

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

Ιωνος 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

Καταστήματα στο εμπορικό & ψυχαγωγικό κέντρο «ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ CENTER», του συγκροτήματος «ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ PARK», στην Κομοτηνή.



Προς:

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

TRASTOR
REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY

Ημερομηνία:

Ιούνιος 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	12
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	12
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	12
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ	12
ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ.....	13
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ.....	17
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ.....	17
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ.....	17
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	20
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	20
ΕΚΤΙΜΗΣΗ.....	24
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	24
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	25
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ.....	25
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ.....	25
Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)	29
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	33
ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑ ΑΞΙΑ.....	34
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	37
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	38
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	39
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	40
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	45

EXECUTIVE SUMMARY

ADDRESS

The property is a part of Kosmopolis Park, which is located on the junction of E. Antistaseos & G. Papandreou, in the Municipality of Komotini, Rodopi.

DESCRIPTION

The properties are retail shops situated at the commercial and entertainment park KOSMOPOLIS PARK

PROPERTY SURFACES

The properties have a total area of 11,414.79 sqm, in three levels (of main and auxiliary uses)

LOCATION

The property is located on E. Antistaseos street, in Komotini Municipality. The area is known as Nea Mosunoupolis.

OWNERSHIP

«TRASTOR REIC»

VALUATION METHODOLOGY

For the valuation of the property, we used comparative method and income capitalization method by discounting future cash flows with weighting of 80% for the DCF method and 20% for the Comparative method.

MARKET VALUE

€ 9,783,000

(NINE MILLION SEVEN HUNDRED AND EIGHTY-THREE THOUSAND EURO)

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το Kosmopolis Park βρίσκεται στη συμβολή των οδών Εθνικής Αντιστάσεως & Γ. Παπανδρέου, στην Κομοτηνή.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για εμπορικά καταστήματα τα οποία εντάσσονται στο εμπορικό και ψυχαγωγικό πάρκο Kosmopolis Park

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα υπό εκτίμηση καταστήματα έχουν συνολική επιφάνεια 11.414,79 τμ, τα οποία μοιράζονται σε τρία επίπεδα (κύριων χώρων & βοηθητικών)

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το συγκρότημα «Kosmopolis Park» βρίσκεται επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως. Διοικητικά υπάγεται στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης, στην Περιφερειακή Ενότητα Ροδόπης της Δημοτικής Ενότητας Κομοτηνής, στο Δήμο Κομοτηνής. χωροθετείται στην περιοχή της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, η οποία είναι γνωστή με το τοπωνύμιο Νέα Μοσυνούπολη.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF Method), με βαρύτητα στάθμισης 20% και 80% αντίστοιχα.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 9.783.000

(ΕΝΝΕΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΠΤΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΤΡΕΙΣ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Προς:

«TRASTOR ΑΕΕΑΠ»

Χειμάρρας 5, 151 25, Μαρούσι

υπόψη κ. Τάσου Καζίνου,

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Εύλογη Αξία (Fair 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» (Η «Εταιρεία») και στατιστικές πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της εύλογης αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 η Εταιρεία υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων, η οποία περιλαμβάνει και την εύλογη αξία των επενδύσεων της και βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή.

Σκοπός της εκτίμησης είναι η εναρμόνιση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ – IFRS) και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΔΛΠ – IAS). Το εν λόγω ακίνητο ανήκει στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων και ακολουθείται από το πρότυπο IAS 40.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

30/06/2023

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Πραγματοποιήθηκε επί τόπου αυτοψία στο ακίνητο τον Μάιο του 2023.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η εύλογη αξία, που υιοθετείται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) στο πρότυπο 13 (IFRS 13), η οποία ορίζεται ως:

«Η τιμή η οποία θα λαμβανόταν από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν από τη μεταφορά μίας υποχρέωσης σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία μέτρησης.»

Σύμφωνα με το IFRS 13, ο ορισμός της Εύλογης Αξίας είναι συνεπής με την έννοια της Αγοραίας Αξίας, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (RICS Valuation - Global Standards 2020) όταν πραγματοποιείται για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς:

«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 πραγματοποιήθηκε 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. Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια, που ακολουθούν, καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υφίσταται 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 την κυρία Πασχαλίδου Ευφροσύνη, REV, διευθύντρια του γραφείου Θεσσαλονίκης, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE και ελέγχθηκε από τον κύριο Γιάννη Παρασκευόπουλο, MRICS, γενικό διευθυντή 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:

- Προηγούμενη έκθεση εκτίμησης
- Αναθεωρημένος Πίνακας μισθωμάτων

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 συγκρότημα «Kosmopolis Park» βρίσκεται επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως. Διοικητικά υπάγεται στην Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας & Θράκης, στην Περιφερειακή Ενότητα Ροδόπης της Δημοτικής Ενότητας Κομοτηνής, στο Δήμο Κομοτηνής. Ειδικότερα χωροθετείται στην περιοχή της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, η οποία είναι γνωστή με το τοπωνύμιο Νέα Μοσυνούπολη.

Το συγκρότημα βρίσκεται στη Βόρεια πλευρά της Κομοτηνής, σε περιοχή με καθαρά οικιστικό χαρακτήρα με καταστήματα για την εξυπηρέτηση των κατοίκων.

Λόγω της οικιστικής αυτής ανάπτυξης τα τελευταία χρόνια έχουν αναπτυχθεί χώροι υπεραγοράς τροφίμων.

Η Εθνικής Αντιστάσεως είναι κεντρική οδός που συνδέει την περιοχή της Πανεπιστημιούπολης με την πόλη της Κομοτηνής.

Εξυπηρετείται, δε, από τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Αυτό καθώς και η μορφή του κέντρου καθιστά την ανάπτυξη ιδανική για την διαμονή φοιτητών. Στο παράρτημα περιλαμβάνεται απόσπασμα χάρτης της περιοχής.

Η άμεσα γύρω περιοχή του ακινήτου είναι οικιστική και εμπορική, καθώς στην περιοχή έχουν μετοικήσει πολλοί φοιτητές, διαθέτει όμως, κυρίως λόγω του υπό εκτίμηση κέντρου και διαμορφωμένη αγορά για την εξυπηρέτηση τόσο των άμεσων αναγκών τόσο των περιοίκων όσο και της ευρύτερης περιοχής της Κομοτηνής.

Απέχει περί τα 900μ. από το διοικητικό και το παλαιό και παραδοσιακό εμπορικό τμήμα της πόλης.

Η περιοχή αναπτύχθηκε την τελευταία 10ετία μετά την ανέγερση του συγκεκριμένου project και αποτελεί το νέο εμπορικό πυρήνα της πόλης μακριά από το κέντρο, το οποίο είναι κορεσμένο και δε διαθέτει χώρους στάθμευσης. Ανεγέρθηκαν ακόμη πολλές νέες οικοδομές ή συγκροτήματα κατοικιών, τα οποία μάλιστα διαθέτουν και υψηλή πληρότητα.

Η ολοκλήρωση της Εγνατίας Οδού, η οποία διέρχεται σε μικρή απόσταση από το εκτιμώμενο, δίνει τη δυνατότητα πρόσβασης σε αυτό και από γειτονικές πόλεις.

Η τοπική αγορά διαθέτει καταστήματα λιανικής, super market, χώρους εστίασης, κλπ.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για συγκρότημα κατοικιών – εμπορικού κέντρου – καταστημάτων και κινηματογράφων, το οποίο ανεγέρθη σύμφωνα με την 323/2002 Οικοδομική Άδεια, όπως αυτή αναθεωρήθηκε με τις 29/2005 και 30/2005, οι οποίες αφορούν τις εσωτερικές διαμορφώσεις και τροποποιήσεις και τη διαρρύθμιση χώρων για δημιουργία καταστημάτων.

Το κτίριο εδράζεται σε οικόπεδο συνολικής έκτασης 24.131 τμ , το οποίο εντάσσεται στο υπ' αριθμόν 10 Οικοδομικό Τετράγωνο. Το οικόπεδο που αναλογεί στις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίας είναι επιφάνειας 13.993,57 τμ. (57,99% εξ αδιαιρέτου του όλου οικοπέδου).

Κτιριακές Εγκαταστάσεις

Πρόκειται για συγκρότημα που αποτελείται από τα εξής κτίρια:

COSMOPOLIS

Αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και τρεις ορόφους. Ο φέρων οργανισμός του είναι μεταλλικός. Το κτίριο περιλαμβάνει στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο καταστήματα και χώρους ψυχαγωγίας, στο κέντρο του κτιρίου εντάσσεται ο κινηματογράφος, ο οποίος εκτείνεται στους τρεις ορόφους. Τέλος στον 2ο και 3ο όροφο των δύο πλευρών του κτιρίου (αριστερά και δεξιά γι αυτόν που βλέπει το κτίριο από την Ε. Αντιστάσεως) βρίσκονται συνολικά 48 και 82 studios αντίστοιχα.

ΟΡΦΕΑΣ

Αποτελείται από τέσσερις πυρήνες, ο καθένας από τους οποίους διαθέτει χωριστή είσοδο, κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα. Το κτίριο αποτελείται από υπόγειο (θέσεις στάθμευσης και αποθήκες), ισόγειο και τέσσερις ορόφους. Ο φέρων οργανισμός του είναι συμβατικός από οπλισμένο σκυρόδεμα και η τοιχοποιία είναι από οπτοπλινθοδομές.

ΕΥΡΥΔΙΚΗ

Αποτελείται από τέσσερις πυρήνες, ο καθένας από τους οποίους διαθέτει χωριστή είσοδο, κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα. Το κτίριο αποτελείται από υπόγειο (θέσεις στάθμευσης και αποθήκες), ισόγειο και τέσσερις ορόφους. Ο φέρων οργανισμός του είναι συμβατικός από οπλισμένο σκυρόδεμα και η τοιχοποιία είναι από οπτοπλινθοδομές.

Τα κτίρια Ορφέας και Ευρυδική είναι αποκλειστικά κτίρια κατοικιών με διαμερίσματα και μεζονέτες. Οι θέσεις στάθμευσης του υπογείου επικοινωνούν μέσω του ανελκυστήρα και του κλιμακοστασίου με τους ορόφους.

Οι όψεις του κτιρίου έχουν επένδυση από μονωμένα panels αλουμινίου. Οι εξωτερικοί χρωματισμοί είναι με ακρυλικά χρώματα. Τα κλιμακοστάσια είναι διαστρωμένα με μάρμαρο καλής ποιότητας.

Οι επιφάνειες των λοιπών εξωτερικών δαπέδων είναι διαστρωμένες με γρανιτοπλακάκι και οι επιφάνειες του ακάλυπτου με συνδυασμούς από διάφορα υλικά όπως, βοτσαλόπλακες, οπτόπλινθους κλίνκερ, κυβόλιθους κλπ. Οι εσωτερικοί χώροι των καταστημάτων είναι διαμορφωμένοι από τους μισθωτές και κατόπιν συμφωνίας με το διαχειριστή του Κέντρου.

Οι εργασίες έχουν εκτελεστεί με ιδιαίτερη επιμέλεια και ανάλογα με τις χρήσεις του κάθε χώρου έχουν χρησιμοποιηθεί υλικά πολύ καλής ποιότητας. Τα δάπεδα των καταστημάτων έχουν εν γένει

μαρμάρινη επένδυση. Σε κάποιους χώρους υπάρχει γρανιτοπλακάκι, ή συνθετικό πάτωμα τύπου laminate (π.χ. στους χώρους του bowling).

