

[www.danos-group.com](http://www.danos-group.com)

**ΕΛΛΑΔΑ**

**ΑΘΗΝΑ**

Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36  
Τηλ: +30 - 210 7 567 567  
Fax: +30 - 210 7 567 267  
office@danos.gr

**ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ**

Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24  
Τηλ: +30 - 2310 244962,3  
Fax: +30 - 2310 224781  
info.thes@danos.gr

[www.danos.gr](http://www.danos.gr)

**ΧΑΝΙΑ**

Ηρώων Πολυτεχνείου 3,  
731 33, Κρήτη  
Τηλ.: +30 - 28210 50900  
Fax: +30 - 28210 59700  
info.crete@danos-melakis.gr

**ΗΡΑΚΛΕΙΟ**

Δουκός Μποφώρ 7,  
712 02, Κρήτη  
Τηλ.: +30 2810 282822  
Fax: + 30 2810 282822  
info.crete@danos-melakis.gr

[www.danos-melakis.gr](http://www.danos-melakis.gr)

**ΚΥΠΡΟΣ**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ**

Ι. Χατζηιωσήφ 35,  
2027, Στρόβολος  
Τηλ: +357 - 22317031  
Fax: +357 - 22317011  
sales@danos.com.cy

**ΛΕΜΕΣΟΣ**

Γλάδωνος 69,  
3040, Acropolis Centre,  
Κατάστημα 10  
Τηλ: +357 - 25343934  
Fax: +357 - 25343933  
limassoldanos@danos.com.cy

[www.danos.com.cy](http://www.danos.com.cy)

**ΣΕΡΒΙΑ**

**ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ**

Milutina Milankovica Str. 9z/I  
11070 New Belgrade  
Tel.: +381 11 2600 603  
Fax: +381 11 2601 571  
office@danos.rs

[www.danos.rs](http://www.danos.rs)

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



**Επί της οδού Σωτήρος Διός 29,  
στο Δήμο Πειραιά,  
Π.Ε. Πειραιώς, Περιφέρεια Αττικής**

**Εντολέας:  
"TRASTOR ΑΕΕΑΠ"**

**Ημερομηνία:  
Μάρτιος 2019**

## Περιεχόμενα

<b>ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ.....</b>	<b>4</b>
ΣΚΟΠΟΣ .....	4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ .....	4
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ .....	4
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ .....	4
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ.....	4
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ .....	5
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ .....	5
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ.....	5
ΝΟΜΙΣΜΑ .....	5
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ .....	5
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ .....	5
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....</b>	<b>6</b>
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ .....	6
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	7
<b>ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ .....</b>	<b>7</b>
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	7
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ .....	7
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ .....	8
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ .....	8
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ .....</b>	<b>9</b>
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ .....	9
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	11
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ .....	12
<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ .....</b>	<b>12</b>
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	12
<b>ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....</b>	<b>12</b>
<b>ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ.....</b>	<b>13</b>
Α.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ .....	13
Β.ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF) .....	16
ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΜΟΝΤΕΛΟΥ .....	16
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	19
<b>ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ.....</b>	<b>20</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι .....</b>	<b>21</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ .....</b>	<b>24</b>

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ</b>	
<b>ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ</b>	Το ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Σωτηρίου Διός 29, στον Πειραιά.
<b>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ</b>	Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα, με υπόγειο και πατάρι.
<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b>	Το ακίνητο περιλαμβάνει οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν συνολική επιφάνεια 350,48τμ και εδράζεται σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 541,74τμ.
<b>ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ</b>	Το ακίνητο βρίσκεται στον Πειραιά, σε σημείο με υψηλό δείκτη εμπορικότητας και επισκεψιμότητας.
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ</b>	«ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ»
<b>ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ</b>	Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών, με συντελεστή βαρύτητας 80% για τη μέθοδο DCF και 20% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων.
<b>ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ</b>	<b>€ 1.498.000</b> <b>(ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΕΣ ΕΝΕΝΗΝΤΑ ΟΧΤΩ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)</b>

**Προς:**

**TRASTOR ΑΕΕΑΠ**

**κο. Γιώργο Φιλόπουλο**

**Χειμάρρας 5,**

**151 25 Μαρούσι, Αττική**

## **ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ**

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Αγοραία Αξία (Market Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων και λοιπών στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από την TRASTOR ΑΕΕΑΠ και στατιστικές πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει αναλυτική περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της αγοραίας αξίας του.

## **ΣΚΟΠΟΣ**

Ενημέρωση του εντολέα για την αγοραία αξία του ακινήτου.

## **ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

31/03/2019

## **ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο στις 20/03/2019.

## **ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ**

Η βάση αξίας είναι η αγοραία αξία, η οποία ορίζεται σύμφωνα με το VS των εκτιμητικών προτύπων του RICS (Valuation Standards Global, 2017), ως:

“Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. ”

## **ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ**

Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου επιτεύχθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

## ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει καμία ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμησης του ακινήτου αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας.

Επίσης, σας βεβαιώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο.

## ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από τον κ. Θεόδωρο Λύβη, πιστοποιημένο εκτιμητή του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

## ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα, ήτοι:

- Πίνακας Χρήσεων και Επιφανειών
- Πίνακας Μισθωμάτων & Μισθωτήρια Συμβόλαια
- Πίνακας αναλογισμού
- Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Ακινήτων
- Δήλωση Ένταξης στο Ν.4495/2017 και κατόψεις επικείμενης τακτοποίησης.

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

## ΝΟΜΙΣΜΑ

Το νόμισμα που χρησιμοποιείται σε όλες τις αναφερόμενες αξίες είναι το Ευρώ (€).

## ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι εκτιμώμενες αξίες δεν περιλαμβάνουν Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ΕΝΦΙΑ και φόρους μεταβίβασης.

## ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Οι αποδέκτες της έκθεσης εκτίμησης δεν δικαιούνται να εκχωρήσουν τα δικαιώματά τους – είτε στο σύνολο είτε επιμέρους – σε τρίτα μέρη.

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Σωτήρος Διός 29, ανήκει στο Δήμο Πειραιά, στην Π.Ε. Πειραιώς της Περιφέρειας Αττικής. Το οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου περιβάλλεται από τις οδούς Βασ. Γεωργίου Α' (Δημοκρατίας), Πραξιτέλους και Κουντουριώτη.

