

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ΑΣΚΗΣΕΙΣ

Σ.ΕΚ.Ε Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος
A.VA.G Association of Greek Valuers

ΑΣΚΗΣΗ 1 – ΑΜΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ

Ζητείται να εκτιμηθεί η αξία καταστήματος επί εμπορικής οδού στο Δήμο Αθήνας με τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Το κατάστημα είναι μεσαίο, ορθογώνιο, σε καλή κατάσταση, σε κτήριο 5ετίας, επιφανείας 72 μ², με πρόσωπο 12 μ. επί της εμπορικής οδού.

Από την έρευνα της κτηματαγοράς της ευρύτερης περιοχής διαπιστώθηκε ότι το εύλογο μηνιαίο μίσθωμα για καταστήματα προσόψεως είναι 15,00 €/μ² και το εύλογο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης 7,30 %. Να αγνοηθούν τυχόν άλλα έξοδα.

Λύση

Υπολογισμός Ετήσιου Μισθώματος

$$15,00 \text{ €/μ}^2 \times 72 \text{ μ}^2 \times 12 \text{ μήνες} = 12.960 \text{ €}$$

Αξία Καταστήματος: $12.960 \text{ €} / 0,073 \sim 178.000 \text{ €}$

ΑΣΚΗΣΗ 2 – ΑΜΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ – ΣΤΑΘΜΟΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ (1)

Ζητείται να εκτιμηθεί η αξία σταθμού αυτοκινήτων που βρίσκεται σε πυκνοδομημένη περιοχή των Αθηνών με τη μέθοδο του εισοδήματος με τα παρακάτω στοιχεία:

- Αριθμός θέσεων στάθμευσης: 200
- Ημέρες λειτουργίας σε μηνιαία βάση: 30
- Μόνιμες θέσεις: 120
- Μέση μηνιαία τιμή μίσθωσης μόνιμης θέσης: 115 €
- Ποσοστό πληρότητας μόνιμων θέσεων: 100%
- Μέση ωραία τιμή μίσθωσης έκτακτης θέσης: 5 € (1^η ώρα)
- Επιπλέον ωριαία χρέωση εκτάκτων πέραν της 1^{ης} ώρας: 0,50 €
- Ποσοστό πληρότητας έκτακτων θέσεων (Δευτ.-Παρασκ.): 70%
- Ποσοστό πληρότητας έκτακτων θέσεων (Σαβ.-Κυρ.): 50% - 35%
- Μέση ημερήσια εναλλαγή οχημάτων εκτάκτων θέσεων: 3
(Δευτέρα~Παρασκευή)

ΑΣΚΗΣΗ 2 – ΑΜΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ – ΣΤΑΘΜΟΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ (2)

- Μέση ημερήσια εναλλαγή οχημάτων εκτάκτων θέσεων:
2 (Σάββατο) - 1,5 (Κυριακή)
- Μέσος χρόνος παραμονής εκτάκτων σε ώρες: 3
- Ποσοστό Μ.Λ.Κ. μόνιμων θέσεων: 90 %
- Ποσοστό Μ.Λ.Κ. εκτάκτων θέσεων: 50%
- Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης: 9%

*Μ.Λ.Κ.: Μικτό Λειτουργικό Κέρδος

ΑΣΚΗΣΗ 2 – ΑΜΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ – ΣΤΑΘΜΟΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ (3)

Συνολικός Αριθμός Θέσεων Στάθμευσης					200	
	Αριθμός Οχημάτων	€/θέση/μήνα		πληρότητα μόνιμων θέσεων	Μικτά έσοδα από Συμβόλαιο / μήνα	
Με Συμβόλαιο	120	115,00 €		100%	13.800,00 €	
					=120*115*100%	
Μ.Λ.Κ. μονιμων	90%	Έξοδα μονίμων		=-13.800€*10%		- 1.380,00 €
ΚΑΘΑΡΟ ΕΣΟΔΟ/ΜΗΝΑ ΜΟΝΙΜΩΝ				=13.800€-1.380€		12.420,00 €
Trasnsit	80					
η 1η ώρα	Κάθε επιπλέον ώρα	Μ.Ο. παραμονής (ώρες)	Μέσο έσοδο Transit	Μέση Ημερήσια Πληρότητα		Κύκλος Εργασιών από Transit
5,00 €	0,50 €	3	6,00 €	Δευτέρα	70%	1.008,00 €
			=1*5€+2*0,50€			=6,00€*3 εναλλ*70%*80
Μέση ημερήσια εναλλαγή οχημάτων εκτάκτων θέσεων (Δ~Π)		3	Τρίτη		70%	1.008,00 €
				Τετάρτη	70%	1.008,00 €
				Πέμπτη	70%	1.008,00 €
				Παρασκευή	70%	1.008,00 €
Μέση ημερήσια εναλλαγή οχημάτων εκτάκτων θέσεων (Σ)		2	Σάββατο		50%	480,00 €
						=6,00€*2 εναλλ*50%*80
Μέση ημερήσια εναλλαγή οχημάτων εκτάκτων θέσεων (Κ)		1,5	Κυριακή		35%	252,00 €
						=6,00€*1,5 εναλλ*35%*80
Σύνολο / εβδομάδα			=1.008€*5+480+252			5.772,00 €

