυρίως παλαιοπωλεία και καταστήματα επίπλων.

Σημειώνουμε ότι η λειτουργία του ΜΕΤΡΟ και η πεζοδρόμηση της Ερμού έχουν αυξήσει τη ζήτηση χώρων στην περιοχή τα τελευταία χρόνια, έτσι έχουν αναπτυχθεί σημαντικά εμπορικά οι παράπλευροι οδοί της Ερμού και το τμήμα της μετά την εκκλησία «Καπνικαρέας».

Απέχει περίπου:

- α. 650 Μ από την πλατεία Συντάγματος
- β. 150 Μ από την εκκλησία «Καπνικαρέα»
- γ. 30 Μ από την πλατεία Μοναστηρακίου και την οδό Αθηνάς
- δ. 250 Μ από την πλατεία Μητροπόλεως

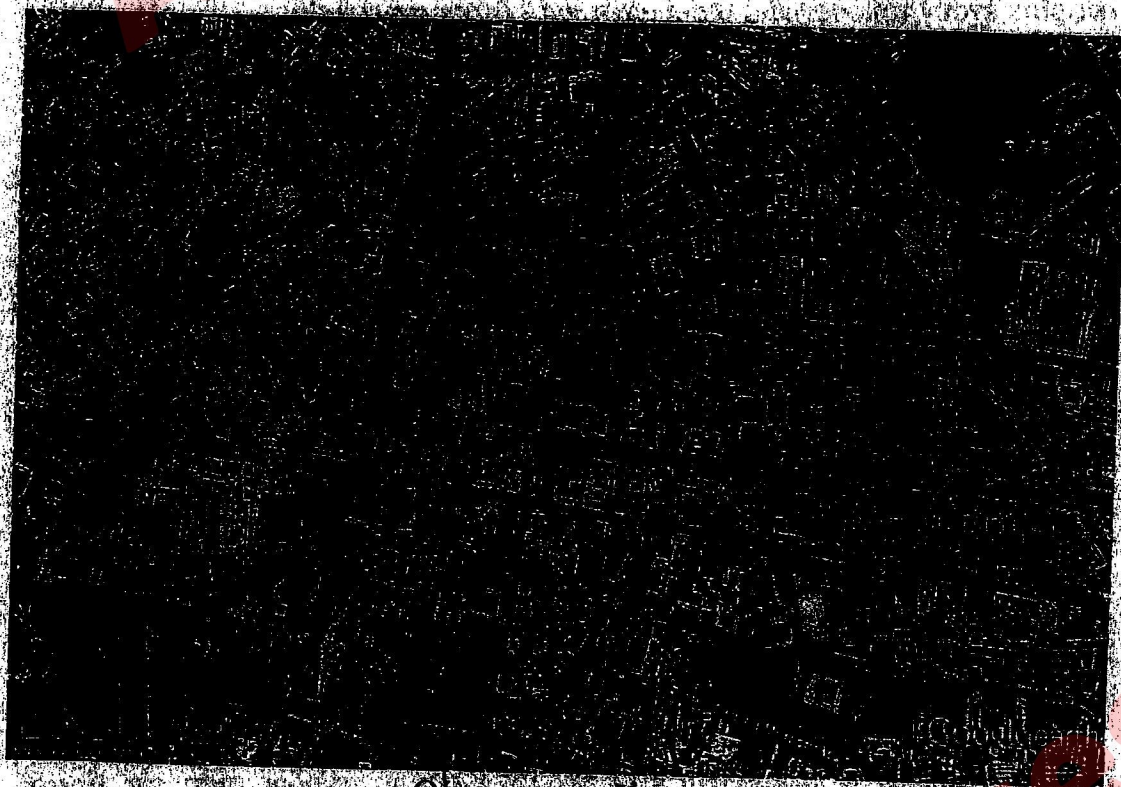
Από πλευράς υποδομής υπάρχουν δίκτυα όλων των Ο.Κ.Ω.



Η άμεση περιοχή του ακινήτου έχει εμπορικές χρήσεις – καταστήματα, τράπεζες (πλατεία Μοναστηρακίου). Στο τμήμα όπου βρίσκεται το εκτιμώμενο υπάρχουν καταστήματα ένδυσης (Toi Moi, BSB, Body Talk, MED), ταχυφαγεία (Γρηγόρης, Everest, Goody's, Frozen Yogurt, το Χωριάτικο, ψητοπωλεία προς την πλατεία κλπ).

