ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΟΥ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
& ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Χ. Χαραλαμπίδης
Τηλέφωνο : 2103893160

Αθήνα, 23.06.2022
Αρ. Πρωτ.: 2649995

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., στοιχείων στη μερίδα της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**.

Την 23.06.2022 καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2892501, η από 31.12.2021 Έκθεση Εκτίμησης Ακινήτου της εταιρίας με την επωνυμία "Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε. ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" με εντολείς το "Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου" (ΚΙΚΠΕ) και την εταιρία «ΜΕ.Π.ΑΛ ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (ΜΕΠΑΛ) [δ/νση ακινήτου: Αρδηττού 40-42, Αθήνα], με σκοπό την εισφορά του σε είδος κατά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της εταιρείας με την επωνυμία **«**ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**»** και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 152321260000, δυνάμει του άρθρου 17 του ν.4548/2018.
Η ανωτέρω έκθεση επισυνάπτεται της ανακοίνωσης και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης

Δ. ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ

Κωδικός Αναφοράς:
C_135.10_2021

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Επιτελική Σύνοψη

Ημερομηνία Ανάθεσης	19.03.2021
Ημερομηνία Αυτοψίας	23.03,2021
Ημερομηνία Εκτίμησης	**31.12.2021**
Εντολέας	Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ) και ΜΕΠΑΛ Α.Ε.
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία όπως ορίζεται στα RICS Valuation Global Standards 2020 και υιοθετείται από το IASB στο πρότυπο IFRS 13
Αντικείμενο Εκτίμησης	Αυτοτελές ημιτελές κτήριο αποτελούμενο από δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, τρεις ορόφους και δώμα, επί της οδού Αρδηττού 40-42, στην Αθήνα.
Σκοπός Εκτίμησης	Εισφορά σε είδος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Μέθοδος Εισοδήματος με προεξόφληση Μελλοντικών Χρηματοροών (DCF) σε συνδυασμό με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων.
Παραδοχές	– Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. – Το εκτιμώμενο έχει εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερο από νομικά βάρη, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ.). – Το έδαφος και το υπέδαφος του ακινήτου που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση του. – Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι το 100% της πλήρους κυριότητας.
Εύλογη Αξία	**6.436.030,77 €**
Εύλογη Αξία (75% ΚΙΚΠΕ)	**4.827.023,08 €**
Εύλογη Αξία (25% ΜΕΠΑΛ ΑΕ)	**1.609.007,69 €**

Η Εταιρεία Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε., an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE, σύμφωνα με απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών, πληροί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών με Αριθμό Μητρώου 12, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του ν. 4152/2013 (ΦΕΚ / Α΄107).

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

Περιεχόμενα

1. Γενικά Στοιχεία 3
Εντολέας της Έκθεσης Εκτίμησης 3
Αποδέκτης της Έκθεσης Εκτίμησης 3
Σκοπός της Εκτίμησης 3
Νόμισμα που υιοθετείται 3
Προσκομισθέντα Στοιχεία 3
2. Όροι – Παραδοχές 3
Παραδοχές της Εκτίμησης 5
3. Στοιχεία και Τάσεις της Αγοράς 6
4. Εκτίμηση 10
Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης 10
Κατάσταση ακινήτου 12
Περιγραφή Περιοχής 12
Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης 12
Συγκριτικά Στοιχεία 15
Εύλογη Αξία με την Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών 16
Σημαντική Επισήμανση 19
Σχόλια 20
Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου 21
Φωτογραφίες 22
Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων 24
Υπολογισμοί DCF 26

1. Γενικά Στοιχεία

Εντολέας της Έκθεσης Εκτίμησης

Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ) και ΜΕΠΑΛ Α.Ε.

Αποδέκτης της Έκθεσης Εκτίμησης

Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ), ΜΕΠΑΛ Α.Ε. και NOVAL Property

Σκοπός της Εκτίμησης

Σκοπός της Εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Εύλογης Αξίας του ακινήτου για σκοπούς εισφοράς σε είδος σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018.

Νόμισμα που υιοθετείται

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

Προσκομισθέντα Στοιχεία

- Οικοδομική Άδεια υπ' αριθμ. 115741/23-4-2020, της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με θέμα «Αναθεώρηση της υπ' αριθμ. 3181/1979 οικοδομικής άδειας ανέγερσης τετραώροφου κτηρίου κατοικιών και γραφείων – Αποπεράτωση κατασκευής υπό νέο ιδιοκτήτη και με αλλαγή μελετητών / επιβλέποντων μηχανικών, με αλλαγή χρήσης σε τμήμα του υπογείου και στον Α' όροφο, νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, ανακαίνιση των όψεων και κατασκευή πέργκολας και πισίνας στο δώμα».
- Οικοδομική Άδεια 3181/79 της Υπηρεσία Πολεοδομίας του Διαμερίσματος Αθηνών της Νομαρχίας Αττικής.
- Δήλωση Ένταξης στο Ν. 4495/2017 με Α/Α Δήλωσης 11122328.
- Ιδιωτικό Συμφωνητικό Μίσθωσης Ακινήτου, από Ιουλίου 2019.
- Συμβόλαια «Δωρεάς Εν Ζωή» υπ' αριθμ. 25.736/7-6-2011, 25.814/27-7-2011 και 25.930/2011 της Συμβολαιογράφου Αθηνών Μαριάνθης Ασημακοπούλου – Ζερβού.

2. Όροι – Παραδοχές

Βάση εκτίμησης

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.»

Κατάσταση εκτιμητή - Αντικρουόμενα Συμφέροντα (conflicts of interest)

Βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται κανένα προσωπικό ή/και εταιρικό ενδιαφέρον ή κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση του ακινήτου.

Επίσης, βεβαιώεται ότι ο εκτιμητής ενήργησε ως ανεξάρτητος σύμβουλος και η αμοιβή του δεν σχετίζεται επ' ουδενί τρόπω και δεν συνδέεται με τα πορίσματα της εκτίμησης της αξίας.

Αποποίηση ευθύνης

Ο εκτιμητής λόγω της εκπόνησης της παρούσας έκθεσης δεν υποχρεούται σε πρόσθετες εργασίες ή ένορκες βεβαιώσεις ή παραστάσεις σε δικαστήριο αναφορικά με το υπό εξέταση ακίνητο, εκτός εάν αυτό ξεχωριστά έχει συμφωνηθεί. Δεν αναλαμβάνει, δε, καμία ευθύνη για επικαιροποίηση της παρούσας έκθεση για οποιεσδήποτε αλλαγές ενδεχομένως παρουσιασθούν μετά την εκπόνηση της.

Ο εκτιμητής δε φέρει καμία ευθύνη για οποιαδήποτε χρηματοοικονομική ή φορολογική παρουσίαση των πορισμάτων της εκτίμησης.

Δήλωση Αξιοπιστίας

Ο εκτιμητής δηλώνει ότι οι παρεχόμενες υπηρεσίες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τα διεθνή αναγνωρισμένα επαγγελματικά πρότυπα. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υπόκειται στις απαιτήσεις του κώδικα επαγγελματικής δεοντολογίας και στα πρότυπα των εκτιμητικών οργανισμών και ενώσεων στις οποίες ο εκτιμητής είναι μέλος.

Κανόνες Εχεμύθειας – Εμπιστευτικότητας

Ο εκτιμητής δεσμεύεται να προστατεύσει τον εμπιστευτικό χαρακτήρα των πληροφοριών που του προσκομίσθηκαν με εχεμύθεια. Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον εντολέα για ίδια χρήση και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό

πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της έκθεσης. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

Δημοσίευση

Δεν επιτρέπεται η δημοσίευση όλου ή μέρους της παρούσας εκτίμησης σε οποιοδήποτε έντυπο ή ηλεκτρονικό μέσο δημοσίευσης (εφημερίδα, περιοδικό, άρθρο κλπ.) χωρίς την έγγραφη έγκριση του εντολέα.

