
Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Ιδιόκτητων Ακινήτων της εταιρείας «Pasal Development A.E.» για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

08.02.2021
Ref: 1409/2020

Pasal Development A.E.
Λ. Κηφισίας 116 & Δαβάκη 1
Αθήνα
115 26

Υπόψη Κυρίου Κωνσταντίνου Μαρκάζου

T: +30 210 6996311
F: +30 210 6996312

64, Louise Riencourt Str.
11523 Athens
GREECE

savills.gr | kentriki.gr

Κύριοι,

Σύμφωνα με τους Όρους Ανάθεσης που αποδεχθήκατε στις 09-12-20, έχουμε διενεργήσει επαρκείς έρευνες προκειμένου να σας παράσχουμε τη γνώμη μας σχετικά με τη βάση εκτίμησης που αναφέρεται παρακάτω.

Επιστούμε την προσοχή σας στις Εκτιμητικές Παραμέτρους, βάσει των οποίων η Αποτίμηση μας έχει διενεργηθεί, όπως αυτές περιγράφονται λεπτομερώς στη σχετική Ενότητα.

Σε περίπτωση που έχετε οιοσδήποτε απορίες παρακαλούμε να μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

Με εκτίμηση,

Για την ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ι.Κ.Ε.

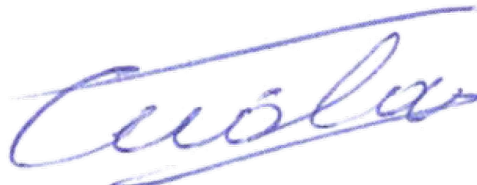
με διακριτικό τίτλο Savills ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.



Δημήτρης Μανουσάκης MRICS

Πιστοποιημένος εκτιμητής RICS (1152810),
Μέλος ΤΕΕ (54176),
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ.Οικ. (57)

Επικεφαλής Γραφείου



Γιώργος Γκόλας MRICS

Πιστοποιημένος εκτιμητής RICS (1209536),
Μέλος ΤΕΕ (92862),
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ.Οικ. (453)

Επικεφαλής Τμήματος Εκτιμήσεων

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Ιδιόκτητων Ακινήτων της εταιρείας «Pasal Development A.E.»
για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων
σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20



KENTRIKI

An International
Associate of
Savills

Πίνακας Περιεχομένων

1. Εντολές & Όροι Ανάθεσης	1
2. Γενικές υποθέσεις και παράμετροι εκτίμησης	9
2.1. Γενικές υποθέσεις.....	11
2.2. Γενικές παράμετροι	12
3. Παραρτήματα	13
3.1. Πίνακας αξιών	15

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Ιδιόκτητων Ακινήτων της εταιρείας «Pasal Development A.E.»
για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων
σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20



KENTRIKI

An International
Associate of
Savills

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Ιδιόκτητων Ακινήτων της εταιρείας «Pasal Development A.E.»
για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων
σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20



KENTRIKI

An International
Associate of
Savills

1. Εντολές & Όροι Ανάθεσης

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Ιδιόκτητων Ακινήτων της εταιρείας «Pasal Development A.E.»
για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων
σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20



KENTRIKI

An International
Associate of
Savills

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

1.1.1. Εκτιμητικά Πρότυπα και Κώδικας Δεοντολογίας

Η εκτίμησή μας βασίζεται στα Εκτιμητικά – Επαγγελματικά Πρότυπα (RICS Valuation-Global Standards – Red Book) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS), που είναι σε ισχύ από την 31^η Ιανουαρίου 2020, και τα οποία ενσωματώνουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS).

Δεσμευόμαστε να συμμορφωνόμαστε με τα Επαγγελματικά Πρότυπα, τα Πρότυπα Ηθικής και τους Κανόνες Δεοντολογίας του φορέα από τον οποίο είμαστε πιστοποιημένοι/αναγνωρισμένοι, ήτοι το Βρετανικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS), καθώς και τον Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών που θεσπίστηκε με την υπ' αριθμό 19928/292 Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (ΦΕΚ 1147B/2013).

1.1.2. Αποδέκτες

Η εκτίμησή μας απευθύνεται προς την εταιρεία Pasal Development S.A., ιδιοκτήτρια των εκτιμώμενων ακινήτων και μόνο.

1.1.3. Οδηγίες εκτίμησης

Μας δώσατε εντολή να προχωρήσουμε στην εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των εν θέματι ακινήτων.

1.1.4. Ημερομηνία εκτίμησης

Ως ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 31-12-20. Η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης πρέπει να τονιστεί καθώς οι αξίες των ακινήτων μπορεί να μεταβληθούν σε σχετικά σύντομο χρονικό διάστημα.

