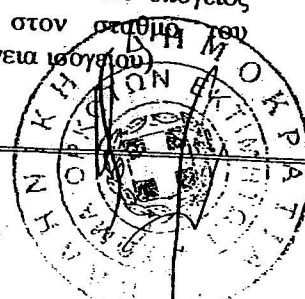


Από αγγελίες σε εφημερίδες, έρευνα στο διαδίκτυο και επιτόπια έρευνα, συλλέξαμε τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία :

- Ερμού (πολύ κοντά στο εκτιμώμενο) ισόγειο κατάστημα 155 M² με υπόγειο 130 M² και πατάρι 70 M², ελεύθερο, άριστη κατάσταση, ήταν μισθωμένο σε γνωστή αλυσίδα προ ξζι μηνών 20.000 € (95 €/M² σε ανηγμένη επιφάνεια ισόγειου). Είναι ήδη 6 μήνες κενό και δέχονται χαμηλότερες προσφορές για νέα μίσθωση. Υπολογίζεται ότι θα μπορούσε να μισθωθεί σήμερα ~60 €/M²
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 170 M², ισόγειο, γωνιακό, κατασκευή 1920, διατηρητέο, καλή κατάσταση, ισόγειο 90 M², υπόγειο 80 M² πατάρι 90 M², πλησίον σταθμού μετρό και πλατείας Ψυρρή, θέα ακρόπολη, πολύ κεντρικό σημείο, τιμή 5.500 € (42,63 €/M² σε ανηγμένη επιφάνεια ισόγειου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 40 M², ισόγειο, κατασκευή '60, 1 wc, καλή κατάσταση, σε κεντρικό Δρόμο στο Μοναστηράκι κατάλληλο για τουριστικά είδη 2.200 € (55 €/M²)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 38 M², ισόγειο - ημιωρόφου - 1ου, 20, 6 και 12 M², κατασκευή '65, 1 wc, κλιματισμός, ελεύθερο, σε πολυσύχναστο, εμπορικό, λιθόστρωτο δρόμο εντοιχίζεται κατάστημα με 20 M² ισόγειο, 6 M² πατάρι, 12 M² όροφος και 10 M² ταράτσα, με άνοιγμα πρόσοψης 1,70 μ. και δυνατότητα εκμετάλλευσης επιπλέον 50cm ιδιόκτητου τοίχου πρόσοψης, το κατάστημα διαθέτει προστατευτικό ρολό, κάθετη σκάλα καταπακτής, 1 wc και 1 μονάδα air - condition, ενώ είναι κατάλληλο και για υγειονομική χρήση, τιμή 2.500 € (93,98 €/M² σε ανηγμένη επιφάνεια ισόγειου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 35 M², ισόγειο, κατασκευή '70, 1 wc, άριστη κατάσταση, με πατάρι 35M², πρασιιά, κατάλληλο για κάθε χρήση, τιμή 3.000 € (65,93 €/M² σε ανηγμένη επιφάνεια ισόγειου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 20 M², ισόγειο, κατασκευή '70, 1 wc, άριστη κατάσταση, τιμή 3.500 € (175 €/M²)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 50 M², ισόγειο, κατασκευή 1940, άριστη κατάσταση, με 50 M² πατάρι, προβολής, για εμπορική χρήση 5.000 € (83,33 €/M² σε ανηγμένη επιφάνεια ισόγειου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 40 M², ισόγειο, κατασκευή '90, καλή κατάσταση, 2.500 € (62,50 €/M²)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 30 M², ισόγειο, πατάρι 30 M², καλή κατάσταση, επί της Παγδρόσου σε πολύ καλό σημείο, τιμή 2.700 € (69,23 σε ανηγμένη επιφάνεια ισόγειου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ κατάστημα 65 M², ισόγειο, πατάρι 40 M², άριστη κατάσταση, στην πλατεία Μοναστηρακίου, στο καλύτερο σημείο, τιμή 13.000 € (168 €/M²)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ Ερμού κατάστημα 602 M², ισόγειο, κατασκευή '77, 1 wc, αποθήκη, ελεύθερο, άριστη κατάσταση, που αποτελείται από ισόγειο κατάστημα 114 M², πατάρι 64M² και υπόγειο 64 M² με wc επίσης Α' όροφος 180M² χωρισμένος σε 3 χώρους με wc και Β' όροφος 180 M², 3 χώρων με wc και χρήση ταράτσας. Σημείο με μεγάλη προβολή. Ιδανικό για επιχείρηση με γραφειακούς χώρους και κατάστημα προώθησης προϊόντων, όπως και για πολυκατάστημα. Στον εμπορικότερο δρόμο της Αθήνας. Δίπλα σε Μετρό και συγκοινωνίες, τιμή 10.000 € (κοντά στο εκτιμώμενο) (39,87 €/M² σε ανηγμένη επιφάνεια ισόγειου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ Μητροπόλεως κατάστημα 315 M², ισόγειο, κατασκευή '60, ελεύθερο, άριστη κατάσταση, Αναλυτικά, ισόγειο κατάστημα 137M² (60M² και 2 πατάρια από 40M², wc), με διπλά τζάμια, ηλεκτρικά ρολά μεγάλης προβολής και παράπλευρο ισόγειο κατάστημα 25M² με πατάρι 25M² και wc και υπόγειος αποθηκευτικός ενιαίος χώρος 128M² με wc. Δίπλα στον σταθμό του Μοναστηρακίου, τιμή 4.300 € (31,68 €/M² σε ανηγμένη επιφάνεια ισόγειου)



- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ επί της Ερμού, κατάστημα 87 M², 1 wc, (ισόγειο 35 M², υπόγειο 35 M², πατάρι 17 M²), σημείο υψηλής προβολής, κατάλληλο για κάθε χρήση, τιμή 3.000 € (66,15 €/M² σε ανηγμένη επιφάνεια ισογείου)
- ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ πλησίον μετρό, κατάστημα 240 M², υπογείου - ισογείου - ημιώροφου, άριστη κατάσταση, 80 M² ισόγειο, 80 M² υπόγειο, 80 M² ημιώροφος, σε σημείο μοναδικής προβολής, με χώρο πρασιάς μπροστά στο κατάστημα, κατάλληλο για κάθε χρήση, κοντά στο μετρό, τιμή 11.000 € (94,82 €/M²)
- Ισόγειο τραπεζικό κατάστημα 190 M², επί των οδών Μητροπόλεως και Καπνικαρέα, με υπόγειο 190 M² και πατάρι 190 M², είναι μισθωμένο προς 11.500 €/μήνα (41,75 €/M² στην ανηγμένη επιφάνεια ισογείου) - μέχρι και το Μάιο 2011 το μίσθωμα ήταν 14.675 €/μήνα (μείωση ~22%)
- Σύνταγμα, Καπνικαρέας 3, κατάστημα 600 M² συνολικά, με ισόγειο 200 M², υπόγειο 80 M² και Α' όροφο 220 M². Διαθέτει πολύ μεγάλη πρόσοψη και βρίσκεται κοντά σε επώνυμα brands. Ίδανικό και για εστιατόριο. Ενδεικτική τιμή μίσθωσης 12.000 € - ως εστιατόριο προσφέρεται προς 10.000 €/μήνα (36,81 €/M² ανηγμένης επιφάνειας ισογείου). Το ακίνητο βρίσκεται στην αγορά τουλάχιστον 6 μήνες, οπότε και προσφερόταν προς 18.000 €/μήνα (μείωση 33%)
- Μητροπόλεως, κοντά στην πλατεία, διατηρητέο νεοκλασικό αναπαλαιωμένο, συνολικής επιφάνειας 1.140 M², προσφέρεται προς 25.000 €/μήνα (21,92 €/M² συνολικής επιφάνειας) - από τις αρχικές τιμές υπάρχει μια τάση μείωσης γύρω στο 30%
- Κοντά στην πλατεία Μητροπόλεως, ισόγειο κατάστημα 263 M², σε νεοκλασικό κτίριο, μισθώνεται προς 14.000 €/μήνα (53,23 €/M²)
- ΑΙΟΛΟΥ, μοναδικό ιστορικό διατηρητέο κτίριο γραφείων πλήρως και πολυτελώς αναπαλαιωμένο με πλήρως εξοπλισμένους γραφειακούς χώρους (πρώην τράπεζα) 1.350 M² αναδομή, με ισόγειο 300 M² και 210 M² έκαστος όροφος και απεριόριστη θέα στην Ακρόπολη. Τιμή μίσθωσης 25.000 €/μήνα (30,30 €/M² ανηγμένης επιφάνειας ισογείου ή 18,51 €/M² συνολικής επιφάνειας)