Επιβεβαίωση στοιχείων

Πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή απαιτείται επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και της ισχύος των προσκομισθέντων στοιχείων και παραδοχών, οι οποίες ελήφθησαν υπόψη στην παρούσα εκτίμηση.

Ορθότητα παραδοχών

Εάν κάποιο από τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση αποδειχθούν σε μεταγενέστερο χρόνο ανακριβή τότε η εκτιμηθείσα αξία απαιτεί επανεκτίμηση και ενδέχεται να μεταβληθεί.

Παραδοχές της Εκτίμησης

- Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα είναι αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
- Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ).
- Για την αξία που δίδεται στην παρούσα ελήφθη υπόψη η κατάσταση της οικονομίας και γενικότερα ο συστημικός κίνδυνος σχετικά με το ακίνητο τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις της ιδιοκτησίας.
- Κατόπιν οδηγίας του εντολέα, δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης και βασιστήκαμε αποκλειστικά σε στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.
- Το εξεταζόμενο ακίνητο ή γειτονικά του, δεν επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές

συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στο ακίνητο ή στο άμεσο περιβάλλον του, ο υπογράφων επιφυλάσσεται του δικαιώματος ανάλογης μεταβολής των αξιών.

- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
- Η εκτίμηση έχει γίνει με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και ενδέχεται να υπάρχουν απρόβλεπτοι κίνδυνοι και κάθε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση που θα στηρίζεται στην παρούσα, δέον να ασφαλίζεται έναντι πιθανών σχετικών κινδύνων.
- Θεωρήθηκε ότι το ακίνητο δε βρίσκεται εντός περιοχών με ειδικό καθεστώς προστασίας και αντίστοιχους περιορισμούς χρήσης κι εκμετάλλευσης.

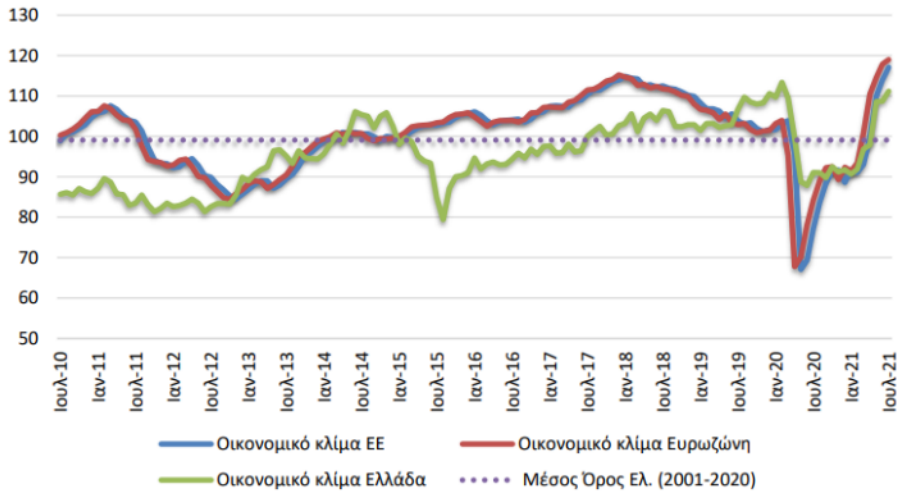
3. Στοιχεία και Τάσεις της Αγοράς

Ελληνική Οικονομία

Σύμφωνα με το δελτίο οικονομικής συγκυρίας του ΙΟΒΕ, που δημοσιεύτηκε τον Αύγουστο, ο δείκτης οικονομικού κλίματος διαμορφώθηκε τον Ιούλιο στις 111,2 μονάδες έναντι 108,7 μονάδων τον προηγούμενο μήνα, επίδοση που κινείται σε προ πανδημίας επίπεδα, όπως συμβαίνει, άλλωστε, συνολικά στην Ευρώπη. Επιπλέον, ο δείκτης λαμβάνει τη δεύτερη υψηλότερη τιμή από τον Οκτώβριο του 2007. Η νέα άνοδος είναι αποτέλεσμα βελτίωσης των προσδοκιών σε όλους τους επιχειρηματικούς τομείς, ενώ η καταναλωτική εμπιστοσύνη επιδεινώθηκε εκ νέου, κατόπιν της ισχυρής βελτίωσής της την άνοιξη. Η εξέλιξη της πανδημίας εξακολουθεί να είναι, βέβαια, κυρίαρχος παράγοντας στη διαμόρφωση των προσδοκιών. Στην τρέχουσα συγκυρία, αφενός γίνεται σαφές πως το επιδημιολογικό πρόβλημα δεν έχει ακόμη ολοκληρώσει τον κύκλο του και πως νέες προκλήσεις κάθε άλλο παρά μπορούν να αποκλεισθούν. Αφετέρου, κυριαρχεί η εκτίμηση πως κατά τα επόμενα στάδια, το πρόβλημα θα είναι λιγότερο οξύ από ό,τι προηγουμένως και πως η αντιμετώπιση του θα γίνει με μέτρα που θα έχουν συγκριτικά μικρότερη επίπτωση στην οικονομία. Σχετικά, η εξέλιξη της πανδημίας τον Ιούλιο, με την άνοδο των κρουσμάτων λόγω της νέας μετάλλαξης του ιού και της αυξημένης κινητικότητας του πληθυσμού, όπως και η επαναφορά ορισμένων περιοριστικών μέτρων σε τοπικό επίπεδο και το ενδεχόμενο επέκτασής τους, φαίνεται πως επηρέασαν περισσότερο τα νοικοκυριά από ό,τι τις επιχειρήσεις, οι οποίες βασίζονται περισσότερο σε μεσοπρόθεσμα δεδομένα. Σημαντικές επιπτώσεις στον τουρισμό δεν έχουν εκδηλωθεί από τις εξελίξεις, τουλάχιστον προς το παρόν, και η κίνηση στη σχετική αγορά κυμαίνεται στα γενικά επίπεδα που είχαν προβλεφθεί. Συνολικά, προεξοφλείται από τις επιχειρήσεις ένα βελτιωμένο περιβάλλον, όπου η ανάκαμψη της οικονομίας θα συνοδεύεται από την εκκίνηση του δράσεων του Ταμείου Ανάκαμψης και την ενίσχυση άλλων δυνατοτήτων χρηματοδότησης. Η εξέλιξη των προσδοκιών όπως και της πραγματικής οικονομίας κατά τους επόμενους μήνες θα εξαρτηθεί από τις επιλογές της οικονομικής πολιτικής, καθώς και από παράγοντες στο εξωτερικό περιβάλλον.

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Διάγραμμα: Δείκτες Οικονομικού Κλίματος ΕΕ-27 και Ελλάδα



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, DG Ecfin

Σχετικά με τις αναπτυξιακές δυνατότητες της Ελληνικής οικονομίας, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, στην εξαμηνία έκθεσή του World Economic Outlook που δημοσιοποιήθηκε στο πλαίσιο της Εαρινής Συνόδου του ΔΝΤ και της Παγκόσμιας Τράπεζας, αποτυπώνεται η προσδοκία για υψηλές σχετικά επιδόσεις τόσο άμεσα, όσο και μεσοπρόθεσμα.

Ο μακροχρόνιος ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας εκτιμάται πως επιταχύνεται: από άνοδο του ΑΕΠ κατά 1% που ήταν η μακροχρόνια πρόβλεψή του, πλέον διαμορφώνεται σε 1,4% (για το 2026). Δηλαδή καταγράφεται μία κατά 40% υψηλότερη αναπτυξιακή δυναμική, η οποία επηρεάζει πέρα από το κλίμα στην αγορά και μία κρίσιμη παράμετρο: τη βιωσιμότητα του χρέους.