Για τις ανάγκες του παρόντος έργου δε προχωρήσαμε εκ νέου σε αυτοψίες των ακινήτων. Συνεπώς επειδή η ημερομηνία εκτίμησης δεν ταυτίζεται με την ημερομηνία αυτοψίας, η εκτίμηση εκπονείται υπό την υπόθεση ότι η κατάσταση των προς εκτίμηση ακινήτων κατά την ημερομηνία εκτίμησης είναι ίδια με αυτή κατά την ημερομηνία αυτοψίας. Τέλος, σύμφωνα με πληροφόρηση που λάβαμε από τον εντολέα μας, δεν έχουν υπάρξει αλλαγές στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου και ότι αυτά βρίσκονται στην κατάσταση που ήταν κατά την ημερομηνία αυτοψίας μας σε αυτά.

Στις περιπτώσεις όπου η ημερομηνία εκτίμησης δεν ταυτίζεται με την ημερομηνία αυτοψίας, η αντίστοιχη εκτίμηση εκπονείται υπό την υπόθεση ότι η κατάσταση του προς εκτίμηση ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης είναι ίδια με αυτή στην οποία αυτό ευρέθη κατά την αντίστοιχη ημερομηνία αυτοψίας.

1.1.5. Σκοπός της εκτίμησης

Η εκτίμηση ζητείται για σκοπούς επικαιροποίησης των λογιστικών καταστάσεων της ιδιοκτήτριας εταιρείας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά Ακίνητα» των ΔΠΧΑ.

1.1.6. Ορισμός βάσης εκτίμησης

Βάσει του ανωτέρω Σκοπού, ως καταλληλότερη βάση εκτίμησης ορίστηκε αυτή της Εύλογης Αξίας (Fair Value).

Η Εύλογη Αξία βάσει του ορισμού που έχει υιοθετηθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) στο ΔΠΧΑ 13 ορίζεται ως:

Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού, σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ παραγόντων της αγοράς κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

1.1.7. Εκτιμητικές υποθέσεις και παράμετροι, ειδικές παράμετροι

Οι αποτιμήσεις μας έχουν γίνει βάσει των εκτιμητικών υποθέσεων και παραμέτρων που παρουσιάζονται στη σχετική Ενότητα στο τέλος της παρούσας έκθεσης, καθώς και στο κυρίως σώμα αυτής. Οποιοσδήποτε Ειδικές Παράμετροι υιοθετηθούν θα αναφέρονται στις σχετικές Ενότητες των αντίστοιχων εκθέσεων.

Βάσει του VPS4, παρ. 8 των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS), «Μια υπόθεση πραγματοποιείται σε περιπτώσεις όπου ο εκτιμητής μπορεί εύλογα να αποδεχθεί ότι κάτι ισχύει, χωρίς να υπάρχει η ανάγκη ειδικής έρευνας ή επαλήθευσης»

Βάσει του VPS4, παρ. 9 των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS), «Ειδική υπόθεση πραγματοποιείται από τον εκτιμητή όταν σε μια υπόθεση γίνονται παραδοχές για γεγονότα τα οποία διαφέρουν από τα υφιστάμενα κατά την ημερομηνία εκτίμησης ή που δεν υιοθετείται ως υπόθεση από έναν μέσο συμμετέχοντα σε μια τυπική συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης»

1.1.8. Αντικείμενο εκτίμησης

Ως αντικείμενο εκτίμησης ορίζονται τα κάτωθι ακίνητα:

α/α	Διεύθυνση	Δήμος
01	Ελευσίνα	Ελευσίνας
02	Ορφέως 166, Βοτανκός	Αθηναίων
03	Θερμαϊκού 19	Ωραιοκάστρου
04	Παλαιά Σφαγεία Λαυρεωτικής	Λαυρεωτικής
05	Νέα Λάμψακος	Χαλκιδέων
06	Θέση Κύριλλος	Ασπρόπυργος
07	Θέση Ψάρι	Ασπρόπυργος
08	Θέση Λάκκα	Ασπρόπυργος

1.1.9. Σύγκρουση συμφερόντων

Πιστοποιούμε ότι δεν είμαστε σε γνώση κάποιας σύγκρουσης συμφερόντων με τα προς εκτίμηση ακίνητα, τον ιδιοκτήτη τους ή τον εντολέα η οποία να μας παρεμποδίζει να εκπονήσουμε και υποβάλλουμε μία ανεξάρτητη μελέτη εκτιμήσεως σύμφωνα με τα RICS Professional Standards PS1 και PS2. Θα ενεργήσουμε ως εξωτερικοί Εκτιμητές, όπως ορίζεται στον εγχειρίδιο του RICS (p. 9).

1.1.10. Εκτιμητές

Οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από ομάδα εκτιμητών υπό την επίβλεψη του Δημητρίου Μανουσάκη MRICS (1152810), Αρχιτέκτονα Μηχανικού, MSc Econ, μέλους TEE (54176) και Πιστοποιημένου Εκτιμητή Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (57) και του Γιώργου Γκόλα MRICS (1209536), Τοπογράφος Μηχανικός, MSc (Econ) in Property, μέλος TEE (92862) και Πιστοποιημένος Εκτιμητής Μητρώου Υπουργείου Οικονομικών (453). Λεπτομέρειες ανά ακίνητο μπορούν να βρεθούν σε κάθε αντίστοιχη έκθεση.