Η τοιχοποιία και οι οροφές έχουν επενδυθεί με υλικά ξηρής δόμησης ή με σύγχρονα συστήματα panels που συνήθως φέρουν ξύλινη επένδυση στην εμφανή πλευρά. Η γενική παρατήρηση είναι πως πρόκειται για πρότυπο εμπορικό κέντρο στο οποίο έχει γίνει προσπάθεια δημιουργίας υψηλού ποιοτικού εμπορικού επιπέδου και προσέλκυσης επώνυμων αλυσίδων επιχειρήσεων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι επιφάνειες και οι χρήσεις του κτηρίου ανά όροφο:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΘΑΡΗ (τμ)
Υπόγειο	ΑΠ/ΑΚ5α	Αποθήκη	14,81
Υπόγειο	ΑΠ/ΑΚ5β	Αποθήκη	20,05
Υπόγειο	ΑΠ/κ6β	Αποθήκη	130,00
Υπόγειο	Υ/Κ8	Αποθήκη	5,81
Ισόγειο	ΙΣ/Κ8α	Κατάστημα	572,75
Ισόγειο	ΙΣ/Κ8β	Κατάστημα	5,81
Ισόγειο	ΙΣ/Κ9	Κατάστημα	347,61
Πατάρι	Π/Κ9	Πατάρι	120,77
Α' όροφος	Α/Κ4α	Κατάστημα	51,10
Α' όροφος	Α/Κ8α	Κατάστημα	569,50
Α' όροφος	Α/Κ8β	Κατάστημα	5,81
Υπόγειο	ΥΠ/Κ1	Αποθήκη	460,95
Ισόγειο	Κ1	Αποθήκη	629,10
Πατάρι	ΠΚ1	Πατάρι	0,00
Α' όροφος	Α/Κ1	Κατάστημα	635,49
Υπόγειο	ΑΠ/ΑΚ4β	Αποθήκη	31,25
Υπόγειο	ΑΠ/Κ4α	Αποθήκη	26,00
Υπόγειο	ΑΠ/ΑΚ4α	Αποθήκη	22,53
Υπόγειο	ΑΠ/Κ4β	Αποθήκη	14,96
Υπόγειο	ΑΠ/ΑΚ6α	Αποθήκη	14,15
Υπόγειο	ΑΠ/Κ5α	Αποθήκη	70,00

Ισόγειο	ΙΣ/Κ4	Κατάστημα	114,31
Ισόγειο	ΙΣ/Κ5	Κατάστημα	82,00
Ισόγειο	ΙΣ/Κ6	Κατάστημα	250,00
Ισόγειο	ΙΣ/Κ7	Κατάστημα	14,47
Α' όροφος	Α/Κ4β	Κατάστημα	90,90
Α' όροφος	Α/Κ5α	Κατάστημα	60,11
Α' όροφος	Α/Κ5β	Κατάστημα	60,00
Α' όροφος	Α/Κ6α	Κατάστημα	86,40
Α' όροφος	Α/Κ6β	Κατάστημα	74,39
Υπόγειο	ΑΠ/Β1	Bowling	34,10
Υπόγειο	ΑΠ/Β2	Bowling	67,47
Υπόγειο	Υ/Β	Bowling	1.417,48
Ισόγειο	ΙΣ/Β	Bowling	204,90
Α' όροφος	С	Cinema	1.584,05
Α' όροφος	ΑΠ/С	Cinema	59,25
Υπόγειο	ΑΠ/Ε1	Αποθήκη	134,82
Υπόγειο	ΑΠ/Ε2	Αποθήκη	182,12
Υπόγειο	Υ/Ε2α	Αποθήκη	26,60
Υπόγειο	Υ/Ε2β	Αποθήκη	49,04
Υπόγειο	Υ/Ε3-4α	Αποθήκη	170,30
Υπόγειο	Υ/Ε3-4β	Αποθήκη	55,77
Υπόγειο	Υ/ΟΑΚ	Αποθήκη	68,79
Ισόγειο	ΙΣ/Ε1	Κατάστημα	153,10
Ισόγειο	ΙΣ/Ε2	Κατάστημα	285,03
Πατάρι	Π/Ε2	Πατάρι	118,42
Ισόγειο	ΙΣ/Ε3-4	Κατάστημα	364,48
Ισόγειο	ΙΣ/Ε5	Κατάστημα	227,85
Πατάρι	Π/Ε5	Πατάρι	96,11
Ισόγειο	ΙΣ/Ε6	Κατάστημα	203,76
Πατάρι	Π/Ε6	Πατάρι	83,58
Ισόγειο	ΙΣ/Ε7	Κατάστημα	281,63

A' όροφος	A/E1	Κατάστημα	160,80
A' όροφος	A/E2	Κατάστημα	404,86
A' όροφος	A/E3	Κατάστημα	209,02
A' όροφος	A/E4	Κατάστημα	78,73
A' όροφος	A/E5	Κατάστημα	111,70
Σύνολο:			11.414,79

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οι κοινόχρηστοι χώροι καθώς και οι ιδιοκτησίες είναι περιποιημένοι και γενικά πρόκειται για πολύ καλή κατασκευή που εξασφαλίζει την ομαλή διαβίωση των ενοίκων, την κυκλοφορία των επισκεπτών και τη λειτουργία των καταστημάτων.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Αντιλαμβανόμαστε ότι η «TRASTOR ΑΕΕΑΠ» έχει την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

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

ΟΡΟΙ ΜΙΣΘΩΣΗΣ / ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΤΗΡΙΩΝ

Το ακίνητο, είναι μισθωμένο σε διάφορες εταιρείες σύμφωνα με τους όρους που παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες:

Μισθωτής	Waikiki
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	1.315,50
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	10.500,00 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	20/08/2022
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	19/08/2032
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK (min 1%)
Μήνας αναπροσαρμογής	10/08/2023
Μισθωτής	ΤΟΛΟΓΚΟΣ BOWLING CENTER
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	2.005,58
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	4.960,07 € 0,00 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	31/08/2012
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	31/08/2028
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK (min 1%)
Μήνας αναπροσαρμογής	01/01/2024
Μισθωτής	AXF STORES A.E.
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	323,96
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	2.434,28 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	08/01/2014
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	07/01/2030
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK + 1% (min 2%)
Μήνας αναπροσαρμογής	01/07/2023

Μισθωτής	ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	320,00
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	3.153,00 €
	1.240,00 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	03/03/2004
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	03/03/2024
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔΤΚ
Μήνας αναπροσαρμογής	01/01/2024
Μισθωτής	ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	1.289,68
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	13.869,25
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	19/04/2004
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	18/04/2024
Αναπροσαρμογή μισθώματος	TOR
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	-
Μισθωτής	ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	468,38
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	4.037,97 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	05/05/2004
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	04/05/2024
Αναπροσαρμογή μισθώματος	TOR
Ημερομηνία αναπροσαρμογής	-

Μισθωτής	H&M
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	1.725,54
Τρέχον μηνιαίο μισθωμα (30.06.2023)	7.511,80 €
	3.564,71 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	13/08/2010
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	01/06/2036
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK
Μήνας αναπροσαρμογής	01/06/2024
Μισθωτής	ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ ΑΛΑΝΕΛΛΗΣ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	287,92
Τρέχον μηνιαίο μισθωμα (30.06.2023)	2.036,03 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	25/05/2011
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	24/05/2027
Αναπροσαρμογή μισθώματος	3%
Μήνας αναπροσαρμογής	01/08/2023
Μισθωτής	ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΘΛΗΤΙΚΗ ΕΠΕ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	287,34
Τρέχον μηνιαίο μισθωμα (30.06.2023)	1.939,02 €
	0,00 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	30/1/2014
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	31/01/2030
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK + 2% (min 2%, max 5%)
Μήνας αναπροσαρμογής	01/01/2024

Μισθωτής	JYSK ΑΕ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	1.388,19
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	7.383,53 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	01/01/2017
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	31/12/2028
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK (min 1%, max 3%)
Μήνας αναπροσαρμογής	01/01/2024
Μισθωτής	ΠΕΤΙΑ ΠΕΤΡΟΒΑ ΟΠΑΠ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	140,31
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	600,05 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	01/06/2018
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	31/5/2024
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK + 1% (min 1%)
Μήνας αναπροσαρμογής	01/06/2024
Μισθωτής	ΚΑΙΣΑ ΛΕΜΟΝΙΑ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	621,10
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	2.889,00 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	01/03/2021
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	28/02/2027
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK + 1% (min 1%)
Μήνας αναπροσαρμογής	28/02/2024

Μισθωτής	IMAGE IKE
Περιγραφή μισθωμένου χώρου	Κατάστημα
Μισθωμένη επιφάνεια (τμ)	585,57
Τρέχον μηνιαίο μίσθωμα (30.06.2023)	4.200,00 €
Ημερομηνία έναρξης μίσθωσης	01/12/2021
Ημερομηνία λήξης μίσθωσης	30/11/2030
Αναπροσαρμογή μισθώματος	ΔTK + 1% (min 1%)
Μήνας αναπροσαρμογής	30/11/2024

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας οικοδομικές άδειες και 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 την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και ότι δύναται να μεταβιβαστεί με βάσεις τις διατάξεις του Ν.4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Παρά την ενεργειακή κρίση και τις συναφείς πληθωριστικές πιέσεις σε όλη τη διάρκεια του έτους, η ελληνική οικονομία αυξήθηκε κατά 5,9% το 2022. Η έντονη ιδιωτική κατανάλωση, η σημαντική επενδυτική δραστηριότητα και η ώθηση που έδωσε η ανάκαμψη του τουρισμού κατά τη θερινή περίοδο συνέβαλαν στην ισχυρή ανάπτυξη. Επιπλέον, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε σημαντικά το τελευταίο τρίμηνο του 2022, παρά τις εκτεταμένες πιέσεις στις τιμές που συνεπάγονται σημαντική μεταφερόμενη επίδραση για το 2023.

Με βάση την πρόσφατη έκθεση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το πραγματικό ΑΕΠ προβλέπεται να αυξηθεί κατά 2,4 % φέτος λόγω τόσο της εγχώριας όσο και της εξωτερικής ζήτησης. Ωστόσο, η αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης αναμένεται να υποχωρήσει σημαντικά σε σύγκριση με την ανάκαμψη μετά την πανδημία πέρυσι, εν μέσω της απώλειας του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και του ακόμη αρνητικού ρυθμού αποταμίευσης. Η εν εξελίξει εφαρμογή του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης (ΣΣΑ) μετατοπίζεται από τις μεταρρυθμίσεις προς τις επενδύσεις και, ως εκ τούτου, προβλέπεται να διατηρήσει τις κεφαλαιουχικές δαπάνες, ιδίως στον κατασκευαστικό τομέα, αντισταθμίζοντας εν μέρει τον αντίκτυπο από τις αυστηρότερες συνθήκες χρηματοδότησης. Η πλήρης ανάκαμψη του διεθνούς τουρισμού στα προ της πανδημίας επίπεδα αναμένεται να ενισχύσει τις ελληνικές εξαγωγές.

Συμβαδίζοντας με τη συγκράτηση της εγχώριας ζήτησης, ο ρυθμός αύξησης των εισαγωγών αναμένεται, βάσει των προβολών, να υποχωρήσει. Ωστόσο, το εμπορικό έλλειμμα αναμένεται να παραμείνει υψηλό παρά τη μείωση των τιμών της ενέργειας και τη θετική επίδραση στους όρους εμπορίου.