Βραχυπρόθεσμα τα νέα εξακολουθούν να είναι σχετικά καλά, παρά την υγειονομική κρίση. Το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο εκτιμά ότι φέτος η Ελλάδα θα αναπτυχθεί με ρυθμό 3,8% και το 2022 με ρυθμό 5%. Μάλιστα εκτιμά ότι το ΑΕΠ θα αυξηθεί κατά 6,9% το τελευταίο τρίμηνο του 2021.Για το τελευταίο τρίμηνο του 2022 βλέπει ρυθμό ανάκαμψης 3,6% (σ.σ. δηλαδή σταδιακή επιβράδυνση αφού πλέον το ΑΕΠ δεν θα ανακάμπτει από ύφεση, αλλά θα συγκρίνεται με μία χρονιά ανάπτυξης όπως η φετινή και έτσι δεν θα ευνοείται από τη λεγόμενη «επίπτωση βάσης»).

Εξελίξεις και Προοπτικές στην Αγορά Ακινήτων

Η ελληνική κτηματαγορά, κατά την περίοδο της υγειονομικής κρίσης που ξεκίνησε στις αρχές του 2020 και εξακολουθεί να διαρκεί έως σήμερα, αποδείχθηκε αρκετά ανθεκτική. Το γεγονός αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα, πως οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές του κλάδου για το διάστημα μετά το τέλος της πανδημίας, θα είναι ιδιαίτερα θετικές.

Αν και κατά την διάρκεια του 2020, η αγορά σε μεγάλο βαθμό επιβράδυνε τους ρυθμούς ανάπτυξης του 2019, κυρίως εξαιτίας της στάσης αναμονής που τήρησαν τόσο οι επενδυτές όσο και οι πωλητές, το επενδυτικό ενδιαφέρον εξακολουθούσε να παραμένει ενεργό. Με την αποκατάσταση των συνθηκών της οικονομίας, που επιφέρει το πρόγραμμα εμβολιασμού, η δυναμική της αγοράς ακινήτων δείχνει σταδιακά να επανέρχεται στα προ κρίσης επίπεδα.

Η ζήτηση επικεντρώνεται σε μεγάλο βαθμό σε ακίνητα με ποιοτικά χαρακτηριστικά, με τον κλάδο των βιοκλιματικών γραφείων (με πιστοποιήσεις LEED, Well κλπ.), τον κλάδο των logistics υψηλών προδιαγραφών αλλά και αυτόν των premium κατοικιών να συγκεντρώνουν το πιο ζωηρό ενδιαφέρον.

Στα **γραφεία**, η υγειονομική κρίση επιτάχυνε την τάση που είχε διαφανεί ήδη από την περίοδο προ της πανδημίας και αφορούσε το άνοιγμα της ψαλίδας ανάμεσα στα γραφεία υψηλών προδιαγραφών σε κεντρικά σημεία και στα γραφεία μέτριας ή κακής κατάστασης συντήρησης σε δευτερεύουσες αγορές. Η δεκαετής οικονομική κρίση, είχε για πολύ μεγάλο διάστημα σχεδόν εκμηδενίσει τις νέες αναπτύξεις με αποτέλεσμα, αν και από το 2017 το κλίμα αναφορικά με τις νέες κατασκευές είχε βελτιωθεί σημαντικά, να εξακολουθεί να υπάρχει σημαντικό έλλειμμα ποιοτικών χώρων γραφείων, που να πληρούν τις απαιτήσεις των χρηστών. Το γεγονός αυτό επαληθεύεται από τα υψηλά τιμήματα που έχουν καταγραφεί σε πρόσφατες πωλήσεις οικοπέδων προς αξιοποίηση πέριξ του άξονα της Λ. Κηφισίας, αλλά και από τις υψηλές τιμές μίσθωσης που ξεπερνούν σε αρκετές περιπτώσεις τα 20 €/τμ/μήνα σε γραφεία υψηλών προδιαγραφών, όχι μόνο στην αγορά του κέντρου της Αθήνας και του Αμαρουσίου, αλλά και στα Νότια προάστια της Αττικής. Το μέγεθος και η δομή της συντριπτικής πλειοψηφίας των εταιρειών στην Ελλάδα, θεωρούμε ότι δεν είναι τέτοιο που να ευνοεί ιδιαίτερα την καθιέρωση της τηλεργασίας και επιπλέον, η ανάγκη για τήρηση των υγειονομικών πρωτοκόλλων για επαρκείς αποστάσεις και αερισμό, πιθανότατα θα οδηγήσει σε ανάγκες για μεγαλύτερες επιφάνειες γραφείων, το επόμενο διάστημα.

Όσον αφορά τα **καταστήματα**, παρότι είναι ο κλάδος που επηρεάστηκε περισσότερο από την πανδημία, λόγω των διαδοχικών lockdowns, που επιβλήθηκαν, παρατηρούμε και εδώ δύο διαφορετικές ταχύτητες. Τα ακίνητα που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και διαθέτουν καλή προβολή, δεν έχουν πληγεί ιδιαίτερα και τα επίπεδα μισθωμάτων και αποδόσεων παραμένουν στα ίδια επίπεδα, όπως και πριν την πανδημία. Από την άλλη, τα κενά καταστήματα, που βρίσκονται σε δευτερεύουσες αγορές έχουν αυξηθεί και κατά συνέπεια έχουν μειωθεί τα επίπεδα των μισθωμάτων ανά τ.μ., ενώ και οι αποδόσεις των συγκεκριμένων καταστημάτων δείχνουν αυξητικές τάσεις. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο κλάδος των supermarkets, ο οποίος δεν έχει επηρεαστεί καθόλου 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% - 7,00%

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** εμφανίζεται κατά το τελευταίο διάστημα ιδιαίτερα ενισχυμένος, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που επιταχύνθηκε εξαιτίας της πανδημίας και που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει σαφώς την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσει η κατασκευή. Η έλλειψη οικοπέδων 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 7,50% και οι τιμές μίσθωσης στα 4,25 €/τμ/μήνα.

Όσον αφορά τον **τουρισμό**, παρά το πολύ άσχημο 2020, από πλευράς οικονομικών αποτελεσμάτων, η φετινή θερινή σεζόν δείχνει ότι η επαναφορά στα έσοδα του 2019, ιδιαίτερα στα resort hotels, θα είναι πιθανότατα αρκετά πιο σύντομη απ' ότι αναμενόταν. Οι συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν πρόσφατα, σε τιμήματα ιδιαίτερα υψηλά, δείχνουν ότι οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού. Σημαντικό δε 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. Γενικά, σύμφωνα με μελέτες, ο κλάδος, που αναμένεται να καθυστερήσει περισσότερο να επανέλθει σε προ υγειονομικής κρίσης επίπεδα, είναι αυτός του συνεδριακού τουρισμού, που σχετίζεται με τα ξενοδοχεία πόλης (city hotels).

Μία νέα τάση που διακρίνεται εμφανώς το τελευταίο διάστημα, αφορά τα πολυτελή **οικιστικά** projects, ιδιαίτερα στα νότια προάστια της Αττικής, στα οποία στρέφονται προσφάτως γνωστοί επενδυτές/developers της εγχώριας αγοράς όπως η Dimand, η Prodea Investments, η Hines – Henderson Park και άλλοι. Γενικότερα, ο τομέας της κατοικίας εμφανίζει μεγάλη ανθεκτικότητα και δεν δείχνει να έχει επηρεαστεί έως σήμερα από την υγειονομική κρίση. Αυτό οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι ο κλάδος είχε πληγεί πάρα πολύ κατά την οικονομική κρίση, ενώ κατά τα τελευταία έτη υπάρχει, λόγω και του προγράμματος της Golden Visa, πολύ μεγάλο ενδιαφέρον από ξένους να αγοράσουν κατοικία στη χώρα μας.

