

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΣΤΟ ΓΚΑΖΙ



ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ: ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Θ. ΑΡΙΔΑΣ
ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
MSc East London University

Αθήνα, 23 Ιουνίου 2015

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΝΟΜΟΣ/ΔΗΜΟΣ	ΑΤΤΙΚΗΣ / ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ (ΟΔΟΣ/ΑΡΙΘΜΟΣ)	ΒΟΥΤΑΔΩΝ 36 & ΤΡΙΠΤΟΛΕΜΟΥ, ΓΚΑΖΙ
ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΙΣΟΓΕΙΟ
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ (τμ)	188,16
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ (τμ)	270
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	2011
ΕΤΟΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ	-
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ	Κος ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ του ΛΟΥΚΑ
ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	<p>I) ΣΥΜΒΑΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 01/01/2010</p> <p>II) ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 22/04/2010</p> <p>III) ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 08/08/2010</p> <p>IV) ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ & ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 10/09/2012</p> <p>V) ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 30/12/2014</p> <p>VI) ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ 1075/2010 &</p> <p>VII) ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΤΟΨΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΜΕ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ 02/2010</p>
ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (euro)	4.077 €/μήνα

I. Περιγραφή/Πρόσβαση Θέσης Ακινήτου

Το προς εκτίμηση ακίνητο εντοπίζεται στην περιοχή Γιάζι του Δήμου Αθηναίων, επί της οδού Βουτάδων 36 στην συμβολή της με την οδό Τριπτολέμου. Το Γιάζι είναι συνοικία της Αθήνας, η οποία εντοπίζεται νοτιοδυτικά της διασταύρωσης της Ιεράς Οδού με την Οδό Πειραιώς και η οποία έχει συνδεθεί με το Θησείο μέσω των πεζοδρομήσεων της Ερμού, της κατασκευής πάρκων και ελεύθερων χώρων. Σημείο σταθμός στην ανάπτυξη της περιοχής στάθηκε η λειτουργία του Σταθμού του Κεραμεικού που αποτέλεσε εφαλτήριο ώστε η γειτονιά να καθιερωθεί ως μία εκ των πλέον γνωστών περιοχών φιλοξενίας νυχτερινής ζωής σε ολόκληρη την Αθήνα. Στην περιοχή συγκεντρώνονται πολλά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος τόσο εστιατόρια όσο και μπαρ και καφετέριες. Τοπόσημο στην περιοχή αποτελεί το κτίριο της Τεχνόπολις των Αθηνών που λειτουργεί σήμερα ως πολυδύναμο πολιτιστικό κέντρο και εντοπίζεται απέναντι από το εκτιμώμενο. Το φυσικό περιβάλλον είναι τυπικό αστικό δίχως κανένα πλεονέκτημα ενώ η πρόσβαση καθίσταται πολύ εύκολη με μέσο σταθερής τροχιάς δεδομένης της λειτουργίας του μετρό Κεραμεικού απέναντι από το εκτιμώμενο. Στα αρνητικά της περιοχής συγκαταλέγεται το έντονο πρόβλημα στάθμευσης που καθιστά ευρύτερα την πρόσβαση με Ι.Χ. δύσκολη.

II. Τεχνική Ταύτιση Ακινήτου

Πραγματοποιείται Τεχνική ταύτιση στο εκτιμώμενο ακίνητο σύμφωνα με το προσκομισθέν σχέδιο κάτοψης ισόγειου αγνώστου μηχανικού ημερομηνίας Φεβρουαρίου 2010 και της αυτοψίας που πραγματοποιήσαμε την 19^η Ιουνίου 2015.

III. Περιγραφή Ακινήτου

Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα (καφετέρια – μπαρ με επωνυμία ‘Tramp’) με χώρο ταράτσας – roof garden επιφάνειας 188,16τμ. Το ακίνητο στεγάζεται σε οικοπέδο επιφάνειας 270τμ και χαρακτηρίζεται ως γωνιακό, καλής προβολής, με δυνατότητα χώρου ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων επί της οδού Βουτάδων.

Το ισόγειο αποτελείται από χώρο πελατών, χώρο μπαρ, έναν μικρό χώρο πλύσεως σκευών, wc ανδρών-γυναικών και εσωτερικό κλιμακοστάσιο που συνδέει το ισόγειο με το χώρο της ταράτσας.

