

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΡΙΘ. Φ. 7242/12513/6-9-2012

Αντικείμενο Εκτίμησης:

Δώροφο διατηρητέο κτίριο με υπόγειο,  
που βρίσκεται στην οδό Ερμού αρ. 76,  
στην περιοχή 'Μοναστηράκι' του  
Δήμου Αθηναίων, Περιφερειακής  
Ενότητας Αττικής.

Την Εκτίμηση ζήτησε:

Ο Δήμος Αγ. Παρασκευής με την υπ'  
αριθμ. πρωτ. 12513/30.05.2012 αίτησή  
του προς το Σ.Ο.Ε.

Εντολή Προέδρου ΣΟΕ:

Φ.100/245/31.05.2012

Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται  
η εκτίμηση:

01-ΣΕΠ-2012

Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης:

05-ΣΕΠ-2012

Αιτία Εκτίμησης:

Αξιοποίηση του ακινήτου με  
μακροχρόνια μίσθωση

Σχετική Νομοθεσία:

Ν.2753/99

Τελική Εκτίμηση:

Αγοραία αξία 1.900.000 €  
Μηνιαία μισθωτική αξία 8.500 €

Ορκωτοί Εκτιμητές:

Σ. Γουρδουπάρη  
Η. Ζιώγας

Τηλέφωνο:

210 64 66 383 (Γραμματεία)

Συνημμένα:

-Βασικοί Όροι Έκθεσης Εκτίμησης  
-Φωτογραφικό υλικό



## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### 1.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση αναφέρεται στην εκτίμηση, σύμφωνα με τον Ν.2753/99, της αγοραίας και μισθωτικής αξίας διατηρητέου κτιρίου, που βρίσκεται επί των οδών Ερμού 76 και επί αδιεξόδου Αγ. Ειρήνης, στο κέντρο της Αθήνας.

Η ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η παρούσα εκτίμηση είναι η 1<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2012.

Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε ο Δήμος Αγ. Παρασκευής με την υπ' αρ. πρωτ. 12513/30.05.2012 αίτησή του προς το Σ.Ο.Ε., με σκοπό την αξιοποίηση του ακινήτου με μακροχρόνια μίσθωση.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη, η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το Σ.Ο.Ε., ως Μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και της IVSC (International Valuation Standards Council).

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν στο Σ.Ο.Ε. οι ενδιαφερόμενοι, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποίησε στο ακίνητο και στη γύρω περιοχή, η αρμόδια Ορκωτός Εκτιμητής Σ. Γουρδουπάρη, η οποία προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών.

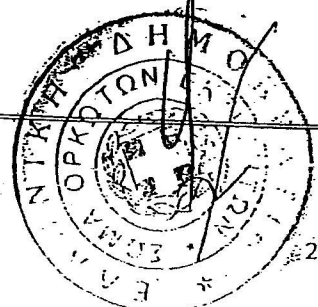
Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 20.06.2012 και επεκτάθηκε σε όλα τα εξωτερικά μέρη του ακινήτου και στην γύρω περιοχή. Δεν κατέστη δυνατή η αυτοψία στο εσωτερικό του ακινήτου.

Σημειώνουμε ότι με την υπ' αρ. Φ.149/8835/10.12.2007 έκθεση εκτίμησης του ΣΟΕ είχε εκτιμηθεί το ακίνητο προς 2.550.000 € με κρίσιμο χρόνο 1.12.2007.

### 1.2 Στοιχεία Φακέλου Υπόθεσης

Στον φάκελο της υπόθεσης περιλαμβάνονται τα εξής κυρίως στοιχεία:

- Αίτηση των ενδιαφερομένων
- Η υπ' αρ. 200/2007 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αγ. Παρασκευής περί αγοράς από το Δήμο ποσοστού του ακινήτου
- Το ΦΕΚ 349Δ/85 περί καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης στην περιοχή του Παλαιού Εμπορικού Κέντρου Αθηνών και χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου



- Τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:100 που συντάχθηκε τον 10/2007 από τη Δ/ση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Αγ. Παρασκευής
- Η από 23.12.1998 Τεχνική Έκθεση της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Αγ. Παρασκευής
- Η από 22.04.2012 Τεχνική Έκθεση για την Αποκατάσταση Ακινήτου επί της οδού Ερμού 76 από τον Πολιτικό Μηχανικό Δημήτριο Ε. Κυρίτιση

