



**ΑΝΟΙΚΤΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΚΥΠΡΟΥ**

ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ – ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ»**

ΔΙΑΤΡΙΒΗ ΕΠΙΠΕΔΟΥ MASTER

**SALE and LEASE BACK ΑΚΙΝΗΤΩΝ: ΕΝΑ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ
ΕΡΓΑΛΕΙΟ**

Φοιτητής: Ευάγγελος Σώρας (11000633)

Επιβλέπων καθηγητής: Απόστολος Χριστόπουλος

Αθήνα, Ιούνιος 2012

SALE and LEASE BACK ΑΚΙΝΗΤΩΝ: ΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΕΡΓΑΛΕΙΟ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ LEASING

- 1.1. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (LEASING) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ
- 1.2. ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ
- 1.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ LEASING.
- 1.4. ΠΡΟΙΟΝΤΑ LEASING
- 1.5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ LEASING
- 1.6. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ LEASING
- 1.7. ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ, ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.
- 1.8. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ LEASING
- 1.9. LEASING - ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΚΑΛΥΨΗ.
- 1.10. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ LEASING.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ SALE & LEASE BACK

- 2.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΠΩΛΗΣΗΣ & ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ (SALE & LEASE BACK)
- 2.2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ & ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ (SALE & LEASE BACK)
- 2.3. ΘΕΣΜΙΚΟ - ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ SALE & LEASE BACK ΑΚΙΝΗΤΟΥ
- 2.4. ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΑΠΟ SALE & LEASE BACK ΑΚΙΝΗΤΟΥ
- 2.5. ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ SALE & LEASE BACK.
- 2.6. SALE & LEASE BACK: ΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟ ΜΕΣΟ ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ ΕΠΙΣΦΑΛΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ
- 2.7. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ SALE and LEASE BACK

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΕΡΕΥΝΑ – ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

- 3.1. ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΜΠΕΙΡΙΚΗΣ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗΣ – ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ
- 3.2. ΧΡΗΣΗ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ
- 3.3. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #1
- 3.4. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #2
- 3.5. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #3
- 3.6. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #4
- 3.7. ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ (ΕΛΛΗΝΙΚΗ – ΞΕΝΗ)

ΜΕΡΟΣ 4. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑΤΑ.

- 4.1. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #1
- 4.2. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #1
- 4.3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #2
- 4.4. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #2
- 4.5. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #3
- 4.6. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #3
- 4.7. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #4
- 4.8. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #4

Με την ευκαιρία της συγγραφής αυτής της διατριβής θα ήθελα να ευχαριστήσω τον καθηγητή Δρ. Απόστολο Χριστόπουλο, όχι μόνο για την σωστή και αποτελεσματική καθοδήγηση του, όσο αφορά την συγκεκριμένη διατριβή, αλλά και γιατί είναι πάντα κοντά στους φοιτητές του, είτε είναι προπτυχιακοί, είτε είναι μεταπτυχιακοί.

Ευάγγελος Σώρας του Αθανασίου

SALE and LEASE BACK ΑΚΙΝΗΤΩΝ: ΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ, ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΕΡΓΑΛΕΙΟ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Όσοι ασχολούνται με την επιστήμη της χρηματοοικονομικής / τραπεζικής γνωρίζουν, ότι η πώληση και επαναμίσθωση (sale and lease back) ακινήτου αποτελεί ένα σημαντικό χρηματοοικονομικό εργαλείο για τις επιχειρήσεις. Εκείνο που δεν είναι ίσως γνωστό και επιχειρείται να αναδείξει η παρούσα μελέτη, είναι ότι αυτή η μέθοδος χρηματοδότησης αποτελεί και ένα σημαντικό φορολογικό και λογιστικό εργαλείο. Η διάρθρωση της παρούσας μελέτης έχει ως εξής:

α) Στην εισαγωγή αναφέρεται η εξέλιξη της αγοράς leasing στην Ελλάδα από το 1986, όταν δημοσιεύθηκε το πρώτο νομοσχέδιο για leasing, έως σήμερα.

β) Στο πρώτο κεφάλαιο επιχειρείται μία θεωρητική προσέγγιση του leasing και πιο συγκεκριμένα αναπτύσσονται:

⇒ Οι κατηγορίες και τα προϊόντα leasing

⇒ Τα πάγια, που μπορούν να ενταχθούν σε καθεστώς leasing, καθώς και η διαδικασία ασφάλισης τους.

⇒ Οι κίνδυνοι, που εμπεριέχονται στο leasing και πώς αντιμετωπίζονται.

⇒ Η διαδικασία έγκρισης και εκταμίευσης του leasing

⇒ Το νομοθετικό, φορολογικό και θεσμικό πλαίσιο του leasing στην Ελλάδα

⇒ Η λογιστική αντιμετώπιση του leasing στην Ελλάδα.

⇒ Τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του leasing

γ) Στο δεύτερο κεφάλαιο αναπτύσσεται θεωρητικά το sale & lease back, το οποίο ορίζεται ως μια κατηγορία μίσθωσης, κατά την οποία μια επιχείρηση πουλάει ένα ακίνητο σε μια εταιρεία leasing, αλλά παράλληλα συμφωνεί να μισθώσει το ίδιο ακίνητο, σύμφωνα με τις διαδικασίες και τους όρους μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης και επιπλέον περιγράφεται, αναλυτικά, η διαδικασία του sale & lease back.

Επίσης σε αυτό το κεφάλαιο περιγράφεται, πώς η υπεραξία, που δημιουργείται, βελτιώνει με «νόμιμο» τρόπο τις Οικονομικές Καταστάσεις της Επιχείρησης, που προβαίνει σε sale & lease back.

Επιπλέον αναφέρεται το νομοθετικό, φορολογικό και θεσμικό πλαίσιο του sale & lease back στην Ελλάδα, με ιδιαίτερη μνεία στα φορολογικά κίνητρα, που είναι τα ακόλουθα, όσο αφορά την αγορά ακινήτου:

⇒ Η εταιρεία leasing δεν πληρώνει φόρο μεταβίβασης για την συναλλαγή.

⇒ Η εταιρεία δεν φορολογείται για την υπεραξία, που δημιουργείται από την διαφορά της λογιστικής αξίας και της αξίας εκτίμησης (και συνεπώς συναλλαγής). Απαλλάσσεται με την προϋπόθεση εμφάνισης της υπεραξίας σε ιδιαίτερο λογαριασμό αποθεματικού, το οποίο, όμως, φορολογείται σε περίπτωση διανομής του, ή διάλυσης της εταιρείας, ή διακοπής της σύμβασης leasing, ή υποκατάσταση του μισθωτή από τρίτο.

⇒ Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων για την κατάρτιση των συμβάσεων περιορίζονται στα κατώτατα όρια

και τα ακόλουθα, όσο αφορά την μίσθωση του ακινήτου:

⇒ Η εταιρεία leasing εκπίπτει αποσβέσεις στο ακίνητο, όσο διαρκεί η σύμβαση

⇒ Η εταιρεία leasing εκπίπτει προβλέψεις έως το 2% του συνολικού ύψους των μισθωμάτων

⇒ Μόνο τα μισθώματα των βιομηχανοστασίων επιβαρύνονται με Φ.Π.Α, όλα τα άλλα μισθώματα, που αφορούν leasing ακινήτων, δεν επιβαρύνονται με Φ.Π.Α.

⇒ Από πλευράς εταιρείας leasing, τα μισθώματα και το τίμημα πώλησης των ακινήτων επιβαρύνονται και με φόρο εισοδήματος, ενώ απαλλάσσονται από κάθε άλλο φόρο και εισφορά.

⇒ Από πλευράς επιχείρησης τα μισθώματα, που καταβάλλει προς την εταιρεία leasing, θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν φορολογικά από τα ακαθάριστα έσοδα της. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στον καταμερισμό του μισθώματος σε κτίριο, το οποίο εκπίπτει φορολογικά, και οικοπέδου, το οποίο δεν εκπίπτει φορολογικά.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, αλλά στηριζόμενος κυρίως, στο γεγονός, ότι με τη χρήση του sale & lease back:

⇒ δεν υπάρχουν φορολογικές επιβαρύνσεις στη μεταβίβαση του ακινήτου.

⇒ φοροεκπίπτεται όλο το μίσθωμα και όχι μόνο ο τόκος, όπως στο μακροπρόθεσμο δανεισμό.

⇒ καταρτίζεται ένα σχέδιο αποπληρωμής, που έχει σαν βάση τον φορολογικό προγραμματισμό, δηλαδή αν θα έχουμε χαμηλά κέρδη στην αρχή του επενδυτικού σχεδίου, θα πρέπει να σχεδιάσουμε να έχουμε χαμηλά μισθώματα leasing στην αρχή, ήτοι οπισθοβαρείς δόσεις (χαμηλές στην αρχή και υψηλότερες στο τέλος), αντιθέτως, αν θα έχουμε υψηλά κέρδη στην αρχή του επενδυτικού σχεδίου, θα πρέπει να σχεδιάσουμε να έχουμε υψηλά μισθώματα leasing στην αρχή, ήτοι εμπροσθοβαρείς δόσεις (υψηλές στην αρχή και χαμηλότερες στο τέλος)

μπορεί κάποιος εύκολα να διαπιστώσει, ότι το **sale & lease back είναι ένα σημαντικό φορολογικό εργαλείο.**

Το γεγονός, ότι με τη χρήση του sale & lease back, το ακίνητο, που είναι καταχωρημένο στα λογιστικά βιβλία της επιχείρησης με μία χαμηλή, υπολειμματική, λογιστική αξία, μετατρέπεται εύκολα σε κεφάλαιο κίνησης, διατηρώντας η επιχείρηση τη χρήση του ακινήτου, χωρίς να διακοπεί ή να αλλάξει η παραγωγική διαδικασία της, αποδεικνύει **την χρησιμότητα του sale & lease back ως χρηματοοικονομικό εργαλείο.**

Το γεγονός, ότι από την μία πλευρά έχουμε μια υπεραξία, προερχόμενη από το sale & lease back, που ενισχύει τα αποθεματικά και συνεπώς τα ίδια κεφάλαια της επιχείρησης, ενώ από την άλλη πλευρά έχουμε μια εκταμίευση από την εταιρεία leasing, η οπού δεν απεικονίζεται ως υπο χρέωση (σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα) και χρησιμοποιείται να αποπληρώσει μακροπρόθεσμο, βραχυπρόθεσμο δανεισμό, προμηθευτές ή να ενισχύσει το ταμείο της επιχείρησης, μας οδηγεί σε βελτίωση πολλών αριθμοδεικτών ρευστότητας, αποδοτικότητας ή κεφαλαιακής δομής, γεγονός, που αποδεικνύει **την χρησιμότητα του sale & lease back ως ενός σημαντικού λογιστικού εργαλείου**, που μπορεί να συνεισφέρει στη βελτίωση της εικόνας του ισολογισμού.

