

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

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

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

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

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



**Στη συμβολή της Λεωφ. Κηφισίας 49
και της οδού Ζηρίδη, στο Δήμο Αμαρουσίου,
Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθήνας, Περιφέρεια Αττικής**

**Εντολέας:
"TRASTOR ΑΕΕΑΠ"**

**Ημερομηνία:
Μάρτιος 2019**

Περιεχόμενα

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ.....	4
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
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	6
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	6
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	7
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	7
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	7
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	7
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	7
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	8
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	8
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	10
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	11
ΕΚΤΙΜΗΣΗ	12
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	12
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	13
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ.....	13
Α.ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	13
Β.ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)	16
ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΜΟΝΤΕΛΟΥ	16
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	19
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ.....	20
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	21
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	24

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφ. Κηφισίας 49 και της οδού Ζηρίδη, στο Μαρούσι.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για χώρο γραφείων 2ου ορόφου και θέσεις στάθμευσης στο 2ο υπόγειο.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Ο γραφειακός χώρος του 2ου ορόφου έχει επιφάνεια 1.130,00τμ και η κάθε μία από τις 10 θέσεις στάθμευσης του 2 ^{ου} υπογείου έχει επιφάνεια 11,40τμ. Το ακίνητο εδράζεται σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 10.994,06τμ.
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Το ακίνητο βρίσκεται επί της λεωφόρου Κηφισίας, στο Δήμο Αμαρουσίου της Περιφέρειας Αττικής.
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	«ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ»
ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	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.
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	€ 2.789.000 (ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΕΝΝΕΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

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

31/03/2013

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο στις 21/03/2019.

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
- Στέλεχος Οικοδομικής Άδειας και σχέδια Αδείας
- Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Οριζοντίων Ιδιοκτησιών

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 στη συμβολή της λεωφόρου Κηφισίας 49 και της οδού Ζηρίδη και ανήκει στο Αμαρουσίου, στη Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθήνας της Περιφέρειας Αττικής, στο οικοδομικό τετράγωνο (1080) που περιβάλλεται από την λεωφ. Κηφισίας και τις οδούς Ζηρίδη, Χωματιανού και πεζοδρόμου.

Το ακίνητο διαθέτει μεγάλη προβολή και βρίσκεται σε εύκολα προσβάσιμο σημείο καθώς απέχει:

- 1 χλμ από τον κόμβο της Αττικής οδού με τη λεωφ. Κηφισίας
- 1 χλμ από τον σταθμό του προαστιακού «Κηφισίας»
- 1,1 χλμ από το σταθμό ΗΣΑΠ «Νερατζιώτισσα»
- 11 χλμ από το κέντρο της Αθήνας

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά σε γραφεία 2^{ου} ορόφου επαγγελματικού κτηρίου, το οποίο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο επιφάνειας 10.994,06τμ, συνολικής καθαρής επιφάνειας 1.130τμ και παράλληλα 10 θέσεων στάθμευσης στο 2^ο υπόγειο.

Οι επιμέρους επιφάνειες και οι χρήσεις του ακινήτου, ανά επίπεδο, είναι οι εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
2 ^ο Υπόγειο	10 θέσεις στάθμευσης	114,00
2 ^{ος} Όροφος	Γραφεία	1.130,00
Σύνολο:		1.244,00

Το υπό εκτίμηση ακίνητο του 2^{ου} ορόφου αποτελείται από ενιαίο χώρο που μέσω ελαφρών διαχωριστικών έχει μετατραπεί σε γραφεία. Το δάπεδο έχει επικαλυφθεί εν μέρει με γρανιτένια πλακίδια, με ξύλινη επένδυση και με πλαστικό τύπου PVC, και έχει τοποθετηθεί ψευδοροφή από γυψοσανίδα. Τα εξωτερικά κουφώματα αποτελούνται από αλουμίνια με διπλούς υαλοπίνακες.

Ο όροφος διαθέτει κεντρικό σύστημα ψύξης - θέρμανσης - εξαερισμού με αεραγωγούς, πυρανίχνευση, sprinklers και σύστημα ασφάλειας με κλειστό κύκλωμα παρακολούθησης.