Δύο ακόμα κλάδοι με σημαντική δυναμική είναι αυτός των **οίκων ευγηρίας** αλλά και των **φοιτητικών εστιών**, που 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 **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί το μεγαλύτερο αντίστοιχο project που έχει υλοποιηθεί ποτέ στην χώρα μας, δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες, όσον

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

αφορά τις πρώτες κατοικίες, 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 προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

Μια ακόμη επισήμανση, που δείχνει την γενικότερη εμπιστοσύνη στην πορεία της ελληνικής οικονομίας είναι και οι πωλήσεις χαρτοφυλακίων **Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων** (ΜΕΔ), οι οποίες συνεχίζονται προσελκύοντας σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον από εξειδικευμένα funds, ενώ έχουν ξεκινήσει και οι πωλήσεις αντίστοιχων χαρτοφυλακίων ακινήτων στην δευτερογενή αγορά.

4. Εκτίμηση

Αντικείμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

Πρόκειται για πολυώροφη οικοδομή αποτελούμενη από δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο, τρεις ορόφους και δώμα, η οποία ξεκίνησε να κατασκευάζεται, κατόπιν έκδοσης της υπ' αριθμ. 3181/1979 οικοδομικής άδειας και σήμερα παραμένει ημιτελής, στο στάδιο των επιχρισμάτων. Ο σκελετός του κτηρίου κατασκευάστηκε το 1980 και πραγματοποιήθηκαν στατικές ενισχύσεις το 2000-2001, ενώ το περίβλημα / κέλυφος του κτηρίου (επενδύσεις μαρμάρου, παράθυρα αλουμινίου, μονώσεις και φυτεύσεις στο δώμα) κατασκευάστηκε το 2002.

Η οικοδομή έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου με έκταση 839,95 τμ, το οποίο συνορεύει:

- βορειοδυτικά σε πρόσωπο μήκους 36,87 μ με την οδό Αρδηττού στην οποία φέρει τον αριθμό 40-42 και σε πλευρά μήκους 2,50 μ με την ορθογωνική απότμηση του οικοπέδου στην γωνία των οδών Αρδηττού και Μ. Μουσούρου,
- βορειοανατολικά σε πρόσωπο μήκους 22,92 μ με την οδό Μάρκου Μουσούρου στην οποία φέρει τον αριθμό 2-6 και σε πλευρά μήκους 2,50 μ με την ίδια παραπάνω ορθογωνική απότμηση
- νοτιοανατολικά σε πρόσωπο μήκους 24,57 μ με την οδό Μελ. Πηγά και εν μέρει σε πλευρά μήκους 8,47 μ και 2,23 μ με όμορη πολυώροφη οικοδομή και
- νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 8,55 μ και 6,60 μ με όμορη πολυώροφη οικοδομή και σε πρόσωπο μήκους 14,54 μ με την οδό Κοσμά Μπαλάνου στην οποία φέρει τον αριθμό 1.

Το οικόπεδο βρίσκεται εντός του υπ' αριθμ. 53016 ΟΤ στο οποίο ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης:
Αρτιότητα: Π = 10 μ (6 μ κατά παρέκκλιση) / Ε = 200 τμ (112,50 κατά παρέκκλιση)
Σ.Δ.: 2,10 (ΦΕΚ 312Δ/78)
Κάλυψη: 60%

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Μέγιστο Ύψος: 17,5 μ

Χρήσεις Γης: ΦΕΚ 1150Δ/93

Στο κτήριο έχει εκδοθεί πρόσφατα, η υπ' αριθμ. 115741/23-4-2020 οικοδομική άδεια με σκοπό την αποπεράτωση της οικοδομής με αλλαγή χρήση σε τμήμα του υπογείου και στον Α' όροφο, νέες εσωτερικές διαρρυθμίσεις, ανακαίνιση των όψεων και κατασκευή πέργκολας και πισίνας στο δώμα.

Οι επιφάνειες και οι χρήσεις του κτηρίου βάσει της αρχικής άδειας (3181/79) αλλά και βάσει της πρόσφατης Ο.Α. (115741/2020) συνοψίζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Όροφος	Αρχική Οικοδομική Άδεια 3181/1979			Οικοδομική Άδεια 115741/2020		
	Εμβαδόν (τμ)	Εμβαδόν κοινοχρ. (τμ)	Χρήση	Εμβαδόν (τμ)	Εμβαδόν κοινοχρ. (τμ)	Χρήση
β' υπόγειο	124,21	0,00	Βοηθητικός χώρος	124,21	0,00	Βοηθητικός χώρος
α' υπόγειο	541,16	95,55	Γκαράζ	244,33	95,55	Γκαράζ
				296,83		Βοηθητικός χώρος
	29,75		Χώρος ΔΕΗ	29,75		Χώρος ΔΕΗ
ισόγειο	571,38	111,35	Γραφεία & χωλ εισόδου	571,38	111,35	Γραφεία & χωλ εισόδου
ημιώροφος	250,70	111,35	Γραφεία	201,80	111,35	Γραφεία
	73,36		Είσοδος Γκαράζ	84,51		Είσοδος Γκαράζ
α' όροφος	717,68	57,23	Γραφεία	717,68	57,23	Διαμερίσματα
β' όροφοος	717,68	57,23	Γραφεία	717,68	57,23	Διαμερίσματα
γ' όροφος	717,68	57,23	Γραφεία	717,68	57,23	Διαμερίσματα
δώμα	48,35	39,44	Κατοικία	48,35	39,44	Απόληξη
Σύνολο	**3.791,95**			**3.754,20**		

Το ακίνητο έχει μισθωθεί για 15 έτη από την εταιρεία NOVAL, η οποία έχει αναλάβει την εργασία αποπεράτωσης της οικοδομής, που βάσει προϋπολογισμού πρόκειται να ανέλθει σε ≈ 4.800.000€.

Το τρέχον μίσθωμα ανέρχεται σε 16.840€/μήνα και αναπροσαρμόζεται κατ' έτος σύμφωνα με την μεταβολή του ΔΤΚ. Η τρέχουσα μίσθωση λήγει στις 15/7/2034 και η μισθώτρια διατηρεί το δικαίωμα μονομερούς ανανέωσης για άλλα 10 έτη, με αναπροσαρμογή του μισθώματος στο επίπεδο του αγοραίου μισθώματος τότε.

Η εκτίμηση του ακινήτου γίνεται με βάση την μελλοντική του χρήση, αφού αποπερατωθεί, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην υπ' αριθμ. 115741/2020 Ο.Α.

Κατάσταση ακινήτου

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε πως το κτήριο είναι στην παρούσα φάση ημιτελές, στο στάδιο των επιχρισμάτων (έχει ολοκληρωθεί ο σκελετός του και το κέλυφος).

Περιγραφή Περιοχής

Το υπό εκτίμηση βρίσκεται σε προνομιακό σημείο, τόσο για χρήση κατοικίας όσο και για γραφειακή χρήση. Όπως αναφέρθηκε, εντάσσεται στο υπ' αριθμ. 53016 ΟΤ, του οποίου καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος. Το οικοδομικό τετράγωνο περιβάλλεται από τις οδούς Αρδηττού, Κοσμά Μπαλάνου (πεζόδρομος), Μελ. Πηγά και Μάρκου Μουσούρου, και βρίσκεται απέναντι από το Ζάππειο, στην περιοχή «Μετς» του Δήμου Αθηναίων.
Η περιοχή συγκεντρώνει στις εσωτερικές οδούς κυρίως κτήρια κατοικιών, δύο έως τεσσάρων ορόφων, μεγάλης παλαιότητας και καλής συντήρησης και καλής εμπορικότητας, λόγω της γειτνίασης με το κέντρο της Αθήνας, την Ακρόπολη, το Ζάππειο και το Παναθηναϊκό Στάδιο.
Στην οδό Αρδηττού συναντώνται, πέραν της κατοικίας και επαγγελματικές χρήσεις, όπως κτήρια γραφεία ή ορισμένα καταστήματα στους ισόγειους ορόφους καθώς και κτήρια που έχουν μετατραπεί σε τουριστικά καταλύματα.