Ιδιαίτερη μνεία πρέπει να δοθεί στην συμπεριφορά του sale & lease back κατά την διάρκεια της κρίσης, όπου οι Τράπεζες διαπιστώνουν, ότι **είναι ένα σημαντικό εργαλείο ανάκτησης ανείσπρακτων απαιτήσεων**, γιατί αφενός η (νομική) ιδιοκτησία του ακινήτου ανήκει στην εταιρεία leasing, οπότε κανείς τρίτος, ακόμη και αν είναι προνομιούχος (ΙΚΑ, Δημόσιο, εργαζόμενοι) δεν μπορεί να το κατασχέσει, αφετέρου η εταιρεία leasing μπορεί πολύ εύκολα να ανακτήσει και την οικονομική ιδιοκτησία με μια μονομερή καταγγελία, χωρίς να απαιτείται πλειστηριασμός. Έτσι οι Τράπεζες με την βοήθεια των θυγατρικών εταιριών τους leasing μετατρέπουν πολλά προβληματικά δάνεια σε sale & lease back, οπότε δεν μπορεί κανείς να τα κατασχέσει και επιπλέον μπορούν να τα ανακτήσουν πολύ ευκολότερα.

δ) Στο **τρίτο κεφάλαιο**, που είναι το εμπειρικό μέρος της διατριβής, για να αποδείξω την αποτελεσματικότητα του sale and lease back ως λογιστικού, αλλά και χρηματοοικονομικού, εργαλείου, επέλεξα τέσσερεις, πραγματικές περιπτώσεις sale and lease back ακινήτου, τις οποίες χειρίσθηκα προσωπικά, όταν ήμουν διευθυντής διαχείρισης κινδύνου στην ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING, θυγατρική της CREDIT AGRICOLE LEASING και εφάρμοσα ανάλυση αριθμοδεικτών, βρίσκοντας τις τιμές τους πριν και μετά το sale and lease back. Η σύγκριση των τιμών των επιλεγμένων αριθμοδεικτών πριν το sale and lease back με τις αντίστοιχες τιμές των ίδιων αριθμοδεικτών μετά το sale and lease back μας απόδειξε, ότι το sale and lease back κατάφερε να **βελτιώσει, σημαντικά, την χρηματοοικονομική εικόνα** της επιχείρησης, οπότε είναι ένα χρήσιμο λογιστικό, χρηματοοικονομικό εργαλείο.

Σε περιόδους κρίσης η άντληση κεφαλαίων τόσο από το Τραπεζικό σύστημα, όσο και από την Κεφαλαιαγορά είναι πάρα πολύ δύσκολη, σχεδόν αδύνατη.

Σε μια τέτοια περίπτωση η εύρεση κεφαλαίου κίνησης μέσω των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, δηλαδή με τη χρήση του sale and lease back, κρίνεται απαραίτητη.

Επιπλέον η καλύτερη εμφάνιση των στοιχείων του Ισολογισμού και αυτό μπορεί να επιτευχθεί με τη χρήση του sale and lease back, μπορεί να προσελκύσει επενδυτές και νέα κεφάλαια στην Εταιρεία.

Ως εκ τούτου μια πρόταση για χρήση sale and lease back δεν είναι μόνο απαραίτητη, αλλά και σωτήρια.

Η χρήση του sale & lease back εξυπηρετεί καλύτερα τις εταιρείες, που έχουν:

⇒ υψηλό δείκτη παγιοποίησης, γιατί μπορούν εύκολα να μετατρέψουν τα «αδρανή» πάγια τους σε κεφάλαιο κίνησης

⇒ υψηλά κέρδη, γιατί φοροεκπίπτει όλο το μίσθωμα και όχι μόνο ο τόκος, όπως στον τραπεζικό δανεισμό, οπότε πληρώνουν λιγότερους φόρους.

⇒ ανάγκη αναδιάρθρωσης του ισολογισμού τους, γιατί με την χρήση της υπεραξίας, που προκύπτει από το sale & lease back, ενισχύουν τα ίδια τους κεφάλαια.

SALE and LEASE BACK OF A REAL ESTATE PROPERTY: A SIGNIFICANT FINANCIAL, TAX AND ACCOUNTING TOOL.

EXECUTIVE SUMMARY

Those involved with the science of finance / banking know that the sale and lease back of a real - estate property is an important financial tool for business. What is perhaps not known, and I will attempt to highlight with this thesis, is that this method of financing is also an important tax and accounting tool. The structure of this thesis is as follows:

a) The **introduction** refers the evolution of the leasing market in Greece since 1986, when the first law for leasing in Greece was published, up to now.

b) In the **first chapter** there is a theoretical approach to leasing and more specifically I have mentioned:

- ⇒ The various categories and products of leasing
- ⇒ The assets, which can be leased, and the procedure for securing them
- ⇒ The various types of risk involved in leasing and how they are managed
- ⇒ The process of approval and disbursement of leasing
- ⇒ The legislative, fiscal and institutional framework for leasing in Greece
- ⇒ The accounting treatment of leasing in accordance with International Accounting Standards and also in accordance with Greek Accounting Standards.
- ⇒ The advantages and disadvantages of leasing

c) In the **second chapter** there is a theoretical approach to sale & lease back, which is defined as a category of lease, in which a company sells its real - estate property to a leasing company, but also has agreed with the leasing company to lease the same property, in accordance with the procedures and terms of a finance leasing. Furthermore, I will describe how the overvaluation surplus, resulting from the difference between the accounting, historical cost of the property and the value of the sale & lease back of the property, improves with "legal" way the company's financial statements, making the sale & lease back of property an important accounting tool.

Moreover I will describe the legislative, fiscal and institutional framework of the sale & lease back in Greece, with particular reference to the following tax incentives, regarding the purchase of the property:

- ⇒ The leasing company does not pay any tax on the transaction of ownership transfer
- ⇒ The client is not taxed on the overvaluation surplus, resulting from the difference between the accounting, historical cost of the property and the value of the sale & lease back of the property, which is actually the estimated market value. This overvaluation surplus will be transferred to reserve accounts and will be taxed only if there will be a distribution of them, or a dissolution of the company, or a termination of contract leasing, or substitution of the lessee by a third party.
- ⇒ The rights of the public notary for the contracts are limited to the minimum levels.

and the following tax incentives, regarding the lease of the property:

- ⇒ The leasing company deducts the depreciation on the leased property from its taxable income. The depreciation is estimated in accordance with the duration of the leasing contract.
- ⇒ The leasing company creates a non-taxable reserve for doubtful leases, which is estimated at 2% of the total lease portfolio.
- ⇒ Only the lease rentals of industrial plants are subject to VAT, all other leases are not subject to VAT
- ⇒ From the side of the leasing company, the lease rentals and the profit from the disposal of leased assets are charged only with income tax and exempt from all taxes and other levies.
- ⇒ From the side of the client, all lease rentals, which are paid to the leasing company, and all related operating expenses are deductible from its gross revenues. Special attention should be given on the allocation of the lease rental between the building, which is tax deductible, and the plot, which is not tax deductible.

Considering the above, but based, mainly, on the following:

- ⇒ there are no taxes on the transfer of the property's ownership.
- ⇒ the whole lease rental, including both interest payment and capital payment, is tax deductible, while only interest payment is tax deductible in case of a long-term loan.

⇒ the ability of the preparation of a repayment plan, which is adjusted to the tax planning, i.e. if the client will have lower profits at the beginning of the project, he must plan to have low lease rentals (namely back - loaded doses, lower at the beginning and higher at the end of the leasing period) contrary, if the client get high profits at the beginning of the project, he must plan to have high lease rentals (namely front – loaded doses, higher at the beginning and lower at the end of the leasing period).

we can, easily, conclude that the sale & lease back of a property is an important tax tool.

By using the sale & lease back, the property, which is recorded on the accounting books of the company at a low, residual, accounting value (historical cost), is easily converted into a working capital, while the company is, continuously, using the property without interrupting or changing the production process. Thus the usefulness of the sale & lease back of a property as a financial tool is obvious.

The combination of the overvaluation surplus, resulting from the difference between the accounting, historical cost of the property and the value of the sale & lease back of the property, which boosts the non - taxable reserves and therefore the equity of the company and the financing, originating from the leasing company, which is not presented as an obligation (under Greek Accounting Standards) and is used to repay long-term loans, short-term loans, trade payable or enhance the cash of the client, improves significantly many indicators of liquidity, profitability and capital structure. Thus the sale & lease back of a property as an accounting tool contributes to improve the image of the financial statements of the client.

Special attention should be given on the behavior of the sale & lease back during the crisis, where banks note that it is an important tool in recovering doubtful receivables, because:

⇒ the (legal) ownership of the property has been owned by the leasing company, thus no third party, even if they are privileged (IKA, government, employees), can seize the leased property.

⇒ the leasing company can very easily recover the doubtful lease, by obtaining the economic ownership of the property, after an unilateral termination, without any auction.

As a result the banks, with the assistance of their leasing subsidiaries companies, can transform their doubtful loans into sale & lease back contracts, thus no one can confiscate the properties, which also can be retrieved more easily.

d) The third chapter, which includes the empirical research of this thesis, presents the effectiveness of the sale and lease back as an accounting and financial tool. I have selected four, “real” cases of sale and lease back of a property, which have been managed by me, when I was the chief risk officer in EMPORIKI LEASING, a subsidiary of CREDIT AGRICOLE LEASING.

I have applied ratios analysis on these cases and from the comparison of the values of some specified ratios before and after the sale and lease back of the property, I have achieved to approve the significant improvement of the financial situation of the client and consequently the effectiveness of the sale and lease back as a significant accounting and financial tool.

In period of crisis raising funds from both banking system and capital markets is very difficult, almost impossible. In such a case funding, by using the fixed assets of the company through a sale and lease back, is essential. Moreover, better-looking financial statements, fact which can be achieved by using a sale and lease back, can attract new investors to the company. Therefore a proposal to use sale and lease back is not only necessary but also lifesaving.

