

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

Λ. Βουλαγαμένης 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 των οδών Γρ. Λαμπράκη 16
και Δημάρχου Άγγελου Μεταξά,
στο Δήμο Γλυφάδας,
Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, 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.....	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	8
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	8
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	8
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ	8
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	8
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ	9
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	9
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	11
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	12
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 των οδών Γρ. Λαμπράκη 16 και Μεταξά, στη Γλυφάδα.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για κατάστημα, το οποίο αποτελείται από υπόγειο και ισόγειο.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	Το ακίνητο περιλαμβάνει οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν συνολική επιφάνεια 207,00τμ και εδράζεται σε οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 2.209,82τμ.
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Το ακίνητο βρίσκεται στην κεντρική αγορά της Γλυφάδας, σε σημείο με υψηλό δείκτη εμπορικότητας και επισκεψιμότητας.
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	«ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING 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	€ 2.135.000 (ΔΥΟ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΚΑΤΟΝ ΤΡΙΑΝΤΑ ΠΕΝΤΕ 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

31/03/2019

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο ακίνητο στις 27/03/2019.

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 Αδείας και κάτοψη ισογείου αδείας.
- Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Ακινήτου
- 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 Γρ. Λαμπράκη 16 και Δημάρχου Αγγέλου Μεταξά, στο κέντρο του δήμου της Γλυφάδας, στο νομό Αττικής.

Η οδός Δημάρχου Αγγέλου Μεταξά, αποτελεί πλέον, ημι-πεζόδρομο ήπιας κυκλοφορίας με ενδιάμεση νησίδα από την οποία διέρχεται η γραμμή του τραμ, που άρχεται από την (παραλιακή) λεωφόρο Ποσειδώνος (στο ύψος της πλατείας Βάσως Κατράκη) και ξανακαταλήγει – ουσιαστικά – στη λεωφόρο Ποσειδώνος, στο ύψος πλατείας Κρήτης, επί του ορίου του δήμου με τον όμορο δήμο Βούλας. Η εν λόγω λεωφόρος αποτέλεσε την «αιχμή του δόρατος» της εμπορικής αγοράς της Γλυφάδας και, ταυτόχρονα, μία από τις πλέον δημοφιλείς εμπορικές αγορές της πρωτεύουσας. Η περιοχή, πάντως, αντιμετωπίζει σημαντικό πρόβλημα έλλειψης χώρων στάθμευσης, που, ωστόσο, επηρεάζει εντονότερα τους κατοίκους της και λιγότερο τους επισκέπτες της.

Η ζώνη της οδού Μεταξά χαρακτηρίζεται ως επί το πλείστον, από εμπορική χρήση γης – τουλάχιστον σε επίπεδο ισογείου αλλά συχνά και σε επίπεδο ορόφου (ιδίως εντός των εμπορικών κέντρων) – και κυρίως γραφειακή και λοιπές επαγγελματικές χρήσεις (κέντρα ομορφιάς, φροντιστήρια, καφετερίες κλπ.), σε επίπεδο ορόφων. Η δόμησή της συνίσταται κυρίως σε αμιγώς επαγγελματικά κτίρια (πολυώροφα καταστήματα, εμπορικά κέντρα, κτίρια γραφείων). Οι χρήσεις γης, δε, της ευρύτερης γύρω από το υπό εκτίμηση ακίνητο περιοχής (εντός του κέντρο του δήμου) εμπλουτίζονται με την ψυχαγωγική χρήση (καφετερίες, εστιατόρια και λοιποί χώροι εστίασης, bar, κέντρα διασκέδασης, κινηματογράφοι κλπ.) και με πλήθος ξενοδοχείων, που εντοπίζονται επί και πολύ κοντά στην οδό Λαζαράκη, τη λεωφόρο Ποσειδώνος και κάποιες κάθετες αυτών οδούς (όπως, μεταξύ άλλων, οι οδοί Ζησιμοπούλου, Δούσμανη, Ξάνθου και Πανδώρας) και ασφαλώς με την οικιστική χρήση. Η δόμησή της συνίσταται κυρίως σε παλαιότερες (15 – 30 ετών) πολυκατοικίες, συχνότερα με ισόγεια εν pilotis, αλλά και σε αμιγώς επαγγελματικά και ειδικής χρήσης κτίρια (όπως ξενοδοχεία και αυτόνομα κτίρια εστιατορίων και bar).