Όσον αφορά στα τεχνικά χαρακτηριστικά του καταστήματος, έχει τοποθετηθεί περιμετρική εξωτερική επένδυση με τζαμαρία που του εξασφαλίζει καλό φυσικό φωτισμό σε συνδυασμό με τη γωνιακή του θέση. Τα κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια, το δάπεδο είναι βιομηχανικού τύπου ενώ η οροφή του είναι τμηματικά επενδυμένη με γυψοσανίδα. Το ακίνητο ωφελείται από σύστημα κλιματισμού, σύστημα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης. Η γενική κατάσταση συντήρησής του είναι εξαιρετική, ενώ παρέχει εξαιρετική προβολή από την πλατεία και την έξοδο του σταθμού Μετρό ‘Κεραμεικός’.

Συγκριτικά στοιχεία Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος στο Γιάζι
(Ζητούμενες Τιμές Μίσθωσης – περίοδος 06/2015)

Συγκριτικά Στοιχεία	Επιφάνειες (μ ²)	Ανηγγεμένη επιφάνεια (μ ²)	Τιμή €/μήνα	€/μ ² /μήνα
1. Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 60τμ επί της οδού Τριπτολέμου με αυλή σε οικόπεδο εμβαδού 113τμ μισθώνεται 1.500€/μήνα. Πηγή : spitogatos.gr	Ισόγειο: 60	60	1.500	25,00
2. Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 85τμ πλησίον μετρό Κεραμεικός γωνιακό μεγάλη πρόσοψη άριστη κατάσταση δυνατότητα τραπ/των στον εξωτερικό χώρο μισθώνεται 2.000€/μήνα. Πηγή : xe.gr	Ισόγειο: 85	85	2.000	23,53
3.Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 140τμ μισθώνεται 2.500€/μήνα. Πηγή : xe.gr	Ισόγειο: 140	140	2.500	17,86
4. Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 130τμ μισθώνεται 2.200€/μήνα. Πηγή : xe.gr	Ισόγειο: 130	130	2.200	16,92
5. Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 27τμ επί της οδού Κων/πόλεως 69 προσόψεως ανακαινισμένο το '13, 30μ από το σταθμό Κεραμεικός μισθώνεται 400€/μήνα. Πηγή : xe.gr	Ισόγειο: 27	27	400	14,81
6. Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 200τμ μισθώνεται 2.900€/μήνα. Πηγή : xe.gr	Ισόγειο: 200	200	2.900	14,50
7. Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 200τμ επί της οδού Βουτάδων κουζίνα wc κήπο 150τμ πλήρως εξοπλισμένο με τραπ/τα μισθώνεται 2.900€/μήνα. Πηγή : spitogatos.gr	Ισόγειο: 200	200	2.900	14,50
8. Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 480τμ σε καλή κατάσταση σε κεντρικό σημείο με εξωτερικό ιδιόκτητο χώρο 212τμ μισθώνεται 6.500€/μήνα. Πηγή : xe.gr	Ισόγειο: 480	480	6.500	13,54
9. Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 100τμ γωνιακό καλή κατάσταση με πρασιά επί Μεγάλου Βασιλείου μισθώνεται 1.200€/μήνα. Πηγή : xe.gr	Ισόγειο: 100	100	1.200	12,00
10. Ισόγειο κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος εμβαδού 190τμ 3 Wc άριστη κατάσταση πλησίον πλατείας με αυλή 20τμ μισθώνεται 2.000€/μήνα. Πηγή : xe.gr	Ισόγειο: 190	190	2.000	10,53

Οι Μέσοι όροι που προκύπτουν από την παραπάνω έρευνα αγοράς είναι οι εξής :

161,20

16,32

IV. Αγορά Εμπορικών Ακινήτων

Η γενικότερη οικονομική κρίση έχει επιφέρει κατακόρυφη πτώση τζίρου σε όλους τους κλάδους της οικονομίας γεγονός το οποίο αντικατοπτρίζεται κυρίως στην αγορά επαγγελματιών ακινήτων/καταστημάτων και γραφείων με σημαντική μείωση στην επενδυτική δραστηριότητα. Η αστάθεια της αγοράς έχει αναγκάσει τους επενδυτές να παραμείνουν αδρανείς, ενώ σημαντικά μειωμένη είναι η δραστηριότητα στον τομέα των νέων μισθώσεων, η οποία τον τελευταίο χρόνο αφορά κυρίως σε μετεγκαταστάσεις σε μικρότερους χώρους ή σε δευτερεύουσες τοποθεσίες και διαπραγματεύσεις για την αναπροσαρμογή των συμφωνητικών με στόχο την επίτευξη χαμηλότερων ενοικίων που φτάνουν σε ορισμένες περιπτώσεις ακόμα και σε πρωτεύουσες αγορές σε επίπεδα άνω του 30-40%.