The use of sale & lease back is the best for companies that have:

⇒ significant fixed assets, which can be easily converted into useful working capital

⇒ high profits because the whole lease rental and not just the interest, such as bank loans, is tax – deductible, thus they pay less taxes

⇒ the need to restructure their balance sheet, because the use of the overvaluation surplus arising from sale & lease back, strengthen their own funds.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Κατά την διάρκεια της περιόδου 1986 - 2006, που αρχίζει από το έτος όπου ψηφίσθηκε ο νόμος 1665/1986 για την μίσθωση (leasing), η ανάπτυξη του leasing στην Ελλάδα είναι εντυπωσιακή και ακολουθεί την πορεία της πιστωτικής επέκτασης, σε παγκόσμιο επίπεδο.

Η έναρξη του sale & lease back ακινήτων το 1999, που καθιερώνεται με την ψήφιση του νόμου 2682/1999, δίνει νέα ώθηση τόσο στην αγορά ακινήτων και στον κλάδο κατασκευών, που πάντα υπήρξε η ατμομηχανή της Ελληνικής Οικονομίας, όσο και στην αγορά leasing.

Το 2006, που είναι το τελευταίο έτος πριν την εμφάνιση των πρώτων ενδείξεων της παγκόσμιας κρίσης, ο βαθμός ανάπτυξης της οικονομικής ανάπτυξης της Ελλάδας παρέμεινε υψηλός και μάλιστα σε επίπεδα υψηλότερα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, γεγονός που οδηγούσε πιο γρήγορα στη σύγκλιση (Ενδεικτικά παραθέτω την τιμή του κατά κεφαλή ΑΕΠ της Ελλάδας ως ποσοστό επί του μέσου όρου των 15 πλουσιότερων χωρών της ΕΟΚ. 2006: 84,7%, 2005: 83,3%, 2000: 77,9%). Η υψηλή ανάπτυξη της περιόδου οφειλόταν στη σημαντική αύξηση της εγχώριας ζήτησης και της ιδιωτικής κατανάλωσης, που ήταν απόρροια των Ολυμπιακών Αγώνων. Η αγορά leasing συνεχίζει να αναπτύσσεται με υψηλούς ρυθμούς, που ενισχύθηκε επιπλέον από τον ανταγωνισμό μεταξύ των εταιρειών leasing τόσο στην τιμολογιακή πολιτική, όσο και στη διαφήμιση. Οι νέες συμβάσεις αυξήθηκαν κατά μέσο όρο 25% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, πιο συγκεκριμένα οι συμβάσεις leasing ακινήτων αυξήθηκαν κατά 41%, ενώ οι συμβάσεις leasing αυτοκινήτων και εξοπλισμού κατά 17%.

Το 2007 εμφανίζονται τα πρώτα σημάδια της κρίσης, όπως η αύξηση των τιμών πετρελαίου και η πιστωτική κρίση στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής. Παρά την ύπαρξη αυτών των ενδείξεων, σημάδια της κρίσης δεν εμφανίζονται ακόμη στην Ελληνική σκηνή.

Οι συμβάσεις Leasing, που υπογράφηκαν το 2009, ήταν μειωμένες κατά 34,6% σε σχέση με την παραγωγή του 2008, το οποίο ήταν ένα έτος, που παρουσίασε στασιμότητα σε σχέση με το 2007.

Οι συμβάσεις Leasing, που υπογράφηκαν το 2010, παρουσίασαν επίσης σημαντική μείωση σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Πιο συγκεκριμένα το 2010 υπογράφηκαν συμβόλαια ύψους € 1,2 δις, ενώ το 2009 είχαν υπογραφεί συμβόλαια ύψους € 1,7 δις. Η μείωση ήταν της τάξης του 42% σε σχέση με το έτος 2009, στο οποίο είχε επίσης παρουσιασθεί σημαντική μείωση. Ενώ αξιοσημείωτο είναι, ότι οι 7 στις 10 αιτήσεις αφορούσαν sale & lease back ακινήτου.

Ένα άλλο αρνητικό επακόλουθο της κρίσης, είναι η σημαντική αύξηση των επισφαλειών. Εντός του 2010 το ποσοστό των επισφαλών συμβάσεων υπερδιπλασιάστηκε σε 8% από 3% (2009).

Στην αρχή της εμφάνισης του leasing υπήρξε πολλή συζήτηση, αν κάποια επιχείρηση πρέπει να διαλέξει μακροπρόθεσμο δανεισμό για την απόκτηση παγίου ή leasing, όμως με το πέρασμα των ετών οι ενδιαφερόμενοι, λαμβάνοντας υπόψη τα φορολογικά κίνητρα του leasing και ιδίως του sale & lease back, εύκολα καταλήγουν στην επιλογή του leasing, συγκρίνοντας το με τον μακροπρόθεσμο δανεισμό.

Το αρχικό θεσμικό πλαίσιο της μίσθωσης είχε πολλές ασάφειες, ιδίως στο θέμα της λογιστικής διαχείρισης, παρόλα αυτά ο θεσμός αναπτύχθηκε με ταχύτερους ρυθμούς, ιδίως, όταν ξεκίνησε sale and lease back των ακινήτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ LEASING

1.1. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ (LEASING) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ένας απλός ορισμός της μίσθωσης είναι αυτός, που την ορίζει σαν μία μορφή μέσο - μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης επιχειρήσεων με σκοπό την απόκτηση παγίων στοιχείων.

Στην ελληνική βιβλιογραφία, όταν γίνεται αναφορά στη μίσθωση, εννοείται μόνο η χρηματοδοτική μίσθωση, ενώ αγνοείται, σχεδόν τελείως, η λειτουργική μίσθωση. Παραδείγματος χάρη σύμφωνα με τον νόμο 1665/1986, leasing έχουμε, όταν η εταιρεία leasing (εκμισθωτής) εκχωρεί σε μία επιχείρηση (μισθωτή) έναντι πληρωμής (μισθώματος) του δικαιώματος της χρήσης του παγίου (μισθίου) προς εξυπηρέτηση αποκλειστικά επαγγελματικών σκοπών και στη συνέχεια με τη λήξη της σύμβασης του δικαιώματος είτε της αγοράς του, είτε της περαιτέρω ανανέωσης της σύμβασης. Αυτός ο ορισμός καλύπτει μόνο τη χρηματοδοτική μίσθωση.

Στη διεθνή βιβλιογραφία, παραδείγματος χάρη σύμφωνα με το διεθνές λογιστικό πρότυπο (ΔΛΠ 17), η μίσθωση (leasing) είναι μία σύμβαση μεταξύ της εταιρείας leasing (εκμισθωτής) και της επιχείρησης (μισθωτής) με σκοπό την εκχώρηση στον μισθωτή έναντι πληρωμής (μισθώματος), ή, ορθότερα, έναντι μίας σειράς πληρωμών, του δικαιώματος της χρήσης του πάγιου (μισθίου). Επίσης το ίδιο διεθνές λογιστικό πρότυπο διαχωρίζει με σαφήνεια τη χρηματοδοτική μίσθωση από τη λειτουργική μίσθωση.

Η μίσθωση στην Ελλάδα ξεκίνησε το 1986 για τους εξοπλισμούς με τον νόμο 1665/1986 και το 1995 για τα ακίνητα με τον νόμο 2367/1995. Η μίσθωση των ακινήτων και ιδίως η πώληση και επαναμίσθωση των ακινήτων (sale and lease back), που εδραιώθηκε με τον νόμο 2682/1999, βοήθησε σημαντικά όχι μόνο την αγορά leasing, αλλά και την αγορά ακινήτων και μάλιστα η ώθηση ήταν τόσο μεγάλη, που είχε σαν αποτέλεσμα:

- ⇒ Το χαρτοφυλάκιο της κάθε εταιρείας leasing να περιλαμβάνει ακίνητα σε ποσοστό, τουλάχιστον, 75%.
- ⇒ Όλες οι εταιρείες leasing να έχουν ουσιαστικά μετατραπεί σε αστικές εταιρείες ακινήτων.
- ⇒ Οι υπάλληλοι των εταιρειών leasing να θεωρούνται από τους ειδικούς της κτηματαγοράς ως οι «ειδικοί» στην αγορά ακινήτων.

Η μίσθωση είναι μια πολύ ευέλικτη μορφή χρηματοδότησης, γιατί ο ίδιος ο μισθωτής επιλέγει το πάγιο, που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, ή καλύτερα επιλέγει τον προμηθευτή, από τον οποίο η εταιρεία leasing θα αγοράσει τον εξοπλισμό, και στη συνέχεια αυτόν τον προμηθευτή υποδεικνύει στην εταιρεία leasing. Ο προμηθευτής πουλά το συγκεκριμένο πάγιο στην εταιρεία leasing, αφού προηγουμένως τα αρμόδια στελέχη της εταιρείας leasing έχουν εγκρίνει το αίτημα του πελάτη για leasing, και τέλος η εταιρεία leasing μισθώνει το πάγιο για μία ορισμένη περίοδο στον μισθωτή (ακίνητο για τουλάχιστον 10 έτη, εξοπλισμός για τουλάχιστον 3 έτη). Στο τέλος της περιόδου αποπληρωμής, ο μισθωτής, με την προϋπόθεση βέβαια, ότι έχει καταφέρει να ακολουθήσει κανονικά το πρόγραμμα αποπληρωμής, μπορεί:

- ⇒ να εξαγοράσει το πάγιο, συνήθως, έναντι ενός συμβολικού τιμήματος, παραδείγματος χάρη €1
- ⇒ να ανανεώσει τη σύμβαση για περιορισμένο χρονικό διάστημα (releasing)
- ⇒ να πουλήσει το πάγιο στην εταιρεία leasing και να το αναμισθώσει (sales and lease back).

1.2. ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΣ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ

Το πάγιο προς εκμίσθωση μπορεί να είναι είτε κινητό, είτε ακίνητο.

Όσο αφορά τα κινητά πάγια, μπορεί να είναι κάθε τύπου εξοπλισμός, που είναι απαραίτητος για την εκπλήρωση του επαγγελματικού σκοπού της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα μπορεί να είναι:

- ⇒ Μηχανήματα - σειρές παραγωγής και πάσης φύσης μηχανολογικός εξοπλισμός.
- ⇒ Μηχανήματα έργων.
- ⇒ Εξοπλισμός γραφείου, εκπαίδευσης.
- ⇒ Εξοπλισμός ξενοδοχείων.
- ⇒ Εξοπλισμός αποθήκευσης.
- ⇒ Ιατρικά και διαγνωστικά μηχανήματα.
- ⇒ Επαγγελματικά οχήματα κάθε τύπου.
- ⇒ Ηλεκτρονικοί υπολογιστές (προγράμματα software, συνήθως, αποφεύγονται).
- ⇒ Αεροσκάφη, ελικόπτερα.

