

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

Χρηματοδότηση για Κατασκευαστικό Κόστος	100,00%				
Ίδια Κεφάλαια για Κατασκευαστικό Κόστος	0,00%				
Συνολική Χρηματοδότηση	1.360.000,00 €				
Ίδια Κεφάλαια	- €				
Διάρκεια Δανείου	10 Έτη				
Επτόκιο Δανεισμού	7,0%				
Τοκοχρεωλίση	193.633 €				
1	1.360.000 €	193.633 €	95.200 €	98.433 €	1.261.567 €
2	1.261.567 €	193.633 €	88.310 €	105.324 €	1.156.243 €
3	1.156.243 €	193.633 €	80.937 €	112.696 €	1.043.546 €
4	1.043.546 €	193.633 €	73.048 €	120.585 €	922.961 €
5	922.961 €	193.633 €	64.607 €	129.026 €	793.935 €
6	793.935 €	193.633 €	55.575 €	138.058 €	655.877 €
7	655.877 €	193.633 €	45.911 €	147.722 €	508.155 €
8	508.155 €	193.633 €	35.571 €	158.063 €	350.093 €
9	350.093 €	193.633 €	24.506 €	169.127 €	180.966 €
10	180.966 €	193.633 €	12.668 €	180.966 €	0 €
		Σύνολο	576.334 €		

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

ΑΞΙΟΜΕΝΑ	ΕΤΗ	ΕΞΟΔΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	ΕΝΟΙΚΙΑ ΠΡΟΣ ΔΗΜΟ	ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	PV factor	ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ	IRR	NPV
Required return R	1	-1.936.334	0	0	-1.936.334	0,9009	-1.744.445		-1.744.445
Growth rate	2	11,00%	325.320	138.500	186.820	0,8116	151.827		-1.592.618
ΕΞΟΔΑ	3	3,00%	335.080	142.655	192.425	0,7312	140.899		-1.452.119
ΑΡΧΙΚΟ ΠΡΟΣΔΟΚΩΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	4	0	345.132	146.935	198.197	0,6587	130.559		-1.321.590
απόσβεση	5	0	355.486	151.343	204.143	0,5935	121.149		-1.200.411
μισθώμα για τον Δήμο	6	0	366.151	155.883	210.268	0,5346	112.419		-1.087.993
μισθώμα αποπερατωμένου	7	0	377.135	160.559	216.576	0,4817	104.315		-983.679
δανεισμός	8	0	388.449	165.376	223.073	0,4339	96.797		-886.880
συνολο εφθών	9	0	400.103	170.338	229.765	0,3909	89.821		-797.060
μισθώμα για τον Δήμο	10	0	412.106	175.448	236.658	0,3522	83.347	0,38%	-713.712
μισθώμα για επένδυση	11	0	424.460	180.711	243.758	0,3173	77.340	1,78%	-636.372
I =	12	0	437.203	186.132	251.070	0,2858	71.768	3,52%	-564.608
περίοδος	13	7,00%	450.319	191.716	258.603	0,2575	66.594	4,90%	-498.012
	14	0	463.829	197.468	266.361	0,2320	61.794	6,03%	-436.218
	15	0	477.743	203.392	274.351	0,2090	57.341	6,96%	-378.877
	16	0	492.076	209.494	282.582	0,1883	53.208	7,72%	-325.669
	17	0	506.838	215.778	291.059	0,1696	49.373	8,37%	-276.296
	18	0	522.043	222.252	299.791	0,1528	45.815	8,91%	-230.481
	19	0	537.704	228.919	308.785	0,1377	42.513	9,37%	-187.968
	20	0	553.836	235.787	318.049	0,1240	39.449	9,77%	-148.520
	21	0	570.451	242.861	327.590	0,1117	36.606	10,11%	-111.914
	22	0	587.564	250.146	337.418	0,1007	33.967	10,40%	-77.947
	23	0	605.191	257.651	347.540	0,0907	31.519	10,66%	-46.427
	24	0	623.347	265.380	357.966	0,0817	29.248	10,88%	-17.180
	25	0	642.047	273.342	368.705	0,0736	27.140	11,07%	9.960

Όπως προκύπτει από τα αποτελέσματα του παραπάνω πίνακα, το μοντέλο αξιοποίησης είναι συμφέρον και για τον επενδυτή, αφού δίνει Καθαρή Παρούσα Αξία μεγαλύτερη του μηδενός, Εσωτερικό Βαθμό Απόδοσης 11,07%



και συμφέρουσα για τον εκμισθωτή αφού αποτελεί ποσοστό $138500/1900000 = 7,28\%$ της τωρινής εμπορικής αξίας του ακινήτου.

Το μηναίο μίσθωμα που θα καταβάλλεται στον εκμισθωτή θα είναι:

$$138.500/12 = 11.542 \text{ €}$$

Για να είναι ελκυστική η επενδυτική πρόταση θεωρούμε σαν τιμή εκκίνησης τα 8.500 €/μήνα.