Η εμπορική αγορά της Γλυφάδας αποτελεί εμπορικό πόλο της Αθήνας, γεγονός που ιστορικά ενισχύθηκε από τη λειτουργία του παλαιού διεθνούς αερολιμένα. Την τελευταία 15ετία, δε, τόσο η γενικότερη άνοδος της κτηματαγοράς όσο και τα ολυμπιακά έργα και τα έργα υποδομής στον παραλιακό άξονα αλλά και η προοπτική αξιοποίησης του χώρου του παλαιού αερολιμένα, έχουν προκαλέσει ακόμη μεγαλύτερη προώθηση ανάπτυξη της Γλυφάδας στον εμπορικό και ψυχαγωγικό τομέα. Η Γλυφάδα, άλλωστε, παραδοσιακά αποτελεί και μια καλή περιοχή κατοικίας, σε άμεση γειτνίαση και με άλλους καλούς οικιστικά και με ακριβές τιμές γης δήμους (όπως της Βούλας, της Βουλιαγμένης, του Αλίμου και του Παλαιού Φαλήρου).

Συνοπτικά, στα πλεονεκτήματα της περιοχής του υπό εκτίμηση ακινήτου, συγκαταλέγονται η εμπορικότητα, η καλή πρόσβαση σε όλες τις βασικές για την εξυπηρέτηση υπηρεσίες και άρτια εξυπηρέτησή από το δίκτυο αστικών συγκοινωνιών (τραμ και αστικών λεωφορείων), καθώς και η καλή ποιότητα του δομημένου και του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής. Ωστόσο, η περιοχή παρουσιάζει το μειονέκτημα της έλλειψης χώρων στάθμευσης, ενώ, όπως έχει διαφανεί από τον πρώτο χρόνο λειτουργίας του, το τραμ δεν έτυχε της αναμενόμενης προτίμησης του επιβατικού κοινού και έτσι δεν πρόσφερε σημαντική ώθηση στην προέλευση αγοραστικού κοινού στην αγορά της Γλυφάδας.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για κατάστημα αποτελούμενο από υπόγειο και ισόγειο. Στην παρούσα φάση όλο το κατάστημα είναι μισθωμένο. Το υπόγειο αποτελεί χώρο καταστήματος, αν και ένα μέρος του κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι χρησιμοποιείται ως βοηθητικός χώρος, και το ισόγειο αποτελεί κατάστημα. Οι επιμέρους επιφάνειες και οι χρήσεις του ακινήτου, ανά επίπεδο, είναι οι εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)
Υπόγειο	Κατάστημα	147,00
Ισόγειο	Κατάστημα	60,00
Σύνολο:		207,00

Η επικοινωνία μεταξύ των δύο ορόφων επιτυγχάνεται μέσω κλιμακοστασίου με επικάλυψη πατητής τσιμεντοκονίας. Το ισόγειο κατάστημα ενδυμάτων περιλαμβάνει έναν ενιαίο χώρο και το κλιμακοστάσιο προς το υπόγειο. Κατά μήκος της γωνιακής πρόσοψης του καταστήματος υπάρχει υαλοστάσιο με δίφυλλη θύρα. Το υπόγειο περιλαμβάνει τον χώρο του καταστήματος, χώρο δοκιμαστηρίων καθώς και βοηθητικό χώρο. Το δάπεδο είναι επιστρωμένο με μαρμάρινη επένδυση και στην οροφή έχει τοποθετηθεί γυψοσανίδα με ενσωματωμένα φωτιστικά σώματα.

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

Το οικόπεδο επί του οποίου εδράζεται το κτίριο έχει έκταση 2.209,82τμ, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, και έχει πρόσωπο στις οδούς Γρ. Λαμπράκη και Δημάρχου Αγγέλου Μεταξά.

