

BriQ Properties

ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΔΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΦΙΛΕΛΛΗΝΩΝ 18 ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Ιούλιος 2019

Περίληψη Εκτίμησης / Valuation Synopsis

Αντικείμενο: Αυτοτελές ακίνητο ειδικής χρήσης (Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων) επί της οδού Φιλελλήνων 18 στο Δήμο Χαλανδρίου

Εντολέας: **BriQ Properties ΑΕΕΑΠ**

Κρίσιμη Ημερομηνία: 30/06/2019

Ημερομηνία Αυτοψίας: 28/11/2018

Σκοπός Εκτίμησης: Η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ υποχρεούται σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων με την αξία των επενδύσεών της

Βάση Εκτίμησης: Αγοραία Αξία - Market Value σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10η έκδοση, 2017)

Αγοραία Αξία: **€ 1.289.000**

(ΕΝΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΟ ΔΙΑΚΟΣΙΕΣ ΟΓΔΟΝΤΑ ΕΝΝΕΑ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι – ΓΕΝΙΚΑ.....	3
ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ	3
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	3
ΣΚΟΠΟΣ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ.....	4
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ	4
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΑΜΕ	4
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	5
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ – ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	6
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ.....	6
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	8
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (SWOT ANALYSIS)	8
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ – ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ	9
ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ	9
ΕΝΟΤΗΤΑ ΙV – ΕΚΤΙΜΗΣΗ.....	10
ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)	10
ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (DRC METHOD).....	10
ΣΥΝΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	12
ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ.....	12
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΝΤΟΛΟΔΟΧΟΥ - ΕΚΤΙΜΗΤΗ.....	12
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	13
ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	14
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	16

BriQ Properties ΑΕΕΑΠ

Υπόψη κ. Άννας Αποστολίδου

Αλ. Πάντου 25

176 71 – Καλλιθέα

29 Ιουλίου 2019

Εκτίμηση αξίας αυτοτελούς ακινήτου ειδικής χρήσης (ΜΦΗ) επί της οδού Φιλελλήνων 18 στο Δήμο Χαλανδρίου.

ΕΝΟΤΗΤΑ Ι – ΓΕΝΙΚΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Μετά από την εντολή σας να διερευνηθεί η αγοραία αξία του παραπάνω ακινήτου και αφού ερευνήθηκαν οι σχετικές παράμετροι και τα χαρακτηριστικά της περιοχής, η εταιρεία μας έχει ολοκληρώσει την παρούσα έκθεση.

Η επίσκεψη στο ακίνητο πραγματοποιήθηκε στις 28 Νοεμβρίου 2018 ενώ η έκθεση της εκτίμησης έχει συνταχθεί από τον Μιχάλη Κουμούση Dipl Eng (UPL) REV και την Μαρία Κολοκυθά BSc (Econ) και έχει ελεγχθεί από την Δίκα Αγαπητίδου MSc (Econ) MRICS.

Αντικείμενο της μελέτης είναι η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του παραπάνω ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία την 30^η Ιουνίου 2019.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε σύμφωνα με:

- ✓ Την έκδοση των Προτύπων του Συμβουλίου Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων του έτους 2017 (IVSC)
- ✓ Τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα του 2016 της Ευρωπαϊκής Ένωσης Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)
- ✓ Την 10^η έκδοση των Εκτιμητικών Προτύπων του 2017 (Red Book) του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS)

Οι συνοδευτικές δηλώσεις της εκτίμησης, οι παραδοχές και οι περιοριστικοί όροι, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας έκθεσης.

Ως «Αγοραία Αξία - Market Value» ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10^η έκδοση, 2017) «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».

ΣΚΟΠΟΣ - ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Η εκτίμηση πραγματοποιείται για σκοπούς συμμόρφωσης της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ με το Ν. 2778/1999 αναφορικά με τις ανάγκες αποτίμησης της αγοραίας αξίας των επενδύσεων της.

Σύμφωνα με το νόμο αυτό, η BriQ Properties ΑΕΕΑΠ υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων με την αξία των επενδύσεων της, η οποία θα περιλαμβάνει την αγοραία αξία τους βασιζόμενη σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή.

Η εκτίμηση έχει βασιστεί στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) και στη Μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC). Ανάλυση των δύο μεθόδων παρατίθεται στο Παράρτημα της παρούσας έκθεσης.

ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι το ακίνητο διαθέτει καθαρούς τίτλους (τους οποίους, ωστόσο, δεν έχουμε ελέγξει) και είναι ελεύθερο περιοριστικών όρων και δικαιωμάτων τρίτων επ' αυτού που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία του.

Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπόψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στο ακίνητο και πιθανώς εντόπισε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης.