ΑΣΚΗΣΗ 2 – ΑΜΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ – ΣΤΑΘΜΟΣ ΟΧΗΜΑΤΩΝ (4)

Μ.Ο. Κύκλου Εργασιών / ημέρα			=5.772€/7	824,57 €
Μικτά έσοδα από transit / μήνα			=824,57€*30	24.737,00 €
Μ.Λ.Κ. transit	50%	Έξοδα transit	=24.737€*50%	- 12.369,00 €
ΚΑΘΑΡΟ ΕΣΟΔΟ/ΜΗΝΑ TRANSIT			=24.737€-12.368,50€	12.368,00 €
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΘΑΡΟ ΕΣΟΔΟ/ΜΗΝΑ (ΕΒΙΤΔΑ)			=12.420€+12.368€	24.788,00 €
ΕΒΙΤΔΑ / Θέση στάθμευσης / μήνα			=24.788€/200	124 €
ΕΤΗΣΙΟ ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ			=24.788€*12	297.456,00 €
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ				9%
ΑΞΙΑ			=297.456€/9%	3.305.066,67 €
			ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ	3.305.000,00 €
			ΑΞΙΑ ΑΝΑ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	16.500,00 €

ΑΣΚΗΣΗ 5 – DCF – ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (1)

Ζητείται να εκτιμηθεί με την μέθοδο εισοδήματος η αξία καταστήματος που ευρίσκεται επί της οδού Χαϊμαντά στο Χαλάνδρι. Αποτελείται από Ισόγειο επιφανείας $160 \mu^2$, Υπόγειο επιφ. $60 \mu^2$ και Πατάρι επιφ. $70 \mu^2$ (συντελεστές αναγωγής σε ισόγεια βάση: υπόγειο 20% και πατάρι 30%). Το κατάστημα είναι μισθωμένο με το **Αγοραίο Μίσθωμα** στην περιοχή (σε ισόγεια βάση) το οποίο είναι $40,00\text{€/}\mu^2$.

Δίνονται:

Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης (cap rate)	7,50%
Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης εξόδου	7,00%
Πληθωρισμός	2,00 %

Η έναρξη της μίσθωσης έγινε την 1/1/2021 και η λήξη είναι τέλος του έτους 2022, πιθανότητα ανανέωσης της μίσθωσης 50% (δηλ. απαιτούμενη περίοδος επαναμίσθωσης: 6 μήνες). Η είσπραξη του ενοικίου γίνεται **στην αρχή του έτους**. Η περίοδος μελέτης είναι 5 έτη και η μεταπώληση του ακινήτου συντελείται στην αρχή του 6ου έτους.

ΑΣΚΗΣΗ 5 – DCF – ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (2) - Λύση

Χρονικός Ορίζοντας	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Περίοδος	1	2	3	4	5	6
Αναμενόμενο μικτό εισόδημα (PGI)	92.640 €	94.493 €	96.383 €	98.310 €	100.277 €	102.282 €
	=193*40*12	=92.640*(1+0,02) ¹	=92.640*(1+0,02) ²	=92.640*(1+0,02) ³	=92.640*(1+0,02) ⁴	=92.640*(1+0,02) ⁵
Κόστος ανεκμετάλευτων περιόδων (VL)	0	0	-48.192	0	0	0
			= - 96.383* (6/12)			
Άλλες μορφές εισοδήματος (OI)	0	0	0	0	0	0
Λειτουργικά έξοδα (OE)	0	0	0	0	0	0
Καθαρό λειτουργικό εισόδημα (NOI)	92.640 €	94.493 €	48.191 €	98.310 €	100.277 €	102.282 €
Ρυθμός αύξησης PGI ή αν δεν δίδεται τότε ο πληθωρισμός	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Επιτόκιο προεξόφλησης	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
=επιτόκιο κεφαλαιοποίησης+πληθωρισμός			=7,50%+2%			
Συντελεστής προεξόφλησης	1,000	0,913	0,834	0,762	0,696	
	=1/(1+0,095) ⁰	=1/(1+0,095) ¹	=1/(1+0,095) ²	=1/(1+0,095) ³	=1/(1+0,095) ⁴	
Αξία Μεταπώλησης						1.461.171 €
						=102.282/0,07
Καθαρή παρούσα αξία ροών	92.640 €	86.272 €	40.191 €	74.912 €	69.793 €	€ 1.016.975,02
	=92.640*1	=94.493*0,913	=48.191*0,834	=98.310*0,762	=100.277*0,696	=1.461.171*0,696
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ						=92.640+86.272+40.191+74.912+69.763+1.016.975,02
						1.380.783 €
					ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ	1.380.000 €