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 «ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ» (υπ' αριθμ. 2.289/14-03-2006 συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου της συμβολαιογράφου Αικατερίνης Διονυσίου Πελέκη).

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 «FOLLI FOLLIE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ».

Το μισθωτήριο με την εταιρεία «FOLLI FOLLIE ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ». έχει επιγραμμатικά τους εξής όρους:

Μισθωτής	FOLLI FOLLIE
Περιγραφή Μισθωμένου Χώρου	Κατάστημα ισογείου και υπογείου που αποτελείται από ισόγειο με εμβαδόν 60,00τμ και από υπόγειο με εμβαδόν 147,00τμ
Μίσθωμα / μήνα	€ 10.200,00
Έναρξη	7/2017
Λήξη Μισθωτηρίου	7/2022
Περίοδος Ανάλυσης	10 έτη
Αναπροσαρμογή	ΔTK + 1%

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

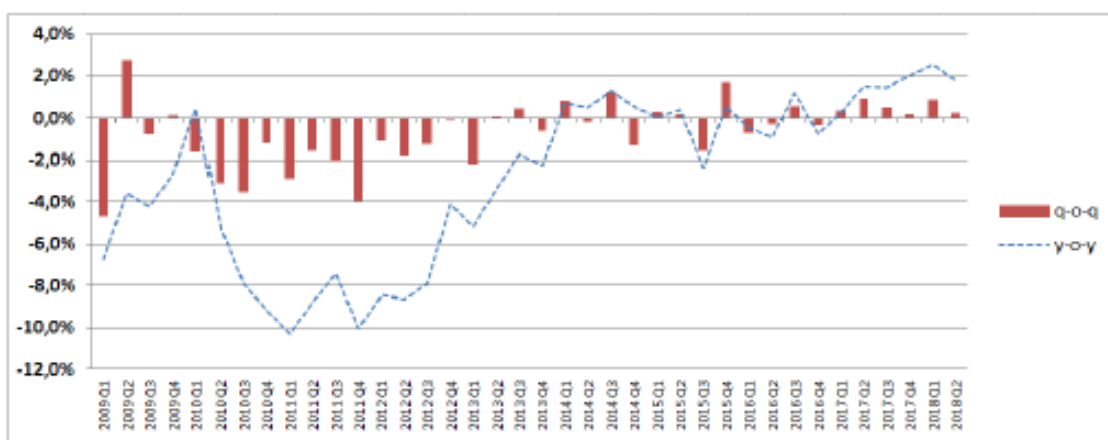
Η οικοδομή έχει ανεγερθεί βάσει της υπ' αριθμ. 533/11-4-91 οικοδομικής άδειας της πολεοδομίας Αργυρούπολης. Προσκομίστηκε ακόμη η κάτοψη ισογείου της άδειας, καθώς και η δήλωση ένταξης στο Ν. 4495/2017 και οι κατόψεις της επικείμενης τακτοποίησης. Δεν εξετάσαμε το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο. Η εκτίμηση 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 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 εξομαλυσμένα 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 τρεκουσών συναλλαγών (% του ΑΕΠ) <small>Exports minus imports of business economy euro</small>	-0,7	-0,9	-0,4	-0,5

ΤΑ Οικονομικά και χρηματοοικονομικά στοιχεία βασίζονται σε στοιχεία της Eurostat, 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 ακίνητο βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο με πληθώρα καταστημάτων και καφέ στα ισόγεια και γραφεία στους άνω ορόφους των κτιρίων (μεσιτικά, ιατρεία, ταξιδιωτικά πρακτορεία κ.α.). Η οδός Δημάρχου Αγγέλου Μεταξά είναι η πλέον κεντρική εμπορική οδός του δήμου και σε επέκταση των νοτίων προαστίων, ακολουθούμενη σε εμπορικότητα από τις οδούς Λαμπράκη και Κύπρου.

