Αρ. Πρωτ. C_053_2023

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
Γλάδστωνος 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

(ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΗΡΙΟ)

Στη συμβολή των οδών Λέσβου και Αδριανείου, εντός του 627 Ο.Τ., στο Δήμο Χαλανδρίου, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής.

Προς:
«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

Ημερομηνία:
Μάιος 2023

Περιεχόμενα

EXECUTIVE SUMMARY **3**
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ **4**
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ **5**
ΣΚΟΠΟΣ 5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ 5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ 5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ 6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ 6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ 6
ΝΟΜΙΣΜΑ 7
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ 7
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ 7
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ **7**
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 10
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ **10**
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 10
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 10
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ 11
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 12
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ **14**
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ 14
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 16
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ 18
ΕΚΤΙΜΗΣΗ **19**
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 19
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ **20**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ **20**
Α. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF) 20
Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ 24
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ – ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 25
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ **26**
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ **27**
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ **28**
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι **29**
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ **35**

EXECUTIVE SUMMARY	
ADDRESS	The property is located at the junction of Lesvou & Andrianiou Str., in building block No. 627, Municipality of Chalandri, North Athens Regional Unit, Region of Attica.
DESCRIPTION	The property is a stand-alone retail building, which consists of three overground stories and two basements.
PROPERTY SURFACES	The property has total underground auxiliary area of 3,370.12 sqm, total overground main use area of 1,620.65 sqm and second floor auxiliary area of 443.65 sqm. The land plot covers an area of 2,021.30 sqm.
LOCATION	The property has easy access through Kifissias Avenue that is located approx. 500 m away from the site of the property, and lies in a densely built mixed use area, almost 1 km away from the center of Chalandri.
VALUATION METHODOLOGY	For the valuation of the property, we used the income capitalization method by Discounting future Cash Flows and the Direct Capitalization method with equal weighting.
MARKET VALUE	**€12.446.000** **(TWELVE MILLION FOUR HUNDRED FORTY SIX THOUSAND EURO)**

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	Το ακίνητο βρίσκεται επί της συμβολής των οδών Λέσβου και Αδριανείου, εντός του 627 Ο.Τ., στο Δήμο Χαλανδρίου, στην Περιφερειακή Ενότητα Βορείου Τομέα Αθηνών, στην Περιφέρεια Αττικής.
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Πρόκειται για αυτοτελές επαγγελματικό ακίνητο, ήτοι οικόπεδο μετά το επ' αυτού τριώροφο κατάστημα με δύο επίπεδα υπογείου.
ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Το υπό εκτίμηση ακίνητο, σύμφωνα με την τακτοποίηση, έχει συνολική επιφάνεια υπογείων χώρων βοηθητικής χρήσης 3.370,12 τμ, χώρους ανωδομής κύριας χρήσης με επιφάνεια 1.620,65 τμ, και χώρους ανωδομής βοηθητικής χρήσης με επιφάνεια 443,65 τμ, εντός οικοπέδου επιφάνειας 2.021,30 τμ
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	Το ακίνητο βρίσκεται σε οικιστική περιοχή, σε απόσταση περίπου 1 χλμ από το κέντρο του Χαλανδρίου. Η Λεωφόρος Κηφισίας, κεντρική οδική κι εμπορική αρτηρία της περιοχής, απέχει περί τα 500 μ από το ακίνητο.
ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF) και η Μέθοδος Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Direct Cap) με ισοδύναμη βαρύτητα στάθμισης.
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	**12.446.000 €** **(ΔΩΔΕΚΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΤΕΤΡΑΚΟΣΙΕΣ ΣΑΡΑΝΤΑ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)**

Προς:

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

Χειμάρρας 5, 151 25, Μαρούσι

υπόψη κ. Τάσου Καζίνου,

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 στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από την «TRASTOR ΑΕΕΑΠ» (ο «Εντολέας») και πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της Αγοραίας Αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της εκτίμησης είναι η ενημέρωση του εντολέα για την Αγοραία Αξία του ακινήτου για σκοπούς αγοράς.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

30/4/2023

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο, για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης εκτίμησης, στις 26/04/2023.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η **Αγοραία Αξία**, η οποία ορίζεται σύμφωνα με το VS των εκτιμητικών προτύπων του RICS (Global Valuation Standards, 2022), 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 διενεργήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) 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 (ISVA).

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υφίσταται καμία ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμησης 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 την Ηρώ Ανδριανάκη, πιστοποιημένη εκτιμήτρια του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE, και ελέγχθηκε από τον Θοδωρή Λύβη, MRICS, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Αθήνας, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίστηκε στα παρακάτω στοιχεία, που μας παρασχέθηκαν με ευθύνη του εντολέα, ήτοι:

- Υπ' αριθμό 2391/31-05-2006 πράξη αγοραπωλησίας ακινήτου, της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Διονυσίου Πελέκη.
- Από 14/06/2004 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης επαγγελματικής στέγης μεταξύ EKTASIS DEVELOPMENT Α.Ε. και ΑΛΦΑ-ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε..
- Από 16/06/2004 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ EKTASIS DEVELOPMENT Α.Ε. και ΑΛΦΑ-ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.
- Από 25/01/2012 ιδιωτικό συμφωνητικό τροποποίησης μεταξύ EKTASIS DEVELOPMENT Α.Ε. και ΑΛΦΑ-ΒΗΤΑ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.
- Δήλωση ένταξης στον Ν.4495/2017 σε κατάσταση υπαγωγής, με Α/Α δήλωσης 12379275/2021, της Τεχνικής Εταιρείας Ι. Αθανασίου- Δ. Λιακόπουλος Ο.Ε.
- Από Σεπτεμβρίου 2021 κατόψεις αποτύπωσης του ακινήτου (Β' υπόγειο, Α' υπόγειο, ισόγειο, Α' όροφος και Β' όροφος), από δήλωση υπαγωγής στον Ν.4495/17, του πολιτικού μηχανικού Ιωάννη Ν. Αθανασίου.

- Από Ιουλίου 2021 έκθεση τεχνικού ελέγχου του ακινήτου, της τεχνικής εταιρείας Ι. Αθανασίου-Δ. Λιακόπουλος Ο.Ε.

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

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

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Η εκτιμώμενη Αξία δεν περιλαμβάνει 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 συμβολής των οδών Λέσβου και Αδριανείου, εντός του υπ' αριθμό 627 Ο.Τ., στο Δήμο Χαλανδρίου, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών.

Το Χαλάνδρι είναι αστική περιοχή και δήμος του Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής, με 77.102 κατοίκους το 2021. Η περιοχή διακρίνεται για το ιδιαίτερο ρυμοτομικό σχέδιο που περιλαμβάνει εκτενές δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Η πρόσβαση στην περιοχή είναι εύκολη μέσω κεντρικών οδικών αρτηριών όπως η Αττική Οδός, οι Λεωφόροι Κηφισίας και Μεσογείων. Εξυπηρετείται μεταξύ άλλων από τους σταθμούς του Μετρό και Προαστιακού, Χαλάνδρι, Δουκίσσης Πλακεντίας και Νομισματοκοπείο.

Το ακίνητο βρίσκεται εντός της οικιστικής περιοχής του Δήμου Χαλανδρίου, σε απόσταση 500 μέτρων από τη Λεωφόρο Κηφισίας και 700 μέτρων από την οδό Παλαιολόγου, και συνορεύει με την περιοχή του Ψυχικού. Η πρόσβαση σε αυτό είναι εύκολη μέσω των ως άνω κεντρικών οδικών αρτηριών, και η περιοχή γύρω του χαρακτηρίζεται μικτής χρήσης, με κτήρια γραφείων και καταστήματα επί των κεντρικών οδών, ενώ όσο απομακρυνόμαστε από αυτές επικρατεί η οικιστική χρήση, με πολυκατοικίες μέσης παλαιότητας 30 ετών και άνω, και κάποιες παλαιότερες μονοκατοικίες, καλής κατασκευής, χωρίς να απουσιάζουν οι νεότερες κατασκευές. Η ρυμοτομία της περιοχής είναι καλή, με λίγα τμήματα με προοπτική περαιτέρω ανοικοδόμησης, και παρουσιάζει μέτρια δυσκολία εύρεσης ελεύθερων θέσεων στάθμευσης στο δρόμο.

Το ακίνητο εξυπηρετείται από λεωφορειακές γραμμές που διέρχονται από τις κεντρικές οδούς της περιοχής, ενώ ο κοντινότερος σταθμός μέσων σταθερής τροχιάς είναι ο σταθμός «Χολαργός», που απέχει από το ακίνητο περισσότερο περίπου 1,2 χλμ σε ευθεία απόσταση.
Γενικά κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε περιοχή πολύ καλής εμπορικότητας, λαμβάνοντας υπόψη την χρήση του και το γεγονός ότι η περιοχή διαθέτει υψηλή πληθυσμιακή πυκνότητα στην οποία οι κάτοικοι είναι μεσαίου προς υψηλού εισοδήματος, και καλής πρόσβασης.

Στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης περιλαμβάνεται απόσπασμα χάρτη της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το υπό εξέταση ακίνητο αφορά σε αυτοτελές επαγγελματικό ακίνητο, που έχει ανεγερθεί βάσει της οικοδομικής άδειας υπ' αριθμό 1.181/2004 και των αναθεωρήσεων αυτής υπ' αριθμούς 445/2005 και 655/2005, για ανέγερση νέου κτηρίου καταστημάτων- τριώροφης οικοδομής με δύο υπόγεια parking, της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Αγίας Παρασκευής.
Το οικόπεδο εντός του οποίου έχει ανεγερθεί το ως άνω επαγγελματικό κτήριο έχει έκταση σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τον τίτλο 2.062,00 τμ και 2.021,30 τμ σύμφωνα με το πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα.
Σύμφωνα με τον τίτλο, το οικόπεδο συνορεύει Βόρεια επί πλευράς μήκους 58,68 μ με ιδιοκτησία αγνώστου και πέραν αυτή με οδό Λευκάδος πλάτους 8,00 μέτρων, Νότια επί πλευράς προσώπου μήκους 51,02 μ με την οδό Λέσβου πλάτους 8,00 μέτρων, Ανατολικά επί πλευράς μήκους 37,58 μ εν μέρει με οικόπεδο αγνώστου κι εν μέρει με βοηθητικό γκαράζ, και πέραν αυτών με οδό Αποστολοπούλου πλάτους 12,00 μέτρων και Δυτικά επί πλευράς προσώπου μήκους 38,69 μ με την οδό Αδριανείου πλάτους 20,00 μέτρων.
Επί του ως άνω οικοπέδου έχει ανεγερθεί κτήριο αποτελούμενο από δύο υπόγειους ορόφους βοηθητικής χρήσης, ισόγειο και πρώτο όροφο με χρήση εμπορικού καταστήματος και δεύτερο όροφο βοηθητικής χρήσης.