Σύμφωνα με τα πρότυπα PS1 και PS2 του RICS Red Book, επιβεβαιώνουμε ότι τα προαναφερθέντα άτομα είναι σε θέση να παράσχουν αντικειμενική και αμερόληπτη εκτίμηση, έχοντας την επάρκεια να αναλάβουν το έργο της εκτίμησης.

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

1.1.11. Έρευνες και πηγές πληροφοριών

Σύμφωνα με τους συμφωνηθέντες Όρους Ανάθεσης δεν προχωρήσαμε σε νομικό και τεχνικό έλεγχο, σε κτιριολογικό έλεγχο, ενδεικτικές μετρήσεις, καθώς και σε έρευνα στις αρμόδιες Υπηρεσίες. Προκειμένου να εκπονήσουμε τις εκθέσεις εκτίμησης λάβαμε υπ' όψιν μας στοιχεία που είχαμε στη διάθεσή μας από προγενέστερες αποτιμήσεις των ιδίων ακινήτων, καθώς και μητρώα με στοιχεία των υφιστάμενων μισθώσεων στα ακίνητα (όπου υπάρχουν) τα οποία μας εστάλησαν σε ηλεκτρονική μορφή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.

Από τις εκθέσεις, έγγραφα και άλλες πληροφορίες που μας έχουν παρασχεθεί, συνοψίζουμε τις σχετικές λεπτομέρειες στην κάθε μία από τις εκθέσεις εκτίμησης. Δεν αποδεχόμαστε την ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις στις πληροφορίες και τα έγγραφα που μας έχουν παρασχεθεί, ούτε για τυχόν συνέπειες που μπορεί να προκύψουν από τέτοια λάθη και παραλείψεις.

1.1.12. Αποτελέσματα εκτίμησης

Τα αποτελέσματα της εκτίμησής μας επισυνάπτονται στο Παράρτημα 3.1 - Πίνακας αξιών

1.1.13. Ασφαλιστική κάλυψη

Σας ενημερώνουμε ότι η πλευρά μας καλύπτεται από ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης.

Με την επιφύλαξη των εφαρμοστέων διατάξεων της ελληνικής νομοθεσίας περί αποκλεισμού και περιορισμού ευθύνης, η συνολική ευθύνη μας απέναντί σας από την εκτέλεση του Έργου, όπως και αν στοιχειοθετείται και σε οποιοδήποτε λόγο και αν βασίζεται (α) θα περιορίζεται κατά ποσό ίσο με το ύψος της αμοιβής μας και (β) δεν θα περιλαμβάνει αποθετικές και έμμεσες ζημιές οποιασδήποτε μορφής.

1.1.14. Κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας RICS

Η εταιρεία μας πιστοποιείται από το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS regulated firm) για την παροχή υπηρεσιών εκτίμησης και λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών. Αυτό σημαίνει ότι συμφωνούμε να τηρούμε τους κανόνες δεοντολογίας του RICS για τις επιχειρήσεις και όλες τις άλλες ισχύουσες υποχρεωτικές απαιτήσεις επαγγελματικής πρακτικής του RICS, που μπορούν να βρεθούν στο www.rics.org. Ως πιστοποιημένη από το RICS εταιρεία έχουμε δεσμευτεί να συνεργαζόμαστε με το RICS για να διασφαλίσουμε τη συμμόρφωση με τα πρότυπά του. Ως υπεύθυνος διευθυντής RICS της εταιρείας έχει οριστεί ο Στέφανος Γιαννουλάκης MRICS (6550102), Αναπληρωτής Διευθυντής, τηλέφωνο: +30 210 6996311, κινητό: +30 693 2492660, email: s.giannoulakis@savills.gr.

1.1.15. Επαλήθευση

Οι εκθέσεις μας περιέχουν αριθμό υποθέσεων, γενικής και ειδικής φύσεως. Οι εκτιμήσεις μας βασίζονται σε συγκεκριμένες πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν. Σε περίπτωση που θεωρούμε ότι δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες τις οποίες θεωρούμε σημαντικές γίνεται σχετική αναφορά στο αντίστοιχο τμήμα της αντίστοιχης έκθεσης.

Συνιστούμε την επαλήθευση όλων αυτών των σημείων, είτε μέσω μεμονωμένης επίλυσης, είτε με διατύπωση κρίσης σχετικά με τη σημαντικότητά τους, στο πλαίσιο του σκοπού της αποτίμησης μας. Η αποτίμησή μας δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί ενόσω εκκρεμεί η διαδικασία επαλήθευσης.

1.1.16. Εμπιστευτικότητα και ευθύνη

Οι εκθέσεις μας παρέχονται αποκλειστικά για χρήση από τον αποδέκτη ή τους αποδέκτες στους οποίους απευθύνονται και αποκλειστικά για τον σκοπό που αναφέρεται ανωτέρω. Ως εκ τούτου δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη προς οποιοδήποτε τρίτο

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

μέρος για το σύνολο ή οποιοδήποτε τμήμα του περιεχομένου τους.