Επίσης, πρέπει να σημειωθεί ότι εμβαδομέτρηση του κτιρίου καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την εταιρεία μας.

Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση ή μίσθωση των κτιρίων.

Τέλος, δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, καθώς και για την άρτια μόνωση, την άρτια λειτουργία των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε τη σωστή εφαρμογή τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτιρίων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΣΤΗΚΑΜΕ

Γίνεται η παραδοχή ότι οι πληροφορίες οι οποίες παρασχέθηκαν σε μας από τον Εντολέα μας είναι πλήρεις και ακριβείς. Παράλληλα η εκτίμηση βασίστηκε σε τίτλους κτήσης, οικοδομικές άδειες, σχέδια κατόψεων, τοπογραφικά διαγράμματα, βεβαιώσεις περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στους νόμους τακτοποίησης τυχόν αυθαιρεσιών, μισθωτήρια συμβόλαια, κλπ.

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για σκοπούς ενημέρωσης των οικονομικών καταστάσεων και σύνταξης του ενημερωτικού δελτίου της BriQ Properties ΑΕΕΑΠ. Απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της έκθεσης σε οποιοδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Με εκτίμηση,

JLL Alliance Partner

ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ - ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΤΙΚΩΝ
ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ
ΜΟΥΡΟΥΖΗ 10 - ΑΘΗΝΑ 106 74
ΤΗΛ. 210 36.00.172
ΑΦΜ: 095606277 - ΔΟΥ: Δ' ΑΘΗΝΩΝ

Δίκα Αγαπητίδου MSc (Econ) MRICS
Γενική Διευθύντρια



Μιγάλης Κουμούσης Dipl Eng(Upl) REV
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων

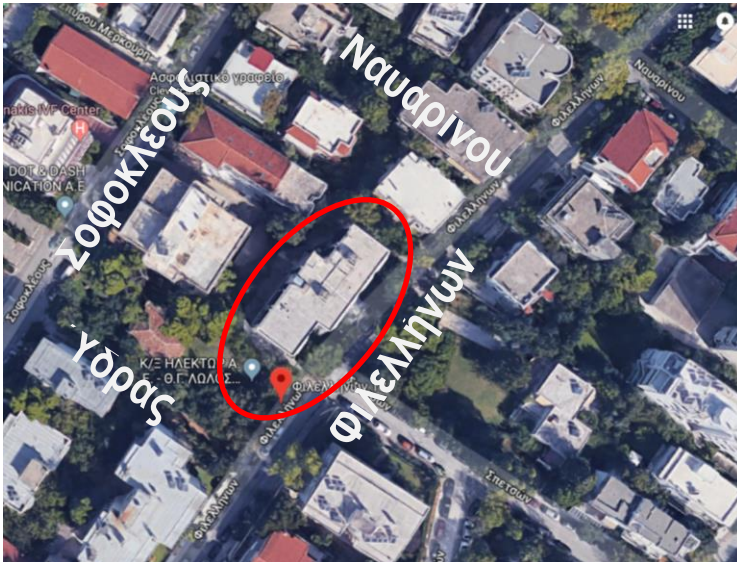


Μαρία Κολοκυθά BSc (Econ)
Εκτιμήτρια

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙ – ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ – ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Φιλελλήνων 18 του Δήμου Χαλανδρίου (συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 σε τυχαίο σημείο του οικοπέδου - X: 481499.259 & Y: 4207832.847¹).

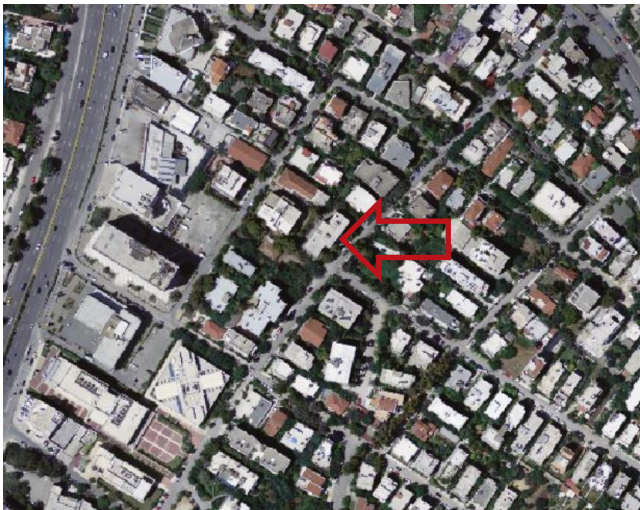


Το ακίνητο βρίσκεται σε εύκολα προσβάσιμο σημείο και απέχει:

- ✓ 2,1 χλμ από τη λεωφ. Κηφισίας
- ✓ 3,1 χλμ από τον κόμβο της Κηφισίας
- ✓ 14 χλμ από την ΕΟ Αθηνών - Λαμίας
- ✓ 8,5 χλμ από την πλατεία Συντάγματος

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Διεύθυνση: Φιλελλήνων 18



Πηγή: <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>

- ✓ Οικόπεδο εντός ΟΤ 317-318 του εγκεκριμένου ΓΠΣ Χαλανδρίου

Το οικόπεδο συνορεύει:

- ✓ Βόρεια με ιδιοκτησίες αγνώστων
- ✓ Νοτιοανατολικά με την οδό Φιλελλήνων σε πλευρά μήκους 40,35 μ
- ✓ Δυτικά με ιδιοκτησίες αγνώστων
- ✓ Ανατολικά με ιδιοκτησίες αγνώστων

Επιφάνεια

- ✓ 961,37 τμ

¹ Εθνικό Κτηματολόγιο & χαρτογράφηση ΑΕ - <http://gis.ktimanet.gr/wms/ktbasemap/default.aspx>

Επιφάνειες και Χρήσεις Κτιρίου ανά Επίπεδο

A/A	Επίπεδα	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)
1	Υπόγειο	Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Βοηθητική Χρήση)	385,62
2	Ισόγειο	Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κύρια Χρήση)	350,70
3	1 ^{ος} Όροφος	Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κύρια Χρήση)	350,70
4	2 ^{ος} Όροφος	Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κύρια Χρήση)	350,70
5	3 ^{ος} Όροφος	Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (Κύρια Χρήση)	350,70
ΣΥΝΟΛΟ			1.788,42

Πηγή: Αρ. Συμβολαίου 7132 / 3-07-2018 του συμβολαιογράφου Αθηνών Θεόδωρου Σγουμπόπουλου & Τοπογραφικό διάγραμμα, Ιούνιος 2018

ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	
Κατασκευή	Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και οργανισμό πλήρωσης από οπτοπλινθοδομές. Τα δάπεδα του κεντρικού κλιμακοστασίου είναι μαρμάρινα ενώ των λοιπών χώρων έχουν επικαλυφθεί με κεραμικά πλακίδια. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου.
Όψεις	Η πρόσοψη είναι διαμορφωμένη με υαλοπετάσματα. Το κτίριο τόσο εξωτερικά (λοιπές όψεις) όσο και εσωτερικά είναι επιχρισμένο και χρωματισμένο.
Επικάλυψη	Πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος.
Συστήματα ψύξης/θέρμανσης	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία.
Σύστημα πυρόσβεσης	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία.
Υδραυλικά	Τυπικά
Ηλεκτρικά	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία.
Κατάσταση ακινήτου	Το ακίνητο βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης.

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (SWOT ANALYSIS)

S

Strengths - Πλεονεκτήματα

- ✓ Άμεση πρόσβαση από τη λεωφ. Κηφισίας
- ✓ Καλή ποιότητα κατασκευής
- ✓ Καλή κατάσταση συντήρησης
- ✓ Σε περιοχή με εμπορική χρήση γης

W

Μειονεκτήματα - Weaknesses

- ✓ Έλλειψη θέσεων στάθμευσης

O

Opportunities - Ευκαιρίες

- ✓ Αυξημένη ζήτηση για χώρους ΜΦΗ λόγω του συνεχώς αυξανόμενου αριθμού υπερηλίκων στη χώρα
- ✓ Η προσφορά ακινήτων με χρήση ΜΦΗ υπολείπεται σημαντικά της υπάρχουσας ζήτησης
- ✓ Σταδιακή βελτίωση του οικονομικού κλίματος

T

Απειλές - Threats

- ✓ Γεινίαση με οικιστικά ακίνητα – δυσκολία αλλαγής χρήσης του ακινήτου με βάση την εμπορικότητα της περιοχής
- ✓ Εύθραυστη η παρατηρούμενη ανάκαμψη στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων

ΕΝΟΤΗΤΑ ΙΙΙ – ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

ΕΡΕΥΝΑ ΑΓΟΡΑΣ

Η ζήτηση για εκμίσθωση ακινήτων με χρήση Μονάδων Φροντίδας Ηλικιωμένων είναι αυξημένη και αναμένεται να αυξηθεί περαιτέρω στο προσεχές μέλλον, με αποτέλεσμα υπό τις παρούσες συνθήκες η ζήτηση να υπολείπεται σημαντικά της προσφοράς αντίστοιχων ακινήτων. Ως αποτέλεσμα της μειωμένης προσφοράς σε σύγκριση με την αντίστοιχη ζήτηση είναι η μετατροπή κτιρίων επαγγελματικών χρήσεων, όπως πχ αυτοτελή κτίρια γραφείων σε μονάδες τέτοιου τύπου. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί μίσθωση πρώην αυτοτελούς κτιρίου γραφείων επί της λεωφ. Καποδιστρίου 30 στο Μαρούσι, η οποία επετεύχθη τον Αύγουστο του 2018. Αξίζει να αναφερθεί ότι η αλλαγή της χρήσης του ακινήτου σε ΜΦΗ ήταν καταλυτική για τη μίσθωσή του, καθώς ο περιορισμένος αριθμός θέσεων στάθμευσης του συγκεκριμένου κτιρίου εμπόδιζε τη μίσθωσή του ως κτιρίου γραφείων.

Κατόπιν έρευνας αγοράς η οποία πραγματοποιήθηκε για τις ΜΦΗ στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, διαπιστώθηκε ότι οι τιμές μίσθωσης μονάδων στην Αττική κυμαίνονται ανάμεσα στα € 75 – 135/ κλίνη, εξαρτώμενες από την τοποθεσία των ακινήτων και την εμπορικότητα της περιοχής αλλά και από την κατάσταση συντήρησης του ακινήτου και τις παροχές που προσφέρονται στη μονάδα.

Λαμβάνοντας υπόψη τα συγκριτικά στοιχεία Μονάδων Φροντίδας Ηλικιωμένων τα οποία συλλέχθηκαν και παρατίθενται στο παράρτημα της παρούσας μελέτης εκτίμησης, καθώς και το γεγονός ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο όπου λειτουργεί η ΜΦΗ αποτελεί ακίνητο καλύτερων κατασκευαστικών προδιαγραφών και σε καλύτερη κατάσταση συντήρησης από την πλειονότητα των λειτουργουσών μονάδων τέτοιου τύπου, καταλήγουμε σε τιμή μονάδας μίσθωσης ανά κλίνη πλησιέστερα προς το ανώτερο άκρο του προαναφερθέντος εύρους, ήτοι στα € 120/ κλίνη/ μήνα.

ΕΝΟΤΗΤΑ IV – ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Η εκτίμηση έχει βασιστεί έχει βασιστεί στη Μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) και στη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Cost Approach).

ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΜΕ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΩΝ (DCF)

Το υπό εκτίμηση ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο σε έναν μισθωτή με συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα € 81.927,60.

Οι βασικές παραδοχές οι οποίες υιοθετούνται κατά την εφαρμογή της μεθόδου (DCF) περιλαμβάνουν 10ετη περίοδο μελέτης ενώ η είσπραξη των μισθωμάτων γίνεται μηνιαίως προκαταβολικά. Έχουν ληφθεί υπόψη λειτουργικά έξοδα και δεν έχει προβλεφθεί μεσιτική αμοιβή μίσθωσης κατά την πώληση του ακινήτου (exit value).

Επιπλέον, και όσον αφορά στις παραδοχές που υιοθετήθηκαν, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης στην έξοδο (exit yield) υπολογίζεται σε 8% ενώ το μεσοσταθμισμένο επιτόκιο προεξόφλησης (discount rate) υπολογίζεται σε 9,43% για το συγκεκριμένο ακίνητο. Το επιτόκιο προεξόφλησης επηρεάζεται από την κατάσταση της οικονομίας αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογο τύπου επενδύσεις και καθορίζεται από τις αποδόσεις των ακινήτων, τον ρυθμό αύξησης των ενοικίων (προβλέψεις IMF), τα χαρακτηριστικά των χρηστών (φερεγγυότητα μισθωτή & όροι μίσθωσης) καθώς και την κατάσταση του ακινήτου.

Η παραδοχή για τον ΔTK (2019 – 2024) βασίζεται στις προβλέψεις του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου (IMF) για την Ελλάδα (International Monetary Fund, World Economic Outlook Database, April 2019).

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε **€ 1.170.000**.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (DRC METHOD).

Σύμφωνα με τη Μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, υπολογίζεται αρχικά η αγοραία αξία του οικοπέδου επί του οποίου εδράζεται το υπό εκτίμηση ακίνητο με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων και η οποία καταλήγει στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 654.000,00**.