### 1.3 Περιγραφή του Ακινήτου

Το εκτιμώμενο ακίνητο αποτελείται από:

- Το οικοπέδο

- Το επ' αυτού κτίριο αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο και Α' όροφο

#### 1.3.1 Περιγραφή Οικοπέδου

Πρόκειται για διαμπερές οικοπέδο, που βρίσκεται στην περιοχή του Μοναστηρακίου, στο Ο.Τ. 66054 του Δήμου Αθηναίων και έχει προσόψεις επί των οδών Ερμού και επί του αδιεξόδου Αγ. Ειρήνης. Το Ο.Τ. περικλείεται από τις παραπάνω οδούς και κλείνει με τις οδούς Αιόλου και Αθηνάς.

Έτσι έχουμε:

Εμβαδόν οικοπέδου 372,90 Μ<sup>2</sup>

Πρόσοψη ΑΒ, μήκους 17,18 Μ επί της οδού Ερμού, πλάτους 10,00 Μ με νότιο προσανατολισμό

Πρόσοψη ΖΕ, μήκους 12,22 Μ επί της αδιεξόδου Αγ. Ειρήνης, πλάτους 6,00 Μ με βόρειο προσανατολισμό

Οι υπόλοιπες πλευρές συνορεύουν με ιδιοκτησίες τρίτων.

Το σχήμα του οικοπέδου είναι πολυγωνικό.

Προσφέρει συνήθη θέα στην περιοχή.

Η σύσταση του εδάφους δεν δημιουργεί προβλήματα στη θεμελίωση συνηθών οικοδομικών έργων.

Το έδαφος μορφολογικά χαρακτηρίζεται σχεδόν επίπεδο.

Από πολεοδομικής πλευράς, το ακίνητο καίται εντός σχεδίου πόλεως του Δήμου Αθηναίων και οι όροι δόμησης, που το αφορούν, είναι (ΦΕΚ 349Δ/85 περί καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης στην περιοχή του Παλαιού Εμπορικού Κέντρου Αθηνών και ΦΕΚ 704Δ/94):

Σ.Δ. 3,00

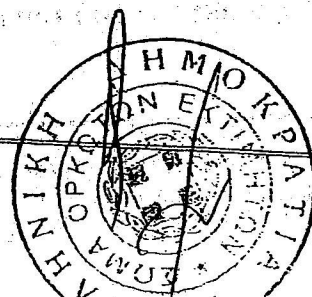
Κάλυψη 100% για το ισόγειο και 80% για τους ορόφους

Υψος 15,00 Μ (3 όροφοι και Ι σε εσοχή)

Ζώνη Γκαράζ Β' (ΦΕΚ 76<sup>Α</sup>/04)

Αρτιότητα Ε = 200 Μ<sup>2</sup>, Π = 10 Μ

Παρέκκλιση προ 9.6.73 Ε=112,50 Μ<sup>2</sup>, Π=6,00 Μ



Παρέκκλιση προ 9.6.73 E=56,25 M2, Π=4,00 M επί Αθηνάς, Ερμού και Αιόλου

Αρχαιολογία

Ιστορικό κέντρο

Έγκριση ΔΕΦΑ για εκσκαφές

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν, όσον αφορά την πραγματοποιημένη δόμηση (πίνακας παρ. 1.3.2), το κτίσμα που υπάρχει στο οικοπέδο έχει πραγματοποιημένο Σ.Δ. =  $671,80 / 372,90 = 1,80$  περίπου.

Σύμφωνα με τον ισχύοντα σήμερα Σ.Δ. (=3,00), υπάρχει υπόλοιπος ΣΔ ίσος με:  $(3,00 \times 372,90) - 671,80 = 446,90$  M2 περίπου, που αντιστοιχούν σε 149,00 M2 οικοπέδου.

Στην δομημένη επιφάνεια λαμβάνεται υπόψη το εμβαδό του ισογείου και του Α' ορόφου αλλά δεν περιλαμβάνεται το εμβαδό του υπογείου εφόσον τούτο δεν αποτελούσε χώρο κύριας χρήσης.

Το κτίριο έχει καλύψει σχεδόν όλη την επιφάνεια του οικοπέδου, έχει απομένει μόνο αύλειος χώρος 34,32 M2 στο μέσον και δυτικά του οικοπέδου.