Ο εξοπλισμός μπορεί να είναι είτε καινούριος, είτε μεταχειρισμένος, όμως στην περίπτωση που είναι μεταχειρισμένος, είναι απαραίτητη η εκτίμηση της υπόλοιπης χρήσιμης ζωής του από ειδικό εκτιμητή, γιατί η εμπορική αξία του σχετίζεται άμεσα με το υπόλοιπο της χρήσιμης ζωής του.

Όταν ο εξοπλισμός είναι καινούριος δεν απαιτείται εκτίμηση, γιατί η εμπορική αξία του μπορεί να επαληθευτεί εύκολα μέσω:

- ⇒ πληροφοριών από το διαδίκτυο
- ⇒ επαγγελματικών περιοδικών του συγκεκριμένου κλάδου (ιδίως στον χώρο των οχημάτων)
- ⇒ προσφορών από άλλους προμηθευτές του ίδιου χώρου

Πολλές εταιρείες leasing, όπως η Credit Agricole Leasing, δημιουργούν βάση δεδομένων για τους διάφορους τύπους εξοπλισμού και από αυτή τη βάση εξάγουν χρήσιμα συμπεράσματα για:

- ⇒ Την εύλογη, εμπορική αξία, κυρίως, του μεταχειρισμένου εξοπλισμού.
- ⇒ Τον κίνδυνο, που περικλείει το κάθε πάγιο
- ⇒ Σε ποιά αγορά μπορεί να πωληθεί το κάθε πάγιο μετά την αφαίρεση του από τον μισθωτή, ο οποίος δεν μπορεί να πληρώσει (remarketing)

Βασική αρχή, για το αν κάποιο πάγιο μπορεί να γίνει leasing ή όχι, είναι να μπορεί να μεταπωληθεί, για αυτό το λόγο αποφεύγονται τα εξειδικευμένα προγράμματα software, που κατασκευάστηκαν για ένα συγκεκριμένο σκοπό, όπως τα παρήγγειλε μία συγκεκριμένη εταιρεία.

Σημειωτέον, ότι δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης τα πλωτά πάγια, παρά την αντίθετη επισήμανση στην εισηγητική έκθεση του νόμου 2367/1995. Σύμφωνα με την προσωπική μου άποψη αυτή η εξαίρεση δεν είναι ούτε ορθή, ούτε λογική, ούτε δίκαιη. Εάν τα πλοία αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης, θα δοθεί νέα ώθηση τόσο στην αγορά leasing, όσο και στον κλάδο της ναυσιπλοΐας, όπως έδωσαν το leasing ακινήτων το 1995 και το sale and lease back ακινήτων το 1999.

Όσο αφορά τα ακίνητα, με βάση την παράγραφο 3 του άρθρου 1 του ν.1665/1986, μπορούν να είναι αγροτικές εκτάσεις ή οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα, μαζί με το ποσοστό του οικοπέδου, που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα.

Τα κτίρια προς εκμίσθωση θα πρέπει να εξυπηρετούν αποκλειστικά επιχειρηματική και επαγγελματική δραστηριότητα. Πιο συγκεκριμένα μπορεί να είναι:

- ⇒ Γραφεία
- ⇒ Καταστήματα, πολυκαταστήματα, σουπερμάρκετ
- ⇒ Ιατρεία, φαρμακεία, διαγνωστικά κέντρα
- ⇒ Αποθήκες
- ⇒ Βιομηχανοστάσια
- ⇒ Σταθμοί αυτοκινήτων, πρατήρια βενζίνης
- ⇒ Ξενοδοχεία, εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης, κινηματογράφοι, θέατρα
- ⇒ Εκπαιδευτήρια, ιδιωτικά σχολεία.

Για να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος του παγίου, θα πρέπει τα κτίρια:

- ⇒ Να είναι προσβάσιμα, παραδείγματος χάρη τα πολυκαταστήματα πρέπει να βρίσκονται κοντά σε εμπορικά σημεία, οι αποθήκες κοντά σε εθνικούς δρόμους, ώστε να μπορούν να φθάνουν τα φορτηγά, τα γραφεία κοντά σε συγκοινωνιακούς κόμβους.
 - ⇒ Να είναι αυτοτελή, ανεξάρτητα με δική τους είσοδο.
 - ⇒ Να είναι σύγχρονα και να διαθέτουν τις απαραίτητες υποδομές, π.χ. ασανσέρ και κλιματισμό.
 - ⇒ Να μην έχουν τεχνικά ή νομικά προβλήματα (π.χ. βάρη, κατασχέσεις, αυθαίρετους χώρους, ημιυπαίθριους χώρους, οφειλές σε εισφορά γης ή χρήματος, προβλήματα με τους γείτονες κλπ)
- Γενικά ισχύει και εδώ η βασική αρχή, ότι τα κτίρια θα πρέπει να είναι σε τέτοια κατάσταση, ώστε να μπορούν να μεταπωληθούν, όσο το δυνατόν πιο εύκολα.
- Σημειωτέον, ότι δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης οικόπεδα, εκτός εάν πρόκειται για:
- ⇒ Αγροτικές εκτάσεις προς εκμετάλλευση
 - ⇒ Οικόπεδα με ένα μικρό κτίσμα, π.χ. χώρος υπαίθριας στάθμευσης
- Η ορθή εκτίμηση της αξίας του παγίου είναι ο ακρογωνιαίος λίθος του σωστού πιστωτικού ελέγχου. Εάν η εκτιμηθείσα αγοραία αξία υπολείπεται της πραγματικής αξίας η συναλλαγή δεν θα πραγματοποιηθεί. Εάν η εκτιμηθείσα αγοραία αξία υπερβαίνει την πραγματική αξία, αυξάνεται ο κίνδυνος της συναλλαγής, γιατί σε περίπτωση επισφάλειας μετά την αφαίρεση και την μεταπώληση του παγίου δεν θα καταφέρουμε να εισπράξουμε το αρχικό ποσό της χρηματοδότησης. Μια ορθή εκτίμηση θα πρέπει να αναφέρει με σαφήνεια και λεπτομέρεια την μεθοδολογία, που ακολουθείται. Η εκτίμηση, που είναι απαραίτητη για όλα τα ακίνητα, καθώς και για τον μεταχειρισμένο εξοπλισμό, πρέπει να πραγματοποιείται από εξειδικευμένους, πιστοποιημένους μηχανικούς. Συνήθως χρησιμοποιούνται οι εξής μέθοδοι:
- ⇒ **ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ**: Εκτίμηση με βάση το τρέχον κόστος κατασκευής, μειωμένο αναλόγως της παλαιότητας και της φθοράς.
 - ⇒ **ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ**: Εκτίμηση με βάση τα ενοίκια που εισπράττουμε. Η συγκεκριμένη μέθοδος βασίζεται στην κεφαλαιοποίηση της προσόδου, που παράγεται από το εκτιμώμενο πάγιο, είτε αυτή προέρχεται από μίσθωμα, είτε από κέρδος εκμετάλλευσης. Λαμβάνοντας υπόψη την ετήσια απόδοση (%), που ζητά κάποιος επενδυτής από την αγορά, καθώς και το εισόδημα, που παράγει το συγκεκριμένο ακίνητο, βρίσκουμε πόσο πρέπει να είναι το κεφάλαιο, που θα μας έδινε την ίδια απόδοση, οπότε θεωρούμε, ότι αυτή η τιμή θα πρέπει να είναι και η εμπορική αξία του παγίου.
 - ⇒ **ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ**: Εκτίμηση, που στηρίζεται στη σύγκριση της αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου με την αξία άλλων ακινήτων περίπου του ίδιου μεγέθους, στην ίδια περιοχή, που πωλήθηκαν πρόσφατα.
- Οι δύο τελευταίες μέθοδοι, δηλαδή της εισοδηματικής και της συγκριτικής μεθόδου προσεγγίζουν καλύτερα την αγοραία αξία. Μάλιστα καλύτερη θεωρείται αυτή της συγκριτικής μεθόδου, αλλά απαιτείται να έχουν πραγματοποιηθεί πρόσφατες αγοροπωλησίες στη συγκεκριμένη περιοχή. Συνήθως οι μηχανικοί υπολογίζουν την εμπορική αξία σαν τον μέσο όρο των τιμών των εμπορικών αξιών, που προέρχονται από τους τρεις, προαναφερθέντες τρόπους εκτίμησης:
- Επίσης οι εκτιμητές στην έκθεσή τους αναφέρουν και μία άλλη αξία, αυτής της άμεσης ρευστοποίησης του ακινήτου, που είναι η αξία πώλησης του ακινήτου σε πλειστηριασμό (μετά από νομικές ενέργειες) και ισούται, περίπου, με το 60% - 70% της αγοραίας αξίας του.
- Ειδικά στις περιπτώσεις sale and lease back ακινήτων μπορεί να χρησιμοποιηθεί η μέθοδος της αξίας της υπάρχουσας χρήσης, σύμφωνα με την οποία η αγοραία αξία είναι το εκτιμώμενο ποσό με βάση το οποίο μπορεί να ανταλλαχθεί ένα κενό ακίνητο μεταξύ ενός πρόθυμου, συνετού και με γνώση πωλητή και ενός αγοραστή με τα ίδια χαρακτηριστικά, με την προϋπόθεση, ότι θα συνεχισθεί η ίδια χρήση και με την αλλαγή της ιδιοκτησίας. Υποδείγματα εκθέσεων εκτίμησης αξίας ακινήτων επισυνάπτονται στο Προσάρτημα της συγκεκριμένης μελέτης.
- Όσο αφορά την εκτίμηση του μηχανολογικού εξοπλισμού, ιδίως του μεταχειρισμένου, όπως προαναφέραμε, χρησιμοποιείται η μέθοδος τους κόστους, που βασίζεται σε ένα αναπροσαρμοσμένο κόστος κτήσης, λαμβάνοντας υπόψη:
- ⇒ Παλαιότητα, φυσική φθορά, ιδιαίτερες φθορές, ώρες λειτουργίας
 - ⇒ Τεχνολογική απαξίωση
 - ⇒ Διάρκεια ωφέλιμης ζωής
 - ⇒ Συντήρηση

1.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ LEASING.