Οι επιφάνειες του ακινήτου βάσει τίτλου, οικοδομικής άδειας και τακτοποίησης Ν. 4495/2017 φαίνονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.

Επίπεδο	Χρήση	Επιφάνεια Βάσει Τίτλου (τμ)	Επιφάνεια Βάσει Ο.Α. (τμ)		Επιφάνεια Βάσει Τακτοποίησης (τμ)	
			Εντός σ.δ.	Εκτός σ.δ.	Εντός σ.δ.	Εκτός σ.δ.
Β' Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης	1.723,06	1.722,16	0,00	1.680,74	0,00
Α' Υπόγειο	Θέσεις Στάθμευσης	1.723,06	1.722,16	0,00	1.689,38	0,00
Ισόγειο	Κατάστημα	796,60	796,60	28,15	816,23	29,81
Α' Όροφος	Κατάστημα	620,09	620,09	28,15	744,80	29,81
Β' Όροφος	Βοηθητικοί χώροι	290,94	290,94	0,00	401,34	42,31
Σύνολο:		**5.153,75**	**5.151,95**	**56,30**	**5.332,49**	**101,93**

Οι επιφάνειες εκτός συντελεστή δόμησης αφορούν στο κλιμακοστάσιο κινδύνου που βρίσκεται στη νοτιοδυτική πλευρά του κτηρίου.

Το κτήριο περιγράφεται παρακάτω αναλυτικά, σύμφωνα με τις από Σεπτεμβρίου 2021 κατόψεις αποτύπωσης του μηχανικού Ιωάννη Αθανασίου και της αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο στα πλαίσια της παρούσας έκθεσης εκτίμησης.

Το Β' υπόγειο του κτηρίου αποτελείται από χώρους βοηθητικής χρήσης και περιλαμβάνει 24 θέσεις στάθμευσης και μία επιπλέον θέση στάθμευσης ΑΜΕΑ, χώρο υγιεινής ΑΜΕΑ, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, και ράμπα οχημάτων. Με το επίπεδο του Α' υπογείου επικοινωνεί με δύο κλιμακοστάσια και δύο ανελκυστήρες.

Το Α' υπόγειο του κτηρίου αποτελείται από χώρους βοηθητικής χρήσης και περιλαμβάνει 24 θέσεις στάθμευσης και μία επιπλέον θέση στάθμευσης ΑΜΕΑ, χώρους υγιεινής και χώρο υγιεινής ΑΜΕΑ, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, αποθήκες και ράμπα οχημάτων. Με τους υπόλοιπους ορόφους επικοινωνεί με δύο κλιμακοστάσια και δύο ανελκυστήρες.

Το ισόγειο περιλαμβάνει κύριο χώρο καταστήματος υπεραγοράς, όπου ο χώρος πωλήσεων οργανώνεται ως μία ενιαία περιοχή χωρίς ενδιάμεσα διαχωριστικά. Αναλυτικά, περιλαμβάνει χώρο πωλήσεων, ψυγεία, χώρους υγιεινής και χώρο παραλαβής εμπορευμάτων με ράμπα φορτοεκφόρτωσης στον περιβάλλοντα χώρο παραπλεύρως του καταστήματος. Με το επίπεδο του υπογείου επικοινωνεί με δύο κλιμακοστάσια και δύο ανελκυστήρες ενώ με τον πρώτο όροφο επικοινωνεί με δύο κλιμακοστάσια, τρεις ανελκυστήρες και κυλιόμενο διάδρομο. Ο περιβάλλων χώρος του ισογείου περιλαμβάνει δύο θέσεις στάθμευσης και μία θέση στάθμευσης ΑΜΕΑ, πρασιά και ράμπα αυτοκινήτων.

Ο πρώτος όροφος περιλαμβάνει επίσης κύριο χώρο καταστήματος υπεραγοράς, με ενιαία περιοχή χώρου πωλήσεων χωρίς ενδιάμεσα διαχωριστικά, Αναλυτικά, περιλαμβάνει χώρο

πωλήσεων, και επικοινωνεί με τους άλλους ορόφους με δύο κλιμακοστάσια επικοινωνίας με τους άλλους ορόφους, τρεις ανελκυστήρες και χώρους υγιεινής.

Ο δεύτερος όροφος περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους αποθήκευσης, ψυκτικούς θαλάμους, αποδυτήρια, γραφειακούς χώρους, κουζίνα και χώρους υγιεινής. Με τους κατωτέρω ορόφους επικοινωνεί με δύο κλιμακοστάσια κι έναν ανελκυστήρα.

Φωτογραφίες του ακινήτου παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου, στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και τα ακίνητα είναι ελεύθερα από συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα.

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, σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, είναι στην παρούσα φάση πλήρως μισθωμένο σε κατάστημα υπεραγοράς τροφίμων της ανώνυμης εταιρείας «ΑΛΦΑ-ΒΗΤΑ» ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε..

Οι βασικοί όροι του τρέχοντος μισθώματος συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Μισθωτής	ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Αυτοτελές τριώροφο επαγγελματικό κτίριο με δύο υπόγεια
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	5.332,49
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα	74.854 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης HoTs	*1/6/2023*
Μηνιαίο Μίσθωμα	*75.000 €*
Λήξη Εγγυημένης Μίσθωσης	*31/5/2031*
Λήξη Μίσθωσης	*31/5/2053*
Αναπροσαρμογή μισθώματος	*ΔΤΚ + 2% (≥ 2%)*
Έτη έως την λήξη της μίσθωσης	*30,08*
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	*1/6/2024*

Ημερομηνία Εκτίμησης	*30/4/2023*

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος του τοπικού πολεοδομικού καθεστώτος.

Σύμφωνα με τις από Σεπτεμβρίου 2021 κατόψεις που συνοδεύουν τη δήλωση ένταξης του ακινήτου στον Ν.4495/17 με Α/Α 12379275/2021, στο Β΄ υπόγειο η υφιστάμενη επιφάνεια είναι 1.680,74 τμ, ενώ η επιφάνεια βάσει Ο.Α. είναι 1.722,16 τμ (διαφορά μικρότερη από 5%). Επιπλέον σημειώνεται ότι υπάρχουν διαφορετικά ανοίγματα, με διαφορά εξωτερικών διαστάσεων μέχρι 5%, διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση (μη υλοποίηση ανελκυστήρα) και διαφορετική χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης.

Στο Α' υπόγειο η υφιστάμενη επιφάνεια είναι 1.689,38 τμ, ενώ η επιφάνεια βάσει Ο.Α. είναι 1.722,16 τμ, (διαφορά μικρότερη από 5%). Επιπλέον σημειώνεται ότι υπάρχουν διαφορετικά ανοίγματα, με διαφορά εξωτερικών διαστάσεων μέχρι 5%, διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση (μη υλοποίηση ανελκυστήρα), διαφορετική χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης, και υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,50 για δημιουργία αποθήκης επιφάνειας 8,64 τμ.

Στο ισόγειο η τελική επιφάνεια του καταστήματος, συμπεριλαμβανομένου του κλιμακοστασίου κινδύνου που προσμετρά μόνο στην κάλυψη, ανέρχεται στα 846,04 τμ, εκ των οποίων 816,23 τμ προσμετρούν στο συντελεστή δόμησης, ενώ βάσει οικοδομικής άδειας η συνολική επιφάνεια ανέρχεται στα 824,75 τμ εκ των οποίων 796,60 τμ προσμετρούν στο συντελεστή δόμησης. Σημειώνεται ότι υπάρχουν διαφορετικά ανοίγματα, με διαφορά εξωτερικών διαστάσεων μέχρι 5%, διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση και διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου, διαφορετική χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης περιβάλλοντος χώρου, υπέρβαση δόμησης εντός πρασιάς εμβαδού 3,11 τμ, υπέρβαση δόμησης και κάλυψης εντός πρασιάς 1,00 τμ, υπέρβαση δόμησης και κάλυψης εντός πρασιάς λόγω επέκτασης ισογείου εμβαδού 2,67 τμ, υπέρβαση δόμησης και κάλυψης λόγω επέκτασης ισογείου επιφάνειας 15,96 τμ και υπέρβαση κάλυψης λόγω επέκτασης κλιμακοστασίου κινδύνου επιφάνειας 1,66 τμ.

Στον πρώτο όροφο η τελική επιφάνεια του καταστήματος, συμπεριλαμβανομένου του κλιμακοστασίου κινδύνου, ανέρχεται στα 774,61 τμ, εκ των οποίων 744,80 τμ προσμετρούν στο συντελεστή δόμησης, ενώ βάσει οικοδομικής άδειας η συνολική επιφάνεια ανέρχεται στα 648,24 τμ εκ των οποίων 620,09 τμ προσμετρούν στο συντελεστή δόμησης. Σημειώνεται ότι υπάρχουν διαφορετικά ανοίγματα, με διαφορά εξωτερικών διαστάσεων μέχρι 5%, διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση και μη υλοποίηση εξώστη, υπέρβαση δόμησης εντός πρασιάς εμβαδού 3,11 τμ, υπέρβαση δόμησης και κάλυψης εντός πρασιάς 1,00 τμ, υπέρβαση δόμησης και κάλυψης εντός πρασιάς λόγω επέκτασης Α' ορόφου εμβαδού 2,67 τμ, υπέρβαση δόμησης και κάλυψης λόγω επέκτασης Α' ορόφου επιφάνειας 15,96 τμ και υπέρβαση κάλυψης λόγω επέκτασης κλιμακοστασίου κινδύνου επιφάνειας 1,66 τμ. Εσωτερικά έχει πραγματοποιηθεί κλείσιμο του κενού

της κυλιόμενης κλίμακας στον πρώτο όροφο επιφάνειας 105,08 τμ, που προσμετρά στην υπέρβαση δόμησης.