Ο Πειραιάς είναι η έδρα του Δήμου Πειραιά με μόνιμο πληθυσμό 163.688 κατοίκους κατά την απογραφή του έτους 2011. Διαθέτει τον κεντρικό λιμένα της χώρας και ένα από τους μεγαλύτερους σε επιβατική κίνηση στον κόσμο. Το λιμάνι του Πειραιά αποτελεί κομβικό σημείο για την ακτοπλοϊκή σύνδεση των νησιών με την ηπειρωτική Ελλάδα, διεθνές κέντρο κρουαζιέρας και κέντρο διαμετακομιστικού εμπορίου για την ευρύτερη Μεσόγειο, εξυπηρετώντας πλοία κάθε τύπου και μεγέθους. Απέχει περίπου: 10 χλμ από το κέντρο της Αθήνας και 40 χλμ από τον κρατικό αερολιμένα Ελευθέριος Βενιζέλος. Η πρόσβαση επιτυγχάνεται με ΙΧ μέσω της λεωφ. Συγγρού, της λεωφ. Πειραιώς, της λεωφ. Ποσειδώνος και της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας και με μετρό (στάση «Πειραιάς»). Οι κύριες δραστηριότητες των κατοίκων της περιοχής είναι το εμπόριο και η ναυτιλία.

Το ακίνητο εντοπίζεται επί της οδού Σωτήρος Διός 29, εντός του εμπορικού και διοικητικού κέντρου της περιοχής. Η οδός Σωτήρος Διός αποτελεί κεντρικότερη εμπορική οδό του Πειραιά, και είναι στο μεγαλύτερο μέρος της πεζοδρόμος ήπιας κυκλοφορίας. Ξεκινά από την εκκλησία του Αγίου Σπυρίδωνα στην διασταύρωσή της με την Ακτή Μιαούλη και τελειώνει στη διασταύρωσή της με την οδό Θρασύβουλου. Η Ακτή Μιαούλη αποτελεί μια παραθαλάσσια οδό, που ξεκινά από την Εκκλησία της Ζωοδόχου Πηγής και καταλήγει στην Πλατεία Θεμιστοκλέους του Πειραιά. Η οδός διαθέτει δύο λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση καθώς και μια λεωφορειολωρίδα ανά κατεύθυνση. Κατά μήκος της οδού βρίσκονται πολλά εμβληματικά κτίρια γραφείων του Πειραιά, ιδιοκτησίες κυρίως ναυτιλιακών εταιριών και τραπεζικών ιδρυμάτων που υψώνονται έως 7 ορόφους. Οι κυρίαρχες χρήσεις γης είναι κυρίως εμπορικές και εστίασης.

Κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε τοποθεσία με μεγάλη προβολή και καλή πρόσβαση.

### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για κατάστημα αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο και ημιώροφο (πατάρι). Στην παρούσα φάση όλο το κατάστημα είναι μισθωμένο. Το υπόγειο και το ισόγειο αποτελούν χώρους καταστήματος, ενώ το πατάρι αποτελεί βοηθητικό χώρο. Οι επιμέρους επιφάνειες και οι χρήσεις του ακινήτου, ανά επίπεδο, είναι οι εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Υπόγειο	Κατάστημα	182,00
Ισόγειο	Κατάστημα	111,20
Ημιώροφος	Β.Χ. Καταστήματος	57,28
<b>Σύνολο:</b>		<b>350,48</b>

Η επικοινωνία μεταξύ των ορόφων επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου με επικάλυψη ξύλινης επένδυσης. Το ισόγειο κατάστημα υποδημάτων και αξεσουάρ περιλαμβάνει έναν ενιαίο χώρο και το κλιμακοστάσιο προς το υπόγειο και το πατάρι. Κατά μήκος της πρόσοψης του καταστήματος υπάρχουν υαλοστάσια (βιτρίνες) και μια δίφυλλη θύρα επί της οδού Σωτήρος. Το υπόγειο περιλαμβάνει έναν ενιαίο χώρο καταστήματος. Το δάπεδο είναι επιστρωμένο με ξύλινη επένδυση και πατητή τσιμεντοκονία, ενώ στην οροφή έχει τοποθετηθεί γυψοσανίδα με ενσωματωμένα φωτιστικά σώματα. Στον ημιώροφο τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια και έχουν εγκατασταθεί μεταλλικά ράφια για αποθήκευση εμπορευμάτων.

Το ακίνητο διαθέτει σύστημα κεντρικής θέρμανσης, εξαερισμού, ψύξης και δικτύων δομημένης καλωδίωσης.

Το οικόπεδο επί του οποίου εδράζεται το κτίριο έχει έκταση 541,74τμ, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, και έχει πρόσωπο στην οδό Σωτήρος Διός.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κατάστημα, κατά την αυτοψία, βρισκόταν σε άριστη κατάσταση συντήρησης, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά.

## ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

### ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Το ακίνητο φέρεται να ανήκει στην εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ» (υπ' αριθμ. 3.174/30-06-2008 συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών της συμβολαιογράφου Αικατερίνης Διονυσίου Πελέκη).

### ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας τυχόν δουλείες και περιορισμοί. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί με την παραδοχή ότι δεν υπάρχουν.

## ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο σε έναν μισθωτή, την εταιρεία «AXF ΑΕ».

Το μισθωτήριο με την εταιρεία «AXF ΑΕ». έχει επιγραμματικά τους εξής όρους:

Μισθωτής	AXF ΑΕ
<b>Περιγραφή Μισθωμένου Χώρου</b>	Κατάστημα Ισογείου 110,00τμ με υπόγειο κατάστημα 186,00τμ και βοηθητικό χώρο στον ημιώροφο επιφάνειας 57,28τμ
<b>Μισθωμα / μήνα</b>	8.636€
Έναρξη	6/2017
Λήξη Μισθωτηρίου	6/2023
Περίοδος Ανάλυσης	10 έτη
Αναπροσαρμογή	ΔΤΚ + 1%

## ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας άδειες και δεν εξετάσαμε το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο. Προσκομίστηκε Δήλωση Ένταξης στο Ν.4495/2017 και οι κατόψεις της επικείμενης τακτοποίησης. Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προς τη δόμηση και χρήση του με βάση τοπικές διατάξεις και νόμους.

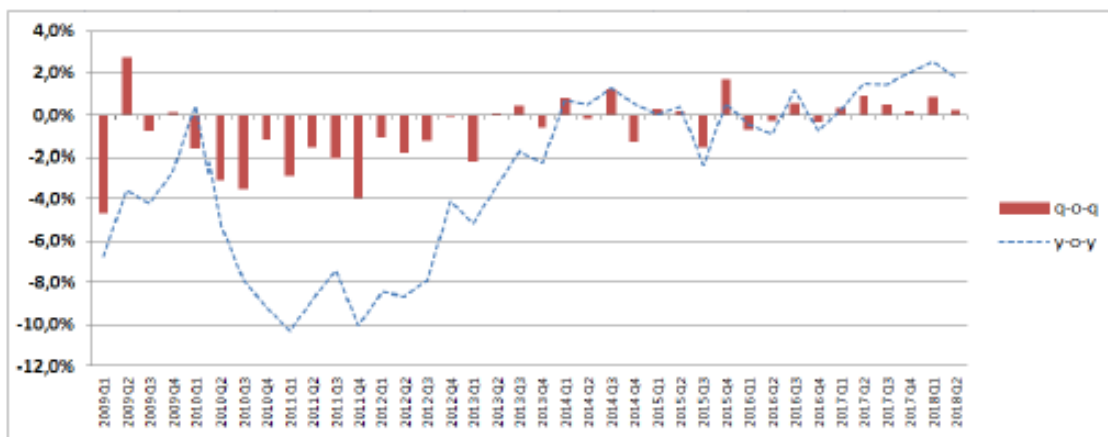


## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

### ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ) για το 2<sup>ο</sup> Τρίμηνο του 2018, το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε όρους όγκου παρουσίασε μείωση σε σχέση με το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2018.