Η αγορά εργασίας βελτιώθηκε σημαντικά το 2022 εν μέσω βιώσιμης δημιουργίας θέσεων εργασίας. Παρά την αύξηση του εργατικού δυναμικού μετά την πανδημία, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 12,5 % και αναμένεται να μειωθεί στο 11,8 % έως το 2024. Ωστόσο αν και οι ονομαστικοί μισθοί αναμένεται να αυξηθούν φέτος και το επόμενο έτος, η αύξηση των πραγματικών μισθών δεν αναμένεται να γίνει θετική πριν από το 2024.

Ο πληθωρισμός ανήλθε κατά μέσο όρο σε 9,3 % το 2022, αλλά μειώθηκε σε 6,3 % το πρώτο τρίμηνο του 2023. Οι πιέσεις στις τιμές αναμένεται να μετριαστούν περαιτέρω φέτος χάρη στην αποκλιμάκωση των τιμών της ενέργειας. Οι τιμές καταναλωτή προβλέπεται να αυξηθούν κατά 4,2 % και 2,4 % το 2023 και το 2024 αντίστοιχα. Ωστόσο, η υστέρηση της μετακύλισης των υψηλών τιμών της ενέργειας και των τροφίμων στις υπηρεσίες και τα μη ενεργειακά βιομηχανικά αγαθά, η οποία έχει γίνει πιο ορατή από το τελευταίο τρίμηνο του 2022, αναμένεται να ωθήσει τον πυρήνα του πληθωρισμού το 2023. Παρά την αύξηση του κατώτατου μισθού κατά 9,4 % τον Απρίλιο του 2023, οι κίνδυνοι μιας σπείρας μισθών-τιμής φαίνεται να είναι περιορισμένοι. Ωστόσο, οι ανοδικοί κίνδυνοι για τις προοπτικές για τον πληθωρισμό προκύπτουν από μια ταχύτερη προσαρμογή των μισθών που θα μπορούσε να τροφοδοτήσει τον υψηλότερο βασικό πληθωρισμό.

Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης το 2022 αποδείχθηκε σημαντικά χαμηλότερο από ό,τι αναμενόταν, φθάνοντας το 2,3 % του ΑΕΠ σε σύγκριση με τις προβλέψεις του φθινοπώρου που ήταν στο 4,1 % του ΑΕΠ. Το πρωτογενές αποτέλεσμα κατέγραψε πλεόνασμα 0,1 % του ΑΕΠ. Η βελτίωση αυτή οφείλεται κυρίως στα καλύτερα από τα αναμενόμενα φορολογικά έσοδα, ιδίως από τον φόρο προστιθέμενης αξίας και τους άμεσους φόρους.

Μετά το καλύτερο από το αναμενόμενο αποτέλεσμα το 2022, το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης προβλέπεται να συρρικνωθεί περαιτέρω στο 1,3 % το 2023. Αυτό μπορεί να αποδοθεί κυρίως στη σταδιακή κατάργηση των υπόλοιπων μέτρων που σχετίζονται με την πανδημία (τα οποία εκτιμάται ότι ανήλθαν σε 1,5 % του ΑΕΠ το 2022) και στη σημαντική μείωση του κόστους των μέτρων για τον μετριασμό των οικονομικών και κοινωνικών επιπτώσεων των υψηλών τιμών ενέργειας (από 2,5 % του ΑΕΠ το 2022 σε 0,2 % το 2023). Ταυτόχρονα, η αύξηση των μισθών και των κοινωνικών παροχών αναμένεται να παραμείνει υποτονική. Η πρόβλεψη ενσωματώνει δύο προσωρινά μέτρα που θεσπίστηκαν για την αντιμετώπιση των πληθωριστικών πιέσεων με εκτιμώμενο δημοσιονομικό κόστος 0,3 % του ΑΕΠ: α) κουπόνι 35 EUR μηνιαίως για την περίοδο Φεβρουαρίου-Ιουλίου 2023 για

νοικοκυριά που πληρούν ορισμένα κριτήρια εισοδήματος και β) εφάπαξ συνταξιοδοτικό επίδομα για συνταξιούχους των οποίων η σύνταξη δεν υπόκειται επί του παρόντος σε τιμαριθμική αναπροσαρμογή.

Το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 0,6 % του ΑΕΠ το 2024, γεγονός που συνεπάγεται πρωτογενές πλεόνασμα 2,5 %. Η βελτίωση του δημοσιονομικού ισοζυγίου οφείλεται στη σταδιακή κατάργηση των υπόλοιπων μέτρων που σχετίζονται με την ενέργεια έως το 2024. Παρά την προγραμματισμένη μεταρρύθμιση του μισθολογικού κόστους με εκτιμώμενη δημοσιονομική επίπτωση 0,2 % του ΑΕΠ για το 2024, οι δημόσιες δαπάνες αναμένεται να παραμείνουν συνολικά σε σχετικά χαμηλά επίπεδα, βελτιώνοντας έτσι το ισοζύγιο.

Ο λόγος του δημόσιου χρέους προς το ΑΕΠ μειώθηκε απότομα το 2022 κυρίως λόγω της αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ. Ο δείκτης αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 160,2 % του ΑΕΠ το 2023 και στο 154,4 % το 2024, χάρη στα πρωτογενή πλεονάσματα και την οικονομική ανάπτυξη.

Οι δημοσιονομικές προοπτικές εξακολουθούν να υπόκεινται σε ανοδικούς και καθοδικούς κινδύνους. Ειδικότερα, οι καθοδικοί κίνδυνοι απορρέουν από εκκρεμείς νομικές υποθέσεις, κυρίως από τις δικαστικές διαδικασίες κατά της Εταιρείας Δημόσιας Περιουσίας (ΕΤΑΔ). Από την άλλη πλευρά, εάν συνεχιστεί η βελτίωση της φορολογικής συμμόρφωσης, τα έσοδα θα μπορούσαν να αποδειχθούν υψηλότερα από ό,τι αναμένονται σήμερα.

Οι εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την ελληνική οικονομία συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	2022	2023	2024
Μεταβολή ΑΕΠ (%)	5,9	2,4	1,9
Πληθωρισμός σε ετήσια βάση (%)	9,3	4,2	2,4
Ανεργία (%)	12,5	12,2	11,8
Ισοζύγιο Γενικής Κυβέρνησης (% του ΑΕΠ)	-2,3	-1,3	-0,6
Δημόσιο Χρέος (% του ΑΕΠ)	171,3	160,2	154,4
Ισοζύγιο Τρεχουσών Συναλλαγών (% του ΑΕΠ)	-11,8	-9,2	-7,8

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι προσδοκίες για την ελληνική αγορά ακινήτων παραμένουν θετικές, παρά τις αβεβαιότητες στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία. Η όποια πρόβλεψη ωστόσο για τη μεσοπρόθεσμη εξέλιξη της αγοράς είναι αρκετά επισφαλής στην παρούσα χρονική στιγμή, καθώς αφενός σχετικοί εγχώριοι δείκτες παρουσιάζουν μικτές τάσεις και αφετέρου οι ισχυρές αγορές ακινήτων της Ευρώπης – και όχι μόνο – φαίνεται να βρίσκονται ήδη σε πορεία σημαντικής διόρθωσης στον αριθμό των συναλλαγών, τις τιμές και τις αποδόσεις.

Στην έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδας επισημαίνεται ότι τα ακίνητα και ειδικά αυτά των υψηλών προδιαγραφών αναμένεται να συνεχίσουν να προσελκύουν αυξημένο ενδιαφέρον, γεγονός το οποίο στηρίζεται σε τρεις βασικές παραμέτρους:

- Η ελληνική αγορά ακινήτων διαφοροποιείται σημαντικά – ως προς τα χαρακτηριστικά – σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη
- Οι ρυθμοί αύξησης των τιμών ήταν ηπιότεροι τα προηγούμενα χρόνια σε σύγκριση με άλλες χώρες
- Οι αποδόσεις εξακολουθούν να βρίσκονται σε ελκυστικά επίπεδα

Βασική προϋπόθεση ωστόσο είναι η απουσία νέων, απροβλέπτων γεγονότων, ενώ σε πιο μακροπρόθεσμο ορίζοντα τρεις ακόμη παράμετροι δημιουργούν θετικές προσδοκίες για το μέλλον:

- Πρώτη παράμετρος είναι οι αναπλάσεις υπερτοπικής εμβέλειας που δρομολογούνται ή βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη,
- Δεύτερη παράμετρος είναι η σταδιακή βελτίωση των υποδομών και
- Τρίτη παράμετρος είναι η αναβάθμιση του υφισταμένου κτιριακού αποθέματος (με τη συμβολή και του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας) αναμένεται να συντηρήσουν την ελκυστικότητα της αγοράς και την τρέχουσα δυναμική της.

Το 2022 αποτέλεσε ετός σημαντικής ανάπτυξης για την ελληνική αγορά παρά την αναταραχή που προκλήθηκε από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τις δυσμενείς επιπτώσεις στο κόστος δανεισμού, ενέργειας, υλικών και κατασκευής γενικότερα.

Οι σταθερά θετικές προσδοκίες για την αγορά και το αμείωτο επενδυτικό ενδιαφέρον, ειδικά από το εξωτερικό, συντηρήσαν τους υψηλούς ρυθμούς αύξησης των τιμών οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων, κυρίως στις περιοχές υψηλής εμπορικότητας.

Παράλληλα, η επιβράδυνση στην οικοδομική δραστηριότητα που καταγράφηκε για την πλειοψηφία των χρήσεων εκτιμάται ότι συνετέλεσε, και θα συνεχίσει να συντελεί, στην περαιτέρω ενίσχυση των τιμών, καθώς η ζήτηση ακινήτων υψηλών προδιαγραφών δεν καλύπτεται επαρκώς από την υπάρχουσα προσφορά στην αγορά.

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. Ο όγκος των συναλλαγών το πρώτο τρίμηνο του τρέχοντος έτους έφτασε τα 170 εκατ. ευρώ, κυρίως λόγω του προσυμφώνου, για την πώληση των κεντρικών γραφείων της PwC επί της Λ. Κηφισίας, προς τη Eurobank έναντι € 74,4 εκ. και της συμφωνίας για την κατασκευή των δικαστηρίων συνολικής επιφάνειας περίπου 30.000 τμ στον Πειραιά από την Dimand προϋπολογισμού € 81,0 εκ. Το αυξανόμενο κόστος χρηματοδότησης έχει ως αποτέλεσμα οι επενδυτές να γίνονται περισσότερο απαιτητικοί με πολλούς να τηρούν στάση αναμονής. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε κτήρια υψηλών προδιαγραφών με αειφόρα χαρακτηριστικά.

Το πρώτο τρίμηνο οι μισθωτικές συναλλαγές ανήλθαν σε περίπου 40.000 τμ, ξεπερνώντας σημαντικά τον μέσο όρο της προηγούμενης πενταετίας για το αντίστοιχο διάστημα. Οι μισθώσεις αφορούσαν κυρίως γραφεία μέτριων έως καλών προδιαγραφών καθώς υπάρχει έλλειψη προϊόντος στην κατηγορία A+. Ωστόσο θα πρέπει να σημειωθεί ότι υπάρχει αρκετή αβεβαιότητα καθώς οι παραδόσεις κτηρίων ήταν σχεδόν μηδενική στο πρώτο τρίμηνο και οι περισσότερες μισθώσεις να αφορούν κτήρια στο κέντρο της Αθήνας. Οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών ξεπερνούν τα € 20 /τμ/μήνα ενώ σε πράσινα κτήρια που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας καταγράφονται μισθώματα υψηλότερα από € 26 /τμ/μήνα. Οι αποδόσεις για τα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται περίξ του 6,00%.