Η πρόσβαση στα επίπεδα του κτιρίου που εντοπίζεται το υπό εκτίμηση ακίνητο πραγματοποιείται μέσω δύο κλιμακοστασίων και δύο ανελκυστήρων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Το ακίνητο φέρεται να ανήκει στην εταιρεία «ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ» (υπ' αριθμ. 3.625/15-02-2006 συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών της συμβολαιογράφου Ιουλίας Μιχαήλ Παπαδοπούλου).

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας τυχόν δουλειές 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 «HUAWEI ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ ΑΕ». Το μισθωτήριο με την εταιρεία «HUAWEI ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΕΣ ΑΕ». έχει επιγραμματικά τους εξής όρους:

Μισθωτής	HUAWEI ΑΕ
Περιγραφή Μισθωμένου Χώρου	Γραφεία 2 ^{ου} ορόφου επιφάνειας 1.130τμ και 10 θέσεις στάθμευσης στο 2 ^ο υπόγειο.
Μισθωμα / μήνα	14.800€
Έναρξη	12/2012
Λήξη Μισθωτηρίου	11/2024
Περίοδος Ανάλυσης	10 έτη
Αναπροσαρμογή	ΔΤΚ

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Η οικοδομή έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμ. 79/05 οικοδομικής άδειας της πολεοδομίας Αμαρουσίου. Προσκομίστηκαν ακόμη οι κατόψεις β' ορόφου και β' υπογείου της αναθεώρησης της άδειας. Δεν εξετάσαμε το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο. 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^ο Τρίμηνο του 2018, το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε όρους όγκου παρουσίασε μείωση σε σχέση με το 1^ο 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 συμβάλει 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) <small>Απόδοση: 0,0000000000 business economy euro</small>	-0,7	-0,9	-0,4	-0,5

ΤΑ Οικονομικά, via χρηματοπιστωτικές υποθέσεις 03 Μαΐου 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 Μαρούσι αποτελεί μία από τις κύριες αγορές γραφείων της Αττικής. Αποτελεί, πιο συγκεκριμένα, τμήμα των Βορείων Προαστίων διαθέτοντας σχεδόν το 1/2 του συνολικού αποθέματος των γραφείων (κατηγορίας A & B) και παραμένει η πιο δημοφιλής περιοχή για γραφεία.

Η μεγαλύτερη ζήτηση για γραφειακούς χώρους στην περιοχή καταγράφεται διαχρονικά στον άξονα της λεωφ. Κηφισίας, όπου ως επί το πλείστον βρίσκονται και τα κτίρια γραφείων με τις υψηλότερες κατασκευαστικές και τεχνολογικές προδιαγραφές αλλά και με τις μεγαλύτερες επιφάνειες ανά επίπεδο (floorplates). Η ζήτηση για τέτοιου είδους ακίνητα είναι διαχρονικά περίπου σταθερή, ενώ η προσφορά είναι με τη σειρά της σχεδόν ανελαστική, με αποτέλεσμα οι μισθωτικές αξίες στην εν λόγω περιοχή να έχουν μειωθεί πολύ λιγότερο συγκριτικά με άλλες δευτερεύουσες αγορές γραφείων τόσο στα Βόρεια Προάστια όσο και στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής.

Οι μισθωτικές αξίες επί αλλά και πλησίον της λεωφ. Κηφισίας κυμαίνονται σήμερα μεταξύ € 12 - 17/ τμ/ μήνα.

Να σημειωθεί ότι έχουν καταγραφεί και υψηλότερα του προαναφερθέντος μισθώματα, ωστόσο, αφορούν αποκλειστικά σε ακίνητα κύρους επί της λεωφ. Κηφισίας, όπου μέχρι σήμερα η προσφορά είναι περιορισμένη, κυρίως λόγω της ανύπαρκτης/ αναιμικής κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά τη διάρκεια της κρίσης.