Το κέντρο της Γλυφάδας διαθέτει εύκολη πρόσβαση με τραμ και συχνά δρομολόγια λεωφορείων, γεγονός που το καθιστά ως μία από τις λίγες περιοχές της Αττικής που διατήρησαν υψηλά ενοίκια σε καταστήματα. Η Γλυφάδα επίσης θεωρείται ως μια από τις βασικές αγορές της Αττικής, δεύτερη σε εμπορικότητα μετά τον πεζόδρομο της Ερμού στο κέντρο της πόλης. Εταιρείες που είθισται να τοποθετούνται σε κεντρικές εμπορικές οδούς, όπως οι H&M, Zara, Public, Pull&Bear, Massimo Dutti, Folli Follie, Juicy, Pandora κ.α. χωροθετούνται κατά μήκος της Μεταξά. Το ποσοστό των κενών καταστημάτων υπολογίζεται σε λιγότερο από 5%, ενώ τα ενοίκια έχουν σταθεροποιηθεί τα τελευταία τρίμηνα.

Η ανάπλαση και ανάπτυξη του παλαιού αεροδρομίου, εκτάσεως περί τα 6 εκατομμύρια τ.μ. που θα περιλαμβάνει μικτές χρήσεις, με ανάδοχο την Lamda Development του Ομίλου Λάτση, θα επηρεάσει σημαντικά την αγορά της Γλυφάδας στο μέλλον. Προβλέπεται η δημιουργία μητροπολιτικού πάρκου καθώς και κατοικίες, καταστήματα, χρήσεις ψυχαγωγίας και πολιτισμού, όπως και ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές υποστηρικτικές χρήσεις.

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 καταστημάτων			
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένη Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης
		(τμ)	(€/τμ)
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο επί Μεταξά, κατάστημα 149 τ.μ., υπογείου - ισογείου, πατάρι 35 τ.μ., άριστη κατάσταση, υπόγειο 57 τ.μ., ισόγειο 57 τ.μ., μισθωμένο, με απόδοση 4%, τιμή 1.500.000€ (34760). PLASIS www.plasisrealestate.com - www.plasis.com.gr	84,6	17.730
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο, κατάστημα 53 τ.μ., υπογείου - ισογείου, προσόψεως, άριστη κατάσταση, επί της Μεταξά, ισόγειο 27 τ.μ., με υπόγειο 27 τ.μ., με πρόσοψη 3,5 μέτρα , τιμή 550.000€ (37013). PLASIS www.plasisrealestate.com - www.plasis.com.gr	35,1	15.670
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο, κατάστημα 150 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '90, δομημένη καλωδίωση, 2 Κορυφαία Επενδυτικά Καταστήματα, στο Κέντρο της Γλυφάδας μέσα στην καρδιά της αγοράς, με εξαιρετικά μισθωτήρια συμβόλαια με μεγάλες εταιρίες, AAA' προβολής, ισόγεια καταστήματα με ιδανικές αποδόσεις, επί της Μεταξά, αποτελούν τέλεια επενδυτική πρόταση αγοράς, στην τιμή συμπεριλαμβάνονται τα δύο καταστήματα , AZ-BK., τιμή 2.650.000€ (Z-T35919)	150	17.667
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο, κατάστημα 75 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '70, 1 wc, κλιματισμός, άριστη κατάσταση, Καταστημα προβολης επι της Μεταξα μισθωμενο 8500., τιμή 1.600.000€ (e-agents419213). Πανέρης Παναγιώτης www.tzannisrealestate.gr , 2114069096	75	21.333
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ κατάστημα 112 τ.μ., καλή κατάσταση, επί της Μεταξά γωνιακό καταστημα ισογείου 72 τμ με υπογειο 56, παταρι 30 (δυνατοτητα 72 τμ), τιμή 2.500.000€ (00257.011.01). PLASIS	97,8	25.562

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 **18.400€/τμ** ενώ θεωρούμε ότι ο χώρος του υπογείου καταστήματος αντιστοιχεί στο 30% της παραπάνω αξίας, ήτοι σε **5.520€/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	147,00	5.520	811.440,00
Ισόγειο	Κατάστημα	60,00	18.400	1.104.000,00
Σύνολο:		207,00		1.915.440,00

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **€ 1.915.000,00**.