Διάγραμμα: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν σε όρους όγκου 2009-2018. Στοιχεία με εποχική και ημερολογιακή διόρθωση (Έτος αναφοράς: 2010). Μεταβολές ανά τρίμηνο και έτος



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεση (Ιανουάριος 2019) του IOBE για την Ελληνική Οικονομία, ο δείκτης οικονομικού κλίματος το τρίτο τρίμηνο του 2018 κινείται σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο κατά 2,2%, ενώ έχει βελτιωθεί συγκριτικά και με το αντίστοιχο περυσινό χρονικό διάστημα. Η βελτίωση του οικονομικού κλίματος σε σημαντικούς τομείς της οικονομίας συμβαδίζει με τη συνεχιζόμενη, ελαφρώς κλιμακούμενη ανάπτυξη που καταγράφεται. Σε αυτήν την εξέλιξη του κλίματος έχει συμβάλλει η μικρή άνοδος επενδύσεων κατά 1,5% και η υποχώρηση ελλείμματος ισοζυγίου εξωτερικού τομέα. Η βελτίωση των προσδοκιών στις επιχειρήσεις οφείλεται επίσης στο, πλέον επί αρκετό καιρό, καλό διεθνές περιβάλλον, το οποίο ευνοεί ιδίως τις εξαγωγικές επιχειρήσεις και διαχέεται στους σχετιζόμενους με αυτές κλάδους. Καθώς δεν προέκυψε κάποια δυσμενής εξέλιξη στην οικονομία το προηγούμενο τρίμηνο, η παραμένουσα σε ένα βαθμό αβεβαιότητα, οφείλεται και σε άλλα θέματα πέραν των οικονομικών, εσωτερικής και εξωτερικής πολιτικής.

Ο Δείκτης Οικονομικού Κλίματος στην Ελλάδα το τρίμηνο Οκτωβρίου - Δεκεμβρίου 2018 σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο 2018 καταγράφει μείωση. Στην Ευρώπη, ο αντίστοιχος δείκτης διαμορφώθηκε χαμηλότερα κατά την εξεταζόμενη τριμηνιαία περίοδο σε σύγκριση με το αμέσως προηγούμενο τρίμηνο, τόσο στην ΕΕ, όσο και στην Ευρωζώνη.

Διάγραμμα: Δείκτες Οικονομικού Κλίματος: Ε.Ε.-27, Ευρωζώνη και Ελλάδα, (1990-2016=100, εποχικά εξομαλυμένα στοιχεία)



Πηγές: IOBE, European Commission

Πηγή: IOBE, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, DG ECFIN

Σε επίπεδο τομέων, οι επιχειρηματικές προσδοκίες στην Ελλάδα βελτιώνονται το γ' τρίμηνο του έτους σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο στη Βιομηχανία και τις Κατασκευές, παραμένουν σταθερές στα ίδια σχεδόν επίπεδα στο Λιανικό Εμπόριο, ενώ καταγράφεται νέο ιστορικά υψηλό επίπεδο δραστηριότητας στον τουρισμό το καλοκαίρι. Στην πλευρά της ζήτησης σημειώνεται αισθητή ανάκαμψη στο μέσο δείκτη τριμήνου με αύξηση του δείκτη σε +11 μονάδες.

Με βάση τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την Ελλάδα, αναφέρεται ότι «η οικονομία εγχώρια αυξήθηκε 1,4 % το περασμένο έτος και σηματοδοτεί την πρώτη φορά που η αύξηση του πραγματικού ΑΕΠ υπερβαίνει το 1 % από το 2007. Η οικονομική ανάκαμψη αναμένεται να επιταχυνθεί, εφόσον το πρόγραμμα στήριξης της σταθερότητας ολοκληρωθεί επιτυχώς. Η ανεργία αναμένεται να πέσει κάτω από το 20 % έως το 2019, για πρώτη φορά από το 2011. Με δημοσιονομικό πλεόνασμα το 2017, για δεύτερο κατά σειρά έτος, η Ελλάδα βρίσκεται σε καλό δρόμο για την επίτευξη του στόχου για πρωτογενές πλεόνασμα ποσοστού 3,5 % του ΑΕΠ τόσο το 2018 όσο και το 2019». [πηγή: ec.europa.eu]

Ευρωπαϊκές Οικονομικές Προβλέψεις έτος 2018				
Προβλέψεις για την Ελλάδα	2016	2017	2018	2019
Αύξηση του ΑΕΠ (% σε ετήσια βάση)	-0,2	1,4	1,9	2,5
Πληθωρισμός (% σε ετήσια βάση)	0,0	1,1	0,5	1,2
Ανεργία (%)	25,6	21,5	20,1	18,4
Ισοζύγιο κρατικού προϋπολογισμού (% του ΑΕΠ)	0,6	0,8	0,4	0,2
Ακαθάριστο δημόσιο χρέος (% του ΑΕΠ)	180,8	178,6	177,8	170,5
Ισοζύγιο τραπεζικών συναλλαγών (% του ΑΕΠ) <i>Από: Διεθνή τραπεζικά εμπορεύματα - business economy euro</i>	-0,7	-0,9	-0,4	-0,5

ΕΣ Οικονομική και χρηματοπιστωτική υποδομή  
Οικονομικές προβλέψεις έτος 2018

Πηγή: ec.europa.eu

## ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην αγορά των κατοικιών, το τρίτο τρίμηνο του 2018 παρουσιάστηκε μικρή αύξηση έναντι των τιμών του προηγούμενου τριμήνου, σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της τράπεζας της Ελλάδος, τα οποία συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα. Ενδεικτικά, στο πρώτο τρίμηνο του 2018 τα διαμερίσματα σημείωσαν μικρή αύξηση σε σχέση με το τελευταίο τρίμηνο του 2017, της τάξης του 0,3%, ενώ το τρίτο τρίμηνο σημειώθηκε μικρή 2,5% έναντι του δεύτερου τριμήνου του 2018.