Ούτε το σύνολο, ούτε οποιοδήποτε μέρος των εκθέσεων ή οποιαδήποτε αναφορά σε αυτές δεν μπορούν να συμπεριληφθούν τώρα ή οποιαδήποτε στιγμή στο μέλλον, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο έγγραφο, εγκύκλιο, δήλωση ή να χρησιμοποιηθούν με οποιοδήποτε τρόπο χωρίς την έγγραφη έγκρισή μας ως προς τη μορφή και το πλαίσιο στο οποίο θα εμφανιστούν.

1.1.17. Διαχείριση παραπόνων

Η εταιρεία μας έχει σε ισχύ διαδικασία διαχείρισης παραπόνων όπως αυτή περιγράφεται στο πρότυπο VPS 1 μέρος 3 των Εκτιμητικών – Επαγγελματικών Προτύπων του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Global Standards – November 2019) συμμορφωμένη με τους Κανόνες Δεοντολογίας του RICS. Αντίγραφο της διαδικασίας διαχείρισης παραπόνων είναι προς διάθεση κατόπιν αιτήματος του πελάτη.

1.1.18. Προσωπικά δεδομένα

Η εταιρεία μας επεξεργάζεται προσωπικά δεδομένα σε συμμόρφωση με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (2016/679 – ΓΚΠΔ) και την εν γένει εφαρμοστέα νομοθεσία προστασίας δεδομένων. Για σκοπούς εκπλήρωσης συμβατικών υποχρεώσεων και παροχής των ζητούμενων εκτιμητικών υπηρεσιών, προάσπισης των συμφερόντων της εταιρείας μας και τρίτων, διαχείρισης της σχέσης μας με εντολείς και πελάτες μας μέσω ενημερώσεων και επικαιροποιήσεων ή εκπλήρωσης νόμιμων υποχρεώσεων που επιβάλλονται από νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, η εταιρεία μας συλλέγει και επεξεργάζεται προσωπικά δεδομένα που στην συντριπτική τους πλειοψηφία συνίστανται σε γενικές πληροφορίες ταυτοποίησης, όπως ονοματεπώνυμο, διεύθυνση, τηλέφωνο, email, καθώς και σε ορισμένες πρόσθετες πληροφορίες που οι πελάτες μας τυχόν μας παρέχουν σε σχέση με τους ίδιους ή εκπροσώπους, στελέχη, εργαζόμενους, συνεργάτες ή προσητηθέντες τους, όπως θέση στην επιχείρηση, ΑΦΜ, στοιχεία τραπεζικών λογαριασμών, στοιχεία περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης, δεδομένα ιδιοκτησίας κλπ., ή πληροφορίες που εμπεριέχονται σε έγγραφα ή συλλέγονται κατά την εκτέλεση των εκτιμητικών εργασιών και στα πλαίσια εκπλήρωσης συμβατικών υποχρεώσεων. Τα προσωπικά δεδομένα διαβιβάζονται: (α) σε παρόχους υπηρεσιών, αντιπροσώπους, συμβούλους και συνεργάτες της εταιρείας μας, Τράπεζες, εντεταλμένους αποδέκτες εκτιμητικών εκθέσεων και μέλη του δικτύου διεθνών συνεργατών Savills (β) σε δημόσιες υπηρεσίες και αρχές προς τις οποίες η γνωστοποίηση πληροφοριών και στοιχείων είναι υποχρεωτική από τον νόμο και (γ) σε προμηθευτές στους οποίους ενδέχεται να έχουμε αναθέσει την επεξεργασία συγκεκριμένης κατηγορίας δεδομένων βάσει ειδικής προς τούτο σύμβασης εκτέλεσης επεξεργασίας σύμφωνα με τους ορισμούς του ΓΚΠΔ. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την πολιτική χρόνου διατήρησης των προσωπικών δεδομένων, τα δικαιώματα των υποκειμένων και τον τρόπο άσκησής τους και τα οργανωτικά και τεχνικά μέτρα που εφαρμόζουμε για την επεξεργασία των δεδομένων, περιέχονται στην Πολιτική Απορρήτου της εταιρείας μας στο <http://www.kentriki.gr/page/privacy-policy>.