Το προαναφερθέν εύρος με τη σειρά του εξαρτάται από την ακριβή τοποθεσία του ακινήτου, την ποιότητα κατασκευής και την κατάσταση συντήρησης τόσο του γραφειακού χώρου όσο και του μείζονος κτιρίου, αλλά και από τις τεχνολογικές προδιαγραφές – παροχές του ακινήτου (πχ ψευδοροφές, καλωδιώσεις, σύγχρονα συστήματα ψύξης και θέρμανσης, κλπ).

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι ενώ κατά την προηγούμενη διετία οι επαναδιαπραγματεύσεις των μισθωτηρίων συμβολαίων και οι μετεγκαταστάσεις αποτέλεσαν ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της αγοράς γραφείων στην περιοχή, σήμερα ο όγκος τους έχει περιορισθεί σημαντικά, δεδομένου ότι η συντριπτική πλειοψηφία των πολυεθνικών αλλά και αρκετών εγχώριων εταιρειών έχουν ήδη καταφύγει επιτυχώς σε τέτοιες πρακτικές στο πρόσφατο παρελθόν. Ως εκ τούτου, η ζήτηση για γραφεία στην περιοχή αποτελεί στην πλειονότητα των περιπτώσεων νέα ζήτηση και εστιάζεται σχεδόν αποκλειστικά σε γραφεία Α' και Β' κατηγορίας και σε καμία περίπτωση χαμηλότερων προδιαγραφών. Στις περιπτώσεις εκείνες όπου τα ακίνητα είναι χαμηλότερων κατασκευαστικών προδιαγραφών, και τα οποία συναντώνται ως επί το πλείστον σε παράπλευρους δρόμους της λεωφ. Κηφισίας, οι ιδιοκτήτες αναλαμβάνουν μέρος ή και το σύνολο του κόστους ανακαίνισης – βελτίωσης των υποδομών των ακινήτων προκειμένου να τα καταστήσουν ελκυστικά προς πιθανούς νέους μισθωτές.

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 Εκτίμησής 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 δουλείες, 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

Περιληπτικά 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 γραφείων			
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης
		(τμ)	(€/τμ)
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ γραφείο 855 τ.μ., 3ου, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευή '02, υπόγειο πάρκιν 11 θέσεων, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαινισμένο, ανακαίνιση '17, Λ. Κηφισίας, επενδυτικό ακίνητο, πολυτελούς κατασκευής, πλήρη ηλεκτρομηχανολογική ανακαίνιση το 2017, θέα, ιδιαίτερης προβολής, μισθωμένο επί σειρά ετών σε μεγάλη αμερικάνικη πολυεθνική εταιρεία με πολύ καλή απόδοση ενοικίου, πρόσφατη ανανέωση της μίσθωσης, επενδυτικό ακίνητο με προοπτική, 24ωρη φύλαξη του ακινήτου, δυνατότητα τραπεζικού δανείου, τιμή 2.500.000€ (44742). PLASIS	855	2.924
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ γραφείο 408 τ.μ., 8ου, κατασκευή '95, καλή κατάσταση, Κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας, ανοιχτό χώρο με 8 κλειστά γραφεία, μια μεγάλη αίθουσα συσκέψεων, κεντρικό αυτόνομο κλιματισμό, δίκτυο δεδομένων / τηλέφωνο, αίθουσα υπολογιστών, συναγερμό, σύστημα πυρασφάλειας, 3 τουαλέτες, κουζίνα, έξοδο κινδύνου, 6 ανεγκυστήρες, φύλακας ασφαλείας 24h / 24, 6 θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο. --, τιμή 1.140.000€ (E-10641). www.mobilia.gr	408	2.794
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ Κέντρο, γραφείο 692 τ.μ., 3ου, κατασκευή '90, πάρκιν, τριφασικό ρεύμα, μεγάλης προβολής, επί της Λεωφόρου Κηφισίας, οροφोगραφείο, computer room, άριστη κατάσταση, έτοιμο προς χρήση, αποθήκη 40τμ., παρκιν, άμεση πρόσβαση σε Αττική οδό, 400 μ. απο μετρο, συζητησιμη, τιμή 1.900.000€ (168334). Golden Home	692	2.746
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ Λεωφ. Κηφισίας, γραφείο 400 τ.μ., προσόψεως, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, κινητά χωρίσματα, σε σύγχρονο κτίριο πωλείται στην αντικειμενική αξία, κατάλληλο και για επένδυση, τιμή 1.000.000€. KTISIS	400	2.500
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ Κέντρο, γραφείο 1.377 τ.μ., 2ου, κατασκευή '90, πάρκιν, τριφασικό ρεύμα, μεγάλης προβολής, επί της Λεωφόρου Κηφισίας, οροφोगραφείο 2ου και 3ου οροφου, σε άριστη κατάσταση, έτοιμο προς χρήση, άμεση πρόσβαση σε Αττική οδό, 400 μ. απο σταθμό ΗΣΑΠ, εσωτερική σκάλα, βεράντες, φωτεινό, computer room, αποθήκη 40τμ., πάρκιν 9 θέσεων, βιομηχανικό ρεύμα, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, συζητησιμη, τιμή 3.192.000€ (168333). Golden Home	1377	2.318