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 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 (2018-2023) 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
FOLLI FOLLIE	7,25%	1,80%	0.00%

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου λάβαμε υπόψη στοιχεία από πράξεις μίσθωσης για καταστήματα στην περιοχή, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Συγκριτικά στοιχεία Μισθώσεων Καταστημάτων						
Περιγραφή	Υπογ	Ισογ	Πατάρι	Ανηγμένη Επιφάνεια	Μηνιαίο Μίσθωμα	Τιμή Μίσθωσης
	20%	100%	25%	(τμ)	(€)	(€/τμ)
Κατάστημα "KEM" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2019 (πηγή: Δανός)	65	69		82,00	9.000	109,76
Κατάστημα "Claire's Bizoux" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)		69	35	77,75	11.500	147,91
Κατάστημα "Okaidi" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)	80	85	30	108,50	12.000	110,60
Κατάστημα "Freshline" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)	55	50	15	64,75	7.000	108,11
Κατάστημα "Fasma Οπτικά" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2017 (πηγή: Δανός)	35	35		42,00	7.000	166,67
Κατάστημα "Oxette" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2017 (πηγή: Δανός)		46		46,00	4.200	91,30
Κατάστημα "Angelo di Spirito Rosa" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)	22	26		30,40	4.000	131,58
Κατάστημα "Macao Accessories" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)	44	44	20	57,80	7.000	121,11
Κατάστημα "B shiny" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)		37	20	42,00	5.000	119,05
Κατάστημα ανδρικής ένδυσης, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)		87		87,00	11.000	126,44
Κατάστημα καλλυντικών, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)		55		55,00	7.500	136,36
Κατάστημα "Bertolucci" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)	82	82	40	108,40	11.000	101,48
Κατάστημα "Bobbi Brown" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)	107	107	90	150,90	14.000	92,78

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 **127,00€/τμ** και για το κατάστημα του υπογείου σε **38,10€/τμ** (ίσο με το 30% 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 **€ 2.190.000,00**.

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	1.915.000	20%	383.000 €
DCF Μέθοδος	2.190.000	80%	1.752.000 €
Σύνολο			2.135.000 €
Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αξία			2.135.000 €

Συνεπώς, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40, εκτιμάται σε **€ 2.135.000,00**.

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 67 267 FAX: 210 75 67 267
ΑΦ.Μ. 094448269 ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29/98*