Γενικά κρίνουμε ότι το ακίνητο βρίσκεται σε εξαιρετική θέση, τόσο για χρήση κατοικίας όσο και για χρήση γραφείων, λόγω της προβολής του, της άριστης πρόσβασης και της εγγύτητας του με το κέντρο της Αθήνας (η πλατεία Συντάγματος βρίσκεται σε απόσταση περί το 1,2 χλμ).
Βασικό μειονέκτημα της περιοχής αποτελεί η έλλειψη ελεύθερων χώρων στάθμευσης, και η έντονη κυκλοφοριακή συμφόρηση, ιδιαίτερα κατά τις ώρες αιχμής.

Ορισμός και παρουσίαση των μεθοδολογιών εκτίμησης

Για την εκτίμηση του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Εισοδήματος με Προεξόφληση των μελλοντικών χρηματοροών. Η παραπάνω μέθοδος περιγράφεται συνοπτικά παρακάτω.

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές μεταβιβάσεις παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή του

εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές κ.λπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο. Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία του προς εκτίμηση ακινήτου. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κλπ.) που επηρεάζουν την αξία.
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ή προς πώληση παρόμοιων ακινήτων.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμούμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

Μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης (All-Risk-Yield) αποτελεί το συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.

Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης (πολλαπλασιαστής κερδών), καθορίζονται ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου & της επένδυσης, εμπεριέχοντας το ρίσκο που έχει το δικαίωμα εισοδήματος στο διηνεκές για κάποιον επενδυτή. Επίσης, υπολογίζονται οι σημαντικότερες καθαρές χρηματορροές για κάθε έτος διάρκειας της επιχείρησης, αναλύοντας όλα τα πιθανά μελλοντικά έσοδα και έξοδα, όπως προκύπτουν από την λειτουργία ανάλογων επιχειρήσεων, αλλά και βάσει των διατεθέντων οικονομικών στοιχείων από τους ενδιαφερόμενους.

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Η αγοραία αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως η παρούσα αξία των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για τη χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίδεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του (δηλαδή στο n έτος). Με βάση τη μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών η ζητούμενη τιμή αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου, με μεταβαλλόμενο καθαρό εισόδημα δίνεται από την παρακάτω σχέση:

V = [A1/ (I+r)] + [A2 (I+r) ^2] + …+ [An/ (I+r) ^n + [S/ (I=r) ^n]

Όπου:

V= η αξία του ακινήτου

A1,A2,....An = οι καθαρές ταμειακές ροές κάθε χρόνου

n= οι αναμενόμενες περίοδοι ιδιοκτησίας

r = ο προεξοφλητικός συντελεστής

S= η καθαρή τιμή πώλησης της υπολειμματικής αξίας του ακινήτου μετά το πέρας των περιόδων

Η μέθοδος αυτή η οποία λαμβάνει υπόψη της την αξία του χρήματος στο χρόνο, συνεπάγεται την ακόλουθη διαδικασία που συνοψίζεται σε τρία βασικά στάδια.

- Το πρώτο στάδιο συνεπάγεται τον καθορισμό ενός κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης. Ο συντελεστής προεξόφλησης πρέπει να αντικατοπτρίζει την ελάχιστη αποδεκτή απόδοση της επένδυσης.
- Το δεύτερο στάδιο συνεπάγεται τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ταμειακών εισροών (ετήσια μισθώματα) που αναμένεται να προκύψουν από την επένδυση.
- Το τρίτο στάδιο αφορά την περίπτωση που η επένδυση έχει μια υπολειμματική αξία στο τέλος της διάρκειας της οικονομικής της ζωής. Τότε βρίσκουμε την παρούσα της υπολειμματικής και την προσθέτουμε στην παρούσα αξία των ταμιακών ροών.

Ο προεξοφλητικός συντελεστής (Discount rate) υπολογίζεται σε σχέση με τον κρατικό πληθωρισμό, το επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής τράπεζας, την ετήσια τεχνική απαξίωση του ακινήτου, τον κίνδυνο μίσθωσης του ακινήτου και την ετήσια άνοδο των αξιών των ακινήτων.

Συγκριτικά Στοιχεία

Κατόπιν έρευνας που πραγματοποιήσαμε στην γύρω από το ακίνητο περιοχή, σας παραθέτουμε ορισμένα συγκριτικά στοιχεία τιμών μίσθωσης διαμερισμάτων και μίσθωσης γραφειακών χώρων.

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων διαμερισμάτων				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Εμβαδόν (τμ)**	**Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)**
Μετς	Διαμέρισμα 65 τμ, 7ου, γωνιακό, 1 υ/δ, κατασκευή '07, μπάνιο, φυσικό αέριο, πάρκιν. Ζητούμενο Μίσθωμα € 1.300 /μήνα. Πηγή: Golden Home	65	1.300	20,00
Μετς	Διαμέρισμα 44 τμ, υπερυψωμένο ισόγειο, 1 υ/δ, κατασκευή '64, αυτόνομη θέρμανση, φυσικό αέριο, σε μοναδικό σημείο, πλησίον μετρό Ακρόπολης και στήλες Ολυμπίου Διός. Ζητούμενο Μίσθωμα € 850 /μήνα. Πηγή: ΕΛΛΗ.ΚΑ	44	850	19,32
Μακρυγιάννη	Διαμέρισμα 63 τμ, με μεγάλη βεράντα, πλήρως και πολυτελώς ανακαινισμένο, πλησίον του Μουσείου της Ακρόπολης. Ζητούμενο Μίσθωμα € 1.300 /μήνα. Πηγή: Ploumis - Sotiropoulos	63	1.300	20,63
Μακρυγιάννη	Διαμέρισμα 115 τμ, πολύ καλής κατάστασης, σε πεζόδρομο, με υπέροχη θέα προς την Ακρόπολη. Ζητούμενο Μίσθωμα € 2.500 /μήνα. Πηγή: Ploumis - Sotiropoulos	115	2.500	21,74
Μετς	Διαμέρισμα 30 τμ, στον ημιώροφο, κατασκευή '79, ανακαίνιση '20, επί της Βουλιαγμένης, πλησίον μετρό Ακρόπολης. Στην τιμή περιλαμβάνονται οι λογαριασμοί κοινής ωφέλειας. Ζητούμενο Μίσθωμα € 570 /μήνα. Πηγή: Globality	30	570	19,00
Μετς	Διαμέρισμα, ρετιρέ 70 τμ, 3ου, γωνιακό, 1 υ/δ, κατασκευή '19, φυσικό αέριο, πάρκιν, ενεργ. κλ. Α, με μοναδική θέα στην Ακρόπολη και εξαιρετική ποιότητα κατασκευής. Ζητούμενο Μίσθωμα € 1.300 /μήνα. Πηγή: Savills	70	1.300	18,57

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφείων				
Τοποθεσία	**Περιγραφή**	**Ανηγμένο Εμβαδόν (τμ)**	**Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)**	**Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ ανηγμ./μήνα)**
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 519 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, υψηλής προβολής, μισθώνεται προς € 10.380 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	519	10.380	20,00
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 386 τμ, άριστων προδιαγραφών και εξαιρετικής προβολής, μισθώνεται προς € 8.400 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	386	8.400	21,76
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 350 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, μισθώνεται προς € 7.700 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	350	7.700	22,00
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 255 τμ, υψηλής προβολής, καλής κατάστασης, μισθώνεται προς € 6.120 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	255	6.120	24,00
Αθήνα, Όθωνος	Γραφειακός χώρος 330 τμ, υψηλής προβολής, σε άριστη κατάσταση συντήρησης, μισθώνεται προς € 6.600 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	330	6.600	20,00
Αθήνα, Πανεπιστήμιου	Γραφειακός χώρος 800 τμ, υψηλής προβολής, σε άριστη κατάσταση συντήρησης, μισθώνεται προς € 17.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	800	17.000	21,25

Εύλογη Αξία με την Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών

Λαμβάνοντας υπόψη το τρέχον μισθωτήριο, υπολογίζουμε το αγοραίο μίσθωμα του κτηρίου μετά την αποπεράτωση και σύμφωνα με τις χρήσεις που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια αποπεράτωσης που μας προσκομίστηκε. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του ακινήτου μετά την αποπεράτωση, την χωροθέτηση του, το μέγεθος, την προβολή, την πρόσβαση, κλπ. καταλήγουμε σε στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας μίσθωσης ίση με **€ 20,0 /τμ /μήνα** τόσο για τους χώρους των διαμερισμάτων όσο και για τους χώρους των γραφείων (στους χώρους γραφείων του ημιωρόφου € 15 / τμ/μήνα).