Τα **καταστήματα** έχουν επανέλθει πλήρως στην κανονικότητα μετά από την περίοδο της πανδημίας και η ζήτηση για χώρους καταστημάτων εμφανίζεται αυξημένη το πρώτο τρίμηνο του έτους, με την προσφορά να παραμένει περιορισμένη τόσο στα μεγάλα εμπορικά κέντρα όσο και στις κύριες εμπορικές οδούς. Η αύξηση του αριθμού των επισκεπτών και του τζίρου που ξεκίνησε πέρυσι συνεχίστηκε το πρώτο τρίμηνο, ενώ οι τιμές μίσθωσης παραμένουν σταθερές στις κύριες αγορές με μικρή άνοδο στο Κολωνάκι και στην Γλυφάδα λόγω περιορισμένης προσφοράς.

Η αναπτυξιακή δραστηριότητα παραμένει πολύ χαμηλή με μοναδικό έργο μεγάλου μεγέθους το Ελληνικό στο οποίο περιλαμβάνονται τρία εμπορικά κέντρα.

Οι τιμές των ενοικίων στην οδό Ερμού οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται από € 150 έως € 280 /τμ/μήνα και οι αποδόσεις έχουν παραμείνει σταθερές στα επίπεδα του 5,50%. 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, 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% με τάσεις περαιτέρω συμπίεσης 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 για το 2023 αναμένεται να προσεγγίσουν τα 20 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, γεγονός που επαληθεύεται από την σημαντική αύξηση τόσο στις πληρότητες όσο και στο ADR των ξενοδοχείων της Αθήνας αλλά και της Θεσσαλονίκης. Με βάση τα παραπάνω 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 «ψηφο 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.

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών συνεχίζει να καταγραφεί ισχυρή αυξητική τάση στους ετησίους ρυθμούς μεταβολής των τιμών της, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται έντονες διαφοροποιήσεις.

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.

Όσον αφορά το εμβληματικό έργο στο **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί μία εκ των μεγαλύτερων αστικών αναπλάσεων που πραγματοποιούνται αυτή την εποχή στην Ευρώπη, τα πρώτα δείγματα δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες. Οι κατοικίες αλλά και τα κτήρια επαγγελματικών χρήσεων που διατίθενται συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και 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

Ο χαρακτήρας της περιοχής όπως αναφέρθηκε σε παραπάνω παραγράφους είναι κατάλληλος για εμπορική και επαγγελματική χρήση.

Όσον αφορά στα συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων η έρευνά μας επικεντρώθηκε σε καταστήματα του κέντρου όσο και της ευρύτερης περιοχής του ακινήτου.

Προκειμένου να αναλύσουμε τον ανταγωνισμό, κατόπιν έρευνας που πραγματοποιήσαμε στην γύρω από το ακίνητο περιοχή όσο και στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου, παραθέτουμε συγκριτικά στοιχεία, σχετικά με επιτευχθείσες καθώς και ζητούμενες αξίες ακινήτων.

Ωστόσο είναι βασικό να αναφερθεί ότι το συγκεκριμένο ακίνητο και η τρέχουσα χρήση αυτού είναι μοναδικό για την Κομοτηνή, καθώς αποτελεί το μοναδικό εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο, που μπορεί να εξυπηρετεί τους μόνιμους κατοίκους αλλά και τους φοιτητές της πόλης.

Βάσει των στοιχείων που συλλέξαμε οι τιμές πώλησης καταστημάτων στην περιοχή του κέντρου ανάλογα με την ακριβή τοποθεσία τους, κυμαίνονται μεταξύ 1.500 και 1.750 €/τμ, ενώ οι τιμές μίσθωσης, κυμαίνονται μεταξύ 10,00 και 26,00€/τμ/μήνα, ανάλογα την προβολή, την συνολική επιφάνεια, τις κατασκευαστικές προδιαγραφές και τις λοιπές παροχές. Όσον αφορά τα καταστήματα που εντάσσονται στους ορόφους υπολογίζουμε ότι οι αντίστοιχες αξίες ανέρχονται στο 50%, λόγω της ιδιαιτερότητας του κτιρίου, ενώ η αξία του υπογείου υπολογίζεται στο 20% της αξίας του ισογείου. Σημειώνεται ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως κατά 10 έως 15% υψηλότερες.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης του χαρτοφυλακίου 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 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 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 ακίνητα είναι ελεύθερα 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 αμιάντου 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 Συγκριτικών Στοιχείων και η Μέθοδος Εισοδήματος με την Τεχνική της Προεξόφλησης Μελλοντικών Χρηματοροών.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στην έρευνα αγοράς του εκάστοτε ακινήτου. 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.

Στον πίνακα αναγωγής που περιλαμβάνεται στο παράρτημα της έκθεσης εκτίμησης, παρατίθενται οι τιμές 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 0% - 10%, αναλόγως της διαφοράς στις επιφάνειες των ακινήτων που συγκρίνουμε (συγκριτικό ακίνητο και υπό εκτίμηση ακίνητο).
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/ πράξεων κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 10% - 15% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή πώλησης 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.
- **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, αποθήκες, διαχείριση κοινόχρηστων χώρων κλπ.
- **Την κατάσταση συντήρησης/ ηλικία:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη τόσο με την παλαιότητα 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 από γραφειακούς χώρους και καταστήματα στην περιοχή του υπό εκτίμηση, που ελήφθησαν υπόψη. Στο παράρτημα επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές για το κάθε συγκριτικό.

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> επαγγελματικών χώρων & καταστημάτων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια κ.χ.	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ)
Ζ. Νικολάου 84	Διατίθεται μέσω ηλεκτρονικού πλειστηριασμού κατάστημα ισόγειου εμβαδού 73,92τμ επί της οδού Νικολάου Ζωΐδη 84 στην Κομοτηνή.	74	120.000	1.623
Κομοτηνή	Διατίθεται προς πώληση κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 98,89 τμ και υπόγειο 77,29 τμ, ανακαινισμένο	114	190.000	1.662
Κομοτηνή	Πωλείται κατάστημα επιφάνειας 87 τμ στο κέντρο της Κομοτηνής	87	150.000	1.724

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έπειτα από τις προσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων και τις σταθμίσεις τους, καταλήγουμε σε τιμή μονάδας πώλησης για τον ισόγειο χώρο του καταστήματος, **€ 1.490 /τμ.** ενώ στην κύρια χρήση του ορόφου χρησιμοποιείται συντελεστής 50% ήτοι **€ 745 /τμ.** για τους χώρους του υπογείου 20% ήτοι **€ 298 /τμ.** Όσον αφορά το bowling επειδή δεν αποτελεί ένα εμπορικό χώρο αλλά έχει ειδικές διαμορφώσεις, υπολογίζουμε αξία ισογείου 894 €/ τμ (ήτοι στο 60% της αξίας των καταστημάτων retail) και αντίστοιχα οι χώροι του υπογείου του Bowling σε €178,80/ τμ.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

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

Όροφος	Χρήση	Επιφάνεια (τμ)	Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
A' όροφος	Αποθήκη	14,81	298,00	4.413,38
A' όροφος	Αποθήκη	20,05	298,00	5.974,90
A' όροφος	Αποθήκη	130	298,00	38.740,00
A' όροφος	Αποθήκη	5,81	298,00	1.731,38
Ισόγειο	Κατάστημα	572,75	1490,00	853.397,50
A' όροφος	Κατάστημα	5,81	1490,00	8.656,90
Ισόγειο	Κατάστημα	347,61	1490,00	517.938,90
Πατάρι	Πατάρι	120,77	745,00	89.973,65
A' όροφος	Κατάστημα	51,1	745,00	38.069,50
A' όροφος	Κατάστημα	569,5	745,00	424.277,50
A' όροφος	Κατάστημα	5,81	745,00	4.328,45
Υπόγειο	Αποθήκη	460,95	298,00	137.363,10
Ισόγειο	Αποθήκη	629,1	1490,00	937.359,00
Ισόγειο	Πατάρι	0	745,00	0,00
A' όροφος	Κατάστημα	635,49	745,00	473.440,05
A' όροφος	Αποθήκη	31,25	253,30	7.915,63
A' όροφος	Αποθήκη	26	298,00	7.748,00
A' όροφος	Αποθήκη	22,53	298,00	6.713,94
A' όροφος	Αποθήκη	14,96	298,00	4.458,08
A' όροφος	Αποθήκη	14,15	298,00	4.216,70
Υπόγειο	Αποθήκη	70	298,00	20.860,00
Πατάρι	Κατάστημα	114,31	1490,00	170.321,90
Ισόγειο	Κατάστημα	82	1266,50	103.853,00
Ισόγειο	Κατάστημα	250	1490,00	372.500,00
Ισόγειο	Κατάστημα	14,47	1266,50	18.326,26
A' όροφος	Κατάστημα	90,9	745,00	67.720,50
A' όροφος	Κατάστημα	60,11	745,00	44.781,95

A' όροφος	Κατάστημα	60	745,00	44.700,00
A' όροφος	Κατάστημα	86,4	745,00	64.368,00
A' όροφος	Κατάστημα	74,39	745,00	55.420,55
Υπόγειο	Bowling	34,1	178,80	6.097,08
Υπόγειο	Bowling	67,47	178,80	12.063,64
Υπόγειο	Bowling	1417,48	178,80	253.445,42
Ισόγειο	Bowling	204,9	894,00	183.180,60
A' όροφος	Cinema	268,55	745,00	200.069,75
A' όροφος	Κατάστημα	1315,5	745,00	980.047,50
A' όροφος	Αποθήκη	59,25	253,30	15.008,03
Υπόγειο	Αποθήκη	134,82	298,00	40.176,36
A' όροφος	Αποθήκη	182,12	298,00	54.271,76
Ισόγειο	Αποθήκη		298,00	0,00
Ισόγειο	Αποθήκη		298,00	0,00
Υπόγειο	Αποθήκη	170,3	298,00	50.749,40
Ισόγειο	Αποθήκη		298,00	0,00
Ισόγειο	Αποθήκη		298,00	0,00
Ισόγειο	Κατάστημα	153,1	1490,00	228.119,00
Ισόγειο	Κατάστημα	285,03	1490,00	424.694,70
Πατάρι	Πατάρι	118,42	745,00	88.222,90
Ισόγειο	Κατάστημα	364,48	1490,00	543.075,20
Ισόγειο	Κατάστημα	227,85	1490,00	339.496,50
Πατάρι	Πατάρι	96,11	745,00	71.601,95
Ισόγειο	Κατάστημα	203,76	1490,00	303.602,40
Πατάρι	Πατάρι	83,58	745,00	62.267,10
Ισόγειο	Κατάστημα	281,63	894,00	251.777,22
A' όροφος	Κατάστημα	160,8	745,00	119.796,00
A' όροφος	Κατάστημα	404,86	745,00	301.620,70
A' όροφος	Κατάστημα	209,02	745,00	155.719,90
A' όροφος	Κατάστημα	78,73	745,00	58.653,85
A' όροφος	Κατάστημα	111,7	745,00	83.216,50
				9.356.542 €
			CAPEX	20.000 €
				9.336.542 €

Συνεπώς, η Εύλογη αξία του ακινήτου, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ανέρχεται σε **€ 9.337.000.**

Β. ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)

Στην συνέχεια αναλύονται μεθοδολογικά πώς 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. Γενικά χρησιμοποιήθηκε η διευρυμένη εκδοχή του μοντέλου ανάπτυξης Gordon (expanded Gordons growth model) προσαρμοσμένο στις ανάγκες των διάφορων ακινήτων, όπως κλειστά μισθωτήρια, υπερμισθωμένα ή υπομισθωμένα ακίνητα, ακίνητα με αυξημένα έξοδα συντήρησης, ακίνητα σε αναπτυσσόμενες αγορές κ.α. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται. 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.