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, παρατηρείται αύξηση της ζήτησης από τους χρήστες για γραφεία, λιανικό εμπόριο αλλά και στην εφοδιαστική αλυσίδα. Οι τιμές των ενοικίων, για τα προνομιακά ακίνητα, κινούνται αυξητικά και οι αποδόσεις έχουν αρχίσει να συμπιέζονται.

Όσον αφορά τον τομέα των γραφείων υψηλών προδιαγραφών, σημειώνεται έλλειψη διαθέσιμων χώρων να ικανοποιήσουν την υπάρχουσα ζήτηση εταιρειών, για εύρεση ποιοτικών χώρων ώστε να στεγαστεί η δραστηριότητα τους. Οδηγός της ζήτησης παραμένει η υψηλή ποιότητα, ενώ η αναπτυξιακή δραστηριότητα (development activity) είναι περιορισμένη και το υπάρχον απόθεμα είναι απαξιωμένο σε σημαντικό βαθμό. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το πρώτο εξάμηνο του 2018 τα μισθώματα των γραφείων στην Αθήνα κατέγραψαν αύξηση της τάξης του 2,4% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Γενικά, ο τομέας των γραφείων αναμένεται να παραμείνει στο επενδυτικό τοπίο κατά την διάρκεια του τρέχοντος έτους. Ως συνέπεια του αυξανόμενου ανταγωνισμού αλλά και της έλλειψης ποιοτικού προϊόντος, οι αποδόσεις αναμένονται να πιεστούν μέχρι την το τέλος του έτους, ενώ οι τιμές των ενοικίων για προνομιακούς χώρους αναμένεται να αυξηθούν.

Όσον αφορά των τομέα των καταστημάτων, σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, τα μισθώματα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2018 σημείωσαν πτώση σε σχέση με το προηγούμενο έτος κατά -0,2%. Ωστόσο, σε προνομιακές εμπορικές τοποθεσίες οι τιμές μίσθωσης παρουσιάζουν σταθερότητα.

## ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή η οποία συγκεντρώνει μεγάλη εμπορική και επαγγελματική δραστηριότητα. Η πλειοψηφία των ακινήτων είναι ηλικίας άνω των 30 ετών και στεγάζουν καταστήματα ένδυσης, υπόδησης και τραπεζικά καταστήματα στα ισόγεια, με εξαίρεση κάποια νεότερα κτίρια γραφείων κυρίως ναυτιλιακών εταιρειών.

Η ποιότητα κατασκευής των κτιρίων χαρακτηρίζεται ως μέτρια, ενώ παρουσιάζουν ανομοιογένεια ως προς το ύψος των ορόφων κατά μήκος της οδού.

Οι οδοί στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου δέχονται μεγάλη κυκλοφοριακή επιβάρυνση καθ' όλη τη διάρκεια της μέρας, ειδικά τους καλοκαιρινούς μήνες λόγω της γειτνίασης της οδού με τον Λιμένα.

## ΕΚΤΙΜΗΣΗ

### ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα Μελέτη Εκτίμησης έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη της Εταιρείας. Οι εταιρείες μας δεν εγγυώνται και δεν ευθύνονται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν από την πλευρά της Εταιρείας, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση των ακινήτων. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της Μελέτης Εκτίμησης μας
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας και μισθωτικές συμβάσεις, είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία των ακινήτων. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από την Εταιρεία. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης της Εταιρείας ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλειές, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας των ακινήτων.
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση των ακινήτων στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση των ακινήτων ούτε πολεοδομικός έλεγχος, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την υπόθεση ότι τα ακίνητα υφίστανται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστούν στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζουν τις αξίες τους.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση των ακινήτων, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.

- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτιρίων.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κλπ.), εκτός και εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- Επιπλέον, η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

## ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περίληπτικά αναφέρεται ότι υιοθετήθηκε η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών.

## ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

### Α.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στην έρευνα αγοράς του εκάστοτε ακινήτου, η οποία περιλαμβάνεται αναλυτικά στις μεμονωμένες εκθέσεις εκτίμησης. Οι αγοραίες τιμές που υιοθετήθηκαν βασίζονται στα συγκριτικά στοιχεία, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλων συντελεστών απομείωσης / προσαύξησης αναλόγως των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου. Στη συνέχεια, ανάλογα με το βαθμό που έχει επιτευχθεί σύγκλιση στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου εφαρμόζεται και συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού.

Στους πίνακες αναγωγής που περιλαμβάνονται στα παραρτήματα των εκθέσεων εκτίμησης, παρατίθενται οι τιμές πώλησης των συγκριτικών στοιχείων, οι συντελεστές αναγωγής, η σταθμισμένη τιμή μονάδας που αφορά την τιμή μονάδας όπως έχει προσαρμοστεί για να αντικατοπτρίζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και ο συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού. Η εκτιμώμενη τιμή μονάδας πώλησης του ακινήτου ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων τιμών μονάδας πώλησης, αφού έχουν πολλαπλασιαστεί με τον κατάλληλο συντελεστή βαρύτητας.

Οι συντελεστές αναγωγής βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **Το μέγεθος:** Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι τις περισσότερες φορές μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι συντελεστές που έχουν εφαρμοστεί στην εκτίμηση κυμαίνονται μεταξύ 5% - 25%, αναλόγως της διαφοράς στις επιφάνειες των ακινήτων που συγκρίνουμε

(συγκριτικό ακίνητο και υπό εκτίμηση ακίνητο). Οι εν λόγω συντελεστές προκύπτουν από τη σύγκριση πράξεων πώλησης ακινήτων με διαφορετικές επιφάνειες.

- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/ πράξεων κυμαίνεται κατά μέσο όρο μεταξύ 10% - 25% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή μίσθωσης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:
  - **Προσβασιμότητα:** Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα.
  - **Εμπορικότητα:** Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο, εφ' όσον αυτό είναι μεμονωμένο, ενώ αποτελεί πλεονέκτημα η ένταξη ενός ακινήτου σε οργανωμένο και εν λειτουργία εμπορικό κέντρο.
  - **Λοιποί Παράγοντες:** Αφορά σε παράγοντες που δεν αναφέρονται παραπάνω και περιλαμβάνουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της θέσης του εκάστοτε ακινήτου
- **Παροχές:** Οι παροχές των ακινήτων επηρεάζουν την αξία τους, δηλαδή εάν εξυπηρετούνται από τα δίκτυα κοινής ωφελείας, ή διαθέτουν φύλαξη, parking, διαχείριση κοινόχρηστων χώρων κλπ.
- **Την κατάσταση συντήρησης / ηλικία:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη τόσο με την ποιότητα κατασκευής όσο και με την κατάσταση συντήρησης του εκάστοτε ακινήτου και του ποσού που πιθανόν έχει ή πρέπει να δαπανηθεί για τη σωστή λειτουργία του.