Οι πίνακες αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

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 έτη βασίζεται στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, Οκτ. 2021). Μετά το 6ο έτος θεωρούμε ότι ο ΔΤΚ σταθεροποιείται στο 1,6%.

Προβλέψεις ΔΝΤ (Οκτ. '21)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	Μακρο-πρόθεσμη
Δ Τ Κ	1,348%	-0,129%	1,595%	1,595%	1,595%	1,595%	1,6%

Έξοδα

Έχουμε λάβει υπόψη έξοδα ύψους **1%** επί του ετήσιου μισθώματος του ακινήτου για τους χώρους των γραφείων. Για τα διαμερίσματα ελήφθησαν υπόψη έξοδα ύψους **10%** επί του ετήσιου μισθώματος. Ακόμη στο πέρας της δεκαπενταετίας θεωρήθηκε **ανακαίνιση** της τάξης των **250€/τμ** για το σύνολο των χώρων της ανωδομής 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 το υπό εκτίμηση ακίνητο. Η πληρότητα καθορίζεται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και την υπόθεση που κάνει ο εκτιμητής για το πόσο διάστημα θα χρειαστεί για να μισθωθεί το ακίνητο.

Αναπροσαρμογή μισθώματος Αγοράς

Το μίσθωμα αγοράς αναπροσαρμόζεται με ΔΤΚ+1%

Απόδοση και προεξοφλητικό επιτόκιο

Επιλέχθηκε μεικτή απόδοση εξόδου (blended exit yield) ίση με **5,98%**, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, τις χρήσεις του μετά την αποπεράτωση που θα συνδυάζουν κατοικίες στους ορόφους και γραφεία στο ισόγειο και τον ημιώροφο, την θέση του και τα λοιπά ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Η παραπάνω απόδοση προκύπτει σταθμίζοντας τα έσοδα που θα προέρχονται από τα

RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

διαμερίσματα (στα οποία εφαρμόζεται απόδοση **5,50%**) και τα έσοδα που θα προέρχονται από τους χώρους γραφείων (στα οποία εφαρμόζεται απόδοση **7,50%**).

Ο συντελεστής προεξόφλησης ελήφθη ίσος με **7,78%** (ίσος με την απόδοση εξόδου προσαυξημένη κατά την πρόβλεψη μακροπρόθεσμης μεταβολής του ΔΤΚ).

Σύμφωνα λοιπόν με τα παραπάνω, τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο μοντέλο μελλοντικών χρηματοροών στο Παράρτημα, η **Εύλογη Αξία του ακινήτου ως έχει** με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εισοδήματος, ανέρχεται σε **€ 6.436.030,77.**

Το ακίνητο ανήκει κατά το 75% της πλήρους κυριότητας στο Κοινωφελές Ίδρυμα Κοινωνικού και Πολιτιστικού Έργου (ΚΙΚΠΕ) και κατά το 25% της πλήρους κυριότητας στην εταιρεία ΜΕΠΑΛ Α.Ε..

Το ποσοστό συνιδιοκτησίας 75% ιδιοκτησίας του ΚΙΚΠΕ εκτιμάται σε:
75% x 6.436.030,77 **= 4.827.023,08 €**
και το ποσοστό συνιδιοκτησίας 25% της ΜΕΠΑΛ ΑΕ εκτιμάται σε:
25% x 6.436.030,77 **= 1.609.007,69 €**

Σημαντική Επισήμανση

Επεξηγηματική σημείωση για τις συνθήκες της αγοράς: Κορωνοϊός (COVID-19)

Η εξάπλωση του COVID-19, η οποία κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως "Παγκόσμια Πανδημία" στις 11 Μαρτίου 2020, έχει ήδη επηρεάσει και συνεχίζει να επηρεάζει πολλές πτυχές της καθημερινής ζωής και της παγκόσμιας οικονομίας - με ορισμένες αγορές ακινήτων να αντιμετωπίζουν χαμηλότερα επίπεδα συναλλακτικής δραστηριότητας και ρευστότητας. Σε πολλές χώρες έχουν τεθεί σε ισχύ ταξιδιωτικοί περιορισμοί και εφαρμόζονται "lockdowns" διάφορων τύπων.

Η πανδημία και τα μέτρα που λαμβάνονται για τον περιορισμό της εξάπλωσης του COVID-19 συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων παγκοσμίως.

Εκτιμητική αβεβαιότητα

Κατά την ημερομηνία της εκτίμησης συνεχίζουμε να είμαστε αντιμέτωποι με ένα άνευ προηγουμένου σύνολο περιστάσεων που προκαλούνται από τον COVID-19 και μία έλλειψη σχετικών και επαρκών στοιχείων στα οποία να μπορούμε να βασίσουμε τις κρίσεις μας. Η εκτίμηση μας για το συγκεκριμένο ακίνητο αναφέρεται επομένως ότι υπόκειται σε καθεστώς "αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας", όπως ορίζεται στα εκτιμητικά πρότυπα του RICS, και συγκεκριμένα στα VPS 3 και VPGA 10. Κατά συνέπεια, όσον αφορά την παρούσα εκτίμηση, αυτή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται με χαμηλότερη βεβαιότητα και αυξημένη προσοχή σε σχέση με τις συνήθεις συνθήκες.

Για την αποφυγή παρερμηνειών, η παρούσα επεξηγηματική σημείωση, συμπεριλαμβανομένης της δήλωσης περί "αυξημένης εκτιμητικής αβεβαιότητας" δεν συνεπάγεται ότι οι χρήστες της έκθεσης εκτίμησης δεν μπορούν να βασιστούν σε αυτή. Αντίθετα, το επεξηγηματικό σημείωμα έχει συμπεριληφθεί ώστε να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς υπό το οποίο η εκτίμηση εκπονήθηκε. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να μεταβληθούν ταχύτατα ως συνέπεια της εξάπλωσης του COVID-19, εφιστούμε την αυξημένη προσοχή των χρηστών της έκθεσης στην κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης.