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.

Σε κάθε ακίνητο χρησιμοποιείται διαφορετικός συντελεστής προεξόφλησης αγοράς και κεφαλαιοποίησης ανά 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 1,800% ετησίως

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

Έξοδα

Έχουμε λάβει υπόψη σε όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου 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 97,5% για τα καταστήματα λιανικής πώλησης και 95% για το Bowling, το Waikiki και το σινεμά, ανάλογα με το μισθωτή και τα χαρακτηριστικά του καταστήματος. 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. Για τα κενά καταστήματα θεωρούμε επίσης πληρότητα 95%.

Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το μίσθωμα αγοράς αναπροσαρμόζεται με ΔTK

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	Discount Rate
Waikkiki	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
ΤΟΛΟΓΚΟΣ BOWLING CENTER	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
AXF STORES A.E.	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
ΙΤΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
H&M	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ ΑΛΑΝΕΛΛΗΣ	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΘΛΗΤΙΚΗ ΕΠΕ	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
JYSK AE	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
ΠΕΤΙΑ ΠΕΤΡΟΒΑ ΟΠΑΠ	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%
ΚΑΙΣΑ ΛΕΜΟΝΙΑ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ	8,50%	2,00%	0,00%	10,50%

Οι παραπάνω συντελεστές προεξόφλησης κρίνονται εύλογοι, καθώς συνάδουν με τα στοιχεία που διαθέτουμε για την τρέχουσα κατάσταση της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου λάβαμε υπ' όψιν στοιχεία από μισθώματα γραφειακών χώρων και καταστημάτων στην περιοχή, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί.

Συγκριτικά στοιχεία <u>μισθώσεων</u> επαγγελματικών χώρων & καταστημάτων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια κ.χ.	Τιμή Μίσθωσης	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης
		(τμ)	(€/μήνα)	(€/τμ/μήνα)
Κομοτηνή, κεντρική πλατεία	Προσφέρεται προς μίσθωση κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 159 τμ, με υπόγειο 54 τμ και πατάρι 76 τμ	207,80	5.500	26,47
Κομοτηνή, Κέντρο	Ενοικιάζεται γωνιακό, κατάστημα τεράστιας προβολής, στο κέντρο της πόλης, σε έναν από τους πιο πολυσύχναστους εμπορικούς δρόμους της πόλης. Το ακίνητο έχει πρόσβαση από την κεντρική πλατεία της πόλης και επί της οδού Ορφεύς. Είναι κατάλληλο για κάθε χρήση και αποτελείται από ισόγειο χώρο 56τμ και όροφο αναλόγων τμ.	84	1500	17,86
Κομοτηνή, κέντρο	Προσφέρεται προς μίσθωση κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 125 τμ και πατάρι 125 τμ	187,5	2500	13,33
Κομοτηνή, κέντρο	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 320 ΤΜ. ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΤΡΙΑ ΕΠΙΠΕΔΑ. Α) ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ 200ΤΜ, Β)ΤΟ ΠΑΤΑΡΙ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ 120 ΤΜ ΚΑΙ Γ)ΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ ,ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ 200 ΤΜ.	300,00	3.000	10,00

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 τον ισόγειο χώρο του ακινήτου, € 11,40 /τμ, στο ισόγειο τμήμα που μισθώνει το Bowling, αντίστοιχα με τις προσαρμογές της συγκριτικής μεθόδου το μισθώμα υπολογίζεται στο 60% ήτοι στα 6,84€/τμ. Όσον αφορά τα υπόγεια καταλήγουμε σε τιμή μίσθωσης τα € 2,28 /τμ & για το bowling σε 1,37€/τμ, ενώ για την κύρια χρήση του ορόφου σε €5,70/τμ.

Ο πίνακας προσαρμογών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα. 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 Εύλογη Αξία του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, ανέρχεται σε **€9.895.000**.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Σταθμισμένη Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	9.337.000 €	20%	1.867.400 €
Μέθοδος DCF	9.895.000 €	80%	7.916.000 €
Σύνολο:			9.783.400 €
Συνολική Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία:			9.783.000 €

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της TRASTOR ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 9.783.000,00**.

ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑ ΑΞΙΑ

Η συγκεκριμένη αξία, δίδεται για ασφαλιστικούς σκοπούς και αφορά το κόστος ανακατασκευής των κτηριακών εγκαταστάσεων στην παρούσα τους κατάσταση (ως έχουν), συμπεριλαμβανομένων των επαγγελματικών αμοιβών και του εργολαβικού οφέλους (όχι του ΦΠΑ). Προσδιορίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΚΩΔΙ ΚΟΣ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑ ΝΕΙΑ ΚΑΘΑΡ Η (τμ)	Συντελεστής Κοινοχρήστων (%)	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο) €/τμ	Κόστος Αντικατάστασης (ως νέο) €	Παλιότητα (έτη)	Ετήσια Απαξίωση (%)	Κόστος Αντικατάστασης (ως έχει)
Υπόγειο	ΑΠ/Α Κ5α	Αποθήκη	14,81	5%	550	8.553 €	17,50	1,5%	6.565
Υπόγειο	ΑΠ/Α Κ5β	Αποθήκη	20,05	5%	550	11.579 €	17,50	1,5%	8.888
Υπόγειο	ΑΠ/κ6 β	Αποθήκη	130,00	5%	550	75.075 €	17,50	1,5%	57.627
Υπόγειο	Υ/Κ8	Αποθήκη	5,81	5%	550	3.355 €	17,50	1,5%	2.576
Ισόγειο	ΙΣ/Κ8α	Κατάστημα	572,75	5%	950	571.318 €	17,50	2,0%	401.175
Ισόγειο	ΙΣ/Κ8β	Κατάστημα	5,81	5%	950	5.795 €	17,50	2,0%	4.070
Ισόγειο	ΙΣ/Κ9	Κατάστημα	347,61	5%	950	346.741 €	17,50	2,0%	243.479
Πατάρι	Π/Κ9	Πατάρι	120,77	5%	800	101.447 €	17,50	2,0%	71.235
Α' όροφος	Α/Κ4α	Κατάστημα	51,10	5%	950	50.972 €	17,50	2,0%	35.792
Α' όροφος	Α/Κ8α	Κατάστημα	569,50	5%	950	568.076 €	17,50	2,0%	398.899
Α' όροφος	Α/Κ8β	Κατάστημα	5,81	5%	950	5.795 €	17,50	2,0%	4.070
Υπόγειο	ΥΠ/Κ1	Αποθήκη	460,95	5%	550	266.199 €	17,50	1,5%	204.334
Ισόγειο	Κ1	Αποθήκη	629,10	5%	700	462.389 €	17,50	1,5%	354.929
Πατάρι	ΠΚ1	Πατάρι	0,00	5%	750	0 €	17,50	2,0%	0
Α' όροφος	Α/Κ1	Κατάστημα	635,49	5%	950	633.901 €	17,50	2,0%	445.121
Υπόγειο	ΑΠ/Α Κ4β	Αποθήκη	31,25	5%	550	18.047 €	17,50	1,5%	13.853
Υπόγειο	ΑΠ/Κ4 α	Αποθήκη	26,00	5%	550	15.015 €	17,50	1,5%	11.525
Υπόγειο	ΑΠ/Α Κ4α	Αποθήκη	22,53	5%	550	13.011 €	17,50	1,5%	9.987
Υπόγειο	ΑΠ/Κ4 β	Αποθήκη	14,96	5%	550	8.639 €	17,50	1,5%	6.632
Υπόγειο	ΑΠ/Α Κ6α	Αποθήκη	14,15	5%	550	8.172 €	17,50	1,5%	6.273
Υπόγειο	ΑΠ/Κ5 α	Αποθήκη	70,00	5%	550	40.425 €	17,50	1,5%	31.030
Ισόγειο	ΙΣ/Κ4	Κατάστημα	114,31	5%	950	114.024 €	17,50	2,0%	80.067
Ισόγειο	ΙΣ/Κ5	Κατάστημα	82,00	5%	950	81.795 €	17,50	2,0%	57.436

Ισόγειο	ΙΣ/Κ6	Κατάστημα	250,00	5%	950	249.375 €	17,50	2,0%	175.109
Ισόγειο	ΙΣ/Κ7	Κατάστημα	14,47	5%	950	14.434 €	17,50	2,0%	10.135
Α' όροφος	Α/Κ4β	Κατάστημα	90,90	5%	950	90.673 €	17,50	2,0%	63.670
Α' όροφος	Α/Κ5α	Κατάστημα	60,11	5%	950	59.960 €	17,50	2,0%	42.103
Α' όροφος	Α/Κ5β	Κατάστημα	60,00	5%	950	59.850 €	17,50	2,0%	42.026
Α' όροφος	Α/Κ6α	Κατάστημα	86,40	5%	950	86.184 €	17,50	2,0%	60.518
Α' όροφος	Α/Κ6β	Κατάστημα	74,39	5%	950	74.204 €	17,50	2,0%	52.106
Υπόγειο	ΑΠ/Β1	Bowling	34,10	5%	950	34.015 €	17,50	2,0%	23.885
Υπόγειο	ΑΠ/Β2	Bowling	67,47	5%	950	67.301 €	17,50	2,0%	47.259
Υπόγειο	Υ/Β	Bowling	1.417,48	5%	950	1.413.936 €	17,50	2,0%	992.856
Ισόγειο	ΙΣ/Β	Bowling	204,90	5%	950	204.388 €	17,50	2,0%	143.520
Α' όροφος	Σ	Cinema	1.584,05	5%	950	1.580.090 €	17,50	2,0%	1.109.528
Α' όροφος	ΑΠ/Σ	Cinema	59,25	5%	950	59.102 €	17,50	2,0%	41.501
Υπόγειο	ΑΠ/Ε1	Αποθήκη	134,82	5%	550	77.859 €	17,50	1,5%	59.764
Υπόγειο	ΑΠ/Ε2	Αποθήκη	182,12	5%	550	105.174 €	17,50	1,5%	80.732
Υπόγειο	Υ/Ε2α	Αποθήκη	26,60	5%	550	15.362 €	17,50	1,5%	11.791
Υπόγειο	Υ/Ε2β	Αποθήκη	49,04	5%	550	28.321 €	17,50	1,5%	21.739
Υπόγειο	Υ/Ε3-4α	Αποθήκη	170,30	5%	550	98.348 €	17,50	1,5%	75.492
Υπόγειο	Υ/Ε3-4β	Αποθήκη	55,77	5%	550	32.207 €	17,50	1,5%	24.722
Υπόγειο	Υ/ΟΑΚ	Αποθήκη	68,79	5%	550	39.726 €	17,50	1,5%	30.494
Ισόγειο	ΙΣ/Ε1	Κατάστημα	153,10	5%	950	152.717 €	17,50	2,0%	107.237
Ισόγειο	ΙΣ/Ε2	Κατάστημα	285,03	5%	950	284.317 €	17,50	2,0%	199.646
Πατάρι	Π/Ε2	Πατάρι	118,42	5%	750	93.256 €	17,50	2,0%	65.484
Ισόγειο	ΙΣ/Ε3-4	Κατάστημα	364,48	5%	950	363.569 €	17,50	2,0%	255.295
Ισόγειο	ΙΣ/Ε5	Κατάστημα	227,85	5%	950	227.280 €	17,50	2,0%	159.595
Πατάρι	Π/Ε5	Πατάρι	96,11	5%	750	75.687 €	17,50	2,0%	53.147
Ισόγειο	ΙΣ/Ε6	Κατάστημα	203,76	5%	950	203.251 €	17,50	2,0%	142.721
Πατάρι	Π/Ε6	Πατάρι	83,58	5%	750	65.819 €	17,50	2,0%	46.218
Ισόγειο	ΙΣ/Ε7	Κατάστημα	281,63	5%	950	280.926 €	17,50	2,0%	197.264
Α' όροφος	Α/Ε1	Κατάστημα	160,80	5%	950	160.398 €	17,50	2,0%	112.630
Α' όροφος	Α/Ε2	Κατάστημα	404,86	5%	950	403.848 €	17,50	2,0%	283.579