**Επισημαίνεται ότι όπου υπερτερεί το υπό εκτίμηση ακίνητο σε σχέση με το συγκριτικό έχει εφαρμοστεί συντελεστής προσαύξησης στην τιμή πώλησης του συγκριτικού, ενώ όπου μειονεκτεί έχει υιοθετηθεί συντελεστής απομείωσης.**

Στη συνέχεια ακολουθεί πίνακας με τα συγκριτικά στοιχεία της περιοχής. Στο παράρτημα βρίσκεται αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές των συγκριτικών για το κάθε συγκριτικό.

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων καταστημάτων			
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης
		(τμ)	(€/τμ)
Πειραιάς, Ηρώων Πολυτεχνείου	ΠΕΙΡΑΙΑΣ επί της Ηρ. Πολυτεχνείου, κατάστημα 115 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, διαμπερές, ενιαίος χώρος, 2 wc, πατάρι 85 τ.μ., αποθήκη 115 τ.μ., τριφασικό ρεύμα, δομημένη καλωδίωση, χωρίς κοινόχρηστα, άριστη κατάσταση, μισθωμένο 4. 850 , 00 € σε πολυεθνική εταιρεία με αυξήσεις ετήσιες σε 12 ετία. Το δε συμβόλαιο ξεκίνησε απο το 2016 , διαθέσιμο από 20/2/2019, τιμή 1.050.000€, συζητήσιμη, 2114045065, 10:00-21:00	153,5	6.840
Πειραιάς, Ηρώων Πολυτεχνείου	ΠΕΙΡΑΙΑΣ επί Ηρ. Πολυτεχνείου, κατάστημα 134 τ.μ., κατασκευή '68, Κατάστημα συνολικής επιφάνειας 313τμ με ισόγειο 134τμ., τιμή 1.490.000€ (08743.010.01.Τ). PRAXIS ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ	187,7	7.938
Πειραιάς, Ηρώων Πολυτεχνείου	ΠΕΙΡΑΙΑΣ στο κεντρικό σημείο της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου, κατάστημα 105 τ.μ., ισόγειο, πατάρι 70 τ.μ., 116 τ.μ. υπόγειο, όχι μεσίτες, τιμή 1.100.000€	149,2	7.373
Πειραιάς, Λιμάνι	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 55 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '55, Πειραιάς Λιμάνι, επαγγελματικός χώρος ενοικιασμένος σε εν λειτουργία επιχείρηση υγειονομικού σε πολύ κεντρικό δρόμο, τιμή 700.000€ (ΔΟΝ27586)	55	12.727
Πειραιάς, Σωτήρος	ΠΕΙΡΑΙΑΣ επί της Σωτήρος, κατάστημα 45 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, ενιαίος χώρος, 1 wc, πατάρι 20 τ.μ., τριφασικό ρεύμα, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, μισθωμένο, άριστη κατάσταση, διαθέσιμο από 15/3/15, τιμή 550.000€, συζητήσιμη. BON MAISON, 2114045065, 10:00-21:00	51	10.784

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για τον χώρο του ισογείου καταστήματος **7.700€/τμ** ενώ θεωρούμε ότι ο χώρος του υπογείου καταστήματος αντιστοιχεί στο 30% της παραπάνω αξίας, ήτοι σε **2.310€/τμ** και ο βοηθητικός χώρος του ημιωρόφου στο 15% της παραπάνω αξίας, ήτοι σε **1.155€/τμ** .

Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Παρακάτω, παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/τμ)	ΑΞΙΑ (€)
Υπόγειο	Κατάστημα	182,00	2.310	420.420,00
Ισόγειο	Κατάστημα	111,20	7.700	856.240,00
Ημιώροφος	Β.Χ. Καταστήματος	57,28	1.155	66.158,40
<b>Σύνολο:</b>		<b>350,48</b>		<b>1.342.818,40</b>

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **€ 1.343.000,00**.

## Β.ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΩΝ (DCF)

### ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Στην συνέχεια αναλύονται μεθοδολογικά πως προσδιορίζονται οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται στις εκθέσεις εκτίμησης.

#### Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) και προεξόφλησης

Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην Ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου.

Σε περιπτώσεις περιφερειακών κτηματαγορών με μικρό ενδιαφέρον από θεσμικούς επενδυτές για ακίνητα που δεν αποτελούν μέρος χαρτοφυλακίου, όπου δεν πραγματοποιούνται αρκετές πράξεις πώλησης ή δεν δημοσιοποιούνται, δεν είναι γενικά διαθέσιμα άμεσα στοιχεία για τις αποδόσεις. Συνεπώς, οι αποδόσεις που υιοθετήθηκαν για αυτές βασίζονται στις αποδόσεις της ευρύτερης κτηματαγοράς με τις κατάλληλες προσαρμογές που αντανακλούν τα εξής: την οπτική των θεσμικών επενδυτών που αντιμετωπίζουν τις δευτερεύουσες αγορές ως επενδύσεις μεγαλύτερου κινδύνου αλλά και τη συμπεριφορά των τοπικών αγοραστών που επενδύουν με διαφορετικά κριτήρια και συνήθως αποδέχονται χαμηλότερες αποδόσεις. Συνεπώς, εξετάζεται ανά περίπτωση το δυνητικό ενδιαφέρον τοπικών/ θεσμικών επενδυτών και με κριτήριο τη θέση και την προβολή του εκάστοτε ακινήτου εφαρμόζεται ο κατάλληλος συντελεστής κεφαλαιοποίησης. Επισημαίνεται ότι η πλειοψηφία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου στις δευτερεύουσες αγορές αποτελούν ακίνητα μεγάλης προβολής και είναι ορόσημα της περιοχής, συνεπώς έχουν εφαρμοστεί χαμηλοί συντελεστές απόδοσης.

Ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας, τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογο τύπου επενδύσεις αλλά και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του κάθε μισθωτηρίου και την αξιοπιστία του μισθωτή.

#### Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Στον πίνακα στην συνέχεια παρουσιάζονται οι μακροοικονομικές παραδοχές που έχουν γίνει μέχρι να ισορροπήσει η αγορά στο μακροπρόθεσμο στόχο του 1,80% ΔTK. Η παραδοχή για τον ΔTK (2017-2023) βασίζεται στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, October 2018).

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
ΔTK (%)	1,313%	1,525%	1,716%	1,720%	1,780%	1,800%



### Έξοδα

Έχουμε λάβει υπόψη έξοδα ύψους 1% επί του ετήσιου μισθώματος του ακινήτου.

### Κόστη μεταβίβασης

Δεν έχουμε λάβει υπόψη κόστη μεταβίβασης που βαρύνουν τον αγοραστή, στην εκτίμησή μας.

### Απώλεια μισθωμάτων

Θεωρούμε μεικτή πληρότητα 98% για το υπό εκτίμηση ακίνητο. Η πληρότητα καθορίζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και την υπόθεση που κάνει ο εκτιμητής για το πόσο διάστημα θα χρειαστεί για να μισθωθεί το ακίνητο.

### Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το μίσθωμα αγοράς αναπροσαρμόζεται με ΔTK+1%.

### Περίοδος ανάλυσης

Η περίοδος ανάλυσης είναι 10 χρόνια, καθώς η δεκαετία περιλαμβάνει μικρότερο ρίσκο όσον αφορά τους οικονομικούς δείκτες και τις αποδόσεις που έχουν ληφθεί υπόψη.

### Αποδόσεις και προεξοφλητικά επιτόκια

Χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model), προκειμένου να καθοριστεί το προεξοφλητικό επιτόκιο ανά μισθωτή, σύμφωνα με τον τύπο:  $R=k+g-d$  (k: yield, g: growth, d:depreciation).

Μισθωτής	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (yield)	Growth	Depreciation
AXF	7,75%	1,80%	0.00%

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου λάβαμε υπόψη στοιχεία από ζητούμενα μισθώματα / πράξεις μίσθωσης για γραφειακούς χώρους και καταστήματα στην περιοχή, όπως φαίνεται στους πίνακες που ακολουθούν:

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων καταστημάτων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη	Μηνιαίο	Τιμή
		Επιφάνεια	Μίσθωμα	Μίσθωσης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Σωτήρος Διός (σε άμεση εγγύτητα με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία)	Κατάστημα ισόγειου 100 τμ, μισθώθηκε στα τέλη του 2017 Τρέχον Μίσθωμα Πηγή: ΑΟ	100,00	8.500	85,00
Σωτήρος Διός 19 (σε απόσταση 260μ από το υπό εκτίμηση ακίνητο)	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 110 τμ, ημιώροφο 31 τμ και υπόγειο 180 τμ. Το κατάστημα μισθώθηκε προς ελληνική εταιρεία ένδυσσης το Q2 2017 Τρέχον Μίσθωμα Πηγή: ΑΟ	155,30	8.500	54,73
Πειραιάς	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 80 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, άριστη κατάσταση, σε εμπορικό δρόμο, τιμή 4.900€ (41193). PLASIS www.plasisrealestate.com -www.plasis.com.gr	80,00	4.900	61,25
Πειραιάς	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 100 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '82, ενιαίος χώρος, αποθήκη, τριφασικό ρεύμα, τιμή 5.000€ (223176). Golden Home	100,00	5.000	50,00
Πειραιάς	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 90 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '75, μισθωμένο, καλή κατάσταση, σε κεντρικό σημείο, προβολής, πρόσοψη 7 μέτρα, wc , τιμή 4.500€ (PN-76006). ASPIS REAL ESTATE	90	4.500	50,00
Πειραιάς	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 110 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '75, ελεύθερο, καλή κατάσταση, σε κεντρικό σημείο, προβολής, 10 μέτρα πρόσοψη, 110τμ πατάρι, wc, τριφασικό ρεύμα , τιμή 5.000€ (PN-290261). ASPIS REAL ESTATE	143	5.000	34,97

Τα προσδοκώμενα μισθώματα εκτιμήθηκαν βάσει του είδους, της χρήσης, καθώς και συγκριτικών στοιχείων της περιοχής από αντίστοιχες αναπτύξεις.

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης για το ισόγειο κατάστημα **57,00€/τμ**, για το κατάστημα του υπογείου σε **17,10€/τμ** (ίσο με το 30% της παραπάνω αξίας) και για τον βοηθητικό χώρο του ημιωρόφου σε **8,55€/τμ** (ίσο με το 15% της παραπάνω αξίας). Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο μελλοντικών χρηματοροών στο Παράρτημα, η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών (DCF), ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **€ 1.537.000,00**.

### ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 80% για τη μέθοδο DCF και 20% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, καθώς θεωρούμε ότι η μέθοδος DCF αποδίδει ορθότερα την αξία, καθώς πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία (€)	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία (€)
Συγκριτική Μέθοδος	1.343.000	20%	268.600 €
DCF Μέθοδος	1.537.000	80%	1.229.600 €
Σύνολο			1.498.200 €
<b>Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αξία</b>			<b>1.498.000 €</b>

Συνεπώς, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40, εκτιμάται σε **€ 1.498.000,00**.

## ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου αυτό να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση.

Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου, που θα ήταν δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Με εκτίμηση,

Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**,

**an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE**



Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΑΤΣΗ 115 36 ΑΘΗΝΑ  
ΤΗΛ. 210 75 67 667 - FAX: 210 75 67 267  
ΑΦ.Μ. 094448269 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29/98\*