2.4 Στοιχεία κόστους ανακαίνισης

Από πληροφορίες που συγκεντρώσαμε από μηχανικούς, κατασκευαστές και μεσίτες, προέκυψε ότι το κόστος ανακαίνισης διατηρητέων ακινήτων σε κακή κατάσταση είναι της τάξεως των 500 - 1.200 €/M² αναδομής, ανάλογα την κατάσταση του ακινήτου.

2.5 Αξιοποίηση του ακινήτου

Η βέλτιστη αξιοποίηση του εκτιμωμένου ακινήτου είναι η ανακαίνισή του, η διατήρηση της πρόσοψης, η εξάντληση του ΣΔ, η λειτουργική ενοποίησή του σε ένα τριώροφο κατάστημα με υπόγειο και στη συνέχεια η μίσθωση λόγω της εμπορικής του θέσης.

Σαν σενάριο εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης θεωρούμε επέκταση του υπογείου σε 335,90 M² με χρήση καταστήματος, ώστε να καταλάβει όλη την επιφάνεια του ισογείου και ανάπτυξη ενός επιπλέον ορόφου (B') σε εσοχή*. Έτσι εξαντλείται η επιτρεπόμενη δόμηση που συνολικά είναι:

$$3,00 \times 372,9 \text{ M}^2 = 1.118,70 \text{ M}^2$$

Μοντέλο ανάπτυξης:



Υπόγειο 335,90 Μ2 (ως κατάσταση συμπεριλαμβάνεται στον ΣΔ**)
Ισόγειο 335,90 Μ2
Α' όροφος 335,95 Μ2
Β' όροφος 110,95 Μ2 (εσοχή*)

* Αναφέρεται στο ΦΕΚ 349Δ'/19.7.1985, άρθρο 2, παρ. 5, 4β

β) Επιτρέπεται η κατασκευή προσθήκης δύο ορόφων σε εσοχή στα ακίνητα των οδών Κολοκοτρώνη 10 και Πραξιτέλους 41 και Αγίου Μάρκου 40, από την πρόσοψη της Αγίου Μάρκου. Η προσθήκη γίνεται κατ' αντιστοιχία του πρώτου παράλληλου προς την πρόσοψη φέροντος τοίχου ή αν δεν υπάρχει ή είναι σε βάθος μεγαλύτερο ή ίσο των πέντε (5.00) μέτρων, τοποθετείται σε βάθος τέσσερα (4.00) μέτρα από την πρόσοψη.

5. Επιτρέπεται η κατασκευή προσθήκης δύο ορόφων σε εσοχή στα ακίνητα των οδών Ερμού 76 και Αθηνάς 32. Το βάθος εσοχής ορίζεται όπως στην παράγραφο 4β αυτού του άρθρου.

** αναφέρεται στο ΦΕΚ 349Δ'/19.7.1985, άρθρο 3, παρ. 4

4. Υπόγειοι χώροι είναι δυνατόν να χρησιμοποιούνται σαν κατάσταση με την προϋπόθεση ότι θα υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης.

2.6 Γενική κατάσταση κτηματαγοράς

Η παρούσα αποτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μοναδικής οικονομικής κρίσης, της οποίας οι επιπτώσεις έχουν επανακαθορίσει όλο το πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς των ακινήτων, που παρουσιάζει ισχυρά φθίνουσες τάσεις τα τελευταία δύο έτη. Η κρίση το 2010 αποτυπώθηκε ιδιαίτερα στα μισθώματα των επαγγελματικών - εμπορικών ακινήτων, με την ολοένα αυξανόμενη πρόθεση επαναδιαπραγμάτευσης τους, καθώς και με τη συνεχή αύξηση προσφοράς κενών επαγγελματικών χώρων, απόρροια της παρατεταμένης οικονομικής ύφεσης και της μείωσης της εγχώριας καταναλωτικής ζήτησης. Στο τρέχον έτος οι μεταβολές καταγράφηκαν κυρίως στα επίπεδα των αποδόσεων εισόδου, οι οποίες κινήθηκαν αυξητικά. Επίσης, λόγω και της δυσκολίας με την οποία οι ελληνικές τράπεζες χορηγούν δάνεια, οι πράξεις που πραγματοποιούνται είναι ελάχιστες.