Α' όροφος	A/E3	Κατάστημα	209,02	5%	950	208.497 €	17,50	2,0%	146.405
Α' όροφος	A/E4	Κατάστημα	78,73	5%	950	78.533 €	17,50	2,0%	55.145
Α' όροφος	A/E5	Κατάστημα	111,70	5%	950	111.421 €	17,50	2,0%	78.239
			11.414,79			10.510.351			7.467.115

Σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη αξία είναι ενδεικτική και η εταιρεία μας, δεν φέρει ουδεμία ευθύνη σχετικά.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

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

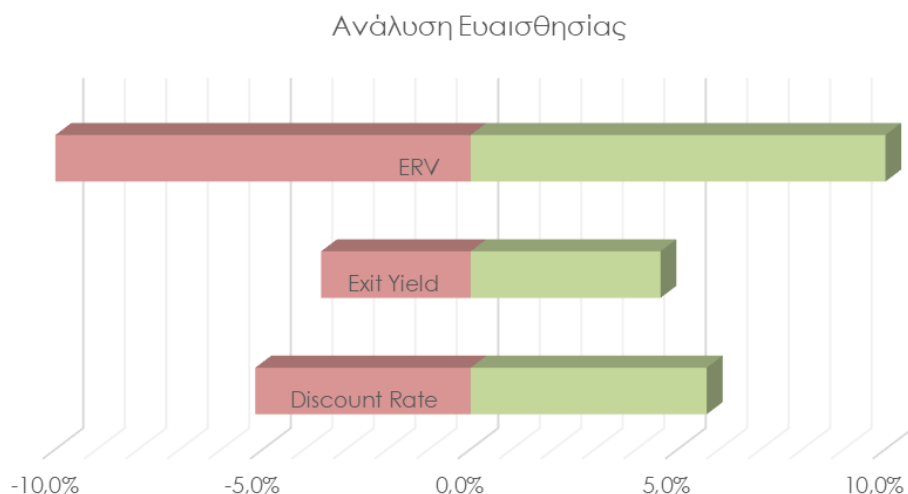
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αξία Ακινήτου		Exit Yield				
		7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%
Discount Rate	9,50%	10.831.000 €	10.570.000 €	10.340.000 €	10.134.000 €	9.951.000 €
	10,00%	10.524.000 €	10.274.000 €	10.054.000 €	9.860.000 €	9.684.000 €
	10,50%	10.231.000 €	9.993.000 €	9.783.000 €	9.598.000 €	9.431.000 €
	11,00%	9.951.000 €	9.724.000 €	9.524.000 €	9.348.000 €	9.187.000 €
	11,50%	9.684.000 €	9.469.000 €	9.276.000 €	9.108.000 €	8.956.000 €

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	9,50%	9.259.000 €	9.783.000 €	10.340.000 €	10.923.000 €	11.535.000 €
	10,00%	9.018.000 €	9.524.000 €	10.054.000 €	10.613.000 €	11.203.000 €
	10,50%	8.789.000 €	9.273.000 €	9.783.000 €	10.320.000 €	10.882.000 €
	11,00%	8.570.000 €	9.036.000 €	9.524.000 €	10.039.000 €	10.581.000 €
	11,50%	8.359.000 €	8.807.000 €	9.276.000 €	9.771.000 €	10.292.000 €

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



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

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 NATO.

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 ουσιώδους 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 εύλογης 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



Ευφροσύνη Πασχαλίδου, REV

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, REV

Διευθύντρια γραφείου Θεσσαλονίκης.

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 267 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/96/29(96)

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS

Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Φωτογραφίες







ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί DCF

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επαγγελματικών χώρων & καταστημάτων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Όροι Μίσθωσης	Ποιότητα Κατασκευής	Παλαιότητα / Συντήρηση	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια κ.χ. (τμ)	Τιμή Πώλησης (€)	Τιμή Μονάδας Πώλησης (€/τμ)			Πρόσβαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά					Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Ζ. Νικολάου 84	Διατίθεται μέσω ηλεκτρονικού πλειστηριασμού κατάστημα ισόγειου εμβαδού 73,92τμ επί της οδού Νικολάου Ζαΐδη 84 στην Κομοτηνή.	74	120.000	1.623	-5%	-15%	0%	-10%	5%	10%	0%	10%	5%	1.574	33%	525 €
Κομοτηνή	Διατίθεται προς πώληση κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 98,89 τμ και υπόγειο 77,29 τμ, ανακαινισμένο	114	190.000	1.662	0%	-15%	0%	-10%	0%	10%	0%	10%	0%	1.538	33%	513 €
Κομοτηνή	Πωλείται κατάστημα επιφάνειας 87 τμ στο κέντρο της Κομοτηνής	87	150.000	1.724	-5%	-15%	-10%	-10%	0%	10%	0%	10%	0%	1.365	33%	455 €
Σύνολο:														100%	1.492 €	
Στρογγυλοποιημένη Αγοραία Αξία /τμ: 1.490 €																

ΑΝΑΓΩΓΕΙΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων επαγγελματικών χώρων & καταστημάτων															
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια κ.χ. (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)	Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Ποιότητα Κατασκευής	Παλαιότητα / Συντήρηση	Αξίες		
							Πρόσβαση	Εμπορική-τητα	Λοιπά				Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Κομοτηνή, κεντρική πλατεία	Προσφέρεται προς μίσθωση κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 159 τμ, με υπόγειο 54 τμ και πατάρι 76 τμ	207,80	5.500	26,47	0%	-15%	-10%	-15%	0%	0%	0%	0%	17,21	25%	4,30 €
Κομοτηνή, Κέντρο	Ενοικιάζεται γωνιακό, κατάστημα τεράστιας προβολής, στο κέντρο της πόλης, σε έναν από τους πιο πολυσύχναστους εμπορικούς δρόμους της πόλης. Το ακίνητο έχει πρόσβαση από την κεντρική πλατεία της πόλης και επί της οδού Ορφεύς. Είναι κατάλληλο για κάθε χρήση και αποτελείται από ισόγειο χώρο	84	1500	17,86	-1%	-15%	-10%	-15%	0%	0%	0%	5%	12,11	25%	3,03 €
Κομοτηνή, κέντρο	Προσφέρεται προς μίσθωση κατάστημα αποτελούμενο από ισόγειο 125 τμ και πατάρι 125 τμ	187,5	2500	13,33	0%	-15%	-10%	-15%	0%	0%	0%	0%	8,70	25%	2,18 €
Κομοτηνή, κέντρο	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 320 ΤΜ. ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΤΡΙΑ ΕΠΙΠΕΔΑ. Α) ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ 200ΤΜ, Β) ΤΟ ΠΑΤΑΡΙ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ 120 ΤΜ ΚΑΙ Γ) ΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ, ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ 200 ΤΜ.	300,00	3.000	10,00	-5%	-15%	-10%	-5%	0%	0%	0%	10%	7,59	25%	1,90 €

Σύνολο: 100% 11,40 €

Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ/μήνα: 11,40 €

Μισθωτής	Walkkiki	ΤΟΛΟΓΚΟΣ BOWLING CENTER	AXF STORES A.E.	ΠΥΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.	ΠΥΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.	ΠΥΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.	H&M	ΕΥΓΥΡΑΤΙΟΣ ΑΛΑΝΕΛΛΗΣ	ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΘΛΗΤΙΚΗ ΕΠΕ	JYSK ΑΕ	ΠΕΠΑ ΠΕΤΡΟΒΑ ΟΠΑΠ	ΚΑΙΣΙΑ ΛΕΜΟΝΙΑ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ (το παλαιό)	CINEMA	KENA	IMAGE IKE
Μίσθωμα (€/μήνα)	10.500	4.960	2.434	4.393	13.869	4.038	11.077	2.036	1.939	7.384	600	2.889			4.200
Ημερομηνία Ανάπροσαρμογής	10/08/2023	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2024	-	-	01/06/2024	01/08/2023	01/01/2024	01/01/2024	01/06/2024	28/02/2024			30/11/2024
Λήξη Μισθωτηρίου	19/08/2032	31/08/2028	07/01/2030	03/03/2024	18/04/2024	04/05/2024	01/06/2036	24/05/2027	31/01/2030	31/12/2028	31/5/2024	28/02/2027			30/11/2030
Ανάπροσαρμογή Μισθώματος	ΔTK (min 1%)	ΔTK (min 1%)	ΔTK + 1% (min 2%)	ΔTK	TOR	TOR	ΔTK	3%	ΔTK + 2% (min 2%, max 5%)	ΔTK (min 1%, max 3%)	ΔTK + 1% (min 1%)	ΔTK + 1% (min 1%)			ΔTK + 1% (min 1%)
Έξοδα	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
CAPEX														-20.000	
Απόδοση Εξόδου	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Μίσθια ανά μισθωτή															
Βοηθητικοί Χώροι (τμ)		1.519,05		70,00	135,81		460,95	134,82		170,30	26,00	86,50		90,50	182,12
Χώροι Κύριας Χρήσης (τμ) ΙΣΟΓΕΙΟ		486,53	227,85	250,00	578,56	347,61	629,10	153,10	203,76	364,48	114,31			96,47	285,03
Χώροι Κύριας Χρήσης (τμ) ΟΡΟΦΟΣ	1.315,50		96,11		575,31	120,77	635,49		83,58	853,41		534,60	268,55		118,42
Αγοραίο μίσθωμα ανά μισθωτή (€/τμ/μήνα)															
Βοηθητικοί Χώροι	2,28	1,37	2,28	2,28	2,28	2,28	2,28	2,28	2,28	2,28	2,28	2,28		1,94	2,28
Χώροι Κύριας Χρήσης ΙΣΟΓΕΙΟ	11,40	6,84	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40		9,69	11,40
ΟΡΟΦΟΙ	5,70		5,70		5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70
Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)	7.498	5.406	3.145	3.010	10.184	4.651	11.845	2.053	2.799	9.408	1.362	3.244	1.531	1.110	4.340
Πληρότητα	95,00%	95,00%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%	95,00%	95,00%	97,50%
Ανάπροσαρμογή μισθώματος ανά έτος	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)	ΔTK (≥ 0%)

Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία εκτίμησης	30/6/2023
Χρόνια Μελέτης	10
Συνολική αξία DCF	9.895.000 €