### 1.3.2 Περιγραφή του Κτιρίου

Στο ως άνω οικοπέδο ανεγέρθηκε (περί το 1920) διάφορη οικοδομή με υπόγειο, ισόγειο και Α' όροφο. Το κτίριο σήμερα αποτελείται από πέντε καταστήματα, οι επιφάνειες των οποίων περιγράφονται αναλυτικά παρακάτω:

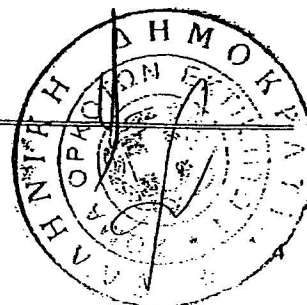
	Επιφάνειες		(M2)
	ΥΠΟΓΕΙΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ	
Κατάστημα I		38,58	335,95
Κατάστημα II	22,44	77,50	
Κατάστημα III		179,82	
Κατάστημα IV		7	
Κατάστημα V	27	33	
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>49,44</b>	<b>335,90</b>	<b>335,95</b>

Το κτίριο περιγράφεται ειδικότερα ως εξής:

### ΙΣΟΓΕΙΟ

#### Κατάστημα I

Το κατάστημα I έχει πρόσοψη ισογείου 3,35 M. Το μεγαλύτερο τμήμα του καταλαμβάνει κλίμακα που οδηγεί στον Α' όροφο.



Κατάστημα II

Το κατάστημα II έχει πρόσοψη ισογείου 4,90 Μ. Υπάρχει κλίμακα που συνδέει το ισόγειο με το υπόγειο.

Κατάστημα III

Το κατάστημα III έχει πρόσοψη ισογείου 4,32 Μ και συνορεύει με την αυλή.

Κατάστημα IV

Το κατάστημα IV έχει πρόσοψη ισογείου 2,10 Μ.

Κατάστημα V

Το κατάστημα V έχει πρόσοψη ισογείου 2,50 Μ. Υπάρχει κλίμακα που συνδέει το ισόγειο με το υπόγειο.

ΟΡΟΦΟΣ

Ο Α' όροφος είναι ενιαίος χώρος και έχει πρόσβαση από κλίμακα επί της οδού Ερμού.

Ο αυλειαίος χώρος έχει σκεπαστεί και έχει χρησιμοποιηθεί σαν αποθήκη. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι στην πρόσοψη υπάρχει ένας εξώστης Α' ορόφου και οι προσβάσεις προς τα δύο υπόγεια βρίσκονται η μία στην πρόσοψη και η άλλη στο πίσω μέρος του κτιρίου.

Το ακίνητο δεν είναι μισθωμένο.

1.3.3 Ποιότητα Κατασκευής

Πρόκειται για κτίριο το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο σύμφωνα με το ΦΕΚ 349Δ/19.7.1985.

Το κτίριο έχει τα παρακάτω βασικά κατασκευαστικά στοιχεία:

ΓΕΝΙΚΑ

- Φέρων οργανισμός από λιθοδομή
- Η στέγη είναι κεραμοσκεπής στηριζόμενη σε ξύλινα δοκάρια, κατεστραμμένη
- Οροφές από μπαγδατί υπό κατάρρευση
- Εξωτερικά και υπεράνω των ανωφλίων των ανοιγμάτων ισογείου υπάρχουν μεγάλα στέγαστρα τα οποία διατρέχουν όλο το μήκος της πρόσοψης. Τα στέγαστρα αυτά αποτελούν χαρακτηριστικό ιστορικό και λειτουργικό στοιχείο των περισσότερων αντίστοιχων κτιρίων της αγοράς.
- Σε μία θύρα ισογείου, υπάρχει πεπαλαιωμένο ρολό ασφαλείας, με μηχανισμούς περιστροφικού ελατηρίου και μεταλλικά ελάσματα.
- Η κύρια όψη του κτιρίου παρουσιάζει αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον με τη διαμόρφωση του μπαλκονιού Α' ορόφου, που έχει περίτεχνα σφυρήλατα κιγκλιδώματα
- Τα εξωτερικά κουφώματα Α' ορόφου είναι ανοιγόμενα τζάμια και γαλλικά εξώφυλλα, παράθυρα ή μπαλκονόπορτες