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης Κτιρίου														
Αρ. Κτιρίων	Επίπεδο	Χρήση	Τύπος κατασκευής	Επιφάνεια	Έτος κατασκευής	Έτος ανακατασκευής	ΩΔΖ	ΥΔΖ	Κόστος αντικατάστασης νέου	Αξία Νέου αποπερατωμένου κτίσματος (€)	Φυσιολογική απαξίωση	Λειτουργική απαξίωση	Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης	
1	Υπόγειο	ΜΦΗ* (Βοηθητική Χρήση)	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	385,62 τμ	1986	2016	55	22	€ 492,00/ τμ	€ 189.725,04	97%	90%	€ 165.668,38	
1	Ισόγειο	ΜΦΗ (Κύρια Χρήση)	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	350,70 τμ	1986	2016	55	22	€ 820,00/ τμ	€ 287.574,00	97%	90%	€ 251.110,34	
1	1ος Οροφος	ΜΦΗ (Κύρια Χρήση)	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	350,70 τμ	1986	2016	55	22	€ 820,00/ τμ	€ 287.574,00	97%	90%	€ 251.110,34	
1	2ος Οροφος	ΜΦΗ (Κύρια Χρήση)	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	350,70 τμ	1986	2016	55	21	€ 820,00/ τμ	€ 287.574,00	97%	90%	€ 251.110,34	
1	3ος Οροφος	ΜΦΗ (Κύρια Χρήση)	Οπλισμένο Σκυρόδεμα	350,70 τμ	1986	2016	55	22	€ 820,00/ τμ	€ 287.574,00	97%	90%	€ 251.110,34	
Αγοραία Αξία				1.788,42 τμ							€ 1.340.021,04	€ 1.170.000,00		

*ΜΦΗ (Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων)

Αγοραία Αξία Ακινήτου

Αγοραία Αξία Οικοπέδου	€ 654.000,00
Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης Κτιρίου	€ 1.170.000,00
Μειωτικός συντελεστής εμπορευσιμότητας με σκοπό την προσαρμογή του Κόστους Αντικατάστασης σε Αγοραία Αξία @ 5%	€ 1.111.500,00
Συνολική Αξία (στρογγυλοποιημένη)	€ 1.765.500,00

Η αγοραία αξία του ακινήτου με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης ανέρχεται σε € **1.765.500**.

ΣΥΝΘΕΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Σταθμίζοντας τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 80% για τη μέθοδο εισοδήματος και 20% για τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης, καθώς θεωρούμε ότι η μέθοδος DCF αποδίδει ορθότερα την αξία εφόσον πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο, καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Εκτιμηθείσα αξία (€)	Βαρύτητα	Σταθμισμένη αξία (€)
Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης	1.765.500,00	20%	353.100,00
Μέθοδος Προσόδων (DCF)	1.170.000,00	80%	936.000,00
Γενικό Σύνολο (στρογγυλ.)		100%	1.289.000,00

Η συνολική αγοραία αξία του εκτιμάται σε € **1.289.000** [Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Ογδόντα Εννέα Χιλιάδες Ευρώ] με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30^η Ιουνίου 2019.

ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

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

Η παρούσα εύθραυστη κατάσταση του διεθνούς χρηματοπιστωτικού συστήματος, συμπεριλαμβανομένης της αποτυχίας διάσωσης μεγάλων τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, έχει αυξήσει τον βαθμό αβεβαιότητας στις αγορές ακινήτων διεθνώς. Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, είναι πιθανό οι τιμές και οι αξίες των ακινήτων να διέρχονται μία περίοδο σημαντικής μεταβλητότητας κατά τη διάρκεια του διαστήματος που απαιτείται προκειμένου αυτές οι αλλαγές να απορροφηθούν από την αγορά και να προκύψουν τα ανάλογα συμπεράσματα.

Συνεπώς, θα συνιστούσαμε οι εκτιμήσεις να επαναλαμβάνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα και σε περίπτωση διάθεσης των ακινήτων να έχουν προηγηθεί εξειδικευμένες επαγγελματικές συμβουλές.

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΕΥΘΥΝΗ ΕΝΤΟΛΟΔΟΧΟΥ - ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η μελέτη εκτίμησης έχει συνταχθεί από την Αθηναϊκή Οικονομική - JLL Alliance Partner για λογαριασμό της εταιρείας BriQ Properties σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην σύμβαση ανάθεσης εκτιμήσεων με ημερομηνία 10/06/2019.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Εξωτερική όψη ακινήτου



Εξωτερική όψη ακινήτου



Περιβάλλον χώρος ακινήτου



Περιβάλλον χώρος ακινήτου



Εσωτερική όψη ακινήτου



Εσωτερική όψη ακινήτου

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με τη **Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων**, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς φυσικά και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να εκτιμηθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί παράγοντες που λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη για την εκτίμηση της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης καθώς και η εμπορικότητα, κατάσταση, προδιαγραφές και ηλικία του ακινήτου.