Θοδωρής Λύβης, Certified Valuer

Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ, MSc

Τμήμα Μελετών και Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας

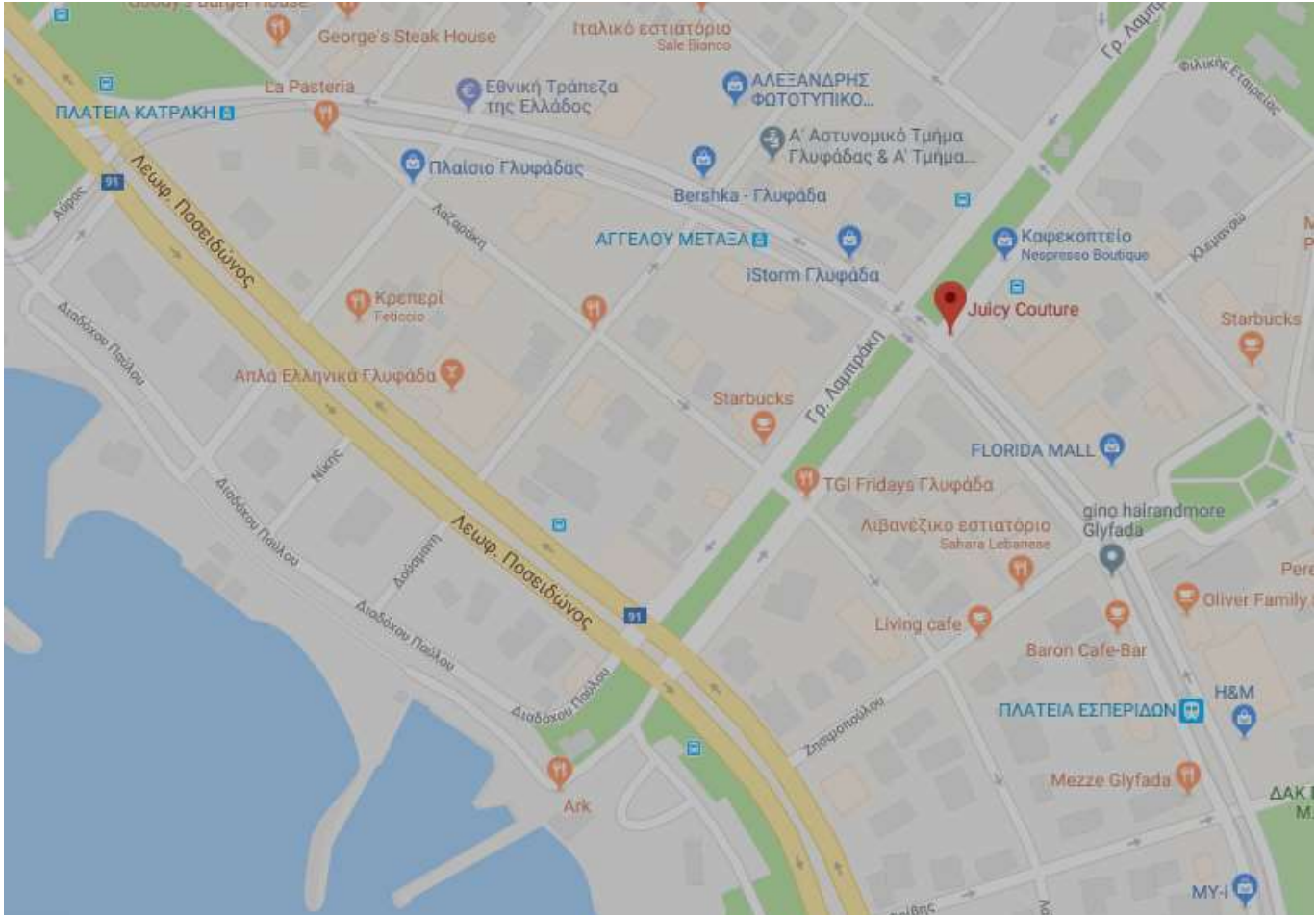
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

(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
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο επί Μεταξά, κατάστημα 149 τ.μ., υπογείου - ισόγειου, πατάρι 35 τ.μ., άριστη κατάσταση, υπόγειο 57 τ.μ., ισόγειο 57 τ.μ., μισθωμένο, με απόδοση 4%, τιμή 1.500.000€ (34760). PLASIS www.plasisrealestate.com -www.plasis.com.gr	84,6	17.730	-1%	-15%	5%	5%	0%	0%	0%	16.613 €	20%	3.323 €
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο, κατάστημα 53 τ.μ., υπογείου - ισόγειου, προσόψεως, άριστη κατάσταση, επί της Μεταξά, ισόγειο 27 τ.μ., με υπόγειο 27 τ.μ., με πρόσοψη 3,5 μέτρα , τιμή 550.000€ (37013). PLASIS www.plasisrealestate.com -www.plasis.com.gr	35,1	15.670	-5%	-15%	5%	5%	0%	0%	0%	14.165 €	20%	2.833 €
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο, κατάστημα 150 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '90, δομημένη καλωδίωση, 2 Κορυφαία Επενδυτικά Καταστήματα, στο Κέντρο της Γλυφάδας μέσα στην καρδιά της αγοράς, με εξαιρετικά μισθωτήρια συμβόλαια με μεγάλες εταιρίες, AAA' προβολής, ισόγεια καταστήματα με ιδανικές αποδόσεις, επί της Μεταξά, αποτελούν τέλεια επενδυτική πρόταση αγοράς, στην τιμή συμπεριλαμβάνονται δύο καταστήματα , AZ-BK., τιμή 2.650.000€ (Z-T35919)	150	17.667	3%	-15%	5%	5%	0%	0%	0%	17.324 €	20%	3.465 €
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ Κέντρο, κατάστημα 75 τ.μ., ισόγειο, κατασκευή '70, 1 wc, κλιματισμός, άριστη κατάσταση, Καταστημα προβολής επί της Μεταξά μισθωμένο 8500., τιμή 1.600.000€ (e-agents419213). Πανέρης Παναγιώτης www.tzannisrealestate.gr, 2114069096	75	21.333	-2%	-15%	5%	5%	0%	0%	0%	19.853 €	20%	3.971 €
Γλυφάδα, Μεταξά	ΓΛΥΦΑΔΑ κατάστημα 112 τ.μ., καλή κατάσταση, επί της Μεταξά γωνιακό κατάστημα ισόγειου 72 τμ με υπογειο 56, πατάρι 30 (δυνατότητα 72 τμ), τιμή 2.500.000€ (00257.011.01). PLASIS	97,8	25.562	0%	-15%	5%	5%	0%	0%	0%	24.177 €	20%	4.835 €
												100%	18.426 €
												Στρογγυλοποιημένη Εμπορική Αξία/τμ: 18.400 €	