ΑΣΚΗΣΗ 3 – DCF – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (1)

Ζητείται να εκτιμηθεί με την μέθοδο εισοδήματος η αξία μίας ξενοδοχειακής μονάδας 3 *** 80 κλινών στην Κρήτη:

Επιφάνεια ανωδομής: 1.850 μ² / Επιφάνεια υπογείου: 800 μ²

Κατανομή δωματίων

Δίκλινα: 30

Μονόκλινα: 5

Τρίκλινα: 5

Το ξενοδοχείο λειτουργεί από Μάιο έως και Οκτώβριο. Οι μέσες πληρότητες παρεμφερών μονάδων και οι τιμές δίκλινων δωματίων είναι:

Μάιος	50%	60 €/δίκλινο
Ιούνιος	65%	70 €/δίκλινο
Ιούλιος	80%	85 €/δίκλινο
Αύγουστος	95%	100 €/δίκλινο
Σεπτέμβριος	85%	80 €/δίκλινο
Οκτώβριος	40%	60 €/δίκλινο

ΑΣΚΗΣΗ 3 – DCF – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (2)

Οι τιμές των μονόκλινων είναι στο **80%** των δίκλινων και των τρίκλινων είναι αυξημένες κατά **35%** από τις τιμές των δίκλινων.

Τα **πρόσθετα έσοδα** από άλλες υπηρεσίες που παρέχει το ξενοδοχειακό συγκρότημα ανέρχονται σε **40%** των εσόδων από τα δωμάτια.

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι απαιτείται **δαπάνη 100.000 €** για προμήθεια κινητού εξοπλισμού, ενώ η ετήσια απαιτούμενη συντήρηση υπολογίζεται σε ποσοστό **4 %** του μικτού λειτουργικού κέρδους.

Τα λειτουργικά έξοδα υπολογίζονται σε ποσοστό περίπου **65%** των συνολικών εσόδων.

Η ετήσια αύξηση των προσδοκώμενων εσόδων λαμβάνεται **2%**.

Η μελέτη γίνεται για πέντε χρόνια και η πώληση του ξενοδοχείου λογίζεται στην αρχή της 6ης χρονιάς, ενώ τα έξοδα για την μεταπώληση είναι **2%** επί της αξίας πώλησης.

Το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης είναι **10,5%**, ο πληθωρισμός **0%** για το έτος αναφοράς, **0,5%** για το 2ο έτος και **1,0%** σταθερός εφεξής, και **ο υπολογισμός των εσόδων γίνεται στο τέλος της χρονιάς.**

Το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης εξόδου είναι **10%** και υπολογίζεται και μία επί πλέον προσαύξηση σε αυτό **2,5%** λόγω απαιτούμενης συντήρησης της μονάδας

ΑΣΚΗΣΗ 3 – DCF – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (3) - Λύση

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΕΤΟΥΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ								
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΑΣ	ΗΜΕΡΕΣ	ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΣΟΥΙΤΕΣ	ΕΣΟΔΑ		
			5	30	5			
			Τιμή	Τιμή	Τιμή			
0,0	ΙΑΝ	31	0 €	0 €	0 €	0		
0,0	ΦΕΒ	28	0 €	0 €	0 €	0		
0,0	ΜΑΡ	31	0 €	1	0 €	2	3	0
0,0	ΑΠΡ	30	0 €	0 €	0 €	0		
50%	ΜΑ	31	48 €	60 €	81 €	37.897,50 €		
65%	ΙΟΥ	30	56 €	70 €	95 €	55.672,50 €		
80%	ΙΟΥΛ	31	68 €	85 €	115 €	85.932,00 €		
95%	ΑΥΓ	31	80 €	100 €	135 €	120.008,75 €		
85%	ΣΕΠ	30	64 €	80 €	108 €	83.130,00 €		
40%	ΟΚΤ	31	48 €	60 €	81 €	30.318,00 €		
0,0	ΝΟΕ	30	0 €	0 €	0 €	0		
0,0	ΔΕΚ	31	0 €	0 €	0 €	0		
			1 =80%*60€	2	=135%*60€	412.959		
			3 =(5*48+30*60+5*81)*50%*31					