Με σκοπό την κατηγοριοποίηση του leasing χρησιμοποιούμε τα κάτωθι κριτήρια:

- ⇒ Ποιος έχει την ευθύνη φύλαξης και συντήρησης του παγίου; Ο μισθωτής ή ο εκμισθωτής;
- ⇒ Ποιος είναι ο προμηθευτής του παγίου; Τρίτος ή ο πρώην ιδιοκτήτης;
- ⇒ Τι πάγια αφορά; Ακίνητα ή εξοπλισμό;

Με βάση το κριτήριο «Ποιος έχει την ευθύνη φύλαξης και συντήρησης του παγίου;» υπάρχουν δύο κατηγορίες μισθώσεων η Χρηματοδοτική Μίσθωση (financial leasing) και η Λειτουργική Μίσθωση (operating leasing).

Στηριζόμενος στην εμπειρία μου θεωρώ, ότι υπάρχουν τρεις κατηγορίες μίσθωσης η Χρηματοδοτική Μίσθωση, η Λειτουργική Μίσθωση και η Απλή Μίσθωση, πιο συγκεκριμένα:

α) Χρηματοδοτική μίσθωση (financial leasing).

Είναι μέθοδος απόκτησης παγίων, είτε κινητών είτε ακίνητων, μέσω χρηματοδότησης από εταιρεία leasing (εκμισθωτής) έναντι καταβολής περιοδικών δόσεων (μισθωμάτων) από τον επενδυτή (μισθωτή) στον εκμισθωτή για ένα προκαθορισμένο χρονικό διάστημα. Αυτή η μορφή μίσθωσης παρουσιάζει τα κάτωθι χαρακτηριστικά:

- ⇒ Ο εκμισθωτής, ο οποίος έχει την νομική ιδιοκτησία του παγίου, δεν έχει καμία υποχρέωση συντήρησης του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου.
- ⇒ Ο μισθωτής, ο οποίος έχει την οικονομική ιδιοκτησία του παγίου, είναι υποχρεωμένος να ασφαρίζει το εκμισθωμένο περιουσιακό στοιχείο και να καλύπτει όλα τα σχετικά έξοδα, που το αφορούν.
- ⇒ Τρίτα πρόσωπα δεν μπορούν να ασκήσουν εμπράγματο δικαίωμα επί του παγίου, γιατί η νομική ιδιοκτησία του πράγματος δεν ανήκει στο μισθωτή, αλλά στον εκμισθωτή. Αυτό το γεγονός μειώνει σημαντικά τον πιστωτικό κίνδυνο για τον εκμισθωτή σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, επειδή κανείς τρίτος δεν μπορεί να κατασχέσει το συγκεκριμένο πάγιο. Ο εκμισθωτής αποκτά το πάγιο μόνο με μία μονομερή καταγγελία της σύμβασης.
- ⇒ Δεν υπάρχει δυνατότητα ακύρωσης της σύμβασης από τον μισθωτή, παρά μόνο δυνατότητα καταγγελίας από τον εκμισθωτή.
- ⇒ Τα μισθώματα, που καταβάλλονται, καλύπτουν την αποπληρωμή του κεφαλαίου, που χορηγήθηκε από τον εκμισθωτή πλέον ενός περιθωρίου, που αντιπροσωπεύει την αμοιβή του για τον κίνδυνο, που αναλαμβάνει ο εκμισθωτής.
- ⇒ Η διάρκεια αποπληρωμής πρέπει να είναι συγκεκριμένη και ανάλογη της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, π.χ. δεν μπορεί το πάγιο να έχει ωφέλιμη ζωή 5 έτη και η διάρκεια αποπληρωμής να είναι 10 έτη. Επίσης πρέπει να είναι τουλάχιστον 3ετής για κινητά πάγια και 10ετής για ακίνητα.
- ⇒ Η διάρκεια αποπληρωμής δεν μπορεί να τροποποιηθεί μονομερώς και συνεπάγεται την αλλαγή (τροποποίηση) της σύμβασης.
- ⇒ Ο εκμισθωτής μεταβιβάζει την ιδιοκτησία του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή στη λήξη της περιόδου αποπληρωμής και αφού έχουν πληρωθεί όλα τα μισθώματα.

β) Λειτουργική μίσθωση (operating leasing).

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος η κάθε εταιρεία leasing μπορεί να δραστηριοποιείται και στη λειτουργική μίσθωση, έως 25% του συνολικού κύκλου εργασιών της. Αυτή η κατηγορία χρησιμοποιείται κυρίως στον κλάδο των επιβατικών αυτοκινήτων και των ιατρικών μηχανημάτων και έχει τα κάτωθι χαρακτηριστικά:

- ⇒ Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει πλήρως την συντήρηση καθώς και την ασφάλιση του κατά παντός κινδύνου του εκμισθωμένου παγίου. Αυτές οι δαπάνες λαμβάνονται υπόψη από τον εκμισθωτή στην τιμολόγηση του μισθώματος.
- ⇒ Η διάρκεια αποπληρωμής είναι μικρότερη από την οικονομική ζωή του παγίου (συνήθως αγγίζει το 70% της εκτιμώμενης οικονομικής ζωής).
- ⇒ Η περίοδος μίσθωσης μπορεί να παραταθεί ή να ανανεωθεί κατόπιν συμφωνίας.

- ⇒ Η μίσθωση μπορεί να ακυρωθεί μονομερώς πριν τη λήξη της από τον μισθωτή με την καταβολή κάποιου χρηματικού προστίμου στον εκμισθωτή (πρόστιμο πρόωρης προεξόφλησης).
- ⇒ Ο εκμισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή στη λήξη της περιόδου αποπληρωμής, ή να το μισθώσει σε ένα τρίτο.

γ) Απλή μίσθωση.

Είναι η πιο συνηθισμένη μορφή μίσθωσης, που την συναντάμε καθημερινά, παραδείγματος χάρη μίσθωση ακινήτου:

- ⇒ Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την συντήρηση του εκμισθωμένου παγίου, αλλά κατόπιν συμφωνίας μπορεί να μετακυλήσει ένα μέρος του κόστους στο μισθωτή.
- ⇒ Το μίσθωμα διαμορφώνεται στην ελεύθερη αγορά, αναλόγως της προσφοράς και της ζήτησης.
- ⇒ Η περίοδος μίσθωσης μπορεί να παραταθεί σιωπηρά ή να ανανεωθεί, κατόπιν συμφωνίας.
- ⇒ Η μίσθωση μπορεί να ακυρωθεί μονομερώς, πριν τη λήξη της, από το κάθε μέρος ξεχωριστά.
- ⇒ Η ιδιοκτησία του εκμισθωμένου παγίου δεν μεταβιβάζεται στο μισθωτή, αυτόματα, με τη λήξη της περιόδου αποπληρωμής.

Με βάση το κριτήριο «Ποιος είναι ο προμηθευτής του παγίου;» υπάρχουν δύο κατηγορίες μισθώσεων:

- ⇒ **Ευθεία μίσθωση** (straight leasing), όπου υπάρχει άμεση συναλλαγή μεταξύ της εταιρείας leasing και του προμηθευτή, τον οποίο υποδεικνύει ο πελάτης.
- ⇒ **Πώληση - επαναμίσθωση** (sale & leaseback), όπου μια επιχείρηση πουλάει ένα περιουσιακό στοιχείο, συνήθως ακίνητο, σε μια εταιρεία leasing και ταυτόχρονα μισθώνει το ίδιο περιουσιακό στοιχείο, σύμφωνα με τις διαδικασίες και τους όρους μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν υπάρχει προμηθευτής. Η πώληση – επαναμίσθωση, η οποία είναι και το αντικείμενο αυτής της διατριβής, αναφέρεται με μεγαλύτερη λεπτομέρεια στο δεύτερο κεφάλαιο.

Τέλος με βάση το κριτήριο «Τι πάγια αφορά;» υπάρχουν δύο κατηγορίες μισθώσεων

- ⇒ **Μίσθωση ακινήτων**
- ⇒ **Μίσθωση κινητού εξοπλισμού**

1.4. ΠΡΟΙΟΝΤΑ LEASING

Τα σημαντικότερα προϊόντα μίσθωσης, που εντάσσονται σε κάποια από τις προαναφερθείσες κατηγορίες, είναι τα κάτωθι:

- ⇒ **Κοινοπρακτική μίσθωση** (syndicated leasing). Αφορά χρηματοδοτική, πώληση – επαναμίσθωση (συνήθως) ακινήτου. Συναντιέται σε μεγάλα κτιριακά, επενδυτικά προγράμματα, παραδείγματος χάρη η μίσθωση του κτηρίου της Μ. Βωβός ΑΕ στη Λεωφόρο Συγγρού είναι μία κοινοπρακτική μίσθωση μεταξύ Εμπορικής Leasing και ΑΤΕ Leasing. Εξαιτίας του μεγάλου ύψους κεφαλαίου, που απαιτείται, ο μισθωτής συνάπτει σύμβαση leasing με μία ομάδα εταιρειών leasing. Μία εταιρεία leasing, από αυτές που συμμετέχουν, αναλαμβάνει διαχειριστής (συνήθως αυτή, που έχει και το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής), ενώ οι υπόλοιπες εταιρείες leasing συμμετέχουν με διαφορετικά ποσοστά συμμετοχής η κάθε μία. Ανάλογα με τα ποσοστά συμμετοχής πραγματοποιείται ο καταμερισμός των εσόδων και του κινδύνου.
- ⇒ **Κατασκευαστική μίσθωση** (construction leasing). Αφορά χρηματοδοτική, πώληση – επαναμίσθωση ακινήτου. Συναντιέται στις κατασκευές κτιρίων μεγάλου μεγέθους. Η εκταμίευση του απαιτούμενου κεφαλαίου πραγματοποιείται σταδιακά, ανάλογα με την εξέλιξη των έργων και στηρίζεται στις πιστοποιήσεις εγκεκριμένων μηχανικών. Αυτή η κατηγορία leasing αποφεύγεται, επειδή η εταιρεία leasing, η οποία έχει την νομική ιδιοκτησία του έργου, είναι υπεύθυνη (συγκεκριμένα ο Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας leasing) για τυχόν εργατικά ατυχήματα κατά την διάρκεια της κατασκευής. Η κατασκευαστική μίσθωση έχει αντικατασταθεί από ένα άλλο προϊόν, που είναι αποτέλεσμα της συνεργασίας μίας Τράπεζας και συνήθως της θυγατρικής εταιρείας leasing, το bridge – financing. Η Τράπεζα χρηματοδοτεί την αγορά του οικοπέδου και την κατασκευή του κτιρίου, έχοντας ως εξασφάλιση πρώτης τάξης προσημείωση επί του οικοπέδου. Όταν το κτίριο ολοκληρωθεί, ο πελάτης πωλεί και επαναμισθώνει (sale & lease back) το κτίριο στην εταιρεία leasing, που είναι συνήθως θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας. Με την εκταμίευση του ποσού από την εταιρεία leasing, που προέρχεται από τη πώληση – επαναμίσθωση του συγκεκριμένου κτιρίου, αποπληρώνεται το αρχικό δάνειο της Τράπεζας και αίρεται η πρώτη προσημείωση επί του οικοπέδου της Τράπεζας, γιατί τώρα ιδιοκτήτης είναι η εταιρεία leasing. Ουσιαστικά μετατρέπεται από τραπεζική σύμβαση σε σύμβαση πώλησης – επαναμίσθωσης (sale & lease back).
- ⇒ **Μίσθωση vendor**. Είναι χρηματοδοτική, ευθεία μίσθωση εξοπλισμού. Αφορά συνεργασία μιας εταιρείας leasing και ενός προμηθευτή. Ο προμηθευτής εγγυάται για τους πελάτες, που στέλνει στην εταιρεία leasing προς χρηματοδότηση. Χρησιμοποιείται, κυρίως, στον κλάδο των επαγγελματικών οχημάτων, ιατρικών μηχανημάτων, φωτοτυπικών και ηλεκτρονικών υπολογιστών.
- ⇒ **Χρονομίσθωση επιβατικών αυτοκινήτων**. Είναι λειτουργική, ευθεία μίσθωση εξοπλισμού. Το συγκεκριμένο προϊόν δεν προσφέρεται από εταιρείες leasing, αλλά από εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων με βάση τον νόμο 2459/1997. Δεν μισθώνονται μόνο τα οχήματα, αλλά και οι σχετικές υπηρεσίες (συντήρηση, τέλη κυκλοφορίας, αλλαγή ελαστικών). Αυτή η μεταφορά της δραστηριότητας από τις εταιρείες leasing στις εταιρείες ενοικίασης αυτοκινήτων είχε πραγματοποιηθεί για φορολογικούς σκοπούς, επειδή υπήρχε διαφοροποίηση στα εκπιπτόμενα έξοδα αναλόγως του εκδότη των σχετικών τιμολογίων. (Αυτή η διαφοροποίηση έχει πρόσφατα καταργηθεί με τον Ν. 3842/2010)
- ⇒ **Διασυνοριακή Χρηματοδοτική Μίσθωση (Gross Bordering Leasing)**. Είναι χρηματοδοτική, ευθεία μίσθωση εξοπλισμού. Όταν οι έδρες της εταιρείας leasing και του μισθωτή βρίσκονται σε διαφορετικές χώρες, έχουμε αυτό το προϊόν leasing δηλαδή την διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση. Υπάρχει και η περίπτωση οι έδρες της εταιρείας leasing και του μισθωτή να βρίσκονται στην ίδια χώρα, αλλά τα πάγια, που έχουν μισθωθεί, να βρίσκονται σε άλλη χώρα. Αυτό το φαινόμενο είναι συνηθισμένο με τις μεταφορικές εταιρείες, των οποίων τα πάγια (φορτηγά) βρίσκονται (ταξιδεύουν) σε άλλες χώρες, ή με τις κατασκευαστικές, που αναλαμβάνουν έργα σε άλλες χώρες και χρειάζεται να μεταφέρουν στην περιοχή των έργων τα κατασκευαστικά μηχανήματά τους.
- ⇒ **Χρηματοδοτική Υπομίσθωση (Sub – leasing)**. Είναι χρηματοδοτική, ευθεία μίσθωση εξοπλισμού. Η εταιρεία leasing μισθώνει το πάγιο από τον προμηθευτή, αντί να το αγοράζει, και στη συνέχεια το υπομισθώνει στον πελάτη της (μισθωτή)

1.5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ LEASING

Η διαδικασία χρηματοδοτικής, ευθείας μίσθωσης περιγράφεται, όπως εκτελείται βήμα – βήμα. Στο δεύτερο κεφάλαιο θα δούμε αναλυτικά τη διαδικασία sale & lease back.

1. Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει αίτημα για leasing σε μια εταιρεία leasing, συνήθως αυτή, που είναι η θυγατρική εταιρεία leasing της βασικής του Τράπεζας, συμπληρώνοντας προ-εκτυπωμένα έντυπα αίτησης, τα οποία ζητούν πληροφορίες σχετικά με:
 - ⇒ την δραστηριότητα του
 - ⇒ την προϋπηρεσία/εμπειρία του στον κλάδο
 - ⇒ τις οικονομικές καταστάσεις του, τα οικονομικά στοιχεία του και γενικά για την οικονομική κατάσταση του
 - ⇒ την περιγραφή του παγίου, που επιθυμεί για μίσθωση
 - ⇒ τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία, τα οποία μπορεί να ανήκουν στην επιχείρηση ή στον φορέα
 - ⇒ και κυρίως τον σκοπό της χρηματοδότησης
2. Εάν υπάρχει ενδιαφέρον από την εταιρεία leasing, τότε μόνο αναθέτει σε μηχανικό την εκτίμηση του παγίου, η οποία είναι απαραίτητη, αν πρόκειται για ακίνητο ή για μεταχειρισμένο εξοπλισμό. Ο νομικός έλεγχος είναι απαραίτητος, μόνο αν πρόκειται για ακίνητο. Εάν ο αρμόδιος υπάλληλος (account officer) της εταιρείας leasing κρίνει, ότι θα απορριφθεί το αίτημα, δεν προβαίνει στους παραπάνω ελέγχους, γιατί θα επιβαρύνει τον ενδιαφερόμενο με σημαντικό κόστος (περίπου € 500).
3. Ο υπεύθυνος της εταιρείας leasing, αφού εξακριβώσει με, όσο το δυνατόν, μεγαλύτερη λεπτομέρεια τις προθέσεις, τις προοπτικές, την οικονομική κατάσταση και την οικονομική δυνατότητα αποπληρωμής του ενδιαφερόμενου, δηλαδή τον πιστωτικό κίνδυνο, καθώς και την δυνατότητα μεταπώλησης του παγίου, δηλαδή τον κίνδυνο του παγίου, θα δομήσει μια συναλλαγή, με τέτοιο τρόπο, ώστε να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο συναλλαγής και τελικά το συνολικό κίνδυνο, που είναι το άθροισμα των τριών προαναφερθέντων κινδύνων (πιστωτικού, παγίου, συναλλαγής). Η συγκεκριμένη πρόταση, η οποία έχει στηριχθεί σε ενδελεχή έλεγχο των οικονομικών στοιχείων του ενδιαφερόμενου και στην εκτίμηση του παγίου, υποβάλλεται προς τα αρμόδια, εγκριτικά κλιμάκια της εταιρείας leasing προς έγκριση (ή απόρριψη).
4. Η απόφαση κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο, όποια και αν είναι (ακόμη και αν είναι απορριπτική).
5. Ο ενδιαφερόμενος δέχεται προς συζήτηση την προσφορά της εταιρείας leasing, διευκρινίζει τους όρους συνεργασίας και αν τελικά την αποδεχθεί και συμφωνήσει με την εταιρεία leasing, θα επικοινωνήσει με τον προμηθευτή και θα τον ενημερώσει για την εξέλιξη του αιτήματος.
6. Ο προμηθευτής επικοινωνεί με την εταιρεία leasing, ζητά έγγραφη επιβεβαίωση της παραγγελίας και συμφωνεί με την εταιρεία leasing τους όρους πληρωμής, τον χρόνο και τον τόπο παράδοσης.
7. Ο υποψήφιος μισθωτής συγκεντρώνει τα απαραίτητα παραστατικά για την ολοκλήρωση των συμβολαίων, παραδείγματος χάρι νομιμοποιητικά έγγραφα για το ποιος δεσμεύει την επιχείρηση κλπ.
8. Υπογράφεται το συμβόλαιο της μίσθωσης μεταξύ του μισθωτή και του εκμισθωτή (εταιρεία leasing), το οποίο ορίζει το επιτόκιο, τα μισθώματα, τις τακτικές καταβολές έναντι αυτών των μισθωμάτων για μια προσυμφωνημένη χρονική περίοδο, καθώς και την υπολείπουσα αξία. Σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να ζητηθεί μία επιπλέον εξασφάλιση. Σχεδόν σε κάθε περίπτωση παίρνουμε την προσωπική εγγύηση του μισθωτή. Σημειωτέον, ότι το leasing ακινήτου και δημοσίου φορτηγού απαιτεί συμβολαιογραφικό έγγραφο.
9. Όταν ο προμηθευτής παραδώσει το πάγιο, ο μισθωτής πρέπει να ελέγξει το πάγιο και να υπογράψει το πιστοποιητικό παραλαβής, έτσι ουσιαστικά πιστοποιείται το «καλώς έχειν». Το πιστοποιητικό παραλαβής στέλνεται υπογεγραμμένο και στον προμηθευτή και στον εκμισθωτή (εταιρεία leasing).
10. Αμέσως μετά ο μισθωτής ασφαλίζει το πάγιο κατά παντός κινδύνου. Η διαδικασία της ασφάλισης λόγω της σημαντικότητας και της πολυπλοκότητας περιγράφεται στο κεφάλαιο 1.9.
11. Μόλις ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) παραλάβει το πιστοποιητικό παραλαβής, δηλαδή το «καλώς έχειν» από τον μισθωτή, ενεργοποιεί τη σύμβαση.
12. Ενεργοποιείται η σύμβαση και εκταμιεύεται το συμφωνημένο ποσό με βάση τους συμφωνηθέντες όρους.