1.1.19. ΟΕΠΕ 10: Εκτίμηση σε αγορές με ευαισθησία σε αλλαγές: βεβαιότητα και αβεβαιότητα

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να επιστήσουμε την προσοχή σας στο σχόλιο που ακολουθεί και το οποίο συνδέεται με την υπ' αριθμό 10 Οδηγία των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) που συνδέεται με θέματα αβεβαιότητας των αγορών και πως αυτά αντιμετωπίζονται από τους Εκτιμητές (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν και αναλύθηκαν στην παρούσα έκθεση (π.χ. τιμές μισθωμάτων/πώλησης, αποδόσεις κλπ.), όπως παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες παραγράφους, προέρχονται από διάφορες πηγές και πρόσφατα δεδομένα της ελληνικής κτηματαγοράς και από τη γενικότερη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και είναι με βάση τις τρέχουσες συνθήκες προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τις γενικότερες οικονομικές τάσεις και τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ωστόσο, τονίζουμε ότι σε γενικές γραμμές το ασταθές οικονομικό περιβάλλον συνεχίζει να υφίσταται σε ένα βαθμό και για αυτό το λόγο είμαστε της άποψης ότι η Εκτιμητική Αβεβαιότητα παραμένει καθώς οι επενδυτές παραμένουν επιφυλακτικοί. Η έντονη δημοσιονομική κρίση που βίωσε η χώρα οδήγησε σε γενικευμένη οικονομική αναταραχή τον Ιούνιο '15, λόγω της μη συμφωνίας της Ελληνικής Κυβέρνησης με τους δανειστές, με παρεπόμενο αποτέλεσμα την έλλειψη ρευστότητας του Δημοσίου και τη στάση πληρωμών προς το ΔΝΤ. Την κατάσταση επέτεινε η ανακοίνωση διεξαγωγής δημοψηφίσματος (26-06-15), λίγες ημέρες πριν την εκπνοή του προγράμματος οικονομικής στήριξης της Ελλάδας (30-06-15). Ο συνδυασμός της ασφυκτικής αυτής οικονομικής κατάστασης με τον φόβο για μαζική απόσυρση καταθέσεων λόγω ισχυρών πιθανοτήτων για «κούρεμα» (bail in) και την αδυναμία των τραπεζών να ανταποκριθούν ομαλά στη καθημερινή τους λειτουργία οδήγησαν σε απόφαση για εφαρμογή τραπεζικής αργίας (bank holiday) και κεφαλαιακών ελέγχων (capital controls) στις 29-06-15. Η οικονομική επίδραση της δημοσιονομικής και τραπεζικής κρίσης στην ελληνική αγορά ακινήτων και ευρύτερα την οικονομία εξακολουθεί να επηρεάζει τις αγορές στην Ελλάδα. Ειδικά οι επιπτώσεις της επιβολής της τραπεζικής αργίας, που αποτελεί μείζον γεγονός με οριζόντιες συνέπειες σε όλη τη δομή της ελληνικής οικονομίας, θα συνεχίσουν να επηρεάζουν το τραπεζικό σύστημα ειδικά όσο το πρόβλημα των ΜΕΔ (Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια – Non-Performing Loans) επιλύεται με έναν μάλλον χαμηλό ρυθμό.

Το κόστος του κρατικού δανεισμού βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες αν και έχουν σημαντικότερα θέματα με τον μεγάλο όγκο μη εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) τα οποία δημιουργούν σημαντικά ζητήματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων, αναμένεται να αποτελέσουν τον κύριο πυλώνα μακροπρόθεσμης ομαλοποίησης της κατάστασης της οικονομίας. Η κατάσταση αναμένεται να βελτιωθεί περαιτέρω μετά την κατάργηση των κεφαλαιακών ελέγχων (capital controls) από 01/09/2019 οι επιπτώσεις των οποίων επηρέασαν οριζοντίως την οικονομία. Η επαναξιολόγηση των κινδύνων που συνδέονται με τις χορηγήσεις σε ακίνητα και η σημαντικότερη μείωση των χρηματοδοτήσεων έχει μια συνεπακόλουθη επίδραση στην εικόνα της κτηματαγοράς, ειδικά κατά την τελευταία περίοδο αν και οι τράπεζες έχουν ξεκινήσει να δανείζουν για έργα/επενδύσεις με ισχυρά θεμελιώδη χαρακτηριστικά.

Εξαιτίας αυτής της μεταβολής των οικονομικών συνθηκών, επενδυτικά ή αναπτυξιακά έργα έχουν αρχίσει να επανεμφανίζονται ωστόσο υπάρχει ακόμη περιορισμένος αριθμός πραγματοποιηθεισών συναλλαγών αν και αυτές κατά το τελευταίο έτος δείχνουν μία σταθεροποιητική προς οριακά ανοδική τάση, ενώ έχουν ξεκινήσει και κάποιες καινούριες αναπτύξεις λόγω τόνωσης της ζήτησης.

Ως εκ τούτου, στο συγκεκριμένο περιβάλλον δεν ήταν δυνατόν να συλλέξουμε επαρκή αριθμό συγκριτικών στοιχείων σχετικά με πραγματοποιημένες συναλλαγές που θα μπορούσαν να μας βοηθήσουν περισσότερο να σχηματίσουμε μια πιο εμπειριστατωμένη εικόνα της αγοράς, όπως θα συνέβαινε σε μια αγορά που λειτουργεί κανονικά. Στο πλαίσιο αυτό, δεδομένων των συνθηκών, δηλώνουμε ότι η πλευρά μας έχει διαμορφώσει την καλύτερη δυνατή εκτιμητική προσέγγιση. Ωστόσο, καθώς η κατάσταση συνεχίζει να μεταβάλλεται σε σχέση με την λειτουργία των τραπεζών και της κτηματαγοράς, η πλευρά μας θα συνεχίσει να παρακολουθεί τις τάσεις που θα αναπτυχθούν σε αυτή τους ερχόμενους μήνες.