Μέση πληρότητα 69%,
ADR € 41

ΑΣΚΗΣΗ 3 – DCF – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (4)

Κλίνες	80		
Έσοδα από δωμάτια			412,959 €
Έσοδα πρόσθετων υπηρεσιών	40%	$=40\%*412.959$	165,184 €
Έσοδα συνολικά		$=412.959+165.184$	578,143 €
Λειτουργικά έξοδα	65%	$=65\%*578.143$	-375,793 €
Μικτά έσοδα		$=578.143-375.793$	202,350 €
Έξοδα συντήρησης	4%	$=4\%*202.350$	-8,094 €
Έκτακτα έξοδα έτους αναφοράς - προμήθεια κινητού εξοπλισμού			-100,000 €
Καθαρές ετήσιες ροές έτους αναφοράς (Κέρδη πρό Τόκων, Φόρων, Αποσβέσεων ή EBITDA)			94,256 €

Για το επόμενο έτος

Έσοδα από δωμάτια	Αύξηση τιμών:	2%	$=102\%*412.959$	421,218 €
				κλπ.
Επιτόκιο προεξόφλησης 1ου έτους			$=10,5\%+0\%$ (πληθ)	10.5%
Επιτόκιο προεξόφλησης 2ου έτους			$=10,5\%+0,5\%$ (πληθ)	11.0%
Επιτόκιο προεξόφλησης 3ου έτους και εξής			$=10,5\%+1\%$ (πληθ)	11.5%

ΑΣΚΗΣΗ 3 – DCF – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (5)

Συντελεστής προεξόφλησης 1ου έτους	$=1/(1+10,5\%)^1$	0.905
Συντελεστής προεξόφλησης 2ου έτους	$=1/[(1+10,5\%)*(1+11\%)]$	0.815
Συντελεστής προεξόφλησης 3ου έτους	$=1/[(1+10,5\%)*(1+11\%)*(1+11,5\%)]$	0.731
Συντελεστής προεξόφλησης 4ου έτους	$=1/[(1+10,5\%)*(1+11\%)*(1+11,5\%)^2]$	0.656
Συντελεστής προεξόφλησης 5ου έτους	$=1/[(1+10,5\%)*(1+11\%)*(1+11,5\%)^3]$	0.588
Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης εξόδου	$=10,25\%$	10.25%
Επιτόκιο προεξόφλησης εξόδου	(στο τέλος του 5ου έτους) $=11,50\%$	11.50%
Συντελεστής προεξόφλησης εξόδου	$=1/[(1+10,5\%)*(1+11\%)*(1+11,5\%)^3]$	0.588
Έσοδα πώλησης στο 6ο έτος	$=223.411/10,25\%$	2,179,620 €
Έξοδα πώλησης	$=2\%*2.179.620$	43,592 €
Καθαρή Υπολειμματική αξία στο 6ο έτος	$=2.179.620-43.592$	2,136,028 €

Παρούσα αξία στην αρχή του 1ου έτους	=καθαρές ετήσιες ροές*συντελεστή προεξόφλησης έτους
π.χ. για το 1ο έτος	$=94.256*0,905$ 85,302 €
για την αξία πώλησης	$=2.136.028*0,588$ 1,255,984 €

Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης	10.50%
Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης εξόδου	10.00%
προσαύξηση λόγω συντήρησης	0.25%
Τελικό Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης εξόδου	10.25%
Ετήσιος συντελεστής συντήρησης	4%
Έξοδα μεταπώλησης	2%

ΑΣΚΗΣΗ 3 – DCF – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (6)