Στον Β' όροφο η τελική επιφάνεια του καταστήματος, συμπεριλαμβανομένου του κλιμακοστασίου κινδύνου, ανέρχεται στα 443,65 τμ, εκ των οποίων 401,34 τμ προσμετρούν στο συντελεστή δόμησης, ενώ βάσει οικοδομικής άδειας η συνολική επιφάνεια ανέρχεται στα 290,94 τμ που προσμετρούν στο συντελεστή δόμησης. Σημειώνεται ότι υπάρχουν διαφορετικά ανοίγματα, με διαφορά εξωτερικών διαστάσεων μέχρι 5%, διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση και μη υλοποίηση εξωστών, κατασκευή μεταλλικής κλίμακας προς το δώμα, υπέρβαση δόμησης εντός πρασιάς εμβαδού 3,11 τμ, υπέρβαση δόμησης και κάλυψης εντός πρασιάς 1,00 τμ, υπέρβαση δόμησης και κάλυψης εντός πρασιάς λόγω επέκτασης Α' ορόφου εμβαδού 2,67 τμ, υπέρβαση δόμησης και κάλυψης λόγω επέκτασης Α' ορόφου επιφάνειας 15,96 τμ, υπέρβαση κάλυψης λόγω επέκτασης κλιμακοστασίου κινδύνου επιφάνειας 1,66 τμ, υπέρβαση δόμησης λόγω δημιουργίας αποθήκης επιφάνειας 3,12 τμ και υπέρβαση δόμησης λόγω επέκτασης Β' ορόφου συνολικής επιφάνειας 94,95 τμ.

Η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα και δύναται να μεταβιβαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

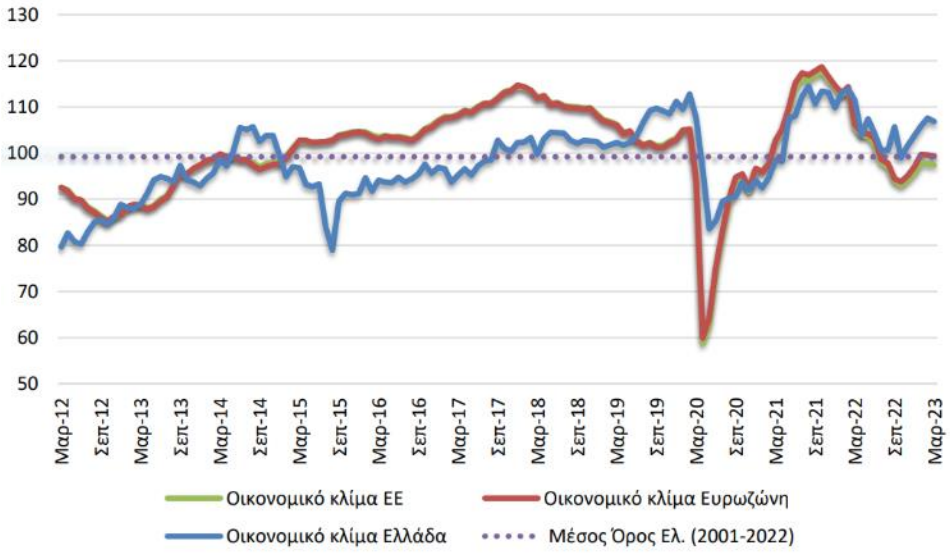
Σύμφωνα με την μηνιαία έρευνα οικονομικής συγκυρίας του ΙΟΒΕ, Ο δείκτης οικονομικού κλίματος διέκοψε την ανοδική πορεία των τελευταίων μηνών και υποχωρεί ελαφρά στις 106,8 μονάδες τον Μάρτιο από 107,6 μονάδες τον Φεβρουάριο. Αυτή η εξέλιξη είναι αποτέλεσμα της επιδείνωσης των προσδοκιών στη Βιομηχανία, καθώς στους υπόλοιπους τομείς οι μεταβολές ήταν ανοδικές, ενώ και η καταναλωτική εμπιστοσύνη βελτιώνεται. Στην Ελλάδα κατά τον προηγούμενο μήνα κυριάρχησε το τραγικό δυστύχημα στα Τέμπη, ενώ στο παγκόσμιο οικονομικό πεδίο απειλήθηκε δυνητική κρίση στον τραπεζικό τομέα, με έναυσμα την κατάρρευση δύο τραπεζών στις ΗΠΑ και την Ελβετία. Αν και η επίπτωση των δύο γεγονότων στο επίπεδο της εγχώριας οικονομίας θα μπορούσε να είναι έντονη, αυτό δεν έχει καταγραφεί, τουλάχιστον ακόμη. Τα κεντρικά δεδομένα της οικονομίας, που προϋπήρχαν αυτών των εξελίξεων, φαίνεται να εξακολουθούν να διατηρούν μάλλον θετικά τις προσδοκίες, όπως συμβαίνει από την αρχή του έτους. Στο οικονομικό πεδίο, η επίπτωση των υψηλών τιμών ενέργειας έχει αμβλυνθεί, ο πληθωρισμός διατηρείται υψηλά, αλλά έχει πτωτική τάση, οι πρόδρομοι δείκτες για την τουριστική περίοδο είναι ισχυροί και συνολικά η κατανάλωση διατηρείται υψηλά. Ταυτόχρονα, υπάρχει σημαντική επιβράδυνση της εγχώριας όπως και της ευρωπαϊκής οικονομίας, σε σχέση με πέρυσι, με συνεχιζόμενη άνοδο των επιτοκίων. Πλέον, ο προγραμματισμός για τις βουλευτικές εκλογές οριστικοποιήθηκε και στο επόμενο διάστημα οι προσδοκίες στην οικονομία θα καθοριστούν κυρίως από τις εκλογικές εξελίξεις και τα χαρακτηριστικά που θα προσδώσει στην οικονομική πολιτική η νέα κυβέρνηση.

Αναλυτικότερα:

- στη Βιομηχανία, το αρνητικό ισοζύγιο των εκτιμήσεων για τις παραγγελίες και τη ζήτηση βελτιώθηκε ελαφρά, οι εκτιμήσεις για τα αποθέματα ενισχύθηκαν και οι θετικές προβλέψεις για την παραγωγή τους προσεχείς μήνες ενισχύθηκαν οριακά.
- στις Κατασκευές, οι αρνητικές προβλέψεις για την παραγωγή υποχώρησαν σημαντικά, ενώ παράλληλα οι ήδη έντονα θετικές προβλέψεις για την απασχόληση βελτιώνονται περαιτέρω.
- ➢ στο Λιανικό Εμπόριο, οι εκτιμήσεις για τις τρέχουσες πωλήσεις ενισχύθηκαν σημαντικά, με το ύψος των αποθεμάτων να κλιμακώνεται, ενώ οι προβλέψεις για τη βραχυπρόθεσμη εξέλιξη των πωλήσεων βελτιώνονται αισθητά.
- στις Υπηρεσίες, οι θετικές εκτιμήσεις για την τρέχουσα κατάσταση των επιχειρήσεων υποχώρησαν ελαφρά, εκείνες για τη ζήτηση ενισχύθηκαν ήπια, ενώ αντίθετα οι προβλέψεις για τη βραχυπρόθεσμη εξέλιξη της ζήτησης ενισχύθηκαν σημαντικά.

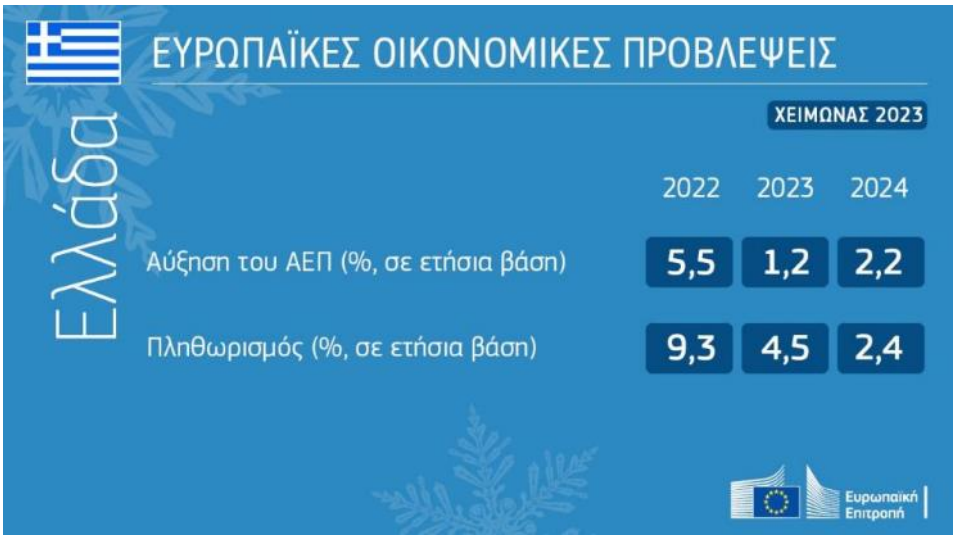
- στην Καταναλωτική Εμπιστοσύνη, οι αρνητικές προβλέψεις των νοικοκυριών για την οικονομική κατάσταση της χώρας εξασθένισαν ελαφρά, όπως και οι αντίστοιχες για τη δική τους οικονομική κατάσταση. Παράλληλα βελτιώθηκαν οριακά οι προβλέψεις για μείζονες αγορές και ενισχύθηκε ήπια η πρόθεση για αποταμίευση.