Σύμφωνα με ημερίδα που πραγματοποιήθηκε τον Φεβρουάριο από το Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής, η αγορά καταστημάτων επηρεάζεται έντονα από την ιδιωτική κατανάλωση της οποίας η πτωτική πορεία ξεκινάει από το 2009 λόγω της αύξησης της ανεργίας και της μείωσης των διαθέσιμων προς κατανάλωση εισοδημάτων. Από την αρχή του 2010 ο συνολικός όγκος των εμπορικών πωλήσεων έχει συρρικνωθεί κατά 25% ενώ η οικονομική δραστηριότητα έχει μειωθεί κατά 13%. Ο όγκος των λιανικών πωλήσεων έπεσε γύρω στο 5,6% το 2010 και η πτώση συνεχίστηκε το 2011 με μείωση ακόμη 12,0%. Το 2012 υπήρξε περαιτέρω πτώση της ιδιωτικής κατανάλωσης κατά 9,0% περίπου ενώ το 2013 συνεχίστηκε η πτωτική πορεία με μείωση της τάξης του 7,5%. Η συνολική πτώση λιανικών πωλήσεων υπολογίζεται σε περίπου 35% για την περίοδο 2010-2014. Επιπλέον, σύμφωνα με έρευνα της ΕΣΕΕ (δημοσίευση εφημερίδα 'Ναυτεμπορική 02-04-2015'), καταγράφηκε ότι στο κέντρο της Αθήνας τα κενά καταστήματα διαμορφώνονται σε 27% του συνόλου.

V. Ανάλυση Εκτιμώμενου Ακινήτου

Από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στο εκτιμώμενο ακίνητο και την έρευνα αγοράς που διενεργήσαμε στην ευρύτερη περιοχή καταγράφηκε ότι ευρύτερα στο Γιάζι υπάρχουν πολλά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος προς μίσθωση γεγονός που σε συνδυασμό με την έλλειψη ζήτησης έχει οδηγήσει προφανώς τις μισθωτικές αξίες σε χαμηλά επίπεδα σε σχέση με την προηγούμενη πενταετία. Ειδικότερα για το εκτιμώμενο σημειώνουμε τα εξής:

Θετικά σημεία ακινήτου

- Η θέση του επί της κεντρικής οδού Βουτάδων και ακριβώς απέναντι από το Σταθμό μετρό 'Κεραμειός'.
- Η πολύ καλή προβολή του καθώς στεγάζεται σε γωνιακό οικόπεδο με πρόσωπο σε δύο δρόμους (Βουτάδων και Τριπολέμου).
- Η ύπαρξη χώρου ταράτσας (roof garden) για ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων.

Αρνητικά σημεία ακινήτου

- Η μεγάλη, για τα δεδομένα της εποχής, επιφάνεια του καταστήματος.
- Η χωροθέτηση του σε περιοχή με έντονο πρόβλημα στάθμευσης.

VI. Συμπέρασμα

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε για ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και το γενικότερο οικονομικό κλίμα που επικρατεί τη δεδομένη χρονική περίοδο στην χώρα, σημειώνουμε τα εξής.

Ο μέσος όρος καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος στην περιοχή μελέτης που προέκυψε από την έρευνα αγοράς ανέρχεται σε 16,32 €/τμ/μήνα για μέση επιφάνεια καταστήματος 161,20τμ. Λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα / ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου εφαρμόζουμε τους παρακάτω συντελεστές:

- Αυξητικός συντελεστής 10% λόγω θέσης σε σχέση με την πλατεία και το σταθμό μετρό 'Κεραμεικός'
- Αυξητικός συντελεστής 15% λόγω πολύ καλής-γωνιακής προβολής
- Αυξητικός συντελεστής 5% λόγω δυνατότητας ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων στην ταράτσα (roof garden).

Οπότε : $16,32 * 1,10 * 1,10 * 1,05 = 21,67\text{€/τμ/μήνα}$

Άρα $21,67 \text{ €/τμ/μήνα} * 188,16\text{τμ} = 4.077 \text{ €/μήνα}$

Εκτιμώμενη μισθωτική αξία μονάδος (euro/τμ/μήνα) = 4.077 €/μήνα

Η παραπάνω εκτιμώμενη μισθωτική αξία αφορά σε κενό ακίνητο (δίχως να λαμβάνεται υπόψη η υφιστάμενη μίσθωση) και με εκτιμώμενη επιφάνεια την επιφάνεια των 188,16τμ που αναγράφεται στην οικοδομική άδεια ανέγερσης του εκτιμώμενου καταστήματος.

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