Σχόλια

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου το ακίνητο να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του ακινήτου, που είναι δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Με εκτίμηση,

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

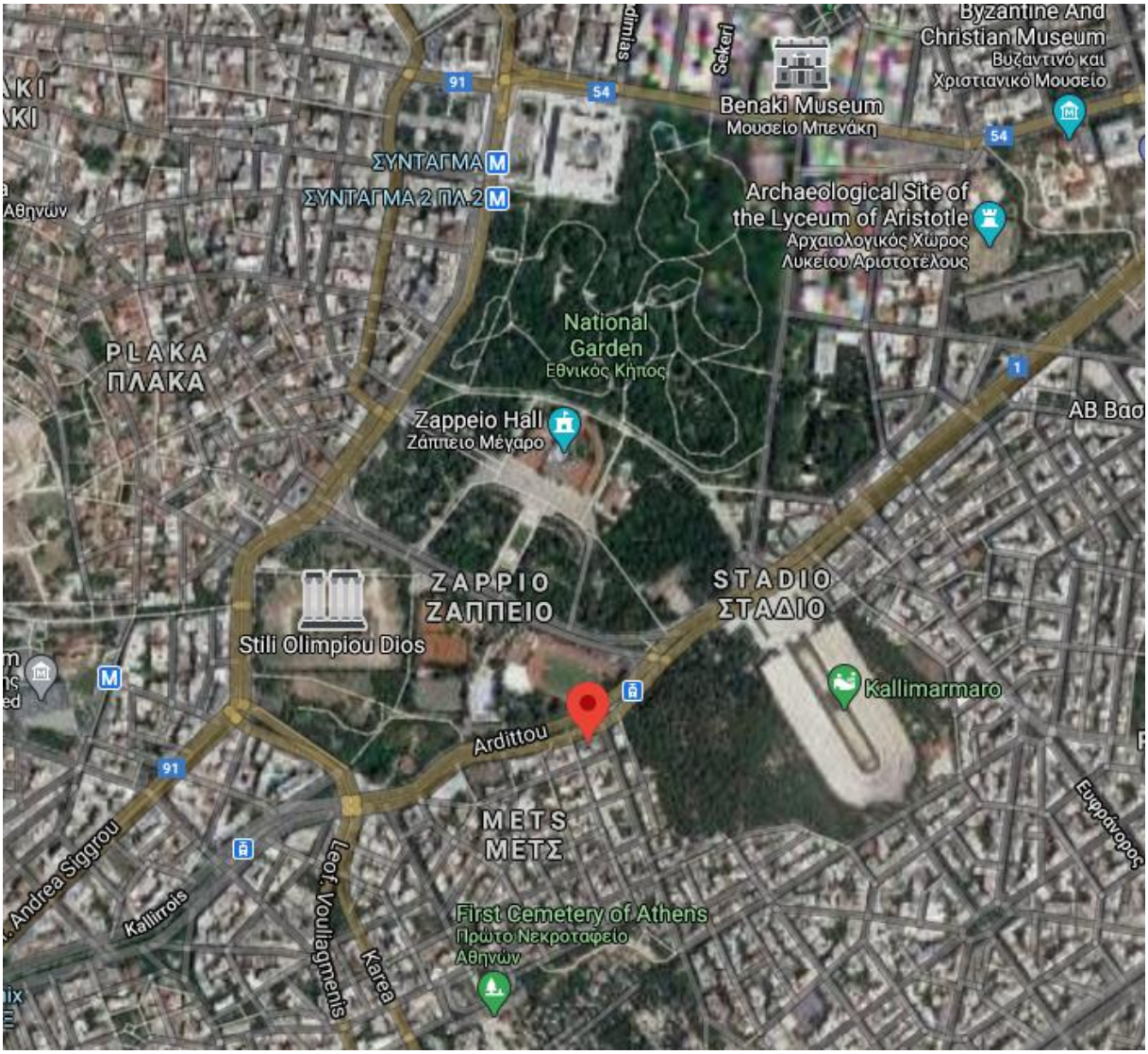
an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15 - 11636 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 667 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 2795301000

Θοδωρής Λύβης, MRICS, REV
Πολ. Μηχανικός ΕΜΠ, MSc
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Αθήνας

Βασίλειος Πυροβέτσης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ, MSc,
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Θεσσαλονίκης

Απόσπασμα Χάρτη Ακινήτου



RICS Regulated by RICS
An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

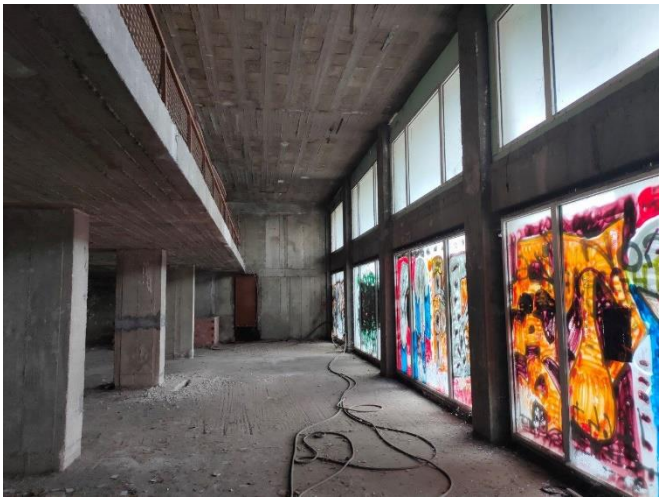
Φωτογραφίες




















Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ														
Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων γραφείων					Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Ποιότητα Κατασκευής - Παλαιότητα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Ανηγμένο Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ ανηγμ./μήνα)		Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 519 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, υψηλής προβολής, μισθώνεται προς € 10.380 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	519	10.380	20,00	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	19,00	17%	3,17 €
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 386 τμ, άριστων προδιαγραφών και εξαιρετικής προβολής, μισθώνεται προς € 8.400 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	386	8.400	21,76	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	20,67	17%	3,45 €
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 350 τμ, πολύ καλής κατάστασης συντήρησης, μισθώνεται προς € 7.700 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	350	7.700	22,00	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	19,80	17%	3,30 €
Αθήνα, Λεωφ. Βασ. Σοφίας	Γραφειακός χώρος 255 τμ, υψηλής προβολής, καλής κατάστασης, μισθώνεται προς € 6.120 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	255	6.120	24,00	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	21,60	17%	3,60 €
Αθήνα, Όθωνος	Γραφειακός χώρος 330 τμ, υψηλής προβολής, σε άριστη κατάσταση συντήρησης, μισθώνεται προς € 6.600 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	330	6.600	20,00	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	19,00	17%	3,17 €
Αθήνα, Πανεπιστήμιου	Γραφειακός χώρος 800 τμ, υψηλής προβολής, σε άριστη κατάσταση συντήρησης, μισθώνεται προς € 17.000 /μήνα. Τρέχον Μίσθωμα, Πηγή: Δανός	800	17.000	21,25	0%	0%	0%	0%	0%	0%	21,25	17%	3,54 €
												Σύνολο:	100%	20,22 €
													Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ ανηγμ./μήνα:	20,00 €

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων διαμερισμάτων					Πράξη / Ζητούμενη	Θέση			Παροχές	Ποιότητα Κατασκευής - Παλαιότητα	Αξίες		
						Πρόσ-βαση	Εμπορικό-τητα	Λοιπά			Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x Βαρύτητα
Τοποθεσία	Περιγραφή	Εμβαδόν (τμ)	Τιμή Μίσθωσης (€/μήνα)	Τιμή Μονάδας Μίσθωσης (€/τμ/μήνα)									
Μετς	Διαμέρισμα 65 τμ, 7ου, γωνιακό, 1 υ/δ, κατασκευή '07, μπάνιο, φυσικό αέριο, πάρκιν. Ζητούμενο Μίσθωμα € 1.300 /μήνα. Πηγή: Golden Home	65	1.300	20,00	-10%	0%	15%	5%	-3%	5%	22,14	17%	3,69 €
Μετς	Διαμέρισμα 44 τμ, υπερυψωμένο ισόγειο, 1 υ/δ, κατασκευή '64, αυτόνομη θέρμανση, φυσικό αέριο, σε μοναδικό σημείο, πλησίον μετρό Ακρόπολης και στήλες Ολυμπίου Διός. Ζητούμενο Μίσθωμα € 850 /μήνα. Πηγή: ΕΛΛΗ.ΚΑ	44	850	19,32	-10%	0%	10%	5%	0%	5%	21,09	17%	3,51 €
Μακρυγιάννη	Διαμέρισμα 63 τμ, με μεγάλη βεράντα, πλήρως και πολυτελώς ανακαινισμένο, πλησίον του Μουσείου της Ακρόπολης. Ζητούμενο Μίσθωμα € 1.300 /μήνα. Πηγή: Ploumis - Sotiropoulos	63	1.300	20,63	-10%	0%	5%	0%	0%	0%	19,50	17%	3,25 €
Μακρυγιάννη	Διαμέρισμα 115 τμ, πολύ καλής κατάστασης, σε πεζόδρομο, με υπέροχη θέα προς την Ακρόπολη. Ζητούμενο Μίσθωμα € 2.500 /μήνα. Πηγή: Ploumis - Sotiropoulos	115	2.500	21,74	-10%	0%	5%	0%	0%	0%	20,54	17%	3,42 €
Μετς	Διαμέρισμα 30 τμ, στον ημιώροφο, κατασκευή '79, ανακαίνιση '20, επί της Βουλιαγμένης, πλησίον μετρό Ακρόπολης. Στην τιμή περιλαμβάνονται οι λογαριασμοί κοινής ωφέλειας. Ζητούμενο Μίσθωμα € 570 /μήνα. Πηγή: Globality	30	570	19,00	-10%	0%	15%	5%	-7%	5%	20,16	17%	3,36 €
Μετς	Διαμέρισμα, ρετιρέ 70 τμ, 3ου, γωνιακό, 1 υ/δ, κατασκευή '19, φυσικό αέριο, πάρκιν, ενεργ. κλ. Α, με μοναδική θέα στην Ακρόπολη και εξαιρετική ποιότητα κατασκευής. Ζητούμενο Μίσθωμα € 1.300 /μήνα. Πηγή: Savills	70	1.300	18,57	-10%	0%	10%	5%	-3%	0%	18,73	17%	3,12 €
											Σύνολο:	**100%**	**20,36 €**