13. Κατά τη διάρκεια της περιόδου αποπληρωμής τιμολογούνται τα μισθώματα, συνήθως σε μηνιαία βάση, και τα σχετικά παραστατικά αποστέλλονται στον μισθωτή και εκείνος, εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, προβαίνει σε τακτικές καταβολές έναντι αυτών των μισθωμάτων.
14. Στη λήξη της μίσθωσης, και αφού έχουν αποπληρωθεί όλα τα μισθώματα, ο πελάτης θα πρέπει οπωσδήποτε, επειδή είναι χρηματοδοτική μίσθωση, να αγοράσει το ακίνητο έναντι προσυμφωνηθέντος τιμήματος, το οποίο μπορεί να είναι είτε συμβολικό, δηλαδή € 1, είτε να αποτελεί ένα αξιοπρόσεκτο ποσοστό (συνήθως 10% - 25%) επί της εκταμίευσης.

1.6. ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΟΥ LEASING

Όσο αφορά τον λογιστικό χειρισμό του leasing, υπάρχει μια μεγάλη σύγχυση, που οφείλεται στην διαφορετική αντιμετώπιση των μισθώσεων μεταξύ των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, συγκεκριμένα του Δ.Λ.Π 17, και του Ενιαίου Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ). Η διάκριση μεταξύ Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (financial leasing) και Λειτουργικής Μίσθωσης (operating leasing) επιδεινώνει περαιτέρω αυτή την σύγχυση.

Από λογιστικής προσέγγισης, ιδίως σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, η διάκριση μεταξύ χρηματοδοτικής μίσθωσης και λειτουργικής μίσθωσης στηρίζεται στην ουσία και όχι στον τύπο, δηλαδή στο είδος του συμβολαίου μίσθωσης. Η ουσία στην περίπτωση της μίσθωσης έγκειται στο ποιος θα έχει την ευθύνη φύλαξης, συντήρησης και ασφάλισης του παγίου. Αν ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) έχει την ευθύνη φύλαξης, συντήρησης και ασφάλισης του παγίου, τότε έχουμε λειτουργική μίσθωση. Αν ο μισθωτής έχει την ευθύνη του παγίου, τότε έχουμε χρηματοδοτική μίσθωση.

α) Λογιστική παρακολούθηση από πλευράς μισθωτή.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, εάν έχουμε χρηματοδοτική μίσθωση, ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει τη μίσθωση τόσο σαν περιουσιακό στοιχείο, όσο και σαν υποχρέωση, χρησιμοποιώντας ένα ποσό ίσο με την παρούσα αξία των μισθώματων, που θα καταβληθούν καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης με βάση το συμφωνηθέν επιτόκιο και με την προϋπόθεση, ότι η συγκεκριμένη αξία είναι μικρότερη της εύλογης αξίας, γιατί διαφορετικά πρέπει να πραγματοποιηθεί απομείωση του συγκεκριμένου ποσού, ώστε να ισούται με την εύλογη αξία. Ταυτόχρονα αναγνωρίζονται και τα μελλοντικά έξοδα της μίσθωσης.

Το συγκεκριμένο πάγιο, που έχει καταχωρηθεί στα ισοζύγια του πελάτη με τον τρόπο, που περιγράψαμε, υπόκειται σε αποσβέσεις (σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 16) και σε απομειώσεις (σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 38). Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση την ωφέλιμη ζωή του συγκεκριμένου παγίου με την προϋπόθεση, ότι η ωφέλιμη ζωή είναι μικρότερη της διάρκειας της μίσθωσης, γιατί διαφορετικά πρέπει να υπολογιστεί σύμφωνα με την διάρκειας της μίσθωσης.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, εάν έχουμε λειτουργική μίσθωση, ο μισθωτής πρέπει να αναγνωρίσει τα μισθώματα ως έξοδα, κατά την χρονική στιγμή, που γίνονται απαιτητά, δηλαδή όταν τιμολογούνται από τον εκμισθωτή.

Σύμφωνα με το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, δηλαδή τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν υπάρχει διάκριση μεταξύ της λογιστικής αντιμετώπισης της χρηματοδοτικής μίσθωσης και της λειτουργικής μίσθωσης. Ο μισθωτής και στις δύο περιπτώσεις αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έξοδα της χρήσης, κατά την χρονική στιγμή, που γίνονται απαιτητά, δηλαδή όταν τιμολογούνται από τον εκμισθωτή, ενώ δεν αναγνωρίζεται η μίσθωση ούτε σαν περιουσιακό στοιχείο, ούτε σαν υποχρέωση.

β) Λογιστική παρακολούθηση από πλευράς εκμισθωτή.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, εάν έχουμε χρηματοδοτική μίσθωση, ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) πρέπει να αναγνωρίσει τη μίσθωση σαν απαίτηση, ίση με την καθαρή αξία του παγίου, η οποία μειώνεται με τα μισθώματα, που τιμολογεί σε κάθε χρήση. Η συγκεκριμένη αξία δεν υπόκειται σε αποσβέσεις και σε απομειώσεις.

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17, εάν έχουμε λειτουργική μίσθωση, ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) πρέπει να αναγνωρίσει τα μισθώματα ως έσοδα, όταν γίνονται απαιτητά, δηλαδή όταν τιμολογούνται.

Σύμφωνα με το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο τόσο στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, όσο και στην περίπτωση της λειτουργικής μίσθωσης, ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) αναγνωρίζει την μίσθωση σαν περιουσιακό στοιχείο, υπολογίζει και καταχωρεί στα βιβλία του τις αποσβέσεις και απομειώσεις, αν απαιτείται.

Ο καλύτερος τρόπος, για να αντιληφθούμε τη διαφορά στη λογιστική αντιμετώπιση της μίσθωσης μεταξύ των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και του Ελληνικού Λογιστικού Σχεδίου είναι να δούμε ένα παράδειγμα της χρηματοδοτικής μίσθωσης, γιατί ουσιαστικά σε αυτή την κατηγορία εντοπίζονται σημαντικές διαφορές στο λογιστικό χειρισμό. Παραδείγματος χάρη πραγματοποιείται χρηματοδοτική μίσθωση κτιρίου συνολικής αξίας € 1.250.000, διάρκεια σύμβασης 10 ετών, ετήσιο μίσθωμα € 125.000, αρχική αξία κτιρίου € 1.000.000, συνεπώς τόκοι ανά έτος € 25.000, ήτοι $(€ 1.250.000 - € 1.000.000) / 10$ έτη.

Με βάση το Ελληνικό Λογιστικό Σχέδιο στα βιβλία του μισθωτή θα πραγματοποιηθούν οι εξής λογιστικές εγγραφές:

Λογιστική Αντιμετώπιση Χρηματοδοτικής Μισθώσης			
ΕΝΙΑΙΟ ΓΕΝΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ			
<u>ΚΩΔΙΚΟΣ</u>	<u>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ</u>	<u>ΧΡΕΩΣΗ</u>	<u>ΠΙΣΤΩΣΗ</u>
66.04.02	ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ	125.000	
38.00	ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		125.000
Κάθε χρόνο πραγματοποιείται η παραπάνω εγγραφή με βάση τα τιμολόγια, που εκδίδει εντός του έτους η εταιρεία Leasing			

Η εταιρεία leasing από την πλευρά της διενεργεί αποσβέσεις στο ακίνητο ίσες με τις αποσβέσεις, που θα υπολόγιζε ο μισθωτής, εάν προέβαινε στην αγορά του ακινήτου και όχι στη μίσθωση

Με βάση το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 στα βιβλία του μισθωτή θα πραγματοποιηθούν οι εξής λογιστικές εγγραφές

Λογιστική Αντιμετώπιση Χρηματοδοτικής Μισθώσης			
ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17			
<u>ΚΩΔΙΚΟΣ</u>	<u>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ</u>	<u>ΧΡΕΩΣΗ</u>	<u>ΠΙΣΤΩΣΗ</u>
12.00	ΚΤΗΡΙΑ	1.000.000	
36.00	ΕΞΟΔΑ ΕΠΟΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	250.000	
45.98	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ		1.250.000
Όταν υπογράφεται η σύμβαση Leasing			
45.98	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	125.000	
38.00	ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		125.000
Όταν πληρώνονται τα μισθώματα Leasing			
65.01	ΤΟΚΟΙ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΗ ΕΞΟΔΑ	25.000	
36.00	ΕΞΟΔΑ ΕΠΟΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ		25.000
Εξοδολογία των τόκων, που συμπεριλαμβάνονται στα τοκοχρεωλυτικά μισθώματα.			

Ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing), από την πλευρά του, πρέπει να αναγνωρίσει τη μίσθωση σαν απαίτηση, ίση με την καθαρή αξία του πάγιου, δηλαδή € 1.000.000, η οποία μειώνεται κάθε χρόνο με τα χρεολύσια ύψους € 100.000, που συμπεριλαμβάνονται μέσα στα μισθώματα, που τιμολογούνται σε κάθε χρήση. Δεν πραγματοποιεί ούτε αποσβέσεις, ούτε απομειώσεις.

1.7. ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ, ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ LEASING ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.

α) Νομικό πλαίσιο της μίσθωσης (leasing) στην Ελλάδα

Σε πολλές Ευρωπαϊκές χώρες παρατηρείται έλλειψη συγκεκριμένου νομοθετικού πλαισίου αποκλειστικά για το leasing, παραδείγματος χάρη στη Μεγάλη Βρετανία, Ιταλία και Γερμανία το leasing εντάσσεται στις γενικότερες διατάξεις του αστικού και εμπορικού δικαίου.

Στην Ελλάδα υπάρχει νομοθεσία, που διέπει το leasing, και απαρτίζεται από τους κάτωθι νόμους:

⇒ Ο νόμος 1665/1986, που εισήγαγε πρώτος τη χρηματοδοτική μίσθωση των κινητών στην Ελλάδα, και αναφέρει για:

- ο αποκλειστικότητα σκοπού των εταιρειών leasing
- ο δυνατότητα σύναψης σύμβασης με επαγγελματίες
- ο ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης 3 έτη
- ο μισθώματα λειτουργικές δαπάνες, που εκπίπτουν φορολογικά.

⇒ Ο νόμος 2238/1994 κάνει αναφορά για leasing αυτοκινήτων.