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για τα γραφεία, συμπεριλαμβανομένων και των θέσεων στάθμευσης, **2.300€/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 (€)
2 ^{ος} Όροφος	Γραφεία	1.130,00	2.300	2.599.000,00
Σύνολο:		1.130,00		2.599.000,00

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **€ 2.599.000,00**.

Β.ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (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 αντανakλούν 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
HUAWEI	7,50%	1,80%	0.00%

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

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφείων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγγεμένη Επιφάνεια	Μηνιαίο Μίσθωμα	Τιμή Μίσθωσης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι (Green Plaza)	Γραφεία 400 τμ μισθώθηκαν το τρίτο τρίμηνο του 2018 Τρέχον Μίσθωμα (Q3 2018) Πηγή: ΑΟ	400,00	6.800	17,00
Χειμάρρας 7 Μαρούσι	Γραφεία 1.800 τμ μισθώθηκαν το τέταρτο τρίμηνο του 2018 Τρέχον Μίσθωμα (Q4 2018) Πηγή: ΑΟ	1.800,00	25.200	14,00
Λεωφόρος Κηφισίας 36 Μαρούσι	Γραφεία 2.500 τμ μισθώθηκαν το δεύτερο τρίμηνο του 2018 Τρέχον Μίσθωμα (Q2 2018) Πηγή: ΑΟ	2.500,00	33.750	13,50
Μαρούσι,	ΜΑΡΟΥΣΙ γραφείο 750 τ.μ., 2ου, κατασκευή '04, 2, τριφασικό ρεύμα, ασανσέρ, δομημένη καλωδίωση, ελεύθερο, άριστη κατάσταση, Βόρεια Αθήνα, στο Μαρούσι, σε πολύ καλό σημείο, προσφέρεται προς ενοικίαση γραφείο άριστης κατάστασης και πολυτελούς κατασκευής 750 τ.μ. Το γραφείο είναι 2ου ορόφου με φυσικό περιμετρικό φωτισμό και αποτελείται από διαμορφωμένους εργασιακούς χώρους, server room, κουζίνα και διπλό WC. , τιμή 12.750€ (ID: 2129). TERRA REAL ESTATE	750,00	12.750	17,00
Μαρούσι, Παράδεισος	ΜΑΡΟΥΣΙ Παράδεισος, γραφείο 760 τ.μ., 2ου, διαμπερές, προσόψεως, κατασκευή '00, 1 wc, ασανσέρ, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ελεύθερο, άριστη κατάσταση, Σε επαγγελματικό κτίριο, διατίθεται προς μίσθωση όροφος γραφείων με κινητά χωρίσματα και open plan χώρους. Το κτίριο διαθέτει 24ωρη φύλαξη., τιμή 12.900€ (3423), 6945892696	760	12.900	16,97
Μαρούσι, Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ επί Λεωφ. Κηφισίας, γραφείο 924 τ.μ., κατασκευή '81, πάρκιν, Ανακαινισμένα γραφεία με κλιματισμό, ενιαίους χώρους, διπλά τζάμια, ψευδοροφές, φωτιστικά, δομημένη καλωδίωση κ.λπ. Εξυπηρετούνται απο θέσεις στάθμευσης., τιμή 15.240€ (04205.009.02.T). PRAXIS ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ	924	15.240	16,49