Στρογγυλοποιημένη Μισθωτική Αξία /τμ/μήνα: 20,00 €

Υπολογισμοί DCF

Μισθωτής	NOVAL
Μίσθωμα (€/μήνα)	16.840,99
Ημ/νία Αναπροσαρμογής	15/7/2021
Λήξη Μισθωτηρίου	15/7/2034
Αναπροσαρμογή Μισθώματος	ΔΤΚ (≥ 0%)
Έξοδα	1,00%
Απόδοση Εξόδου	**5,98%**
Προεξοφλητικό Επιτόκιο	**7,78%**
Μίσθιο	
Υπόγειοι βοηθητικοί χώροι (τμ)	695
Ισόγειο γραφείο (τμ)	571
Ημιώροφος γραφείο (τμ)	202
Διαμερίσματα (τμ)	2.153
Αγοραίο μίσθωμα (€/τμ/μήνα)	
Υπόγειο	3,72
Ισόγειο γραφείο	18,60
Ημιώροφος γραφείο	15,00
Διαμερίσματα (Α', Β' & Γ' ορόφου)	20,00
Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)	59.301
Πληρότητα	95,00%
Αναπροσαρμογή μισθώματος αγοράς	ΔΤΚ + 1,0%

Βασικές παραδοχές μοντέλου	
Ημερομηνία εκτίμησης	31/12/2021
Χρόνια Μελέτης	25

Συνολική αξία DCF	**6.436.030,77 €**

NOVAL											
Έναρξη Περιόδου:	1/1/2022	1/1/2023	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029	1/1/2030	1/1/2031	1/1/2032
Λήξη Περιόδου:	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032
Έτη:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ΔΤΚ	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031
	1,348%	-0,129%	1,595%	1,595%	1,595%	1,595%	1,595%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%
ΔΤΚ+1%	2,348%	0,871%	2,595%	2,595%	2,595%	2,595%	2,595%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%
Ημερομηνία αναπροσαρμογής:	15/7/2022	15/7/2023	15/7/2024	15/7/2025	15/7/2026	15/7/2027	15/7/2028	15/7/2029	15/7/2030	15/7/2031	15/7/2032
Μετά την αναπροσαρμογή:	17.236 €	17.214 €	17.489 €	17.768 €	18.051 €	18.339 €	18.632 €	18.930 €	19.232 €	19.540 €	19.853 €
Μίσθωμα συμβολαίου:	204.267 €	206.715 €	208.080 €	211.399 €	214.771 €	218.197 €	221.677 €	225.218 €	228.821 €	232.482 €	236.202 €
Μίσθωμα Αγοράς (γραφεία):	185.142 €	184.903 €	187.852 €	190.848 €	193.893 €	196.985 €	200.127 €	203.329 €	206.582 €	209.888 €	213.246 €
Μίσθωμα Αγοράς (διαμερίσματα):	490.893 €	490.260 €	498.080 €	506.024 €	514.095 €	522.295 €	530.625 €	539.115 €	547.741 €	556.505 €	565.409 €
Ετήσιο μίσθωμα ακινήτου:	204.267 €	206.715 €	208.080 €	211.399 €	214.771 €	218.197 €	221.677 €	225.218 €	228.821 €	232.482 €	236.202 €
Έξοδα ακινήτου:	-2.043 €	-2.067 €	-2.081 €	-2.114 €	-2.148 €	-2.182 €	-2.217 €	-2.252 €	-2.288 €	-2.325 €	-2.362 €
CapEx:											
Αξία μεταπώλησης (exit value):											
Έσοδα:	204.267 €	206.715 €	208.080 €	211.399 €	214.771 €	218.197 €	221.677 €	225.218 €	228.821 €	232.482 €	236.202 €
Έξοδα:	-2.043 €	-2.067 €	-2.081 €	-2.114 €	-2.148 €	-2.182 €	-2.217 €	-2.252 €	-2.288 €	-2.325 €	-2.362 €
Χρηματοροές:	202.224 €	204.648 €	206.000 €	209.285 €	212.623 €	216.015 €	219.460 €	222.966 €	226.533 €	230.158 €	233.840 €

Αξία:	6.436.031 €
Στρογγυλοποιημένη Αξία:	6.436.000 €

	15/7/2034														
1/1/2033	1/1/2034	1/1/2035	1/1/2036	1/1/2037	1/1/2038	1/1/2039	1/1/2040	1/1/2041	1/1/2042	1/1/2043	1/1/2044	1/1/2045	1/1/2046	1/1/2047
31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046	31/12/2047
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	31/12/2035	31/12/2036	31/12/2037	31/12/2038	31/12/2039	31/12/2040	31/12/2041	31/12/2042	31/12/2043	31/12/2044	31/12/2045	31/12/2046
1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%	1,600%
2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%	2,600%
15/7/2033														
20.171 €														
239.981 €	131.108 €													
216.658 €	100.890 €	223.646 €	227.225 €	230.860 €	234.554 €	238.307 €	242.120 €	245.994 €	249.930 €	253.928 €	257.991 €	262.119 €	266.313 €	270.574 €
574.456 €	267.505 €	592.985 €	602.473 €	612.113 €	621.907 €	631.857 €	641.967 €	652.238 €	662.674 €	673.277 €	684.049 €	694.994 €	706.114 €	717.412 €
239.981 €	499.503 €	816.632 €	829.698 €	842.973 €	856.460 €	870.164 €	884.086 €	898.232 €	912.604 €	927.205 €	942.040 €	957.113 €	972.427 €	987.986 €
-2.400 €	-4.995 €	-61.535 €	-62.520 €	-63.520 €	-64.536 €	-65.569 €	-66.618 €	-67.684 €	-68.767 €	-69.867 €	-70.985 €	-72.121 €	-73.275 €	-74.447 €
	- 730.000,00 €													
													16.523.538,95 €	
239.981 €	499.503 €	816.632 €	829.698 €	842.973 €	856.460 €	870.164 €	884.086 €	898.232 €	912.604 €	927.205 €	942.040 €	957.113 €	17.495.966 €	987.986 €
-2.400 €	-734.995 €	-61.535 €	-62.520 €	-63.520 €	-64.536 €	-65.569 €	-66.618 €	-67.684 €	-68.767 €	-69.867 €	-70.985 €	-72.121 €	-73.275 €	-74.447 €
237.581 €	-235.492 €	755.097 €	767.178 €	779.453 €	791.924 €	804.595 €	817.469 €	830.548 €	843.837 €	857.338 €	871.056 €	884.993 €	17.422.691 €	913.539 €