Με την **Μέθοδο της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης**, η αγοραία αξία των υπό εξέταση ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση του ετήσιου αγοραίου μισθώματος που λαμβάνει ή δύναται να λάβει ο εκάστοτε ιδιοκτήτης/επενδυτής από την εκμετάλλευσή του.

Προκειμένου να εφαρμοσθεί η συγκεκριμένη μέθοδος, θα πρέπει να υφίσταται αγορά για μισθώσεις αντίστοιχων ακινήτων. Βασικό ρόλο πέραν των συγκριτικών μισθωμάτων που συλλέγονται κατόπιν έρευνας, έχει ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης.

Το καθαρό εισπραττόμενο ετήσιο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, ασφάλιστρα κλπ), οι οποίες δεν είναι σταθερές για κάθε ακίνητο αλλά εξαρτώνται από διάφορους παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όροι μίσθωσης κλπ).

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων, δεδομένου ότι είναι γνωστή η αγοραία αξία και το μίσθωμα ενός ακινήτου.

Επηρεάζεται από το ρίσκο της επένδυσης, την φερεγγυότητα του μισθωτή, την κατάσταση της κτηματαγοράς, τον ρυθμό φθοράς του ακινήτου, την χρήση του κλπ.

Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου βάσει της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης, ακολουθείται η παρακάτω σειρά ενεργειών:

- ✓ Συλλογή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν σε μισθωτικές αξίες παρόμοιων ακινήτων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή
- ✓ Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο ακίνητο, με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία και χαρακτηριστικά ακινήτου
- ✓ Υπολογισμός των μηνιαίων εσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση/μίσθωση του ακινήτου
- ✓ Υπολογισμός των ετήσιων εσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση/μίσθωση του ακινήτου

- ✓ Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου
- ✓ Υπολογισμός της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου βάσει κεφαλαιοποίησης της ετήσιας προσόδου που απορρέει από την μίσθωσή του.
- ✓ Για την εφαρμογή της μεθόδου, υποθέτουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα θα λαμβάνεται στο διηνεκές.

Η συγκεκριμένη προσέγγιση χρησιμοποιείται μόνο όταν το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε εδραιωμένη κτηματαγορά και υπάρχουν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων παρόμοιων ακινήτων. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται και σε ακίνητα που είναι κενά, ωστόσο δύναται να μισθωθούν, καθώς και σε ακίνητα που είναι μισθωμένα στα επίπεδα της αγοράς.

Σε περιπτώσεις επενδυτικών ακινήτων όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς για πωλήσεις, η αγοραία αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την **Προεξόφληση των Μελλοντικών Χρηματοροών**. Η μέθοδος αυτή είναι προτιμητέα, καθώς αναλύει όλες τις ετήσιες αυξήσεις και τα έξοδα του ιδιοκτήτη.

Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, η αγοραία αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την προεξόφληση των αναμενόμενων καθαρών χρηματοροών από τη μίσθωση του ακινήτου (δηλαδή των εναπομενουσών ταμειακών ροών μετά την πληρωμή όλων των λειτουργικών δαπανών και φόρων, αλλά πριν την αποπληρωμή δανείων) με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο. Στην περίπτωση που υιοθετηθεί μικτό προεξοφλητικό επιτόκιο πραγματοποιείται προεξόφληση των αναμενόμενων καθαρών χρηματοροών από τη μίσθωση του ακινήτου.

Η αγοραία αξία (V) προκύπτει από την παρακάτω εξίσωση:

$$V = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

όπου:

CF_t = Καθαρές ταμειακές ροές σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο

r = Προεξοφλητικό επιτόκιο

Τα βήματα για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου με βάση την μέθοδο προεξόφλησης χρηματοροών (DCF) είναι τα εξής:

Εκτιμητική περίοδος

Η περίοδος από την οποία προκύπτουν οι προβλεπόμενες χρηματοροές ορίζεται από τον τύπο της επένδυσης. Στην περίπτωσή μας, χρησιμοποιήθηκε μια περίοδος 11 ετών.

Συντελεστής Προεξόφλησης

Το επιτόκιο προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογο τύπου επενδύσεις. Η εν λόγω μέθοδος είναι πιο αξιόπιστη από την άμεση κεφαλαιοποίηση σε περιπτώσεις που δεν επαρκούν τα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς, καθώς υπολογίζει με ακρίβεια τον στόχο του επενδυτή για επενδύσεις ανάλογο ρίσκου.