Waikiki											19/08/2032
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔTK (min 1%)	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	10/08/2023	10/08/2024	10/08/2025	10/08/2026	10/08/2027	10/08/2028	10/08/2029	10/08/2030	10/08/2031	10/08/2032	
Μετά την αναπροσαρμογή:	10.919 €	11.233 €	11.491 €	11.721 €	11.944 €	12.159 €	12.378 €	12.600 €	12.827 €	13.058 €	
Μισθωμα συμβολαίου:	130.606 €	134.479 €	137.635 €	140.423 €	143.102 €	145.690 €	148.312 €	150.982 €	153.700 €	25.654 €	
Μισθωμα αγοράς:	85.481 €	87.940 €	89.962 €	91.762 €	93.506 €	95.189 €	96.902 €	98.647 €	100.422 €	85.192 €	104.070 €
Ετήσιο μισθωμα ακινήτου:	130.606 €	134.479 €	137.635 €	140.423 €	143.102 €	145.690 €	148.312 €	150.982 €	153.700 €	110.846 €	104.070 €
Έξοδα ακινήτου:	-1.306 €	-1.345 €	-1.376 €	-1.404 €	-1.431 €	-1.457 €	-1.483 €	-1.510 €	-1.537 €	-1.108 €	-1.041 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											1.224.353 €
Έσοδα:	130.606 €	134.479 €	137.635 €	140.423 €	143.102 €	145.690 €	148.312 €	150.982 €	153.700 €	1.335.199 €	
Έξοδα:	-1.306 €	-1.345 €	-1.376 €	-1.404 €	-1.431 €	-1.457 €	-1.483 €	-1.510 €	-1.537 €	-1.108 €	
Χρηματοροές:	129.300 €	133.134 €	136.259 €	139.018 €	141.671 €	144.233 €	146.829 €	149.472 €	152.163 €	1.334.090 €	
Αξία:	1.279.240 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	1.279.000 €										

ΤΟΛΟΓΚΟΣ BOWLING CENTER						31/08/2028						
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033	
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034	
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔTK (min 1%)	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027	01/01/2028	01/01/2029						
Μετά την αναπροσαρμογή:	5.158 €	5.306 €	5.428 €	5.537 €	5.642 €	5.744 €						
Μίσθωμα συμβολαίου:	60.708 €	62.785 €	64.407 €	65.791 €	67.074 €	68.676 €	69.862 €	71.119 €	72.399 €	73.702 €	75.029 €	
Μίσθωμα αγοράς:	61.628 €	63.400 €	64.858 €	66.156 €	67.413 €	68.676 €	69.862 €	71.119 €	72.399 €	73.702 €	75.029 €	
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	60.708 €	62.785 €	64.407 €	65.791 €	67.074 €	68.676 €	69.862 €	71.119 €	72.399 €	73.702 €	75.029 €	
Έξοδα ακινήτου:	-607 €	-628 €	-644 €	-658 €	-671 €	-687 €	-699 €	-711 €	-724 €	-737 €	-750 €	
Αξία μεταπώλησης (exit value):												882.696 €
Έσοδα:	60.708 €	62.785 €	64.407 €	65.791 €	67.074 €	68.676 €	69.862 €	71.119 €	72.399 €	73.702 €	75.029 €	956.398 €
Έξοδα:	-607 €	-628 €	-644 €	-658 €	-671 €	-687 €	-699 €	-711 €	-724 €	-737 €	-750 €	-750 €
Χρηματοροές:	60.101 €	62.157 €	63.763 €	65.133 €	66.403 €	67.989 €	69.163 €	70.408 €	71.675 €	72.965 €	74.279 €	955.648 €
Αξία:	721.247 €											
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	721.000 €											

AXF STORES A.E.		07/01/2030									
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔTK + 1% (min 2%)	4,988%	3,876%	3,300%	3,001%	2,900%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	01/07/2023	01/07/2024	01/07/2025	01/07/2026	01/07/2027	01/07/2028	01/07/2029				
Μετά την αναπροσαρμογή:	2.556 €	2.655 €	2.742 €	2.825 €	2.907 €	2.988 €	3.072 €				
Μίσθωμα συμβολαίου:	30.668 €	31.857 €	32.908 €	33.896 €	34.879 €	35.856 €	18.430 €				
Μίσθωμα αγοράς:	36.800 €	37.859 €	38.729 €	39.504 €	40.255 €	40.979 €	20.859 €	42.468 €	43.232 €	44.011 €	44.803 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	30.668 €	31.857 €	32.908 €	33.896 €	34.879 €	35.856 €	39.288 €	42.468 €	43.232 €	44.011 €	44.803 €
Έξοδα ακινήτου:	-307 €	-319 €	-329 €	-339 €	-349 €	-359 €	-393 €	-425 €	-432 €	-440 €	-448 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											527.092 €
Έσοδα:	30.668 €	31.857 €	32.908 €	33.896 €	34.879 €	35.856 €	39.288 €	42.468 €	43.232 €	571.103 €	
Έξοδα:	-307 €	-319 €	-329 €	-339 €	-349 €	-359 €	-393 €	-425 €	-432 €	-440 €	
Χρηματοροές:	30.362 €	31.539 €	32.579 €	33.557 €	34.530 €	35.497 €	38.895 €	42.043 €	42.800 €	570.662 €	
Αξία:	406.356 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	406.000 €										

ΠΙΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.	03/03/2024										
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	29/6/2025	29/6/2026	29/6/2027	29/6/2028	29/6/2029	29/6/2030	29/6/2031	29/6/2032	29/6/2033	29/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	1/1/2024										
Μετά την αναπροσαρμογή:	4.568 €										
Μίσθωμα συμβολαίου:	35.494 €										
Μίσθωμα αγοράς:	11.737 €	36.225 €	37.058 €	37.800 €	38.518 €	39.211 €	39.917 €	40.636 €	41.367 €	42.112 €	42.870 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	47.232 €	36.225 €	37.058 €	37.800 €	38.518 €	39.211 €	39.917 €	40.636 €	41.367 €	42.112 €	42.870 €
Έξοδα ακινήτου:	-472 €	-362 €	-371 €	-378 €	-385 €	-392 €	-399 €	-406 €	-414 €	-421 €	-429 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											504.348 €
Έσοδα:	47.232 €	36.225 €	37.058 €	37.800 €	38.518 €	39.211 €	39.917 €	40.636 €	41.367 €	546.460 €	
Έξοδα:	-472 €	-362 €	-371 €	-378 €	-385 €	-392 €	-399 €	-406 €	-414 €	-421 €	
Χρηματοροές:	46.760 €	35.863 €	36.688 €	37.422 €	38.133 €	38.819 €	39.518 €	40.229 €	40.953 €	546.039 €	
Αξία:	424.054 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	424.000 €										

ΠΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.	18/04/2024										
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
Μίσθωμα συμβολαίου:	138.692 €										
Μίσθωμα αγοράς:	19.860 €	122.586 €	125.405 €	127.914 €	130.345 €	132.691 €	135.079 €	137.511 €	139.986 €	142.506 €	145.071 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	158.552 €	122.586 €	125.405 €	127.914 €	130.345 €	132.691 €	135.079 €	137.511 €	139.986 €	142.506 €	145.071 €
Έξοδα ακινήτου:	-1.586 €	-1.226 €	-1.254 €	-1.279 €	-1.303 €	-1.327 €	-1.351 €	-1.375 €	-1.400 €	-1.425 €	-1.451 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											1.706.717 €
Έσοδα:	158.552 €	122.586 €	125.405 €	127.914 €	130.345 €	132.691 €	135.079 €	137.511 €	139.986 €	142.506 €	145.071 €
Έξοδα:	-1.586 €	-1.226 €	-1.254 €	-1.279 €	-1.303 €	-1.327 €	-1.351 €	-1.375 €	-1.400 €	-1.425 €	-1.451 €
Χρηματοροές:	156.967 €	121.360 €	124.151 €	126.635 €	129.041 €	131.364 €	133.729 €	136.136 €	138.586 €	141.081 €	143.620 €
Αξία:	1.433.855 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	1.434.000 €										

ΠΧ ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠ. Α.Ε.	04/05/2024										
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2031
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
Μίσθωμα συμβολαίου:	44.418 €										
Μίσθωμα αγοράς:	9.070 €	55.983 €	57.271 €	58.417 €	59.527 €	60.598 €	61.689 €	62.800 €	63.930 €	65.081 €	66.252 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	53.487 €	55.983 €	57.271 €	58.417 €	59.527 €	60.598 €	61.689 €	62.800 €	63.930 €	65.081 €	66.252 €
Έξοδα ακινήτου:	-535 €	-560 €	-573 €	-584 €	-595 €	-606 €	-617 €	-628 €	-639 €	-651 €	-663 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											779.438 €
Έσοδα:	53.487 €	55.983 €	57.271 €	58.417 €	59.527 €	60.598 €	61.689 €	62.800 €	63.930 €	844.519 €	
Έξοδα:	-535 €	-560 €	-573 €	-584 €	-595 €	-606 €	-617 €	-628 €	-639 €	-651 €	
Χρηματοροές:	52.952 €	55.424 €	56.698 €	57.833 €	58.932 €	59.992 €	61.072 €	62.172 €	63.291 €	843.868 €	
Αξία:	637.872 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	638.000 €										

H&M													01/06/2036		
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034	30/6/2035	30/6/2036	30/6/2037
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	29/6/2025	29/6/2026	29/6/2027	29/6/2028	29/6/2029	29/6/2030	29/6/2031	29/6/2032	29/6/2033	29/6/2034	29/6/2035	29/6/2036	29/6/2037	29/6/2038
Ετη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2031	2032	2033	2034	2035
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔTK	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
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	1/6/2032	1/6/2033	1/6/2034	1/6/2035	1/6/2036		
Μετά την αναπροσαρμογή:	11.518 €	11.850 €	12.122 €	12.365 €	12.600 €	12.826 €	13.057 €	13.292 €	13.531 €	13.775 €	14.023 €	14.275 €	14.532 €		
Μίσθωμα συμβολαίου:	133.360 €	138.550 €	142.467 €	145.707 €	148.610 €	151.421 €	154.147 €	156.921 €	159.746 €	162.621 €	165.549 €	168.529 €	171.601 €	178.000 €	181.204 €
Μίσθωμα αγοράς:	138.586 €	142.572 €	145.851 €	148.770 €	151.597 €	154.325 €	157.103 €	159.931 €	162.810 €	165.740 €	168.724 €	171.761 €	174.851 €	178.000 €	181.204 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	133.360 €	138.550 €	142.467 €	145.707 €	148.610 €	151.421 €	154.147 €	156.921 €	159.746 €	162.621 €	165.549 €	168.529 €	171.601 €	178.000 €	181.204 €
Έξοδα ακινήτου:	-1.334 €	-1.386 €	-1.425 €	-1.457 €	-1.486 €	-1.514 €	-1.541 €	-1.569 €	-1.597 €	-1.626 €	-1.655 €	-1.685 €	-1.716 €	-1.780 €	-1.812 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):															2.131.808 €
Έσοδα:	133.360 €	138.550 €	142.467 €	145.707 €	148.610 €	151.421 €	154.147 €	156.921 €	159.746 €	162.621 €	165.549 €	168.529 €	171.601 €	178.000 €	2.309.808 €
Έξοδα:	-1.334 €	-1.386 €	-1.425 €	-1.457 €	-1.486 €	-1.514 €	-1.541 €	-1.569 €	-1.597 €	-1.626 €	-1.655 €	-1.685 €	-1.716 €	-1.780 €	
Χρηματοροές:	132.026 €	137.165 €	141.042 €	144.250 €	147.124 €	149.907 €	152.605 €	155.352 €	158.149 €	160.995 €	163.893 €	166.843 €	169.885 €	176.220 €	2.308.028 €
Αξία:	1.595.990 €														
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	1.596.000 €														

ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ ΑΛΛΑΝΕΛΛΗΣ

24/05/2027

Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2030	2031
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
3%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%	3,000%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	1/8/2023	1/8/2024	1/8/2025	1/8/2026							
Μετά την αναπροσαρμογή:	2.097 €	2.160 €	2.225 €	2.292 €							
Μίσθωμα συμβολαίου:	25.104 €	25.857 €	26.633 €	25.141 €							
Μίσθωμα αγοράς:	24.017 €	24.708 €	25.276 €	2.148 €	26.272 €	26.744 €	27.226 €	27.716 €	28.215 €	28.723 €	29.240 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	25.104 €	25.857 €	26.633 €	27.289 €	26.272 €	26.744 €	27.226 €	27.716 €	28.215 €	28.723 €	29.240 €
Έξοδα ακινήτου:	-251 €	-259 €	-266 €	-273 €	-263 €	-267 €	-272 €	-277 €	-282 €	-287 €	-292 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											343.996 €
Έσοδα:	25.104 €	25.857 €	26.633 €	27.289 €	26.272 €	26.744 €	27.226 €	27.716 €	28.215 €	372.719 €	
Έξοδα:	-251 €	-259 €	-266 €	-273 €	-263 €	-267 €	-272 €	-277 €	-282 €	-287 €	
Χρηματοροές:	24.853 €	25.599 €	26.367 €	27.016 €	26.009 €	26.477 €	26.954 €	27.439 €	27.933 €	372.432 €	
Αξία:	285.789 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	286.000 €										

ΔΙΕΘΝΗΣ ΑΘΛΗΤΙΚΗ ΕΠΕ

31/01/2030

Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2030	2031
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔTK + 2% (min 2%, max 5%)	5,000%	4,876%	4,300%	4,001%	3,900%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%	3,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	01/01/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031			
Μετά την αναπροσαρμογή:	2.034 €	2.133 €	2.224 €	2.313 €	2.404 €	2.495 €	2.590 €	2.688 €			
Μίσθωμα συμβολαίου:	23.835 €	24.998 €	26.143 €	27.227 €	28.302 €	29.392 €	17.560 €				
Μίσθωμα αγοράς:	32.751 €	33.693 €	34.468 €	35.158 €	35.826 €	36.471 €	15.470 €	37.796 €	38.476 €	39.169 €	39.874 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	23.835 €	24.998 €	26.143 €	27.227 €	28.302 €	29.392 €	33.029 €	37.796 €	38.476 €	39.169 €	39.874 €
Έξοδα ακινήτου:	-238 €	-250 €	-261 €	-272 €	-283 €	-294 €	-330 €	-378 €	-385 €	-392 €	-399 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											469.101 €
Έσοδα:	23.835 €	24.998 €	26.143 €	27.227 €	28.302 €	29.392 €	33.029 €	37.796 €	38.476 €	508.270 €	
Έξοδα:	-238 €	-250 €	-261 €	-272 €	-283 €	-294 €	-330 €	-378 €	-385 €	-392 €	
Χρηματοροές:	23.597 €	24.748 €	25.881 €	26.955 €	28.019 €	29.098 €	32.699 €	37.418 €	38.091 €	507.878 €	
Αξία:	347.601 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	348.000 €										

JYSK AE	31/12/2028										
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	29/6/2025	29/6/2026	29/6/2027	29/6/2028	29/6/2029	29/6/2030	29/6/2031	29/6/2032	29/6/2033	29/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2029	2030	2031
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔTK (min 1%, max 3%)	3,000%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	1/1/2024	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028					
Μετά την αναπροσαρμογή:	7.596 €	7.814 €	7.994 €	8.154 €	8.309 €	8.459 €					
Μίσθωμα συμβολαίου:	88.602 €	93.772 €	95.929 €	97.848 €	99.707 €	50.751 €					
Μίσθωμα αγοράς:	110.071 €	113.237 €	115.841 €	118.159 €	120.404 €	61.286 €	124.778 €	127.024 €	129.310 €	131.638 €	134.007 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	88.602 €	93.772 €	95.929 €	97.848 €	99.707 €	112.037 €	124.778 €	127.024 €	129.310 €	131.638 €	134.007 €
Έξοδα ακινήτου:	-886 €	-938 €	-959 €	-978 €	-997 €	-1.120 €	-1.248 €	-1.270 €	-1.293 €	-1.316 €	-1.340 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											1.576.557 €
Έσοδα:	88.602 €	93.772 €	95.929 €	97.848 €	99.707 €	112.037 €	124.778 €	127.024 €	129.310 €	1.708.195 €	
Έξοδα:	-886 €	-938 €	-959 €	-978 €	-997 €	-1.120 €	-1.248 €	-1.270 €	-1.293 €	-1.316 €	
Χρηματοροές:	87.716 €	92.834 €	94.969 €	96.870 €	98.710 €	110.916 €	123.530 €	125.754 €	128.017 €	1.706.878 €	
Αξία:	1.210.621 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	1.211.000 €										

ΠΕΤΙΑ ΠΕΤΡΟΒΑ ΟΠΑΠ	31/5/2024										
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2029	2030	2031
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔTK + 1% (min 1%)	4,988%	3,876%	3,300%	3,001%	2,900%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	01/06/2024										
Μετά την αναπροσαρμογή:	630 €										
Μίσθωμα συμβολαίου:	6.601 €										
Μίσθωμα αγοράς:	1.328 €	16.399 €	16.776 €	17.112 €	17.437 €	17.751 €	18.070 €	18.395 €	18.726 €	19.063 €	19.407 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	7.929 €	16.399 €	16.776 €	17.112 €	17.437 €	17.751 €	18.070 €	18.395 €	18.726 €	19.063 €	19.407 €
Έξοδα ακινήτου:	-79 €	-164 €	-168 €	-171 €	-174 €	-178 €	-181 €	-184 €	-187 €	-191 €	-194 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											228.313 €
Έσοδα:	7.929 €	16.399 €	16.776 €	17.112 €	17.437 €	17.751 €	18.070 €	18.395 €	18.726 €	247.377 €	
Έξοδα:	-79 €	-164 €	-168 €	-171 €	-174 €	-178 €	-181 €	-184 €	-187 €	-191 €	
Χρηματοροές:	7.850 €	16.235 €	16.608 €	16.940 €	17.262 €	17.573 €	17.889 €	18.211 €	18.539 €	247.186 €	
Αξία:	179.912 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	180.000 €										

ΚΑΙΣΑ ΛΕΜΟΝΙΑ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ (το παινίδι)				28/02/2027							
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2029	2030	2031
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
ΔTK + 1% (min 1%)	4,988%	3,876%	3,300%	3,001%	2,900%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	28/02/2024	28/2/2025	28/2/2026	28/2/2027							
Μετά την αναπροσαρμογή:	3.033 €	3.151 €	3.255 €	3.352 €							
Μίσθωμα συμβολαίου:	35.244 €	36.867 €	38.224 €	26.037 €							
Μίσθωμα αγοράς:	37.960 €	39.052 €	39.950 €	13.583 €	41.523 €	42.271 €	43.032 €	43.806 €	44.595 €	45.398 €	46.215 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	35.244 €	36.867 €	38.224 €	39.620 €	41.523 €	42.271 €	43.032 €	43.806 €	44.595 €	45.398 €	46.215 €
Έξοδα ακινήτου:	-352 €	-369 €	-382 €	-396 €	-415 €	-423 €	-430 €	-438 €	-446 €	-454 €	-462 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											543.703 €
Έσοδα:	35.244 €	36.867 €	38.224 €	39.620 €	41.523 €	42.271 €	43.032 €	43.806 €	44.595 €	589.101 €	
Έξοδα:	-352 €	-369 €	-382 €	-396 €	-415 €	-423 €	-430 €	-438 €	-446 €	-454 €	
Χρηματοροές:	34.892 €	36.499 €	37.842 €	39.224 €	41.108 €	41.848 €	42.601 €	43.368 €	44.149 €	588.647 €	
Αξία:	439.315 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	439.000 €										

ΚΕΝΑ											
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2029	2030	2031
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%
Μίσθωμα αγοράς:	30.106 €	30.972 €	31.685 €	32.319 €	32.933 €	33.526 €	34.129 €	34.743 €	35.369 €	36.005 €	36.653 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	30.106 €	30.972 €	31.685 €	32.319 €	32.933 €	33.526 €	34.129 €	34.743 €	35.369 €	36.005 €	36.653 €
Έξοδα ακινήτου:	-301 €	-310 €	-317 €	-323 €	-329 €	-335 €	-341 €	-347 €	-354 €	-360 €	-367 €
Αξία μεταπώλησης (exit value):											431.217 €
Έσοδα:	30.106 €	30.972 €	31.685 €	32.319 €	32.933 €	33.526 €	34.129 €	34.743 €	35.369 €	467.222 €	
Έξοδα:	-20.301 €	-310 €	-317 €	-323 €	-329 €	-335 €	-341 €	-347 €	-354 €	-360 €	
Χρηματοροές:	9.805 €	30.663 €	31.368 €	31.996 €	32.603 €	33.190 €	33.788 €	34.396 €	35.015 €	466.862 €	
Αξία:	335.259 €										
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	335.000 €										

IMAGE IKE								30/11/2030				
Έναρξη Περιόδου:	1/7/2023	1/7/2024	1/7/2025	1/7/2026	1/7/2027	1/7/2028	1/7/2029	1/7/2030	1/7/2031	1/7/2032	1/7/2033	
Λήξη Περιόδου:	30/6/2024	30/6/2025	30/6/2026	30/6/2027	30/6/2028	30/6/2029	30/6/2030	30/6/2031	30/6/2032	30/6/2033	30/6/2034	
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
ΔTK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2029	2030	2031	
	3,988%	2,876%	2,300%	2,001%	1,900%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	1,800%	
ΔTK + 1% (min 1%)	4,988%	3,876%	3,300%	3,001%	2,900%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	2,800%	
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:		30/11/2024	30/11/2025	30/11/2026	30/11/2027	30/11/2028	30/11/2029					
Μετά την αναπροσαρμογή:		4.363 €	4.507 €	4.642 €	4.777 €	4.910 €	5.048 €					
Μίσθωμα συμβολαίου:	50.400 €	51.540 €	53.361 €	55.028 €	56.646 €	58.256 €	59.887 €	25.239 €				
Μίσθωμα αγοράς:	50.773 €	52.233 €	53.435 €	54.504 €	55.539 €	56.539 €	57.557 €	34.179 €	59.647 €	60.721 €	61.814 €	
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	50.400 €	51.540 €	53.361 €	55.028 €	56.646 €	58.256 €	59.887 €	59.418 €	59.647 €	60.721 €	61.814 €	
Έξοδα ακινήτου:	-504 €	-515 €	-534 €	-550 €	-566 €	-583 €	-599 €	-594 €	-596 €	-607 €	-618 €	
Αξία μεταπώλησης (exit value):											727.225 €	
Έσοδα:	50.400 €	51.540 €	53.361 €	55.028 €	56.646 €	58.256 €	59.887 €	59.418 €	59.647 €	787.946 €		
Έξοδα:	-504 €	-515 €	-534 €	-550 €	-566 €	-583 €	-599 €	-594 €	-596 €	-607 €		
Χρηματοροές:	49.896 €	51.024 €	52.828 €	54.478 €	56.080 €	57.673 €	59.288 €	58.824 €	59.051 €	787.339 €		
Αξία:	598.432 €											
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	598.000 €											