Στο παρακάτω διάγραμμα αποτυπώνεται η μεταβολή του δείκτη οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη κατά την προηγούμενη δεκαετία.



Δείκτες Οικονομικού Κλίματος ΕΕ-27 και Ελλάδα (πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, DG EcFin, ΙΟΒΕ)

Οι μακροοικονομικές προβλέψεις για την Ελληνική Οικονομία που δημοσιεύτηκαν τον Φεβρουάριο από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσιάζονται παρακάτω:



ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η ενεργειακή κρίση διαμορφώνει συνθήκες αβεβαιότητας στην αγορά ακινήτων, κυρίως λόγω των αυξανόμενων επιτοκίων και του έντονου πληθωρισμού που έχει οδηγήσει σε σημαντική αύξηση και του κόστους κατασκευής.

Οι προβλέψεις για το επόμενο έτος είναι ιδιαίτερα δύσκολες δεδομένου ότι κανείς δεν είναι σε θέση να γνωρίζει αν και πότε θα σταματήσει ο πόλεμος καθώς και πότε θα αρθούν οι συνέπειες του. Ωστόσο θα πρέπει να σημειωθεί ότι η Ελλάδα βρίσκεται σε διαφορετική φάση του κύκλου της αγοράς σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη, όπου η ύφεση αναμένεται άμεσα.

Η αύξηση των επιτοκίων, η οποία δεν αναμένεται να είναι βραχυπρόθεσμη, πιθανότατα θα αυξήσει το χάσμα μεταξύ ποιοτικών ακινήτων και ακινήτων δεύτερης ταχύτητας. Επίσης το συνολικό λειτουργικό κόστος των κτηρίων θα διαδραματίσει σημαντικότερο ρόλο στην διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων και επομένως αναμένεται ότι τα «πράσινα» κτήρια που διαθέτουν περιβαλλοντική πιστοποίηση (LEED, BREAM κλπ.) θα παραμείνουν ελκυστικά για τους επενδυτές.

Στην παρούσα φάση η ζήτηση επικεντρώνεται σε ακίνητα με ποιοτικά χαρακτηριστικά, ιδιαίτερα στους κλάδους των γραφείων, των logistics αλλά και των κατοικιών.

Πιο συγκεκριμένα στον κλάδο των **γραφείων**, στον οποίο κατά την δεκαετή οικονομική κρίση είχαν σχεδόν εκμηδενιστεί οι νέες αναπτύξεις, το απόθεμα ποιοτικών ακινήτων εξακολουθεί να είναι μικρότερο από την ζήτηση. Το γεγονός αυτό επαληθεύεται από τα υψηλά τιμήματα που έχουν καταγραφεί σε πρόσφατες μεταβιβάσεις οικοπέδων προς αξιοποίηση ή και κτηρίων γραφείων που χρήζουν ολικής ανακατασκευής. Ωστόσο το απόθεμα νέων σύγχρονων χώρων γραφείων αναμένεται να αυξηθεί με αργό ρυθμό στο άμεσο μέλλον κυρίως λόγω της σπανιότητας κατάλληλων οικοπέδων και ευκαιριών ανάπλασης στην ευρύτερη Αθήνα.

Ο ρυθμός των μισθωτικών συναλλαγών έχει επιβραδυνθεί κατά τα τελευταία τρίμηνα λόγω της αβεβαιότητας που προκαλεί η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία αλλά και η έλλειψη κατάλληλου προϊόντος. Οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών ξεπερνούν τα € 20 /τμ/μήνα ενώ σε πράσινα κτήρια που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας έχουν καταγραφεί μισθώματα υψηλότερα από € 26 /τμ/μήνα. Οι αποδόσεις για τα prime ακίνητα κυμαίνονται πέριξ του 6,00%.

Τα **καταστήματα**, έχουν επανέλθει στην κανονικότητα μετά από την περίοδο της πανδημίας κατά την οποία είχε ανασταλεί σε μεγάλο βαθμό η λειτουργία τους. Η επάνοδος του τουρισμού και η αύξηση των ταξιδιωτών από το εξωτερικό έχει ενισχύσει τις λιανικές πωλήσεις ωστόσο οι πληθωριστικές πιέσεις και η ενεργειακή κρίση έχουν επιδεινώσει τις προσδοκίες για το επόμενο έτος. Οι τιμές των ενοικίων για τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2022 είχαν αυξητικές τάσεις και στην οδό Ερμού οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται από € 130 έως € 260 /τμ/μήνα και οι αποδόσεις έχουν παραμείνει σταθερές. Το χάσμα μεταξύ των πιο εμπορικών και των δευτερευόντων χώρων αναμένεται να

συνεχίσει να αυξάνεται ενώ μία τάση που πρέπει να σημειωθεί αποτελεί η αναδιαμόρφωση πρώην τραπεζικών καταστημάτων σε καταστήματα λιανικής και εστίασης. Ο κλάδος των supermarkets, ο οποίος ήταν ο μοναδικός που δεν είχε επηρεαστεί από τα lockdown που εφαρμόστηκαν, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,25%

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** συνεχίζει με θετικό πρόσημο, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσουν οι νέες αναπτύξεις. Η έλλειψη προϊόντος με κατάλληλα χαρακτηριστικά στην περιοχή έχει οδηγήσει το τελευταίο διάστημα τους επενδυτές και τους χρήστες να στρέφονται και στην περιοχή των Οινοφύτων, όπου η προσφορά γης είναι σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του 7,00 – 7,25% και οι τιμές μίσθωσης για χώρους σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ έχουν ξεπεράσει τα € 5,00 /τμ/μήνα.

Στον κλάδο του **τουρισμού**, τα συνολικά έσοδα αναμένεται να προσεγγίσουν τα 19 δισ. €, ξεπερνώντας ακόμα και το 2019 που μέχρι τώρα αποτελούσε την καλύτερη χρονιά από πλευράς εσόδων για τον ελληνικό τουρισμό. Η Ελλάδα έχει καταφέρει τα τελευταία χρόνια να δημιουργήσει ένα πάρα πολύ ισχυρό τουριστικό brand καθώς στις ευρωπαϊκές αγορές σε επίπεδο επιθυμίας των πολιτών τους να την επισκεφθούν βρίσκεται στις θέσεις από 1 έως 3. Με βάση αυτό ακόμη και αν το 2023 υπάρξει μικρότερη δεξαμενή επισκεπτών, συνεπεία του πληθωρισμού, του αυξημένου ενεργειακού κόστους κ.λπ., η Ελλάδα θα παραμείνει στις πρώτες επιλογές. Οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού όπως αποδεικνύεται από πρόσφατες συναλλαγές ενώ σημαντικό είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη.

Ο κλάδος των οικιστικών ακινήτων έχει τα τελευταία έτη αρχίσει να προσελκύει το ενδιαφέρον και θεσμικών επενδυτών κάτι που συμβαίνει για πρώτη φορά στην Ελλάδα. Οι συγκεκριμένοι επενδυτές στοχεύουν κυρίως σε πολυκατοικίες Α' κατηγορίας που προορίζονται είτε για πώληση είτε για μίσθωση στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ενώ ιδιώτες επενδυτές στρέφονται σε ελκυστικές παραθαλάσσιες βίλες σε όλη τη χώρα.

Δύο ακόμα κλάδοι της αγοράς με σημαντική δυναμική είναι αυτοί των **οίκων ευγηρίας** αλλά και των **φοιτητικών εστιών**. Οι συγκεκριμένοι κλάδοι αναμένεται τα επόμενα χρόνια να προσελκύσουν σημαντικό όγκο επενδύσεων, κυρίως λόγω της αυξανόμενης ζήτησης αλλά και της έλλειψης ποιοτικού προϊόντος στην αγορά.

Αξίζει, επίσης, να σημειωθεί, ότι τα πρώτα δείγματα από το εμβληματικό έργο στο **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί την μεγαλύτερη αστική ανάπλαση που πραγματοποιείται αυτή την εποχή στην Ευρώπη, δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες, όσον αφορά τόσο τις κατοικίες όσο και τα κτήρια επαγγελματικών χρήσεων, που έχουν βγει προς πώληση και ότι οι τιμές - στόχοι όχι μόνο επιτυγχάνονται αλλά και ξεπερνιούνται. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ίσως την σημαντικότερη επιβεβαίωση των θετικών μακροχρόνιων προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Όπως αναφέρθηκε, το ακίνητο εντοπίζεται επί της συμβολής των οδών Λέσβου και Αδριανείου, στο Δήμο Χαλανδρίου. Η περιοχή συγκεντρώνει μικτές χρήσεις, με τις επαγγελματικές χρήσεις να επικρατούν κυρίως κατά μήκος των κεντρικών οδών της περιοχής, όπως η Λεωφόρος Κηφισίας, οι οδοί Παλαιολόγου και Ανδρέα Παπανδρέου καθώς και στο κέντρο του Χαλανδρίου. Όσο απομακρυνόμαστε από τις κύριες εμπορικές οδούς επικρατεί η οικιστική χρήση, με μεγάλη πυκνότητα δόμησης και λίγα τμήματα με προοπτική για περαιτέρω ανοικοδόμηση.
Λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του υπό εκτίμηση ακινήτου (χρήση, μέγεθος, όροι μίσθωσης κλπ.) η Αγοραία Αξία του προκύπτει με βάση συγκριτικά αντίστοιχων μισθωμένων χώρων super market σε άλλες περιοχές υψηλής πληθυσμιακής πυκνότητας της Αττικής.