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 τα γραφεία του 2^{ου} ορόφου, συμπεριλαμβανομένων και των θέσεων στάθμευσης, **16,00€/τμ.** 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 **€ 2.837.000,00.**

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	2.599.000	20%	519.800 €
DCF Μέθοδος	2.837.000	80%	2.269.600 €
Σύνολο			2.789.400 €
Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αξία			2.789.000 €

Συνεπώς, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 2.789.000,00.**

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. ΒΟΥΛΙΑΓΑΡΗ 115 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210 75 67 667 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094448269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29/98*

Θοδωρής Λύβης, Certified Valuer

Πολιτικός Μηχανικός MSc

Τμήμα Μελετών και Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας

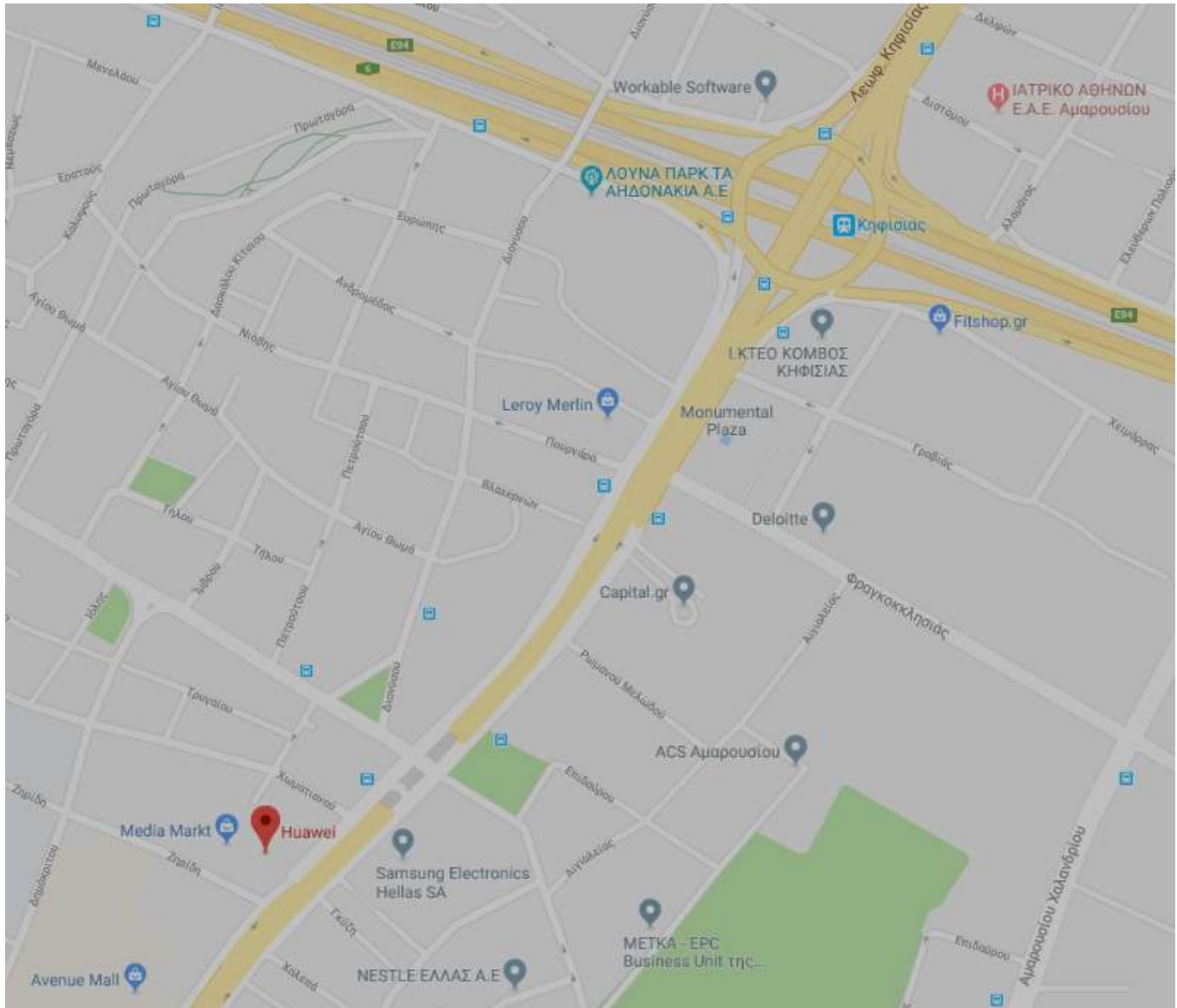
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