Το επιτόκιο προεξόφλησης (discount rate) υπολογίζεται από τον τύπο του capital asset pricing model (CAPM) ως εξής : $R = RFR + RP$, όπου RFR είναι το Risk Free Rate και RP το Risk Premium. Πιο συγκεκριμένα, το RFR είναι το επιτόκιο επένδυσης μηδενικού κινδύνου και το RP είναι η επιπλέον απόδοση που επιζητά ο επενδυτής για τον πρόσθετο κίνδυνο που αναλαμβάνει για να πραγματοποιήσει τη συγκεκριμένη επένδυση.

Ο υπολογισμός του συντελεστή προεξόφλησης ανάγεται από τον ακόλουθο τύπο $discount\ rate = \text{Ετήσιος Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (ARY)} - \text{Ετήσιος Συντελεστής Απόσβεσης (depreciation)} + \text{Ετήσια Μεταβολή Αγοραίων Αξιών (expected growth rate)} + \text{Risk Premium της επένδυσης (φερεγγυότητα μισθωτή \& \acute{o}ροι μίσθωσης)}$ όπου Ετήσια Μεταβολή Αγοραίων Αξιών είναι ο ρυθμός αύξησης του ενοικίου, και ο οποίος υπολογίστηκε σύμφωνα με τις προβλέψεις του IMF (October 2018), ο Ετήσιος Συντελεστής Απόσβεσης (depreciation) θα πρέπει να είναι σε αντιστοιχία με το είδος του ακινήτου και στη συγκεκριμένη περίπτωση έχει υπολογιστεί 0,25% και τέλος το Risk Premium έχει προσδιοριστεί σε -0,20% για όσα ακίνητα είναι μισθωμένα σε εταιρείες του Ομίλου Quest. Η επιλογή του κατάλληλου τελικού συντελεστή κεφαλαιοποίησης (exit yield), προκύπτει από τις αποδόσεις αντίστοιχων ακινήτων σήμερα.

Επισημαίνεται ότι έχουν προεξοφληθεί τα έσοδα από μισθώματα μηνιαία και προκαταβολικά (in advance) μετατρέποντας τον αντίστοιχο ετήσιο συντελεστή προεξόφλησης (R) σε μηνιαίο με τον εξής τύπο: $(1+R)^{(1/12)}-1$

Αξία Μεταπώλησης

Η αξία μεταπώλησης στο τέλος της επένδυσης (μετά το 11^ο έτος) υπολογίζεται με την κεφαλαιοποίηση του αγοραίου μισθώματος (ERV) με τις απαιτούμενες αναπροσαρμογές του, με τον κατάλληλο συντελεστή (απόδοση εξόδου). Για τους σκοπούς της εκτίμησης, υποθέτουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα θα λαμβάνεται στο διηνεκές.

Η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών δύναται να εξάγει αξιόπιστα συμπεράσματα και αποτελέσματα, ωστόσο χρειάζεται ιδιαίτερη προσοχή στην επιλογή και καταχώρηση των κατάλληλων συντελεστών και παραγόντων. Η εφαρμογή των κατάλληλων συντελεστών στους παραπάνω τύπους πρέπει να γίνεται με γνώμονα τα δεδομένα της τρέχουσας περιόδου, ιστορικά δεδομένα αλλά και μελλοντικές προβλέψεις.

Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης

Η Μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Cost Approach) εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο για την εκτίμηση ειδικών κτιριακών εγκαταστάσεων ή ειδικών τεχνικών έργων για τα οποία δεν υπάρχει οργανωμένη αγορά και κατά την ημερομηνία της εκτίμησης είναι αρκετά δύσκολο να εντοπισθούν συγκριτικά στοιχεία με παρόμοια συγκριτικά και σε παρόμοια κατάσταση με το εκτιμώμενο.

Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους εφαρμόζεται η Μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method) η οποία διαμορφώνει την αξία με βάση το Κόστος Αντικατάστασης – Cost of Replacement New (COR) του υφιστάμενου παγίου, με ένα σύγχρονο αντίστοιχο πάγιο, το οποίο θα εξυπηρετεί τις ίδιες λειτουργικές ανάγκες με το υφιστάμενο.

Ως Κόστος Αντικατάστασης Νέου ορίζεται, το εκτιμώμενο ποσό χρημάτων το οποίο απαιτείται για την αντικατάσταση, σε τρέχουσες τιμές, ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου με ένα σύγχρονο, χρησιμοποιώντας σύγχρονη τεχνολογία, υλικά, κατασκευαστικές μεθόδους και σύγχρονα πρότυπα σχεδιασμού και διαμόρφωσης χώρων.

Το Κόστος Νέου εν γένει, περιλαμβάνει όλα τα έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν προκειμένου να καταστεί δυνατή η λειτουργία ενός παγίου για τη συγκεκριμένη χρήση για την οποία προορίζεται.