Οι τιμές μίσθωσης των super market κυμαίνονται από 10-12 €/τμ/μήνα έως και πάνω από 50 €/τμ/μήνα, ανάλογα με την ακριβή τους θέση, την ύπαρξη ή μη θέσεων στάθμευσης, την ευκολία πρόσβασης, την προβολή τους κ.ά. Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης για την συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτων με βάση τις πλέον πρόσφατες συναλλαγές αλλά και τα γενικότερα επίπεδα αποδόσεων της ελληνικής κτηματαγοράς κυμαίνονται μεταξύ 6,75% και 8,00% και πάλι ανάλογα με την εμπορικότητα της θέσης, την αξιοπιστία του μισθωτή κλπ.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης του ακινήτου έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη της Εταιρείας. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου. 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 του ακινήτου. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον Εντολέα. 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 προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση των ακινήτων στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστεί στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια καθώς επίσης 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 κτηρίων.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμίαντου κλπ.) εκτός εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- 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 για την προσέγγιση της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF) και η Μέθοδος Εισοδήματος με Άμεση Κεφαλαιοποίηση (Direct Cap) με ισοδύναμη βαρύτητα στάθμισης.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Α. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης βασίζεται στην λογική ότι η προσδοκία μελλοντικών εισοδημάτων δημιουργεί αξία και είναι κατάλληλη όταν εξετάζονται ακίνητα, τα οποία προορίζονται για επένδυση. Υπολογίζουμε την παρούσα αξία αυτών των εισοδημάτων για να καταλήξουμε σε ένα ποσό, που ένας ενημερωμένος αγοραστής – επενδυτής θα ήταν διατεθειμένος να καταβάλει προκειμένου να λάβει τα εισοδήματα αυτά, σε σημερινές τιμές. Αυτή η μέθοδος προϋποθέτει τον υπολογισμό των λειτουργικών εσόδων στις ακινήτου.

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

<u>Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) και προεξόφλησης</u>

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

Γενικά χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model) προσαρμοσμένο στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου που σχετίζονται με τον τύπο της μίσθωσης, τα έξοδα συντήρησης, την ακριβή θέση του ακινήτου κ.α.

Η απόδοση που υιοθετήθηκε βασίζεται σε στοιχεία που δημοσιεύονται και αφορούν ως επί το πλείστον συναλλαγές εμπορικών ακινήτων που προσελκύουν το ενδιαφέρον θεσμικών επενδυτών. Για ακίνητα που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές εφαρμόζονται 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.

Ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας, τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογου 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 για τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ). Η παραδοχή για τον ΔΤΚ, για τα επόμενα έξι (6) έτη βασίζεται στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, April 2023). Μετά τα πρώτα έξι έτη θεωρούμε ότι η μεταβολή του ΔΤΚ σταθεροποιείται στο 1,8 % ετησίως.

Προβλέψεις μεταβολής ΔΤΚ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Μακρο-πρόθεσμη
©IMF, Απρ '23	9,300%	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%

Έξοδα

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

Κόστη μεταβίβασης

Έχουμε λάβει υπόψη έξοδα μεταβίβασης που ανέρχονται στο 1,5% της αξίας μεταπώλησης (exit value) ενώ τα υπόλοιπα κόστη θεωρούμε ότι βαρύνουν τον αγοραστή, στην εκτίμησή μας.

Απώλεια μισθωμάτων

Θεωρούμε μεικτή πληρότητα 100% για το εγγυημένο τμήμα της μίσθωσης και 95% για το τμήμα της μίσθωσης μετά την λήξη της εγγυημένης περιόδου. 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 ΔΤΚ+1%.

Αποδόσεις και προεξοφλητικά επιτόκια

Χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model), προκειμένου να καθοριστεί το προεξοφλητικό επιτόκιο, σύμφωνα με τον τύπο:

R=k+g-d (k: yield, g: growth, d:depreciation).

Μισθωτής	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης Εξόδου (Exit Yield)	Growth	Depreciation	Discount Rate
ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ	7,50%	2,75%	0,00%	10,25%

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου λάβαμε υπ' όψιν στοιχεία από μισθώματα αυτοτελών επαγγελματικών κτηρίων- καταστημάτων παρόμοιων χαρακτηριστικών, στην ευρύτερη του ακινήτου περιοχή, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων Καταστημάτων				
Α/Α	Περιγραφή Συγκριτικού	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μίσθωσης (/τμ ανηγμένης επιφάνειας)
1	Παγκράτι, Κατάστημα υπεραγορών, αποτελούμενο από χώρους ισογείου 770 τμ, Α' ορόφου 650 τμ, Β' ορόφου 650 τμ και βοηθητικούς χώρους υπογείου επιφάνειας 770 τμ, μισθώνεται προς € 75.000 /μήνα Πηγή: Δανός	1.416	75.000 €	53 €
2	Γλυφάδα, οδός Λαζαράκη, Κατάστημα αποτελούμενο από χώρους ισογείου 911 τμ, Α' ορόφου 844 τμ, και βοηθητικούς χώρους υπογείου συνολικής επιφάνειας 4.489 τμ, μισθώνεται σε κατάστημα της αλυσίδας υπεραγορών ΑΒ, προς € 85.000 /μήνα Πηγή: Δανός	2.006	85.000 €	42 €
3	Νέα Ερυθραία, Λεωφ. Κηφισίας, Κατάστημα αποτελούμενο από χώρους ισογείου 650 τμ, Α' ορόφου 650 τμ, Β' ορόφου 650 τμ, Γ ' ορόφου 120 τμ, και βοηθητικούς χώρους υπογείου συνολικής επιφάνειας 1.300 τμ, μισθώνεται σε κατάστημα της αλυσίδας υπεραγορών ΑΒ, προς € 57.000 /μήνα	1.567	57.000 €	36 €

4	Παλαιό Φάληρο, Λεωφ. Αμφιθέας, Κατάστημα αποτελούμενο από χώρους ισογείου 702 τμ, Α' ορόφου 733 τμ, Β' ορόφου 444 τμ, και βοηθητικού χώρους υπογείου συνολικής επιφάνειας 1.626 τμ, μισθώνεται σε κατάστημα της αλυσίδας υπεραγορών ΑΒ, προς € 47.790/μήνα Πηγή: Δανός	1.534	47.790 €	31 €
5	Ζωγράφου, οδός Ούλωφ Πάλμε, Κατάστημα αποτελούμενο από χώρους ισογείου 250 τμ και Α' ορόφου 250 τμ, μισθώνεται σε κατάστημα της αλυσίδας υπεραγορών Σκλαβενίτης, προς € 11.000 /μήνα Πηγή: Δανός	375	11.000 €	29 €

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 **€ 40,00 /τμ/μήνα**, για τους βοηθητικούς χώρους του υπογείου εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 10%, καταλήγοντας σε τιμή μονάδας μίσθωσης ίση με € 4,00 /τμ/μήνα, για του χώρους καταστήματος του πρώτου ορόφου εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής 50% καταλήγοντας σε τιμή μίσθωσης ίση με € 20,00 /τμ, ενώ για τους βοηθητικούς χώρους του δευτέρου ορόφου εφαρμόζεται συντελεστής αναγωγής ίσος με 25%, καταλήγοντας σε τιμή μονάδας μίσθωσης ίση με € 10,00 /τμ/μήνα.

Με βάση τα παραπάνω το Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent) του συνόλου του ακινήτου προκύπτει ίσο με **€ 65.039/μήνα**. 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 προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών, ανέρχεται σε **€ 12.892.000**.

Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΤΗΝ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΜΕΣΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του μισθώματος και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει εισόδημα από τα εκτιμώμενα ακίνητα. **Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος**.

Ουσιαστικά, τα δεδομένα που επηρεάζουν την αξία είναι το μίσθωμα όπως καθορίζεται από την προσφορά και ζήτηση των τελικών προϊόντων από τη χρήση του ακινήτου. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All Risk Yield) επηρεάζεται αντιστρόφως ανάλογα από το ρυθμό αύξησης των εισοδημάτων από τα ακίνητα, ανάλογα με την διακύμανση-ρίσκο των εσόδων και τον ρυθμό απομείωσης-φθοράς του ακινήτου, για παράδειγμα, ARY = (RFR + Risk premium) IRR – g + d . Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς (benchmarking) λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά με την παράλληλη στάθμιση των επιμέρους χαρακτηριστικών της επένδυσης. Κεφαλαιοποίηση είναι η διαδικασία κατά την οποία το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο ανάγεται σε ολική αξία του ακινήτου. Έχει άμεση σχέση με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου. Το καθαρό εισπραττόμενο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν από το εισπραττόμενο ή εν δυνάμει να εισπραχθεί ενοίκιο, αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, τα ασφάλιστρα κλπ.). Λόγω του ότι τα ανωτέρω έξοδα δεν είναι σταθερά για κάθε ακίνητο, αλλά εξαρτώνται από πολλούς παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όρους μίσθωσης κλπ.) αφαιρούνται από το τελικό αποτέλεσμα, αν διαπιστωθεί ανάγκη εφαρμογής τους.

Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου με την μισθωτική μέθοδο, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

- Προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμώμενου.
- Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμώμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.
- Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.
- Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάστασης της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.

Σύμφωνα με ενημέρωση που λάβαμε από τον εντολέα, για το υπό εκτίμηση ακίνητο έχει συμφωνηθεί **μακροχρόνια μίσθωση 30 ετών**, με ετήσια αναπροσαρμογή ΔΤΚ+2%, με αρχικό μηνιαίο μίσθωμα **€ 75.000**.

Λαμβάνοντας υπόψη την διάρκεια της μίσθωσης καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και τα γενικότερα επίπεδα αποδόσεων ακινήτων με παρεμφερή χαρακτηριστικά στην ελληνική κτηματαγορά επί της παρούσας οικονομικής συγκυρίας, η εύλογη απόδοση για το υπό εκτίμηση ακίνητο ανέρχεται σε **7,50%**.