Υπό αυτό το πρίσμα και σύμφωνα με την ανωτέρω οδηγία του RICS, σημειώνουμε ότι η αξία που αναφέρεται στην παρούσα έκθεση βασίζεται στην καλύτερη δυνατή και ενδεδειγμένη ανάλυση της διαθέσιμης πληροφόρησης και τις γενικές οικονομικές συνθήκες που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Στο πλαίσιο αυτό σημειώνουμε ότι το εξαγόμενο αποτέλεσμα είναι, σύμφωνα με τα δεδομένα που μπορέσαμε να συλλέξουμε, ορθό, αν και με αυξημένη Εκτιμητική Αβεβαιότητα ως προς τις συνθήκες της αγοράς.

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

RICS Προειδοποίηση Εκτιμητικής Πρακτικής - Coronavirus (COVID – 19)

Το ξέσπασμα του Κορωνοϊού (COVID-19), ο οποίος κηρύχθηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας (ΠΟΥ) ως «Παγκόσμια Πανδημία» την 11η Μαρτίου 2020, έχει επηρεάσει σημαντικά τις διεθνείς χρηματοοικονομικές αγορές, ενώ ταξιδιωτικοί περιορισμοί έχουν επιβληθεί σε πολλές χώρες.

Η κατάσταση αυτή έχει σημαντικό αντίκτυπο σε πολλούς τομείς της αγοράς. Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, θεωρούμε ότι μπορούμε να δώσουμε μικρότερη βαρύτητα σε προγενέστερα στοιχεία αγοράς, για σκοπούς σύγκρισης, βάσει των οποίων διαμορφώνουμε άποψη για την αξία ενός ακινήτου. Πράγματι, λαμβάνοντας υπόψιν τα μέτρα που έχουν ληφθεί εξαιτίας του COVID-19 διαφαίνεται ότι είμαστε αντιμέτωποι με μία άνευ προηγουμένου πραγματικότητα στο πλαίσιο της οποίας καλούμαστε να διατυπώσουμε την άποψή μας.

Συνεπώς, η εκτίμησή μας δίνεται σύμφωνα με υπ' αριθμό 3 Παγκόσμια Πρακτική Οδηγία/Πρότυπο Εκτίμησης (VPS 3: Valuation reports) και την υπ' αριθμό 10 Παγκόσμια Οδηγία – Εφαρμογή Πρακτικών Εκτίμησης των Προτύπων του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS) (VPGA 10: Valuations in markets susceptible to change: certainty and uncertainty).

Συνακόλουθα, η εκτίμησή μας δίνεται με χαμηλότερη βεβαιότητα απ' ότι κάτω υπό κανονικές συνθήκες και κατ' επέκταση μεγαλύτερος βαθμός προσοχής θα πρέπει να δοθεί σε αυτή. Δεδομένων των άγνωστων μελλοντικών επιπτώσεων που θα έχει το φαινόμενο στην αγορά ακινήτων, προτείνουμε τη διενέργεια επανεκτίμησης του ακινήτου ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

2. Γενικές υποθέσεις και παράμετροι εκτίμησης

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Ιδιόκτητων Ακινήτων της εταιρείας «Pasal Development A.E.»
για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων
σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20



KENTRIKI

An International
Associate of
Savills

2.1. Γενικές υποθέσεις

Η παρούσα εκτίμηση διενεργήθηκε με βάση τις υποθέσεις που παρουσιάζονται ακολούθως, εκτός εάν υπάρχουν διαφοροποιήσεις που αναφέρονται στο σώμα της έκθεσης ή/και σε στήλη με τίτλο «Ειδικές Υποθέσεις» και οι οποίες υπερισχύουν των κάτωθι αναφερομένων. Σε περίπτωση που αποδειχθεί ότι οποιαδήποτε από τις κάτωθι υποθέσεις δεν είναι έγκυρη ενδέχεται να απαιτείται αναθεώρηση της αποτίμησης καθώς υπάρχει πιθανότητα να επηρεάζεται το εκτιμητικό αποτέλεσμα.