Ως εκ τούτου, στα έξοδα απόκτησης του παγίου περιλαμβάνονται υλικά, μεταφορικά, έξοδα συναρμολόγησης-κατασκευής, έξοδα προετοιμασίας χώρου υποδοχής, έξοδα κατεδάφισης παλαιών κτιρίων ή απομάκρυνσης παλαιών εγκαταστάσεων, διοικητικά και άλλα γενικά έξοδα (αν αυτά σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση του παγίου) κτλ..

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην αξία του παγίου, όταν πιθανολογηθεί ότι οι δαπάνες αυτές επεκτείνουν την ωφέλιμη διάρκεια ζωής του παγίου ή τα μελλοντικά οφέλη για την επιχείρηση θα υπερβούν την αρχικά προσδιορισμένη κανονική απόδοση του παγίου.

Σύμφωνα με την Κοστολογική Προσέγγιση, η αξία που προκύπτει από την εφαρμογή της, στηρίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής, δεν θα είναι διατεθειμένος, για την απόκτηση ενός εξειδικευμένου παγίου, να καταβάλλει τίμημα μεγαλύτερο από εκείνο που θα κατέβαλλε για την αντικατάσταση ενός ίδιου παγίου, στη μορφή και κατάσταση που βρίσκεται σήμερα.

Στην αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων όταν προσδιορίζεται με την εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους, ενσωματώνονται και οι μόνιμες και σταθερές ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, όπως ανελκυστήρες, γερανογέφυρες, δίκτυα παροχών, κλιματισμοί, κλπ., καθόσον αποτελούν πλέον σταθερά προσαρτήματα των κτιρίων.

Μετά τη διαμόρφωση του Κόστους Αντικατάστασης Νέου κατά τα ανωτέρω και προκειμένου να προσδιορισθεί η αξία του υπό διερεύνηση παγίου, με την αξιοποίηση κατάλληλων συντελεστών και την εμπειρία του εκτιμητή, απομειούται το Κόστος Αντικατάστασης Νέου, έτσι ώστε το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost) ή η Υπολειμματική Αξία Αντικατάστασης όπως αλλιώς αναφέρεται, η οποία προκύπτει, να αντανakλά την απώλεια αξίας που έχει υποστεί το πάγιο περιουσιακό στοιχείο κυρίως λόγω φυσιολογικής και λειτουργικής - τεχνολογικής απαξίωσης και ενίοτε, όταν τα πορίσματα προορίζονται για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς, λόγω οικονομικής απαξίωσης.

Τα τρία (3) αυτά στοιχεία απαξίωσης, ορίζονται ως εξής:

✓ **Φυσιολογική Απαξίωση**

Είναι η απώλεια της αξίας η οποία προκύπτει από τη φθορά λόγω λειτουργίας, παλαιότητας και την έκθεση του παγίου στα φυσικά φαινόμενα.

✓ **Λειτουργική / Τεχνολογική Απαξίωση**

Είναι η απώλεια της αξίας, η οποία οφείλεται σε βελτιώσεις των μεθόδων σχεδιασμού, κατασκευής, διαμόρφωσης χώρων, αλλαγής υλικών ή της τεχνολογίας που καταλήγει σε ανεπάρκεια, υπερβάλλουσα ικανότητα παραγωγής, υπερβάλλουσες κατασκευές, έλλειψη χρησιμότητας ή υπερβολικά λειτουργικά έξοδα. Η εν λόγω απώλεια υπολογίζεται στην αξία η οποία προκύπτει από την απομείωση της αξίας Νέου λόγω φυσιολογικής απαξίωσης.

✓ **Οικονομική Απαξίωση**

Είναι η απώλεια της αξίας, η οποία οφείλεται σε αρνητικές εξωτερικές επιδράσεις στο πάγιο. Παρόμοιες επιδράσεις ενδεχομένως να περιλαμβάνουν, την αλλαγή των οικονομικών συνθηκών, την απαίτηση για καλύτερες υπηρεσίες, τις απομακρυσμένες πηγές προμήθειας πρώτων υλών και υλικών, το υψηλό κόστος εργατικού δυναμικού ή μεταφοράς, ενώ οι τιμές πώλησης παραμένουν σταθερές ή αυξάνονται με χαμηλότερους ρυθμούς, λόγω νομοθεσίας, ανταγωνισμού ή/και περιβαλλοντικών περιορισμών. Καθόσον οι ανωτέρω επιδράσεις αντανakλώνται στις οικονομικές επιδόσεις των επιχειρήσεων, βασική προϋπόθεση για τον υπολογισμό της οικονομικής απαξίωσης, αποτελεί ή διαπίστωση της αξίας της εκμετάλλευσης.