(Φωτογραφίες, Χάρτης)

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΧΑΡΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

(Ανάλυση Συγκριτικών & Υπολογισμοί DCF)

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων γραφείων				Μέγεθος	Πραγματική / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Συντήρηση	Αξίες			
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης			Πρόσβαση	Εμπορικότητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα	
		(τμ)	(€/τμ)											
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ γραφείο 855 τ.μ., 3ου, προσόψεως, διαμπερές, κατασκευή '02, υπόγειο πάρκιν 11 θέσεων, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ανακαινισμένο, ανακαίνιση '17, Λ. Κηφισίας, επενδυτικό ακίνητο, πολυτελούς κατασκευής, πλήρη ηλεκτρομηχανολογική ανακαίνιση το 2017, θέα, ιδιαίτερη προβολής, μισθωμένο επί σειρά ετών σε μεγάλη αμερικάνικη πολυεθνική εταιρεία με πολύ καλή απόδοση ενοικίου, πρόσφατη ανανέωση της μίσθωσης, επενδυτικό ακίνητο με προοπτική, 24ωρη φύλαξη του ακινήτου, δυνατότητα τραπεζικού δανείου, τιμή 2.500.000€ (44742). PLASIS	855	2.924	-1%	-15%	0%	0%	0%	0%	0%	2.445 €	20%	489 €	
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ γραφείο 408 τ.μ., 8ου, κατασκευή '95, καλή κατάσταση, Κτίριο επί της Λεωφόρου Κηφισίας, ανοιχτό χώρο με 8 κλειστά γραφεία, μια μεγάλη αίθουσα συσκέψεων, κεντρικό αυτόνομο κλιματισμό, δίκτυο δεδομένων / τηλεφώνου, αίθουσα υπολογιστών, συναγερμό, σύστημα πυρασφάλειας, 3 τουαλέτες, κουζίνα, έξοδο κινδύνου, 6 ανελκυστήρες, φύλακας ασφαλείας 24h / 24, 6 θέσεις στάθμευσης στο υπόγειο. --, τιμή 1.140.000€ (E-10641). www.mobilia.gr	408	2.794	-4%	-15%	0%	0%	0%	0%	5%	2.414 €	20%	483 €	
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ Κέντρο, γραφείο 692 τ.μ., 3ου, κατασκευή '90, πάρκιν, τριφασικό ρεύμα, μεγάλης προβολής, επί της Λεωφόρου Κηφισίας, οροφωγραφείο, computer room, άριστη κατάσταση, έτοιμο προς χρήση, αποθήκη 40τμ., παρκιν, άμεση πρόσβαση σε Αττική οδό, 400 μ. απο μετρο, συζητησιμη, τιμή 1.900.000€ (168334). Golden Home	692	2.746	-2%	-15%	0%	0%	0%	0%	5%	2.411 €	20%	482 €	
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ Λεωφ. Κηφισίας, γραφείο 400 τ.μ., προσόψεως, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, κινητά χωρίσματα, σε σύγχρονο κτίριο πωλείται στην αντικειμενική αξία, κατάλληλο και για επένδυση, τιμή 1.000.000€. ΚΤΙΣΙΣ	400	2.500	-4%	-15%	0%	0%	0%	5%	0%	2.159 €	20%	432 €	
Μαρούσι Λεωφ. Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ Κέντρο, γραφείο 1.377 τ.μ., 2ου, κατασκευή '90, πάρκιν, τριφασικό ρεύμα, μεγάλης προβολής, επί της Λεωφόρου Κηφισίας, οροφωγραφείο 2ου και 3ου οροφου, σε άριστη κατάσταση, έτοιμο προς χρήση, άμεση πρόσβαση σε Αττική οδό, 400 μ. απο σταθμό ΗΣΑΠ, εσωτερική σκάλα, βεράντες, φωτεινό, computer room, αποθήκη 40τμ., πάρκιν 9 θέσεων, βιομηχανικό ρεύμα, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, συζητησιμη, τιμή 3.192.000€ (168333). Golden Home	1377	2.318	1%	-15%	0%	0%	0%	0%	5%	2.115 €	20%	423 €	
												100%	2.309 €	
Στρογγυλοποιημένη Εμπορική Αξία/τμ:													2.300 €	