Όλα τα παραπάνω, έχουν ως συνέπεια τη μείωση των ζητούμενων τιμών (asking prices), τόσο στις πωλήσεις, όσο και στις μισθώσεις επαγγελματικών ακινήτων, ειδικότερα εκείνων των ακινήτων που δεν βρίσκονται σε προνομιούχες θέσεις μέσα στην περιοχή τους, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι, λόγω του γενικότερου οικονομικού κλίματος, δεν κρίνεται σοβαρό το γεγονός της ύπαρξης κενών επαγγελματικών - εμπορικών χώρων ακόμα και σε κεντρικούς οδικούς - εμπορικούς άξονες και ότι ξενοικιάζεται δύσκολα ξαλαερούκιάζεται.



Συμπερασματικά, για τα επενδυτικά ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε πολύ κεντρικές θέσεις και αποτελούν τοπικά σημεία αναφοράς, τόσο οι τιμές πώλησης, όσο και τα μισθώματα, παρουσιάζουν πτώση, αλλά μικρότερη σε σχέση με τους δευτερεύοντες οδικούς άξονες, ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου (όπως π.χ. το είδος του (καταστήματα – γραφεία – logistics κλπ.), την ακριβή θέση του, τη μοναδικότητά του ή μη), αλλά και τα οικονομικά του στοιχεία (όπως π.χ., ποιότητα του μισθωτή, διάρκεια της μίσθωσης, λοιπούς όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου κλπ.).

Ακόμη και στην οδό Ερμού που θεωρείται ο εμπορικότερος πεζόδρομος της Αθήνας (κυρίως από το Σύνταγμα έως την Καπνικαρέα) υπάρχουν κάποια κενά καταστήματα, γίνονται επαναδιαπραγματεύσεις υφιστάμενων ενουκίων και τείνει να καταργηθεί η άυλη αξία 'αέρας'.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1 Μεθοδολογία

Η αξία του διατηρητέου ακινήτου στην σημερινή του κατάσταση υπολογίστηκε με την υπολειμματική μέθοδο.

Η αξία του ανακαινισμένου ισογείου για την εφαρμογή της υπολειμματικής υπολογίστηκε με τις παρακάτω μεθόδους:

- Τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων
- Τη μέθοδο της κεφαλαιοποίησης (προσόδου)

σε συνδυασμό με τα στοιχεία της κτηματαγοράς.

Δεν έχει εφαρμογή η μέθοδος της αντιπαροχής επειδή δεν αναζητείται η αξία οικοπέδου, ούτε και η μέθοδος των κερδών επειδή δεν υπάρχει σύνθετο μίσθωμα, ενώ και η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης δεν προσιδιάζει στο είδος του ακινήτου.

3.2 Εκτίμηση ισογείου (ανακαινισμένου)

3.2.1 Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία

Τα συγκριτικά στοιχεία που αναφέρθηκαν προηγούμενα, είναι τοπικά πρόσφορα αλλά επειδή αναφέρονται σε χρόνο διαφορετικό από τον κρίσιμο (01-09-2012) απαιτείται προτού χρησιμοποιηθούν να αναχθούν στον κρίσιμο χρόνο.

Γι' αυτό το σκοπό χρησιμοποιήθηκαν οι δείκτες ΕΣΥΕ - ΣΟΕ και ο Propindex, που σε συνδυασμό με τα ανατιμητικά στοιχεία ακινήτων της περιοχής, υπολογίζονται :

- σε -5 %, για το συγκριτικό στοιχείο α,
- σε -20 %, για το συγκριτικό στοιχείο β