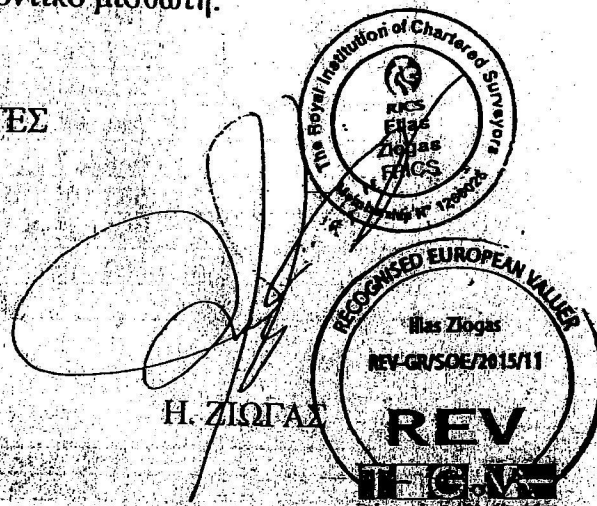
4.2.5 Τελική μισθωτική αξία

Ως τιμή εκκίνησης προτείνονται τα 8.500 €/μήνα με ετήσια προσαύξηση ΔΤΚ+1%, αλλά σε κάθε περίπτωση οι όροι της μακροχρόνιας μίσθωσης είναι θέμα διαπραγμάτευσης του εκμισθωτή με τον μελλοντικό μισθωτή.

ΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ



ΣΤΑΥΡΟΥΔΟΥΠΑΝΗ



Η. ΖΙΩΓΑΣ

Παρατήρηση:

- Εάν η μελέτη αποκατάστασης υποδείξει διαφορετική κατανομή επιφανειών, τότε απαιτείται επανεκτίμηση
- Εάν τα έτη παραχώρησης δεν είναι 25 έτη, απαιτείται επαναυπολογισμός μισθώματος

Συνημμένα: - Βασικοί όροι εκθέσεων εκτίμησης
- Φωτογραφίες του ακινήτου



ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Αγοραία Αξία

Η Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσόν με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση. Η Αγοραία Αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία πάγιου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό οιασδήποτε σχετικών φόρων.

Αγοραία Αξία για Υπάρχουσα Χρήση

Η υπόθεση ότι η επιχείρηση συνεχίζει, επιβάλλει την αποδοχή μιας Αγοραίας Αξίας για Υπάρχουσα Χρήση. Σ' αυτήν περιλαμβάνεται η έννοια της «αξίας στέρησης» ή του καθαρού κόστους αντικατάστασης σε τρέχουσα τιμή, δηλαδή τα έξοδα που καταβάλλει στην αγορά ένας ιδιοκτήτης, για να αγοράσει ένα υποκατάστατο πάγιο στοιχείο. Όταν ισχύουν τέτοιες υποθέσεις μια εκτίμηση επί τη βάση της Αγοραίας Αξίας για Υπάρχουσα Χρήση μπορεί να οδηγήσει σε αποτελέσματα, τα οποία μπορούν να παραπλανούν, όταν αναφέρονται σε άλλα κείμενα. Εξ' αυτού είναι σημαντικό το να εφοδιάζονται τέτοιες εκτιμήσεις πάντα με μια ρητή σημείωση, η οποία να αντανακλά τις ιδιαίτερες συνθήκες της χρησιμοποίησής των.

Ρύπανση

Οι έρευνες που έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα δεν είχαν ως αποτέλεσμα καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του ακίνητα επηρεάζονται από ρύπανση, φυσική ή χημική, που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του. Εάν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υφίσταται ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι ολεγκαταστάσεις, έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλεί ρύπανση, το γεγονός αυτό μπορεί να μειώσει την αναφερόμενη αξία του.

Επιθεώρηση του κτιρίου

Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση αφανών τμημάτων του κτιρίου, ούτε των τμημάτων εκείνων του ακινήτου που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα, και τα τμήματα αυτά θεωρήθηκαν ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής. Δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάσταση των μη επιθεωρηθέντων τμημάτων και η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνεύεται ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της δομικής κατασκευής, στατικής επάρκειας ή της αρχιτεκτονικής του κτιρίου.

Δημοσιότητα

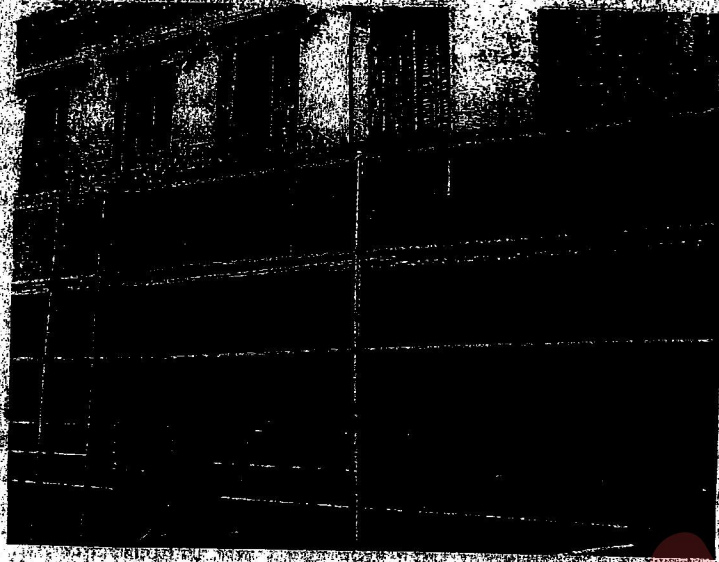
Δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνεται η παρούσα έκθεση εκτίμησης, εν όλω ή εν μέρει, ούτε να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά αυτής, σε οποιοδήποτε δημοσιευμένο έγγραφο, εγκύκλιο ή κατάσταση, ούτε να δημοσιεύεται με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή σχετικά με τη μορφή και τα πλαίσια εντός των οποίων μπορεί να εμφανίζεται.



ΑΡΙΜΑΓΕΣ



Πρόσκληση επί της οδού Ερμού



ΑΡΙΜΑΓΕΣ