Συγκοινωνιακά εξυπηρετείται άριστα από αστικά λεωφορεία γραμμών 25, 26 και 27 με στάση δίπλα στο εκτιμώμενο και από το ΜΕΤΡΟ (στάση 'ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ' σε απόσταση ~50 Μ).

Ως γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται σε πολύ καλή θέση, με μεγάλη πρόσοψη, σε θέση με εμπορικότητα και άμεση εξυπηρέτηση από συγκοινωνίες.



Θέση εκτιμώμενου

1.5 Στοιχεία ιδιοκτησίας

Το ακίνητο φέρεται ότι ανήκει στο Δήμο Αγ. Παρασκευής, όπως μας δηλώθηκε στην αίτηση εκτίμησης.



2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1 Συγκριτικά στοιχεία ΣΟΕ

α. Διατηρητέο πενταώροφο τραπεζικό κατάστημα επί της πλατείας Μητροπόλεως στο Μοναστηράκι, Αθήνα

Εμβαδόν : ~3.000 Μ2 (ισόγειο 622 Μ2)

Κρίσιμος χρόνος : 31-12-2011

Χρόνος : ~1920, Ανακαινισμένο

κατασκευής

Τιμή μονάδας : 6.700 €/Μ2 (ισόγειο) και 2.200 €/Μ2 (όροφοι)

Αριθμός φακέλου : Φ. 6176/12204/31-12-2011/ΣΟΕ

Παρατηρήσεις : Πρόκειται για ανακαινισμένο κτίριο σε θέση προβολής (~250 Μ από το εκτιμώμενο). Οι τιμές μονάδας ισογείου καταστήματος αναφέρονται σε ανακαινισμένο κτίριο αλλά η τιμή πρέπει να αναχθεί λόγω εμπορικότητας (το εκτιμώμενο βρίσκεται σε πλεονεκτικότερη θέση) και λόγω μεγέθους.
Συντελεστής αναγωγής ισογείου: 1,10 – 1,12
Απαιτείται χρονική αναγωγή με συντελεστή -5%.

β. Διατηρητέο εξαώροφο κτίριο με δύο υπόγεια επί της οδού Αθηνάς 6 και Αγ. Ειρήνης 43 στο Μοναστηράκι, Αθήνα (στο ίδιο ΟΤ με το εκτιμώμενο)

Εμβαδόν : 8.300 Μ2 (ισόγειο 250 Μ2)

Κρίσιμος χρόνος : 15-10-2010

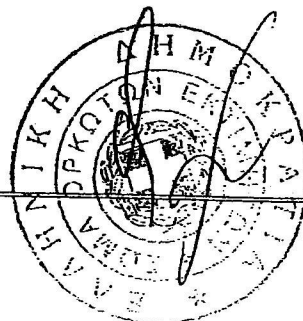
Χρόνος : ~1920, Κακή κατάσταση

κατασκευής

Τιμή μονάδας : 8.500 €/Μ2 (ισόγειο ως ανακαινισμένο) και 2.800 €/Μ2 (όροφοι ως ανακαινισμένοι)

Αριθμός φακέλου : Φ. 3915/11132/03-06-2010/ΣΟΕ

Παρατηρήσεις : Οι τιμές μονάδας ισογείου καταστήματος αναφέρονται σε ανακαινισμένο κτίριο αλλά η τιμή πρέπει να αναχθεί λόγω εμπορικότητας (το εκτιμώμενο βρίσκεται σε πλεονεκτικότερη θέση)
Συντελεστής αναγωγής ισογείου: 1,15
Απαιτείται χρονική αναγωγή με συντελεστή -20%.



2.2 Στοιχεία κτηματαγοράς

2.2.1 Καταστήματα

- Από συστηματική έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς προέκυψε ότι οι τιμές μονάδας ανακαινισμένων καταστημάτων ισογείου κυμαίνονται από 5.000 €/Μ2 μέχρι 12.000 €/Μ2 ανάλογα με τη θέση, την επιφάνεια, πρόσοψη, ύπαρξη παταριού/υπογείου και τα λοιπά χαρακτηριστικά τους.