1. Ότι το ακίνητο δεν υπόκειται σε οποιουδήποτε ασυνήθιστους ή ιδιαίτερα επαχθείς περιορισμούς, βάρη ή έξοδα που εμπεριέχονται στους τίτλους ιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που υπάρχουν οποιοσδήποτε υποθήκες ή επιβαρύνσεις, έχουμε υποθέσει ότι το ακίνητο θα πωλείται χωρίς αυτές τις υποχρεώσεις. Δεν προχωρήσαμε σε έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας, καθώς και των εγγραφών του Εθνικού Κτηματολογίου.
2. Ότι οι πληροφορίες που παρέχονται σε εμάς και συνοψίζονται στην παρούσα έκθεση είναι πλήρεις και ορθές. Δεν έχουμε προβεί σε επίσημης μορφής έρευνες σχετικά με το ακίνητο και για αυτό το λόγο δεν είναι δυνατόν να αποδεχθούμε ευθύνη για αυτό το ζήτημα.
3. Ότι το κτίριο έχει κατασκευαστεί και χρησιμοποιείται σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία και ότι δεν υπάρχουν παραβιάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας. Ομοίως ότι κάθε μέλλουσα χρήση θα είναι σύννομη.
4. Ότι η ιδιοκτησία δεν επηρεάζεται αρνητικά, ούτε είναι πιθανό να γίνει επηρεαστεί αρνητικά από πολεοδομικά σχέδια, προτάσεις ή απαλλοτριώσεις και ότι δεν υπάρχουν θέματα που επηρεάζουν αρνητικά την αξία της.
5. Ότι το κτίριο είναι δομικά σταθερό, και ότι δεν υπάρχουν κεκρυμμένα ελαττώματα ή/και ελαττώματα υλικού και εγγενώς επικίνδυνα ή ακατάλληλα υλικά ή τεχνικές, είτε σε τμήματα του κτιρίου που έχουμε επιθεωρήσει είτε όχι, που θα μας κάνει να λάβουμε υπ' όψιν κεφάλαια αποκατάστασης. Η παρούσα έκθεση δεν αποτελεί τεχνικό έλεγχο του κτιρίου και των εγκαταστάσεων εν γένει.
6. Ότι το ακίνητο είναι συνδεδεμένο, ή μπορεί να συνδεθεί χωρίς υπερβολική δαπάνη, με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.
7. Ότι για την κατασκευή ή τη μετατροπή του κτιρίου δεν έγινε χρήση οποιονδήποτε επιβλαβών ή επικίνδυνων υλικών ή τεχνικών, όπως ενδεικτικά το σιμέντο υψηλής περιεκτικότητας σε αλουμίνα (high alumina cement), τα πρόσθετα χλωριούχου ασβεστίου (calcium chloride additives), πλάκες ξυλόμαλλου (wood-wool slabs) που χρησιμοποιούνται ως μόνιμο διάφραγμα και άλλα παρόμοια υλικά. Σημειώνεται ότι δεν έχουμε διενεργήσει έρευνα σχετικά με αυτά τα θέματα.
8. Ότι το ακίνητο δεν έχει υποστεί καμία μόλυνση του εδάφους κατά το παρελθόν, ούτε είναι πιθανό να γίνει αυτό στο άμεσο μέλλον. Δεν έχουμε διενεργήσει δοκιμές εδάφους ή προβεί σε άλλες έρευνες στον τομέα αυτό, και δεν μπορούμε να εκτιμήσουμε την πιθανότητα μιας τέτοιας μόλυνσης.
9. Ότι το ακίνητο δεν πάσχει από οποιαδήποτε κίνδυνο πλημμυρών. Δεν έχουμε διεξαγάγει έρευνα σχετικά με το θέμα αυτό.
10. Ότι το ακίνητο είναι σύμφωνο με όλες τις διατάξεις που σχετίζονται με τη χρήση του και αφορούν την ασφάλεια και προσβασιμότητα των χρηστών.
11. Ότι η ιδιοκτησία δεν πάσχει από περιβαλλοντικά βάρη, όπως συσκευές ηλεκτρικής τροφοδοσίας υψηλής τάσης και άλλο παρόμοιο εξοπλισμό ή υλικά που ενδέχεται να προκαλέσουν πρόβλημα.
12. Ότι δεν θα υπάρξουν αρνητικές εδαφολογικές συνθήκες, ότι το ακίνητο δεν επηρεάζεται δυσμενώς από πολεοδομικές και άλλες διατάξεις, ότι το έδαφος δεν περιέχει αρχαιολογικά ευρήματα, καθώς και ότι δεν υπάρχει κάποιο άλλο θέμα που θα μπορούσε να μας οδηγήσει σε πρόβλεψη για εξαιρετικές καθυστερήσεις στην ανάπτυξη του ακινήτου ή σε μεγάλη επαύξηση του κόστους κατασκευής.
13. Ότι οι μισθωτές είναι σε θέση να καλύψουν τις υποχρεώσεις τους και ότι δεν υπάρχουν οφειλόμενα μισθώματα ή μη κοινοποιηθείσες αποκλίσεις από τα προβλεπόμενα στις αντίστοιχες μισθωτικές συμβάσεις.

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

2.2. Γενικές παράμετροι

Οι εκτιμήσεις μας διενεργούνται με βάση τις παραμέτρους που παρουσιάζονται ακολούθως, εκτός εάν υπάρχουν διαφοροποιήσεις που αναφέρονται στο σώμα της έκθεσης ή/και σε στήλη με τίτλο «Ειδικές Παράμετροι» και οι οποίες υπερισχύουν των κάτωθι αναφερομένων. Σε περίπτωση που αποδειχθεί ότι οποιαδήποτε από τις κάτωθι παραμέτρους δεν είναι έγκυρη ενδέχεται να απαιτείται αναθεώρηση της αποτίμησης καθώς υπάρχει πιθανότητα να επηρεάζεται το εκτιμητικό αποτέλεσμα.