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία Μισθώσεων Καταστημάτων							Μέγεθος	Πραγματική / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Συντήρηση	Αξίες			
Περιγραφή	Υπογ	Ισογ	Πατάρι	Ανηγμένη Επιφάνεια	Μηνιαίο Μίσθωμα	Τιμή Μίσθωσης			Πρόσβαση	Εμπορικότητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα	
	20%	100%	25%	(τμ)	(€)	(€/τμ)											
Κατάστημα "KEM" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2019 (πηγή: Δανός)	65	69		82,00	9.000	109,76	-1%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	114,44	7,69%	8,80	
Κατάστημα "Claire's Βιζουκ" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)		69	35	77,75	11.500	147,91	-1%	1%	0%	5%	0%	0%	0%	155,49	7,69%	11,96	
Κατάστημα "Okaidi" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)	80	85	30	108,50	12.000	110,60	0%	1%	0%	5%	0%	0%	0%	117,40	7,69%	9,03	
Κατάστημα "Freshline" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)	55	50	15	64,75	7.000	108,11	-1%	1%	0%	5%	0%	0%	0%	113,18	7,69%	8,71	
Κατάστημα "Fasma Οπτικά" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2017 (πηγή: Δανός)	35	35		42,00	7.000	166,67	-2%	2%	0%	5%	0%	0%	0%	174,88	7,69%	13,45	
Κατάστημα "Oxette" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2017 (πηγή: Δανός)		46		46,00	4.200	91,30	-2%	2%	0%	5%	0%	0%	0%	95,93	7,69%	7,38	
Κατάστημα "Angelo di Spirito Rosa" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)	22	26		30,40	4.000	131,58	-2%	3%	0%	5%	0%	0%	0%	138,87	7,69%	10,68	
Κατάστημα "Macao Accessories" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)	44	44	20	57,80	7.000	121,11	-2%	3%	0%	5%	0%	0%	0%	128,93	7,69%	9,92	
Κατάστημα "B shiny" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)		37	20	42,00	5.000	119,05	-2%	3%	0%	5%	0%	0%	0%	126,11	7,69%	9,70	
Κατάστημα ανδρικής ένδυσης, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)		87		87,00	11.000	126,44	-1%	1%	0%	5%	0%	0%	0%	133,30	7,69%	10,25	
Κατάστημα καλλυντικών, Πραγματικό Μίσθωμα 2018 (πηγή: Δανός)		55		55,00	7.500	136,36	-2%	1%	0%	5%	0%	0%	0%	142,31	7,69%	10,95	
Κατάστημα "Bertolucci" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)	82	82	40	108,40	11.000	101,48	0%	3%	0%	5%	0%	0%	0%	109,74	7,69%	8,44	
Κατάστημα "Bobbi Brown" επί της οδού Μεταξά, Πραγματικό Μίσθωμα 2016 (πηγή: Δανός)	107	107	90	150,90	14.000	92,78	2%	3%	0%	5%	0%	0%	0%	101,65	7,69%	7,82	
															100%	127,09	
															Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία (€/τμ):		127,00