Με βάση τα παραπάνω υπολογίζεται η Αγοραία Αξία για το υπό εκτίμηση ακίνητο, υπολογίζεται ως εξής:

75.000 x 12 / 7,50% = € 12.000.000 €

Επομένως, η Αγοραία αξία του ακινήτου με βάση την μέθοδο εισοδήματος με την τεχνική της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, εκτιμάται σε **€ 12.000.000.**

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ – ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με ισοδύναμη βαρύτητα, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες.

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Μέθοδος DCF	12.892.000 €	50%	6.446.000 €
Μέθοδος Direct Cap	12.000.000 €	50%	6.000.000 €
		Σύνολο:	12.446.000 €
Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία:			**12.446.000 €**

Επομένως, η Αγοραία Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS, εκτιμάται σε **€ 12.446.000 (Δώδεκα Εκατομμύρια Τετρακόσιες Σαράντα Έξι Χιλιάδες Ευρώ).**

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται για την μέθοδο DCF, και εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

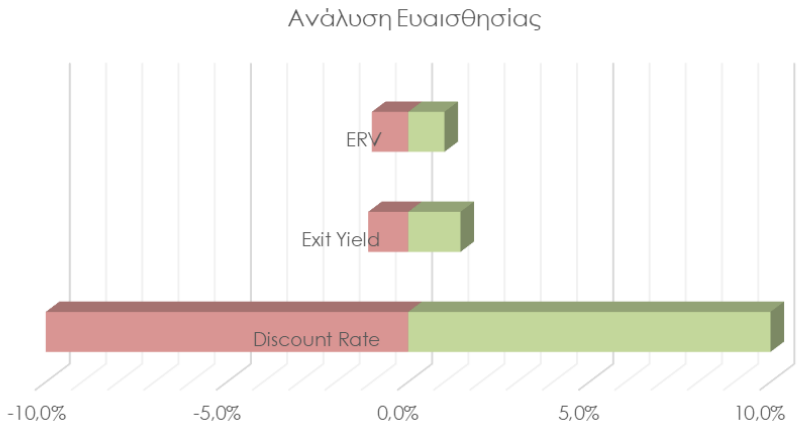
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αξία Ακινήτου		Exit Yield				
		6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%
Discount Rate	8,50%	14.829.000 €	14.697.000 €	14.583.000 €	14.483.000 €	14.395.000 €
	9,00%	13.910.000 €	13.795.000 €	13.696.000 €	13.609.000 €	13.533.000 €
	9,50%	13.078.000 €	12.978.000 €	12.892.000 €	12.817.000 €	12.750.000 €
	10,00%	12.323.000 €	12.237.000 €	12.162.000 €	12.096.000 €	12.039.000 €
	10,50%	11.638.000 €	11.562.000 €	11.497.000 €	11.440.000 €	11.390.000 €

Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του μισθώματος της αγοράς (ERV).

Αξία Ακινήτου		ERV				
		-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Discount Rate	8,50%	14.412.000 €	14.498.000 €	14.583.000 €	14.669.000 €	14.754.000 €
	9,00%	13.548.000 €	13.622.000 €	13.696.000 €	13.770.000 €	13.844.000 €
	9,50%	12.763.000 €	12.828.000 €	12.892.000 €	12.957.000 €	13.021.000 €
	10,00%	12.050.000 €	12.106.000 €	12.162.000 €	12.218.000 €	12.274.000 €
	10,50%	11.400.000 €	11.449.000 €	11.497.000 €	11.546.000 €	11.595.000 €

Τα βασικά σενάρια από τις μεταβολές συγκεντρώνονται και παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές του συντελεστή προεξόφλησης (Discount Rate) επηρεάζουν σε σημαντικά μεγαλύτερο βαθμό την αξία του ακινήτου σε σχέση με τις μεταβολές του αγοραίου μισθώματος (ERV) και την μεταβλητή της απόδοσης εξόδου (Exit yield).

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα και με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Η πρόσφατη στρατιωτική δράση της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, αυξάνοντας τη μεταβλητότητα. Υπάρχουν σοβαρές ανησυχίες σχετικά με τις αυξημένες τιμές και την προσφορά αγαθών, ιδιαίτερα για την αγορά ενέργειας. Η συνεχιζόμενη δραστηριότητα της Ρωσίας, σε συνδυασμό με τις κυρώσεις που έχουν επιβληθεί από πολλές χώρες προς αυτήν διατηρούν την αναστάτωση και ενδυναμώνουν τις ανησυχίες για ενδεχόμενη πιθανή κλιμάκωση της διαμάχης με την εμπλοκή του ΝΑΤΟ.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιώδης εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερο τακτά διαστήματα.

.

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 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. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

Ηρώ Ανδριανάκη, Εκτιμήτρια
Τμήμα Μελετών & Εκτιμήσεων
Γραφείου Αθήνας

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 567 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

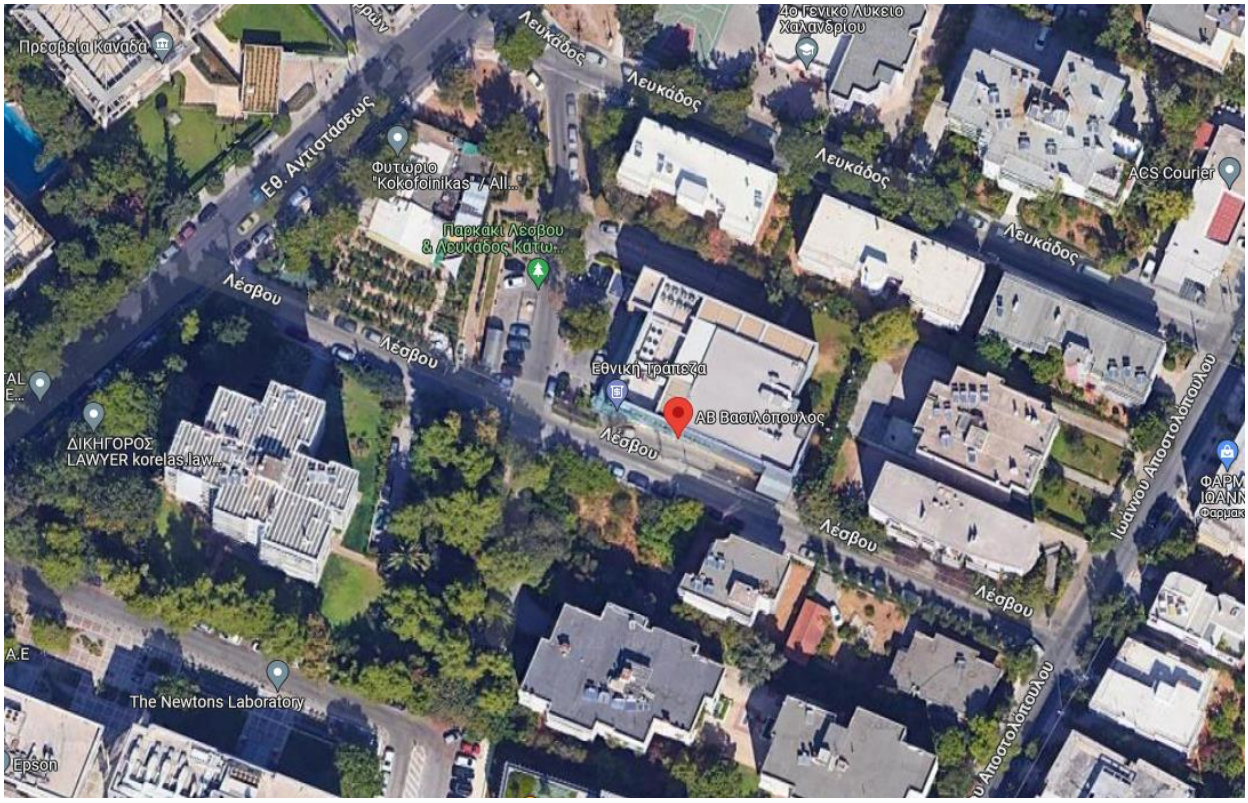
Θοδωρής Λύβης, MRICS, REV,
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών &
Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας

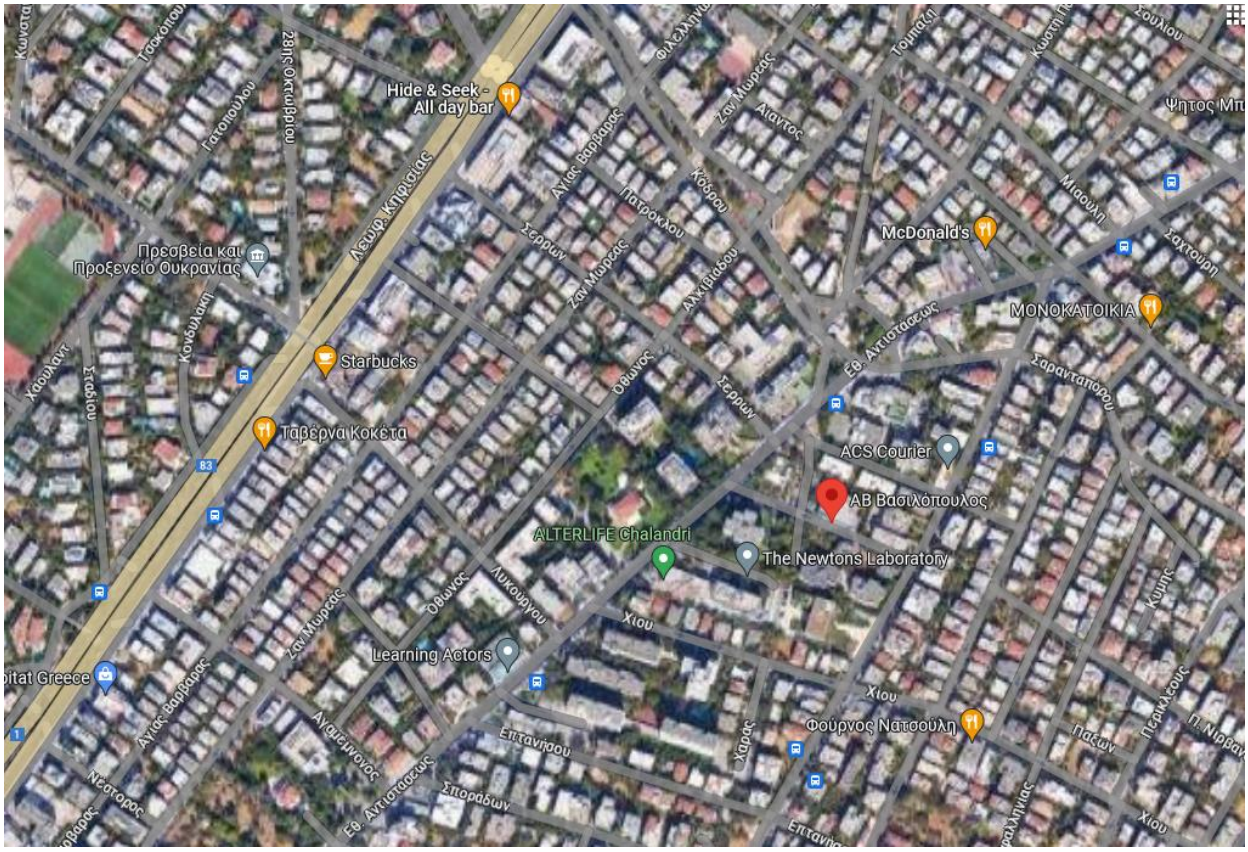
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη

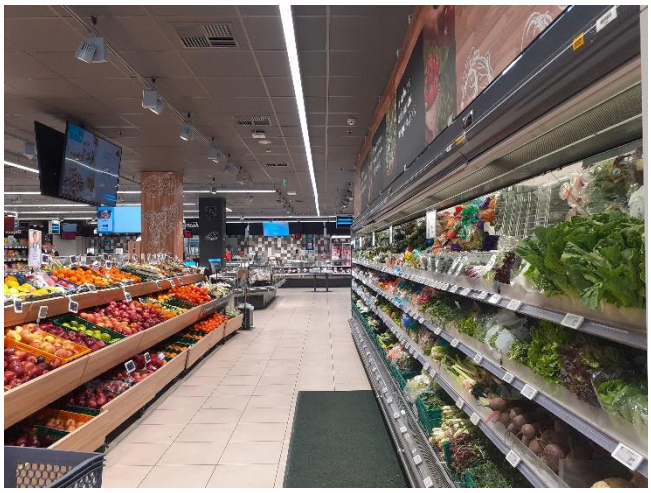
& Φωτογραφίες ακινήτου

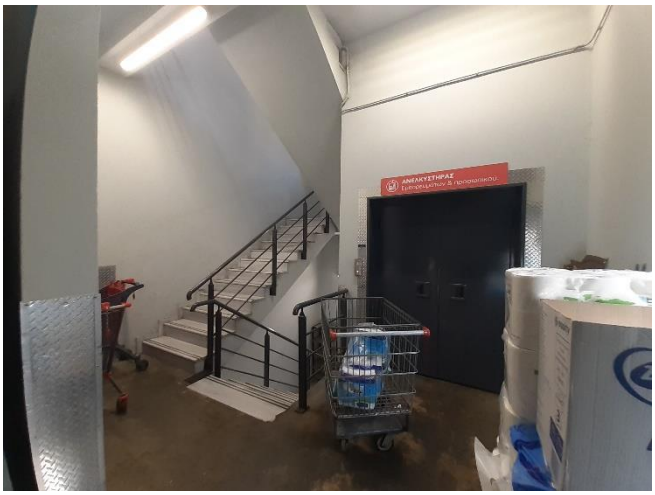
Απόσπασμα Χάρτη

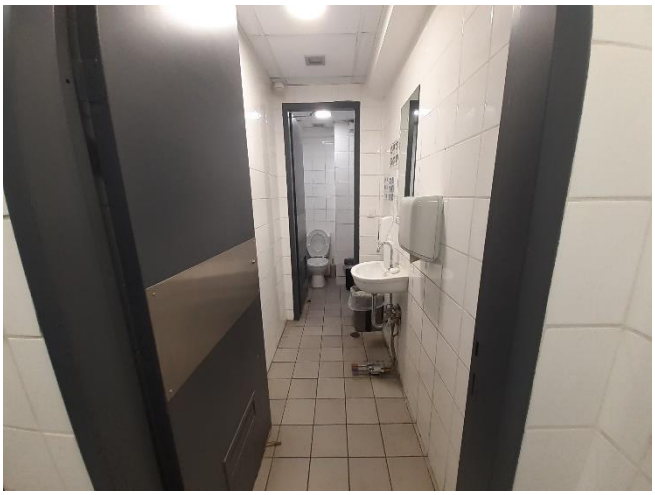


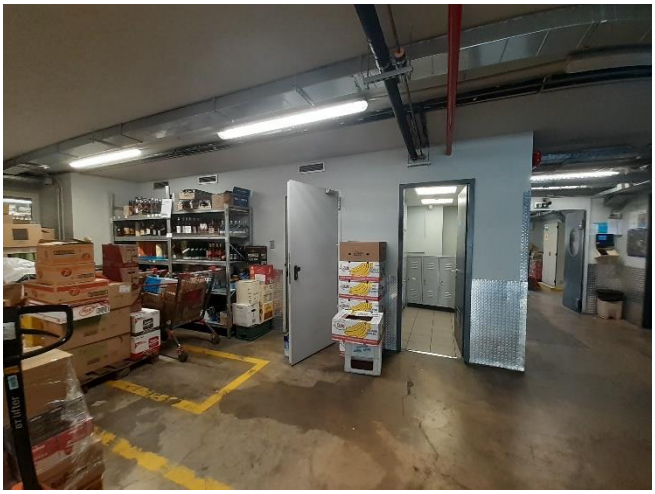


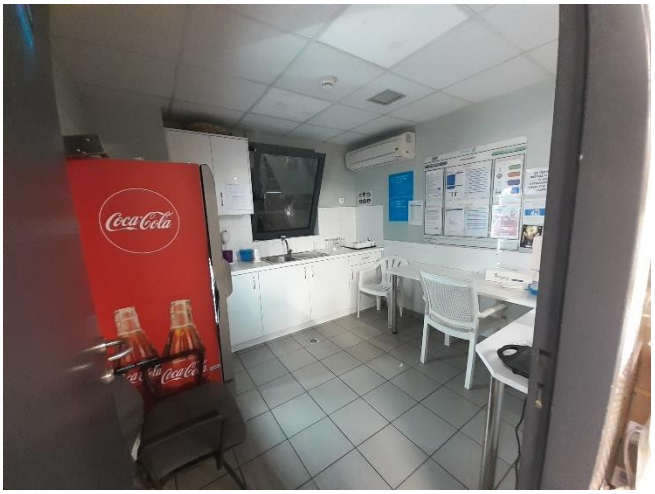
Φωτογραφίες Ακινήτου





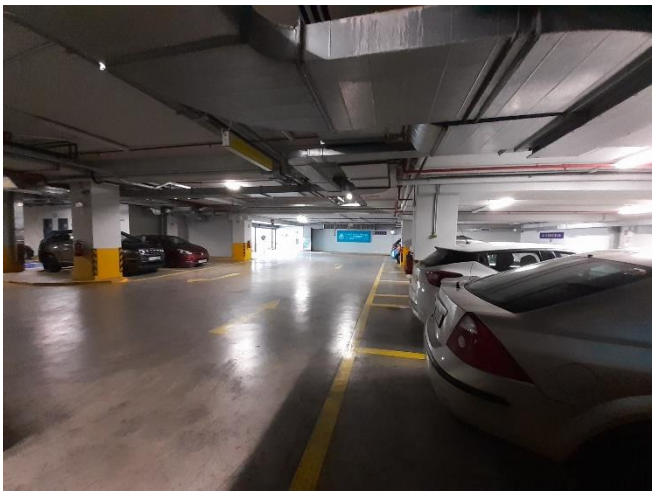





Coca-Cola

ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
ΤΑ ΚΑΛΥΤΕΡΑ
ΚΑΘΕ ΕΠΟΧΗΣ
ΣΤΟ ΤΡΑΠΕΖΙ ΣΑΣ
ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΑΣ

Θέση Φόρτισης
Θέση Φόρτισης



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Υπολογισμοί
(Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων,
& Υπολογισμοί DCF)