1. Παρ' ότι λάβαμε υπ' όψιν τις γενικές επιπτώσεις της φορολογίας, δεν προσμετρήσαμε οποιαδήποτε υποχρέωση φόρου μπορεί να προκύψει σε μια πώληση, είτε πραγματική είτε ονομαστική, και δεν έχουμε προβεί σε μειώσεις της αξίας λόγω Φόρου Υπερτιμήματος, Φ.Π.Α. ή οποιουδήποτε άλλου φόρου (π.χ. εισοδήματος).
2. Δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν οποιαδήποτε έξοδα νομικής φύσεως τα οποία προκύπτουν κατά τη πώληση του ακινήτου.
3. Δεν έχουν ληφθεί υπ' όψιν ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης (working capital).
4. Εκτός και εάν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση, η εκτίμησή μας έχει βασισθεί στην υπόθεση ότι κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο βρίσκεται στην κατάσταση που βρισκόταν κατά την ημερομηνία της αυτοψίας.
5. Από την αποτίμηση μας εξαιρείται κάθε πρόσθετη αξία που αποδίδεται στην υπεραξία (goodwill) ή σε εξοπλισμό και εξαρτήματα τα οποία έχουν αξία μόνον για τον τρέχοντα χρήστη.
6. Σε περίπτωση που αποτιμώνται άνω του ενός ακίνητα, κάθε ακίνητο αποτιμήθηκε ανεξάρτητα και δεν έγινε πρόβλεψη, θετική ή αρνητική, για το κατά πόσο αυτά αποτελούν μέρος μίας ευρύτερης συμφωνίας μεταβίβασης χαρτοφυλακίου. Η συνολική αξία που αναφέρεται είναι απλώς το άθροισμα των επιμέρους αξιών του κάθε ακινήτου.
7. Στην περίπτωση ακινήτου όπου υπάρχει μη εξυπηρετούμενο δάνειο, δεν έχουμε λάβει υπ' όψιν τυχόν πιθανές επιπτώσεις που μπορεί αυτό να έχει στην εικόνα του ακινήτου στην αγορά και συνεπώς στην αποτίμηση του.
8. Η αποτίμησή μας βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς τα οποία έχουν έρθει στην κατοχή μας από πολλές πηγές. Εκείνα που έχουμε λάβει από άλλους μεσίτες και εκτιμητές δίνονται με καλή πίστη αλλά χωρίς ευθύνη και συχνά παρέχονται προφορικά. Μερικά προέρχονται από βάσεις δεδομένων, όπως το Κτηματολόγιο ή βάσεις δεδομένων στις οποίες έχουμε πρόσβαση. Σε όλες τις περιπτώσεις, εκτός από εκείνες στις οποίες είχαμε άμεση εμπλοκή, δεν είμαστε σε θέση να εγγυηθούμε ότι οι πληροφορίες στις οποίες βασιστήκαμε είναι ορθές, αν και πιστεύουμε ότι είναι έτσι.

3. Παραρτήματα

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Ιδιοκτητών Ακινήτων της εταιρείας «Pasal Development A.E.»
για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων
σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20



KENTRIKI

An International
Associate of
Savills

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20

3.1. Πίνακας αξιών

α/α	Διεύθυνση	Δήμος	Αξία 31-12-20
01	Ελευσίνα	Ελευσίνας	20,850,000 €
02	Ορφέως 166, Βοτανικός	Αθηναίων	3,970,000 €
03	Θερμαϊκού 19	Ωραιοκάστρου	1,610,000 €
04	Παλαιά σφαγεία Λαυρίου	Λαυρεωτικής	3,740,000 €
05	Νέα Λάμψακος	Χαλκιδέων	1,650,000 €
06	Θέση Κύριλλος	Ασπρόπυργος	29,450,000 €
07	Θέση Ψάρι	Ασπρόπυργος	4,650,000 €
08	Θέση Λάκκα	Ασπρόπυργος	5,400,000 €
			71,320,000 €

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Ιδιόκτητων Ακινήτων της εταιρείας «Pasal Development A.E.»
για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων
σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20



KENTRIKI

An International
Associate of
Savills

Πιστοποιητικό Εκτίμησης Εύλογης Αξίας

Ιδιόκτητων Ακινήτων της εταιρείας «Pasal Development A.E.»
για σκοπούς ενημέρωσης οικονομικών καταστάσεων
σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

Ημερομηνία εκτίμησης: 31-12-20



KENTRIKI

An International
Associate of
Savills

Δημήτρης Μανουσάκης MRICS
Υπεύθυνος γραφείου

+30 210 6996311
dman@savills.gr

Γιώργος Γκόλας MRICS
Επικεφαλής εκτιμητικού τμήματος

+30 210 6996311
g.gkolas@savills.gr