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΜΕΘΟΔΟΥ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ

Μισθωτής	FOLLI FOLLIE
Μίσθωμα/μήνα	10.200,00
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	15/7/2019
Λήξη Μισθωτηρίου	14/7/2022
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	ΔTK+1%
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	7,25%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	9,05%
Μίσθιο ανά μισθωτή (Επιφάνεια/θέσεις στάθμευσης)	
Υπόγειο	
Βοηθητικοί Χώροι	
Κύρια Χρήση	147,00
Θέσεις Στάθμευσης	
Ισόγειο	
Κατάστημα	60,00
Ημιώροφος	
Άλλο	
Όροφοι	
Άλλο	
Γραφείο	
Γραφείο	
Συνολική επιφάνεια ανά μισθωτή (τμ)	207
Αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή (€/τμ/μήνα)	
Υπόγειο	5.600,70
Βοηθητικοί Χώροι	
Κύρια Χρήση	38,10
Θέσεις Στάθμευσης	
Ισόγειο	7.620,00
Κατάστημα	127,00
Ημιώροφος	
Άλλο	
Όροφοι	0,00
Άλλο	
Γραφείο	
Γραφείο	0
Σύνολο	13.220,70
Πληρότητα	98%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔTK+1%

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

Συνολική αξία DCF	2.190.000,00 €
Συνολική αξία Direct Cap	0,00 €

1η Χρηματοροή		14/7/2022									
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%
ΔTK+1%	2,31%	2,53%	2,72%	2,72%	2,78%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
	10.435,93 €	10.699,43 €	10.990,03 €	11.288,96 €	11.602,79 €	11.927,67 €	12.261,64 €	12.604,97 €	12.957,91 €	13.320,73 €	13.693,71 €

Ημερομηνία αναπροσαρμογής	15/7/2019	15/7/2020	15/7/2021	15/7/2022	15/7/2023	15/7/2024	15/7/2025	15/7/2026	15/7/2027	15/7/2028	15/7/2029
Μίσθωμα συμβολαίου	124.405,37 €	127.470,92 €	130.863,27 €	38.465,10 €	138.135,08 €	141.994,96 €	145.970,82 €	150.058,01 €	154.259,63 €	158.578,90 €	163.019,11 €
Μίσθωμα αγοράς	155.475,43 €	159.401,19 €	163.730,52 €	119.130,33 €	172.859,51 €	177.699,57 €	182.675,16 €	187.790,07 €	193.048,19 €	198.453,54 €	204.010,24 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου	124.405,37 €	127.470,92 €	130.863,27 €	157.595,43 €	172.859,51 €	177.699,57 €	182.675,16 €	187.790,07 €	193.048,19 €	198.453,54 €	204.010,24 €

Έξοδα ακινήτου	- 1.244,05 €	- 1.274,71 €	- 1.308,63 €	- 1.575,95 €	- 1.728,60 €	- 1.777,00 €	- 1.826,75 €	- 1.877,90 €	- 1.930,48 €	- 1.984,54 €	- 2.040,10 €
----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Αξία μεταπώλησης (exit value)											2.813.934,31 €
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------

Έσοδα	124.405,37 €	127.470,92 €	130.863,27 €	157.595,43 €	172.859,51 €	177.699,57 €	182.675,16 €	187.790,07 €	193.048,19 €	3.012.387,84 €
Έξοδα	- 1.244,05 €	- 1.274,71 €	- 1.308,63 €	- 1.575,95 €	- 1.728,60 €	- 1.777,00 €	- 1.826,75 €	- 1.877,90 €	- 1.930,48 €	- 1.984,54 €
Χρηματοροές	123.161,32 €	126.196,21 €	129.554,64 €	156.019,48 €	171.130,91 €	175.922,58 €	180.848,41 €	185.912,17 €	191.117,71 €	3.010.403,31 €

Αξία	2.189.881,31 €
Στρογγυλοποιημένη Αξία	2.190.000,00 €