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ															
Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφείων					Μέγεθος	Πραγματική / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Συντήρηση	Αξίες			
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Μηνιαίο Μίσθωμα (€)	Τιμή Μίσθωσης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικότητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα	
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι (Green Plaza)	Γραφεία 400 τμ μισθώθηκαν το τρίτο τρίμηνο του 2018 Τρέχον Μίσθωμα (Q3 2018) Πηγή: ΑΟ	400,00	6.800	17,00	-4%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	18,08	15%	2,71	
Χειμάρρας 7 Μαρούσι	Γραφεία 1.800 τμ μισθώθηκαν το τέταρτο τρίμηνο του 2018 Τρέχον Μίσθωμα (Q4 2018) Πηγή: ΑΟ	1.800,00	25.200	14,00	3%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	15,87	20%	3,17	
Λεωφόρος Κηφισίας 36 Μαρούσι	Γραφεία 2.500 τμ μισθώθηκαν το δεύτερο τρίμηνο του 2018 Τρέχον Μίσθωμα (Q2 2018) Πηγή: ΑΟ	2.500,00	33.750	13,50	7%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	15,10	20%	3,02	
Μαρούσι,	ΜΑΡΟΥΣΙ γραφείο 750 τ.μ., 2ου, κατασκευή '04, 2, τριφασικό ρεύμα, ασανσέρ, δομημένη καλωδίωση, ελεύθερο, άριστη κατάσταση, Βόρεια Αθήνα, στο Μαρούσι, σε πολύ καλό σημείο, προσφέρεται προς ενοικίαση γραφείο άριστης κατάστασης και πολυτελούς κατασκευής 750 τ.μ. Το γραφείο είναι 2ου ορόφου με φυσικό περιμετρικό φωτισμό και αποτελείται από διαμορφωμένους εργασιακούς χώρους, server room, κουζίνα και διπλό WC. , τιμή 12.750€ (ID: 2129). TERRA REAL ESTATE	750,00	12.750	17,00	-2%	-10%	0%	5%	0%	5%	0%	16,68	15%	2,50	
Μαρούσι, Παράδεισος	ΜΑΡΟΥΣΙ Παράδεισος, γραφείο 760 τ.μ., 2ου, διαμπερές, προσόψεως, κατασκευή '00, 1 wc, ασανσέρ, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, δομημένη καλωδίωση, ελεύθερο, άριστη κατάσταση, Σε επαγγελματικό κτίριο, διατίθεται προς μίσθωση όροφος γραφείων με κινητά χωρίσματα και open plan χώρους. Το κτίριο διαθέτει 24ωρη φύλαξη., τιμή 12.900€ (3423), 6945892696	760	12.900	16,97	-2%	-10%	0%	5%	0%	5%	0%	16,66	15%	2,50	
Μαρούσι, Κηφισίας	ΜΑΡΟΥΣΙ επί Λεωφ. Κηφισίας, γραφείο 924 τ.μ., κατασκευή '81, πάρκιν, Ανακαινισμένα γραφεία με κλιματισμό, ενιαίους χώρους, διπλά τζάμια, ψευδοροφές, φωτιστικά, δομημένη καλωδίωση κ.λπ. Εξυπηρετούνται απο θέσεις στάθμευσης., τιμή 15.240€ (04205.009.02.T). PRAXIS ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ	924	15.240	16,49	-1%	-10%	0%	0%	0%	0%	5%	15,50	15%	2,32	
													100%	16,23	
													Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία (€/τμ):		16,00