Σε θέσεις προβολής και για μικρά καταστήματα οι ζητούμενες τιμές μπορεί να κυμαίνονται σε υψηλότερα επίπεδα.

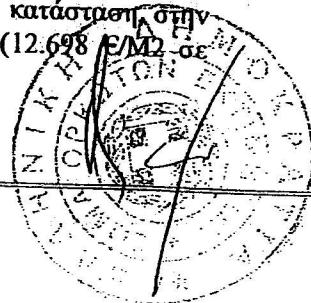
Κατά την αυτοψία (6/2012) διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχουν κενά καταστήματα στο τμήμα της Ερμού όπου το εκτιμώμενο. Πολλά κενά καταστήματα διαπιστώθηκαν στο τμήμα της Ερμού μεταξύ της οδού Αθηνάς και της Αγίων Ασωμάτων.

Σημειώνουμε ότι το εκτιμώμενο έχει το πλεονέκτημα της μεγάλης πρόσοψης επί της οδού Ερμού.

Από αγγελίες σε εφημερίδες, έρευνα στο διαδίκτυο και επιτόπια έρευνα, συλλέξαμε τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία:

Καταστήματα - Κτίρια

- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 36 Μ2, ισόγειο, κατασκευή 1950, ελεύθερο, άριστη κατάσταση, αναλυτικά έχουμε 20Μ2 ισόγειος ενάτιος χώρος, με πατάρι 6Μ2 και Α' όροφος 10 Μ2, wc, τζαράτσα με θέα Ακρόπολη, δάπεδα πλακάκια και ξύλο. Σημείο μεγάλης προβολής. Μέσα στην Πλατεία Μοναστηρακίου, τιμή 420.000 € (16.279 €/Μ2 σε ανηγμένη επιφάνεια ισογείου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 40 Μ2, ισόγειο, κατασκευή '60, 1 wc, καλή κατάσταση, Σε Κεντρικό Δρόμο στο Μοναστηράκι κατάλληλο για τουριστικά είδη 400.000 € (10.000 €/Μ2)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 70 Μ2, υπογείου - ισόγειου, 1 wc, πατάρι 30 Μ2, καλή κατάσταση, τιμή 700.000 € (8.860 €/Μ2 σε ανηγμένη επιφάνεια ισογείου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 85 Μ2, ισόγειο, κατασκευή '75, 1 wc, πατάρι, τριφασικό ρεύμα, κλιματισμός, ελεύθερο, άριστη κατάσταση, 35Μ2 ισόγειο, με πατάρι 15Μ2 και υπόγειο 35Μ2, δάπεδα πλακάκι, ηλεκτρικά ρολά, a/c, ψηλοτάβανο 7μ. Σε σημείο μεγάλης προβολής, στην πλατεία του Μοναστηρακίου, τιμή 700.000 € (15.642 €/Μ2 σε ανηγμένη επιφάνεια ισογείου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 50 Μ2, ισόγειο, πατάρι, άριστη κατάσταση, επί της Ηφαιστου σε αυτόνομο κτίριο, σε πολύ εμπορικό σημείο, τιμή 350.000 € (7.000 €/Μ2)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ Ηφαιστου, κατάστημα 20 Μ2, ισόγειου - 1ου, κατασκευή '65, ανακαινισμένο, και 20 Μ2 ο όροφος, συνολικά 40 Μ2, σε εμπορικό σημείο, τιμή 400.000 € (14.285 €/Μ2)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 75 Μ2, ισόγειο, πατάρι 65 Μ2, καλή κατάσταση, στην οδό Αθηνάς, πλησίον μετρό Μοναστηρακίου, τιμή 1.200.000 € (12.698 €/Μ2 σε ανηγμένη επιφάνεια ισογείου)



- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ αυτόνομο κατάστημα με πρόσοψη 7 μέτρα, στην ευρύτερη περιοχή στο Μοναστηράκι. Αποτελείται από 240 Μ2 ισόγειο, 80 Μ2 πατάρι, 50 Μ2 υπόγειο, σε οικόπεδο 240 Μ2. Ο χώρος ανακατασκευάστηκε το 2010, διαθέτει κεντρικό σύστημα κλιματισμού ψύξη/θέρμανση, γρανίτες στο πάτωμα, 3 wc, κουζίνα, γραφείο, εξαερισμό, ψευδοροφές με φωτιστικά, ράφια. Κατάλληλο για κάθε εμπορική χρήση, τιμή 1.300.000 € (4.744 €/Μ2 σε ανηγμένη επιφάνεια ισογείου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 46 Μ2, ισόγειο, κατασκευή 1900, 2 wc, πατάρι, άριστη κατάσταση, τιμή 340.000 € (7.390 €/Μ2)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 344 Μ2, υπογείου - ισογείου, επί της Μητροπόλεως πωλείται ή μισθώνεται κατάστημα 137 Μ2 ισόγειο, 128 Μ2 υπόγειο και 2 πατάρια 69 Μ2 συν 40 Μ2. Το κατάστημα βρίσκεται στην καρδιά του ιστορικού κέντρου της Αθήνας μεταξύ πλάκας και Μοναστηράκι. Κατάλληλο για κάθε επαγγελματική χρήση και υγειονομικού ενδιαφέροντος, τιμή 1.800.000 € (9.100 €/Μ2 σε ανηγμένη επιφάνεια ισογείου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ, Μητροπόλεως ανάμεσα Αιόλου και Καπνικαρέας, κατάστημα υπογείου - ισογείου, πωλείται ή μισθώνεται. Αποτελείται από 137 Μ2 ισόγειο, 128 Μ2 υπόγειο και 2 πατάρια 69 Μ2 συν 40 Μ2. Το κατάστημα βρίσκεται στην καρδιά του ιστορικού κέντρου της Αθήνας μεταξύ Πλάκας και Μοναστηρακίου, κατάλληλο για κάθε επαγγελματική χρήση και υγειονομικού ενδιαφέροντος, χρήζει ανακαίνισης. Τιμή πώλησης 1.800.000 € (9.216 €/Μ2 ανηγμένης επιφάνειας ισογείου) ή τιμή μίσθωσης 10.000 €/μήνα (~ 52 €/Μ2 ανηγμένης επιφάνειας ισογείου) - απόδοση 6,7%
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ Ερμού 90, κτίριο 940 Μ2, διατηρητέο, πλήρως - πολυτελώς ανακαινισμένο, διαθέτει κατάστημα 161 Μ2 ισόγειο, με υπόγειο και πατάρι, 3 ορόφους 161 Μ2 έκαστος, τιμή 4.900.000 € (9.255 €/Μ2 ανηγμένης επιφάνειας ισογείου)

2.2.2 Οροφοί - Υπόγειοι χώροι

Οι τιμές μονάδας των υπολοίπων χώρων του κτιρίου προσδιορίζονται ως ποσοστό επί της τιμής μονάδας του ισογείου όπως φαίνεται παρακάτω :

Τιμή μονάδας υπογείων χώρων (κατάστημα)	:	20% x Μ2 χώρου ισογείου
Τιμή μονάδας χώρων ισογείου	:	= ισογείου
Τιμή μονάδας χώρων Α' ορόφου	:	40% x τ.μ. χώρου ισογείου
Τιμή μονάδας χώρων Β' ορόφου	:	30% x τ.μ. χώρου ισογείου

2.3 Στοιχεία προσόδου της τοπικής κτηματαγοράς

Από την έρευνα που κάναμε στην περιοχή του εκτιμωμένου, προέκυψε ότι η μηνιαία μισθωτική αξία ανακαινισμένων καταστημάτων καλής ποιότητας κατασκευής κυμαίνεται από 30,00 €/Μ2 μέχρι 70,00 €/Μ2 (ανηγμένη επιφάνεια ισογείου) ανάλογα με τη θέση, την επιφάνεια, πρόσοψη, ύπαρξη παταριού/υπογείου και τα λοιπά χαρακτηριστικά τους. Σε θέσεις προβολής και για μικρά καταστήματα οι ζητούμενες τιμές μπορεί να κυμαίνονται σε υψηλότερα επίπεδα.

Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης κυμαίνονται από 7,00% έως 8,00%.