ΕΤΗ	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ΠΕΡΙΟΔΟΣ	1	2	3	4	5	πώληση
Έσοδα από δωμάτια	412.959 €	421.218 €	429.642 €	438.235 €	447.000 €	455.940 €
Έσοδα πρόσθετων υπηρεσιών	165.184 €	168.487 €	171.857 €	175.294 €	178.800 €	182.376 €
ΕΣΟΔΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ	578.143 €	589.705 €	601.499 €	613.529 €	625.800 €	638.316 €
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	375.793 €	383.308 €	390.974 €	398.794 €	406.770 €	414.905 €
ΜΙΚΤΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟ ΚΕΡΔΟΣ (GOR)	202.350 €	206.397 €	210.525 €	214.735 €	219.030 €	223.411 €
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΠΡΟΜΗΘΕΙΑ ΚΙΝΗΤΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ	8.094 €	8.256 €	8.421 €	8.589 €	8.761 €	0 €
ΚΑΘΑΡΕΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΡΟΕΣ (EBITDA)	94.256 €	198.141 €	202.104 €	206.146 €	210.269 €	223.411 €
ΕΣΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ						2.179.620 €
ΕΞΟΔΑ ΜΕΤΑΠΩΛΗΣΗΣ						43.592 €
ΑΞΙΑ ΜΕΤΑΠΩΛΗΣΗΣ						2.136.028 €
ΡΥΘΜΟΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΙΜΩΝ	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ	0,00%	0,50%	1,00%	1,00%	1,00%	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	10,50%	11,00%	11,50%	11,50%	11,50%	
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	0,905	0,815	0,731	0,656	0,588	
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΕΞΟΔΟΥ						10,25%
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ	85.302	161.485	147.738	135.232	123.638	1.255.984
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	=85.302+161.485+147.738+135.232+123.638+1.255.984				1.909.379 €	
			ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ		1.910.000 €	
			ΑΞΙΑ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ		23.875 €	

ΑΣΚΗΣΗ 4 – ΑΜΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (1)

Ζητείται να εκτιμηθεί με την μέθοδο εισοδήματος και την τεχνική της Άμεσης κεφαλαιοποίησης η αξία του παραπάνω ξενοδοχείου. Το ξενοδοχείο θεωρείται ότι έχει παγιωθεί στην τοπική αγορά, και δεν αναμένονται μεταβολές όσον αφορά την πληρότητά του, τις τιμές δωματίων του κλπ.

Να ληφθεί επιτόκιο κεφαλαιοποίησης 10,5%.

Λύση

Τα ετήσια καθαρά εισοδήματα υπολογίζονται όπως και πριν, και στη συνέχεια κεφαλαιοποιούνται με το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης 10,5%. Τέλος, αφαιρούνται τα έξοδα άμεσης συντήρησης που απαιτούνται (100.000 € για προμήθεια κινητού εξοπλισμού).

Τα ετήσια έσοδα υπολογίζονται όπως και πριν, βάσει πληροτήτων και τιμών δωματίων, και στη συνέχεια, εφαρμόζεται άμεση κεφαλαιοποίηση.

ΑΣΚΗΣΗ 4 – ΑΜΕΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠ ΟΙΗΣΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ (2)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ						
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΑΣ	ΗΜΕΡΕΣ	ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΤΡΙΚΛΙΝΑ	ΕΣΟΔΑ
			5	30	5	
			Τιμή	Τιμή	Τιμή	
0,0	ΙΑΝ	31	0 €	0 €	0 €	0
0,0	ΦΕΒ	28	0 €	0 €	0 €	0
0,0	ΜΑΡ	31	0 €	0 €	0 €	0
0,0	ΑΠΡ	30	0 €	0 €	0 €	0
50%	ΜΑ	31	48 €	60 €	81 €	37.897,50 €
65%	ΙΟΥ	30	56 €	70 €	95 €	55.672,50 €
80%	ΙΟΥΛ	31	68 €	85 €	115 €	85.932,00 €
95%	ΑΥΓ	31	80 €	100 €	135 €	120.008,75 €
85%	ΣΕΠ	30	64 €	80 €	108 €	83.130,00 €
40%	ΟΚΤ	31	48 €	60 €	81 €	30.318,00 €
0,0	ΝΟΕ	30	0 €	0 €	0 €	0
0,0	ΔΕΚ	31	0 €	0 €	0 €	0
			=80%*60€		=135%*60€	412.959
			=(5*48+30*60+5*81)*50%*31			

Κλίνες	80		
Έσοδα από δωμάτια			412.959 €
Έσοδα πρόσθετων υπηρεσιών	40%	=40%*412.959	165.184 €
Έσοδα συνολικά		=412.959+165.184	578.143 €
Λειτουργικά έξοδα	65%	=65%*578.143	-375.793 €
Μεικτά έσοδα		=578.143-375.793	202.350 €
Έξοδα συντήρησης	4%	=4%*202.350	-8.094 €
Καθαρές ετήσιες ροές			194.256 €
Επιτόκιο κεφαλαιοποίησης			10,5%
Αξία ακινήτου με την κεφαλαιοποίηση εισοδήματος		=194.256 / 10,5%	1.850.057 €
Έκτακτα έξοδα έτους αναφοράς - προμήθεια κινητού εξοπλισμού			-100.000 €
ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		=1.850.057-100.000	1.750.057 €

ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ	1.750.000 €
ΑΞΙΑ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ	21.875 €