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕΘΟΔΟΥ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΩΝ

Μισθωτής	
Μίσθωμα/μήνα	14.800,00
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	1/12/2019
Λήξη Μισθωτηρίου	30/11/2024
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	ΔΤΚ
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	7,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	9,30%
Μίσθιο ανά μισθωτή (Επιφάνεια/θέσεις στάθμευσης)	
Υπόγειο	
Βοηθητικοί Χώροι	
Κύρια Χρήση	
Θέσεις Στάθμευσης	
Ισόγειο	
Κατάστημα	
Ημιώροφος	
Άλλο	
Όροφοι	
Άλλο	
Γραφείο	1130
Γραφείο	
Συνολική επιφάνεια ανά μισθωτή (τμ)	1130
Αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή (€/τμ/μήνα)	
Υπόγειο	0,00
Βοηθητικοί Χώροι	
Κύρια Χρήση	
Θέσεις Στάθμευσης	
Ισόγειο	0,00
Κατάστημα	
Ημιώροφος	
Άλλο	
Όροφοι	18.080,00
Άλλο	
Γραφείο	16,00
Γραφείο	0
Σύνολο	18.080,00
Πληρότητα	98%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔΤΚ+1%

Βασικές παραδοχές μοντέλου

Ημερομηνία εκτίμησης	31/3/2019
Χρόνια Μελέτης	10

Συνολική αξία DCF	2.837.000,00 €
Συνολική αξία Direct Cap	0,00 €

1η Χρηματοροφή		30/11/2024									
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%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	1/12/2019	1/12/2020	1/12/2021	1/12/2022	1/12/2023	1/12/2024	1/12/2025	1/12/2026	1/12/2027	1/12/2028	1/12/2029
Μίσθωμα συμβολαίου	178.377,30 €	180.846,54 €	183.720,76 €	186.875,88 €	190.127,95 €	128.247,22 €	197.008,50 €	200.554,65 €	204.164,64 €	207.839,60 €	211.580,71 €
Μίσθωμα αγοράς	212.620,80 €	217.989,48 €	223.910,07 €	230.000,42 €	236.394,43 €	81.004,49 €	249.817,86 €	256.812,76 €	264.003,51 €	271.395,61 €	278.994,69 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου	178.377,30 €	180.846,54 €	183.720,76 €	186.875,88 €	190.127,95 €	209.251,71 €	249.817,86 €	256.812,76 €	264.003,51 €	271.395,61 €	278.994,69 €
Έξοδα ακινήτου	- 1.783,77 €	- 1.808,47 €	- 1.837,21 €	- 1.868,76 €	- 1.901,28 €	- 2.092,52 €	- 2.498,18 €	- 2.568,13 €	- 2.640,04 €	- 2.713,96 €	- 2.789,95 €
Αξία μεταπώλησης (exit value)											3.719.929,19 €
Έσοδα	178.377,30 €	180.846,54 €	183.720,76 €	186.875,88 €	190.127,95 €	209.251,71 €	249.817,86 €	256.812,76 €	264.003,51 €	271.395,61 €	278.994,69 €
Έξοδα	- 1.783,77 €	- 1.808,47 €	- 1.837,21 €	- 1.868,76 €	- 1.901,28 €	- 2.092,52 €	- 2.498,18 €	- 2.568,13 €	- 2.640,04 €	- 2.713,96 €	- 2.789,95 €
Χρηματοροές	176.593,52 €	179.038,08 €	181.883,55 €	185.007,12 €	188.226,67 €	207.159,19 €	247.319,68 €	254.244,63 €	261.363,48 €	268.681,65 €	276.204,74 €
Αξία	2.836.615,82 €										