**Θοδωρής Λύβης, Certified Valuer**

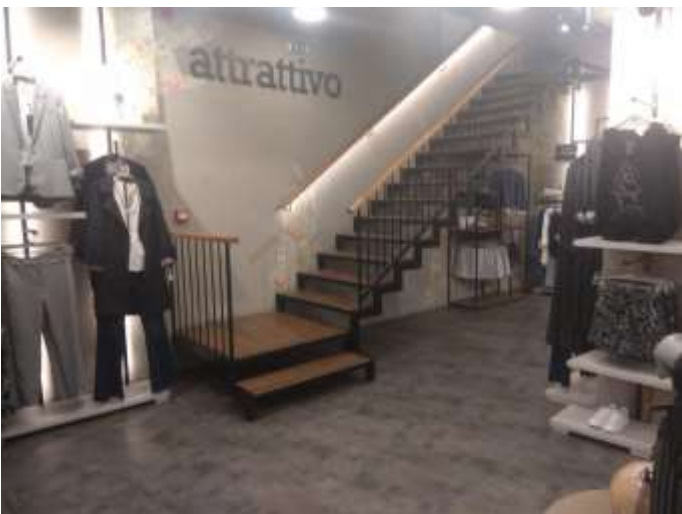
**Πολιτικός Μηχανικός MSc**

**Τμήμα Μελετών και Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας**

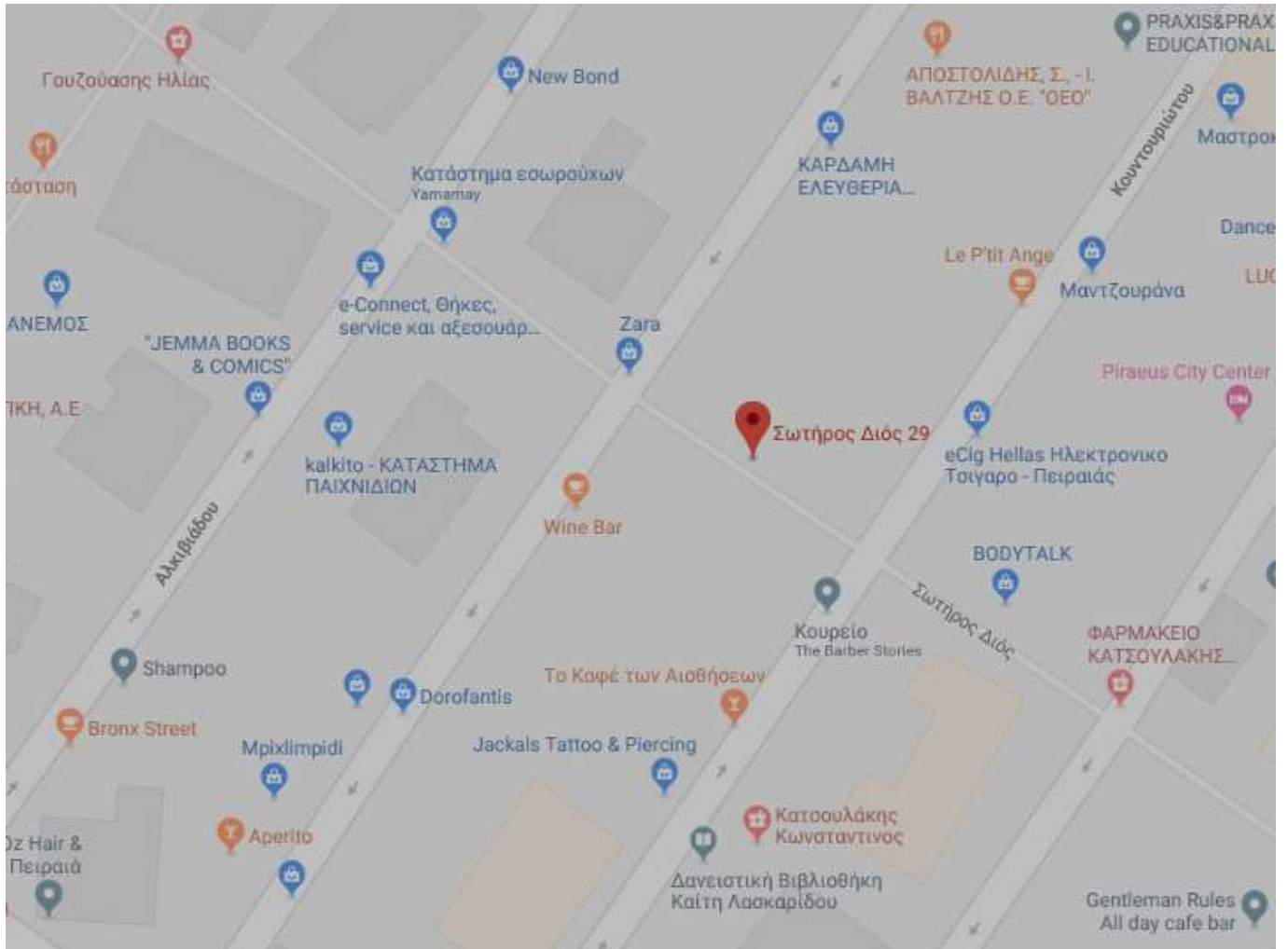
## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

(Φωτογραφίες, Χάρτης)

**ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**



## ΧΑΡΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

### (Ανάλυση Συγκριτικών & Υπολογισμοί DCF)



## ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ

### ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων καταστημάτων														
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης (€/τμ)	Μέγεθος	Πραγματική / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Συντήρηση	Αξίες			
						Πρόσβαση	Εμπορικότητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα	
Πειραιάς, Ηρώων Πολυτεχνείου	ΠΕΙΡΑΙΑΣ επί της Ηρ. Πολυτεχνείου, κατάστημα 115 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, διαμπερές, ενιαίος χώρος, 2 wc, πατάρι 85 τ.μ., αποθήκη 115 τ.μ., τριφασικό ρεύμα, δομημένη καλωδίωση, χωρίς κοινόχρηστα, άριστη κατάσταση, μισθωμένο 4.850,00 € σε πολυεθνική εταιρεία με αυξήσεις ετήσιες σε 12 ετία. Το δε συμβόλαιο ξεκίνησε από το 2016, διαθέσιμο από 20/2/2019, τιμή 1.050.000€, συζητήσιμη, 2114045065, 10:00-21:00	153,5	6.840	-1%	-15%	0%	5%	0%	0%	0%	6.061 €	20%	1.212 €	
Πειραιάς, Ηρώων Πολυτεχνείου	ΠΕΙΡΑΙΑΣ επί Ηρ. Πολυτεχνείου, κατάστημα 134 τ.μ., κατασκευή '68, Κατάστημα συνολικής επιφάνειας 313τμ με ισόγειο 134τμ., τιμή 1.490.000€ (08743.010.01.Τ). PRAXIS ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ	187,7	7.938	1%	-15%	0%	5%	0%	0%	10%	8.009 €	20%	1.602 €	
Πειραιάς, Ηρώων Πολυτεχνείου	ΠΕΙΡΑΙΑΣ στο κεντρικό σημείο της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου, κατάστημα 105 τ.μ., ισόγειο, πατάρι 70 τ.μ., 116 τ.μ. υπόγειο, όχι μεσίτες, τιμή 1.100.000€	149,2	7.373	-2%	-15%	0%	5%	0%	0%	0%	6.512 €	20%	1.302 €	
Πειραιάς, Λιμάνι	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 55 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '55, Πειραιάς Λιμάνι, επαγγελματικός χώρος ενοικιασμένος σε εν λειτουργία επιχείρηση υγιεινομικού σε πολύ κεντρικό δρόμο, τιμή 700.000€ (ΔΟΝ27586)	55	12.727	-8%	-15%	0%	0%	0%	0%	0%	9.805 €	20%	1.961 €	
Πειραιάς, Σωτήρος	ΠΕΙΡΑΙΑΣ επί της Σωτήρος, κατάστημα 45 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, ενιαίος χώρος, 1 wc, πατάρι 20 τ.μ., τριφασικό ρεύμα, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, μισθωμένο, άριστη κατάσταση, διαθέσιμο από 15/3/15, τιμή 550.000€, συζητήσιμη. BON MAISON, 2114045065, 10:00-21:00	51	10.784	-8%	-15%	0%	0%	0%	0%	0%	8.280 €	20%	1.656 €	
												100%	7.733 €	
												<b>Στρογγυλοποιημένη Εμπορική Αξία/τμ:</b>		<b>7.700 €</b>

**ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ**

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων καταστημάτων					Μέγεθος	Πραγματική / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Συντήρηση	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Μηνιαίο Μίσθωμα	Τιμή Μίσθωσης			Πρόσβαση	Εμπορικότητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
		(τμ)	(€)	(€/τμ)										
Σωτήρος Διός (σε άμεση εγγύτητα με την υπό εκτίμηση ιδιοκτησία)	Κατάστημα ισόγειου 100 τμ, μισθώθηκε στα τέλη του 2017 Τρέχον Μίσθωμα Πηγή: ΑΟ	100,00	8.500	85,00	-5%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	83,33	15%	12,50
Σωτήρος Διός 19 (σε απόσταση 260μ από το υπό εκτίμηση ακίνητο)	Κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 110 τμ, ημιώροφο 31 τμ και υπόγειο 180 τμ. Το κατάστημα μισθώθηκε προς ελληνική εταιρεία ένδυσης το Q2 2017 Τρέχον Μίσθωμα Πηγή: ΑΟ	155,30	8.500	54,73	-1%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	55,68	20%	11,14
Πειραιάς	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 80 τ.μ., ισόγειο, προσόψεως, άριστη κατάσταση, σε εμπορικό δρόμο, τιμή 4.900€ (41193). PLASIS www.plasisrealestate.com -www.plasis.com.gr	80,00	4.900	61,25	-6%	-10%	5%	10%	0%	0%	0%	60,46	20%	12,09
Πειραιάς	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 100 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '82, ενιαίος χώρος, αποθήκη, τριφασικό ρεύμα, τιμή 5.000€ (223176). Golden Home	100,00	5.000	50,00	-5%	-10%	5%	10%	0%	0%	5%	52,52	15%	7,88
Πειραιάς	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 90 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '75, μισθωμένο, καλή κατάσταση, σε κεντρικό σημείο, προβολής, πρόσοψη 7 μέτρα, wc , τιμή 4.500€ (PN-76006). ASPIS REAL ESTATE	90	4.500	50,00	-6%	-10%	5%	10%	0%	0%	5%	52,19	15%	7,83
Πειραιάς	ΠΕΙΡΑΙΑΣ κατάστημα 110 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '75, ελεύθερο, καλή κατάσταση, σε κεντρικό σημείο, προβολής, 10 μέτρα πρόσοψη, 110τμ πατάρι, wc, τριφασικό ρεύμα , τιμή 5.000€ (PN-290261). ASPIS REAL ESTATE	143	5.000	34,97	-2%	-10%	10%	10%	0%	0%	5%	39,48	15%	5,92
												100%	57,36	
												<b>Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία (€/τμ):</b>		<b>57,00</b>

## ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕΘΟΔΟΥ ΠΡΟΞΕΟΦΛΗΣΗΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΩΩΝ

<b>Μισθωτής</b>	
Μίσθωμα/μήνα	8.636,00
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	26/6/2019
Λήξη Μισθωτηρίου	25/6/2023
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	ΔTK+1%
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	7,75%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	9,55%
Μίσθιο ανά μισθωτή (Επιφάνεια/θέσεις στάθμευσης)	
Υπόγειο	
Βοηθητικοί Χώροι	
Κύρια Χρήση	182,00
Θέσεις Στάθμευσης	
Ισόγειο	
Κατάστημα	111,2
Ημιώροφος	
Άλλο	
Όροφοι	
Άλλο	57,28
Γραφείο	
Γραφείο	
Συνολική επιφάνεια ανά μισθωτή (τμ)	350,48
Αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή (€/τμ/μήνα)	
Υπόγειο	3.112,20
Βοηθητικοί Χώροι	
Κύρια Χρήση	17,1
Θέσεις Στάθμευσης	
Ισόγειο	6.338,40
Κατάστημα	57,00
Ημιώροφος	
Άλλο	
Όροφοι	489,74
Άλλο	8,55
Γραφείο	
Γραφείο	0
Σύνολο	<b>9.940,34</b>
Πληρότητα	98%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔTK+1%

Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία εκτίμησης	31/3/2019
Χρόνια Μελέτης	10

Συνολική αξία DCF	1.537.000,00 €
Συνολική αξία Direct Cap	0,00 €

9,167

1η Χρηματοροφή		26/6/2027									
Έναρξη Περιόδου	1/4/2019	1/4/2020	1/4/2021	1/4/2022	1/4/2023	1/4/2024	1/4/2025	1/4/2026	1/4/2027	1/4/2028	1/4/2029
Λήξη Περιόδου	31/3/2020	31/3/2021	31/3/2022	31/3/2023	31/3/2024	31/3/2025	31/3/2026	31/3/2027	31/3/2028	31/3/2029	31/3/2030
Έτη	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
	1,31%	1,53%	1,72%	1,72%	1,78%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
ΔTK+1%	2,31%	2,53%	2,72%	2,72%	2,78%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
	8.835,75 €	9.058,85 €	9.304,89 €	9.557,98 €	9.823,70 €	10.098,76 €	10.381,53 €	10.672,21 €	10.971,03 €	11.278,22 €	11.594,01 €
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	26/6/2019	26/6/2020	26/6/2021	26/6/2022	26/6/2023	26/6/2024	26/6/2025	26/6/2026	26/6/2027	26/6/2028	26/6/2029
Μίσθωμα συμβολαίου	105.462,17 €	108.073,22 €	110.960,67 €	113.977,77 €	117.130,54 €	120.404,78 €	123.776,11 €	127.270,55 €	130.804,61 €	134.467,14 €	138.232,22 €
Μίσθωμα αγοράς	116.898,45 €	119.850,13 €	123.105,26 €	126.453,72 €	129.969,14 €	133.608,27 €	137.349,30 €	141.185,57 €	145.148,55 €	149.212,71 €	153.390,66 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου	105.462,17 €	108.073,22 €	110.960,67 €	113.977,77 €	117.130,54 €	120.404,78 €	123.776,11 €	127.270,55 €	130.804,61 €	134.467,14 €	138.232,22 €
Έξοδα ακινήτου	- 1.054,62 €	- 1.080,73 €	- 1.109,61 €	- 1.139,78 €	- 1.171,31 €	- 1.204,05 €	- 1.237,76 €	- 1.272,00 €	- 1.312,00 €	- 1.357,00 €	- 1.407,00 €
Αξία μεταπώλησης (exit value)											1.979.234,36 €
Έσοδα	105.462,17 €	108.073,22 €	110.960,67 €	113.977,77 €	117.130,54 €	120.404,78 €	123.776,11 €	127.270,55 €	130.804,61 €	134.467,14 €	138.232,22 €
Έξοδα	- 1.054,62 €	- 1.080,73 €	- 1.109,61 €	- 1.139,78 €	- 1.171,31 €	- 1.204,05 €	- 1.237,76 €	- 1.272,00 €	- 1.312,00 €	- 1.357,00 €	- 1.407,00 €
Χρηματοροές	104.407,55 €	106.992,49 €	109.851,06 €	112.838,00 €	115.959,23 €	119.200,73 €	122.538,35 €	126.000,55 €	129.492,61 €	133.110,14 €	136.825,22 €
Αξία	1.536.611,29 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία	1.537.000,00 €										