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων Μισθώσεων Καταστημάτων															
Συγκριτικά Στοιχεία Μισθώσεων Καταστημάτων					Αναγωγές						Αξίες			
Α/Α	Περιγραφή Συγκριτικού	Ανηγμένη Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μίσθωσης (/τμ ανηγμένης επιφάνειας)	Τύπος Συγκριτικού	Πράξη / Ζητούμενη	Μέγεθος	Τοποθεσία	Κατάσταση Συντήρησης	Παλαιότητα	Συνολική Αναγωγή	Ανηγμένη Τιμή	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
1	Παγράτι, Κατάστημα υπεραγορών, αποτελούμενο από χώρους ισογείου 770 τμ, Α' ορόφου 650 τμ, Β' ορόφου 650 τμ και βοηθητικούς χώρους υπογείου επιφάνειας 770 τμ, μισθώνεται προς € 75.000 /μήνα Πηγή: Δανός	1.416	75.000 €	53 €	Πράξη	1,00	0,99	1,05	1,00	1,00	1,09	58 €	20%	11,6 €
2	Γλυφάδα, οδός Λαζαράκη, Κατάστημα αποτελούμενο από χώρους ισογείου 911 τμ, Α' ορόφου 844 τμ, και βοηθητικούς χώρους υπογείου συνολικής επιφάνειας 4.489 τμ, μισθώνεται σε κατάστημα της αλυσίδας υπεραγορών ΑΒ, προς € 85.000 /μήνα Πηγή: Δανός	2.006	85.000 €	42,4 €	Πράξη	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	42,5 €	20%	8,50 €
3	Νέα Ερυθραία, Λεωφ. Κηφισίας, Κατάστημα αποτελούμενο από χώρους ισογείου 650 τμ, Α' ορόφου 650 τμ, Β' ορόφου 650 τμ, Γ ' ορόφου 120 τμ, και βοηθητικούς χώρους υπογείου συνολικής επιφάνειας 1.300 τμ, μισθώνεται σε κατάστημα της αλυσίδας υπεραγορών ΑΒ, προς € 57.000 /μήνα	1.567	57.000 €	36,4 €	Πράξη	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	36,2 €	20%	7,23 €
4	Παλαιό Φάληρο, Λεωφ. Αμφιθέας, Κατάστημα αποτελούμενο από χώρους ισογείου 702 τμ, Α' ορόφου 733 τμ, Β' ορόφου 444 τμ, και βοηθητικού χώρους υπογείου συνολικής επιφάνειας 1.626 τμ, μισθώνεται σε κατάστημα της αλυσίδας υπεραγορών ΑΒ, προς € 47.790/μήνα Πηγή: Δανός	1.534	47.790 €	31,1 €	Πράξη	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	30,9 €	20%	6,19 €
5	Ζωγράφου, οδός Ούλωφ Πάλμε, Κατάστημα αποτελούμενο από χώρους ισογείου 250 τμ και Α' ορόφου 250 τμ, μισθώνεται σε κατάστημα της αλυσίδας υπεραγορών Σκλαβενίτης, προς € 11.000 /μήνα Πηγή: Δανός	375	11.000 €	29,3 €	Πράξη	1,00	0,97	1,15	1,00	1,00	1,12	32,7 €	20%	6,55 €
												Σύνολο:	100%	40,1 €
													Στρογγυλοποιημένη Τιμή Μίσθωσης, ανά τμ ανηγμένης επιφάνειας ανά μήνα:	**40,0 €**

Μισθωτής	ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ
Μίσθωμα (€/μήνα)	74.854
Λήξη Μισθωτηρίου	31/5/2053
Λήξη Εγγυημένης Μίσθωσης	31/5/2031
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	1/6/2024
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	ΔΤΚ + 2% (≥ 2%)
Πληρότητα εγγυημένου συμβολαίου	100%
Πληρότητα "ανοιχτού" συμβολαίου	95%
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	7,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	10,25%
Μίσθιο	
θέσεις στάθμευσης υπογείου	150
υπόγειο 1 & 2	3.370,12
ισόγειο κατάστημα	816,23
1ος όροφος κατάστημα	744,80
2ος όροφος (γραφεία & αποθήκες)	401,34
Αγοραίο μίσθωμα (€/τμ/μήνα)	
θέσεις στάθμευσης υπογείου	
υπόγειο 1 & 2	4,00
ισόγειο κατάστημα	40,00
1ος όροφος κατάστημα	20,00
2ος όροφος (γραφεία & αποθήκες)	10,00
Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)	65.039
Πληρότητα	99,00%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔΤΚ + 1,0%
Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία εκτίμησης	30/4/2023
Χρόνια Μελέτης	10
Συνολική αξία DCF	**12.892.000 €**

ΑΒ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ									31/5/2031
Έναρξη Περιόδου:	1/5/2023	1/5/2024	1/5/2025	1/5/2026	1/5/2027	1/5/2028	1/5/2029	1/5/2030	1/5/2031
Λήξη Περιόδου:	30/4/2024	30/4/2025	30/4/2026	30/4/2027	30/4/2028	30/4/2029	30/4/2030	30/4/2031	30/4/2032
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ΔΤΚ	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	9,300%	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔΤΚ + 1%	10,300%	4,988%	3,876%	3,300%	3,001%	2,900%	2,800%	2,800%	2,800%
ΔΤΚ + 2%	11,300%	5,988%	4,876%	4,300%	4,001%	3,900%	3,800%	3,800%	3,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:		1/6/2024	1/6/2025	1/6/2026	1/6/2027	1/6/2028	1/6/2029	1/6/2030	1/6/2031
Μετά την αναπροσαρμογή:		79.491 €	83.367 €	86.952 €	90.431 €	93.957 €	97.528 €	101.234 €	105.081 €
Μίσθωμα συμβολαίου:	899.854 €	949.401 €	996.528 €	1.039.836 €	1.081.689 €	1.123.963 €	1.166.764 €	1.211.101 €	1.199.329 €
Μίσθωμα αγοράς:	772.664 €	811.205 €	842.647 €	870.454 €	896.577 €	922.577 €	948.410 €	974.965 €	1.002.264 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	899.854 €	949.401 €	996.528 €	1.039.836 €	1.081.689 €	1.123.963 €	1.166.764 €	1.211.101 €	1.199.329 €
Έξοδα ακινήτου:	-8.999 €	-9.494 €	-9.965 €	-10.398 €	-10.817 €	-11.240 €	-11.668 €	-12.111 €	-11.993 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):									
Έσοδα:	899.854 €	949.401 €	996.528 €	1.039.836 €	1.081.689 €	1.123.963 €	1.166.764 €	1.211.101 €	1.199.329 €
Έξοδα:	-8.999 €	-9.494 €	-9.965 €	-10.398 €	-10.817 €	-11.240 €	-11.668 €	-12.111 €	-11.993 €
Χρηματοροές:	890.855 €	939.907 €	986.563 €	1.029.438 €	1.070.873 €	1.112.724 €	1.155.097 €	1.198.990 €	1.187.335 €

Αξία:	12.892.143 €
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	12.892.000 €

1/5/2032	1/5/2033	1/5/2034	1/5/2035	1/5/2036	1/5/2037	1/5/2038	1/5/2039	1/5/2040	1/5/2041	1/5/2042	1/5/2043
30/4/2033	30/4/2034	30/4/2035	30/4/2036	30/4/2037	30/4/2038	30/4/2039	30/4/2040	30/4/2041	30/4/2042	30/4/2043	30/4/2044
10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%
3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%
1/6/2032	1/6/2033	1/6/2034	1/6/2035	1/6/2036	1/6/2037	1/6/2038	1/6/2039	1/6/2040	1/6/2041	1/6/2042	1/6/2043
109.074 €	113.219 €	117.521 €	121.987 €	126.622 €	131.434 €	136.428 €	141.613 €	146.994 €	152.580 €	158.378 €	164.396 €
1.239.649 €	1.286.756 €	1.335.652 €	1.386.407 €	1.439.091 €	1.493.776 €	1.550.540 €	1.609.460 €	1.670.620 €	1.734.103 €	1.799.999 €	1.868.399 €
1.030.328 €	1.059.177 €	1.088.834 €	1.119.321 €	1.150.662 €	1.182.881 €	1.216.001 €	1.250.049 €	1.285.051 €	1.321.032 €	1.358.021 €	1.396.045 €
1.239.649 €	1.286.756 €	1.335.652 €	1.386.407 €	1.439.091 €	1.493.776 €	1.550.540 €	1.609.460 €	1.670.620 €	1.734.103 €	1.799.999 €	1.868.399 €
-12.396 €	-12.868 €	-13.357 €	-13.864 €	-14.391 €	-14.938 €	-15.505 €	-16.095 €	-16.706 €	-17.341 €	-18.000 €	-18.684 €
1.239.649 €	1.286.756 €	1.335.652 €	1.386.407 €	1.439.091 €	1.493.776 €	1.550.540 €	1.609.460 €	1.670.620 €	1.734.103 €	1.799.999 €	1.868.399 €
-12.396 €	-12.868 €	-13.357 €	-13.864 €	-14.391 €	-14.938 €	-15.505 €	-16.095 €	-16.706 €	-17.341 €	-18.000 €	-18.684 €
1.227.253 €	1.273.888 €	1.322.296 €	1.372.543 €	1.424.700 €	1.478.838 €	1.535.034 €	1.593.366 €	1.653.913 €	1.716.762 €	1.781.999 €	1.849.715 €

									31/5/2053	
1/5/2044	1/5/2045	1/5/2046	1/5/2047	1/5/2048	1/5/2049	1/5/2050	1/5/2051	1/5/2052	1/5/2053	1/5/2054
30/4/2045	30/4/2046	30/4/2047	30/4/2048	30/4/2049	30/4/2050	30/4/2051	30/4/2052	30/4/2053	30/4/2054	30/4/2055
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%
3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%
1/6/2044	1/6/2045	1/6/2046	1/6/2047	1/6/2048	1/6/2049	1/6/2050	1/6/2051	1/6/2052		
170.643 €	177.128 €	183.859 €	190.845 €	198.097 €	205.625 €	213.439 €	221.549 €	229.968 €		
1.939.398 €	2.013.095 €	2.089.593 €	2.168.998 €	2.251.420 €	2.336.973 €	2.425.778 €	2.517.958 €	2.613.640 €	218.470 €	
1.435.135 €	1.475.319 €	1.516.627 €	1.559.093 €	1.602.748 €	1.647.625 €	1.693.758 €	1.741.183 €	1.789.936 €	1.686.717 €	1.891.576 €
1.939.398 €	2.013.095 €	2.089.593 €	2.168.998 €	2.251.420 €	2.336.973 €	2.425.778 €	2.517.958 €	2.613.640 €	1.905.187 €	1.891.576 €
-19.394 €	-20.131 €	-20.896 €	-21.690 €	-22.514 €	-23.370 €	-24.258 €	-25.180 €	-26.136 €	-19.052 €	-18.916 €
									24.842.700 €	
1.939.398 €	2.013.095 €	2.089.593 €	2.168.998 €	2.251.420 €	2.336.973 €	2.425.778 €	2.517.958 €	2.613.640 €	26.747.887 €	
-19.394 €	-20.131 €	-20.896 €	-21.690 €	-22.514 €	-23.370 €	-24.258 €	-25.180 €	-26.136 €	-19.052 €	
1.920.004 €	1.992.964 €	2.068.697 €	2.147.308 €	2.228.905 €	2.313.604 €	2.401.521 €	2.492.778 €	2.587.504 €	26.728.835 €	