⇒ Ο νόμος 2367/1995, που εισήγαγε πρώτος τη χρηματοδοτική μίσθωση των ακινήτων στην Ελλάδα, και αναφέρει για:

- ο αποσβέσεις κινητών
- ο ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης ακινήτων 10 έτη
- ο απαλλαγή φόρου υπεραξίας ακινήτων και φόρου μεταβίβασης ακινήτων
- ο εξαίρεση από leasing πλοίων και πλωτών

⇒ Ο νόμος 2520/1997 (άρθρο25), ο οποίος αφορά τη χρηματοδοτική μίσθωση των αγροτικών εκτάσεων

⇒ Ο νόμος 2682/1999, που εισήγαγε πρώτος το sale and lease back των ακινήτων στην Ελλάδα, και επιπλέον αναφέρει για:

- ο έννοια ακινήτου (αγροτικές εκτάσεις, χώροι στάθμευσης, οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες κλπ)
- ο κατασκευαστικό leasing
- ο απαλλαγή φόρου υπεραξίας ακινήτων και φόρου μεταβίβασης ακινήτων
- ο εξαίρεση από sale and lease back των ελευθέρων επαγγελματιών

⇒ Ο νόμος 2753/1999 κάνει αναφορά για leasing αυτοκινήτων

⇒ Ο νόμος 2753/1999 κάνει αναφορά μη αναγνώριση μισθώματος για οικόπεδα

⇒ Ο νόμος 2992/2002 υιοθέτηση Δ.Λ.Π

⇒ Ο νόμος 3091/2002 κάνει αναφορά για απαλλαγή φόρου υπεραξίας ακινήτων και φόρου μεταβίβασης ακινήτων στο πλαίσιο του sale and lease back

⇒ Ο νόμος 3483/2006 κατάργησε την αποκλειστικότητα σκοπού των εταιρειών leasing

⇒ Ο νόμος 3601/2007 τροποποίησε τον νόμο 1665/1986

⇒ Ο νόμος 3581/2007 κάνει αναφορά για ακίνητα Δημοσίου.

Το κύριο χαρακτηριστικό την σχετικής νομολογίας είναι, ότι τα Ελληνικά Δικαστήρια αντιμετωπίζουν το leasing ως ιδιότυπη σύμβαση με κυρίαρχο στοιχείο τον χρηματοδοτικό χαρακτήρα, έτσι έχει διαμορφωθεί ένα νομοθετικό πλαίσιο, του οποίου τα κάτωθι σημεία χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής:

⇒ Η σύμβαση leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν Δ 1 03 8/1949 (ΦΕΚ Α 149) του Πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών.

⇒ Απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο η σύμβαση, που αφορά leasing:

- ο ακινήτων
- ο φορτηγών δημοσίας χρήσεως

⇒ Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε κάποιο τρίτο, έχοντας πάντα την έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρίας.

⇒ Οι δανειστές του μισθωτή δεν μπορούν να ασκήσουν κυριότητα, ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, γιατί η (νομική) ιδιοκτησία του πράγματος δεν ανήκει στο μισθωτή, αλλά στην εταιρεία leasing, γεγονός πολύ σημαντικό σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, γιατί δεν θα προηγηθούν οι πιστωτές με προτεραιότητα.

- ⇒ Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ο εκμισθωτής (εταιρεία leasing) αυτόματα αφαιρεί το ακίνητο χωρίς την ανάγκη έκδοσης διαταγής πληρωμής, κατάσχεσης και τέλος πλειστηριασμού.
- ⇒ Το κάθε πραγματικό ή νομικό ελάττωμα του παγίου αφορά τον μισθωτή και όχι την εταιρεία leasing.
- ⇒ Η καταστροφή του παγίου συνεπάγεται την αξίωση της εταιρείας leasing για καταβολή και των υπολοίπων μισθωμάτων.
- ⇒ Η εταιρεία leasing μπορεί να εκχωρήσει στο μισθωτή τα δικαιώματα, που απορρέουν από τη σύμβαση, που έχει επισυνάψει με τον προμηθευτή, έτσι ώστε ο μισθωτής να στραφεί κατά του προμηθευτή.
- ⇒ Η εταιρεία leasing, ως (νομική) ιδιοκτήτρια του ακινήτου, ενάγεται σε περίπτωση οποιασδήποτε διαφοράς σχετικής με τα κοινόχρηστα, χρήση ακινήτου κλπ

β) Κανονιστικό - Θεσμικό Πλαίσιο.

Η Τράπεζα της Ελλάδος ξεκίνησε να εποπτεύει τις εταιρείες leasing από 1/1/2010, παρουσιάζοντας σημαντική καθυστέρηση από την νομική εδραίωση του θεσμού στην Ελλάδα. Ο υπογράφων αυτή τη διατριβή συμμετείχε ενεργά, τόσο στη διαμόρφωση του κανονιστικού πλαισίου για το leasing, όσο και στη διαμόρφωση του κανονιστικού πλαισίου για το factoring (1996 – 1999) στην Ελλάδα.

Πιστεύω, ότι ο λόγος καθυστέρησης της εφαρμογής του εποπτικού πλαισίου στις εταιρείες leasing οφείλεται στην διαφοροποίηση της ιδιοκτησίας του παγίου σε σχέση με τις άλλες χρηματοδοτήσεις. Η εταιρεία leasing έχει την νομική ιδιοκτησία του ακινήτου, σε αντιδιαστολή με το τραπεζικό δάνειο, όπου η εξασφάλιση, δηλαδή το ακίνητο, ανήκει στον οφειλέτη και η Τράπεζα έχει μόνο προσημείωση επί του ακινήτου, οπότε σε περίπτωση πλειστηριασμού προηγούνται οι πιστούχοι με προτεραιότητα (ΙΚΑ, εφορία, εργαζόμενοι). Όμως, τελικά, παρά την μεγάλη διαφοροποίηση στον αναληφθέντα κίνδυνο, λόγω της διττής φύσης της ιδιοκτησίας, αποφασίσθηκε και στις δύο περιπτώσεις, ο κίνδυνος σταθμίζεται με τον ίδιο τρόπο.

Οι εταιρείες leasing ιδρύονται με αποκλειστικό σκοπό τη μίσθωση, είτε είναι χρηματοδοτική, είτε είναι λειτουργική και για την ίδρυση τους απαιτείται η έγκριση της Τράπεζας της Ελλάδος, ακόμη και αν είναι θυγατρική τραπεζικού ομίλου του Εξωτερικού, π.χ. ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING.

Το ελάχιστο, καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο ισούται με € 6 εκ, δηλαδή το μισό του ελαχίστου κεφαλαίου μίας ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας και οι μετοχές είναι πάντα ονομαστικές.

γ) Φορολογικό πλαίσιο

Τα κάτωθι σημεία προσδιορίζουν το φορολογικό πλαίσιο του leasing στην Ελλάδα.

- ⇒ Η εταιρεία leasing απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση φορολογίας εισοδήματος, όταν αγοράζει ακίνητο.
- ⇒ Το τέλος συναλλαγής στην αγορά ακινήτου επιβαρύνει τον μισθωτή, όμως θεωρείται εκπιπτόμενη δαπάνη για το φορολογητέο εισόδημα του.
- ⇒ Το τίμημα της πώλησης είναι η φορολογητέα αξία, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, που μεταβιβάζεται.
- ⇒ Σε περίπτωση sale and lease back οι πωλητές και μετέπειτα μισθωτές απαλλάσσονται από κάθε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος με την προϋπόθεση, ότι η υπεραξία θα εμφανισθεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αποθεματικού, το οποίο θα φορολογηθεί μόνο σε περίπτωση διανομής των κερδών, διακοπής της σύμβασης ή ανάληψης της σύμβασης από τρίτο.
- ⇒ Στα πλαίσια του sale and lease back ο μισθωτής απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση φορολογίας, όταν αγοράσει το ακίνητο μετά το πέρας της δεκαετίας, η οποία τώρα έχει μειωθεί στην τριετία και για τα ακίνητα.
- ⇒ Τα μισθώματα επιβαρύνονται με ΦΠΑ, γιατί η μίσθωση θεωρείται παροχή υπηρεσιών. Στην περίπτωση των ακινήτων, μόνο τα μισθώματα των βιομηχανοστασίων επιβαρύνονται με Φ.Π.Α, ενώ όλα τα άλλα δεν επιβαρύνονται με Φ.Π.Α.
- ⇒ Τα μισθώματα leasing θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και έτσι εκπίπτουν φορολογικά από τα ακαθάριστα έσοδα του μισθωτή. Στην περίπτωση leasing εξοπλισμού, ολόκληρο το μισθώμα εκπίπτει ως έξοδο από το φορολογητέο εισόδημα, ενώ στην περίπτωση ακινήτων ως έξοδο από το φορολογητέο εισόδημα εκπίπτει μόνο το ποσό του μισθώματος, που αναλογεί στο κτίσμα και όχι στο οικόπεδο.
- ⇒ Σχεδόν όλοι οι αναπτυξιακοί νόμοι, π.χ. Ν 1262/82, 1892/1990, 2601/1998 και 3219/2004, προσφέρουν φορολογικές εκπτώσεις για τον εξοπλισμό, που μισθώνεται, υπό την προϋπόθεση η διάρκειας της

σύμβασης leasing να είναι τουλάχιστον 10ετών και η κυριότητα να περιέρχεται στον μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης.

- ⇒ Οι συμβάσεις δανεισμού των εταιρειών leasing με τις τράπεζες απαλλάσσονται από κάθε φόρο, εισφορά ή τέλος.
- ⇒ Οι εταιρείες leasing μπορούν να δημιουργούν ειδικό αποθεματικό κάλυψης επισφαλών απαιτήσεων, που αντιστοιχεί στο 2% των ανείσπρακτων μισθωμάτων στο τέλος κάθε έτους. Η συνολική πρόβλεψη δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.
- ⇒ Το φορολογητέο εισόδημα των εταιρειών leasing, που στην τρέχουσα περίοδο φορολογείται με 25%, προσδιορίζεται με βάση τα μισθώματα, τα οποία περιλαμβάνουν κεφάλαιο και κόστος χρηματοδότησης, ενώ οι αποσβέσεις των παγίων εκπίπτονται από το φορολογητέο εισόδημα τους.
- ⇒ Οι εταιρείες leasing δεν υπόκειται σε συμπληρωματικό φόρο 3% επί των μισθωμάτων, που εισπράττουν.
- ⇒ Οι μισθωτές απαλλάσσονται από φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος και από φόρο μεταβίβασης ακινήτων, όταν πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση του ακινήτου κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- ⇒ Δεν πραγματοποιείται καμία αναπροσαρμογή των παγίων, όσο διαρκεί η σύμβαση leasing
- ⇒ Οι μισθωτές δεν απαλλάσσονται, όταν έχουμε διάρκεια μίσθωσης μικρότερη των τριών ετών, τότε ο μισθωτής οφείλει να καταβάλλει όλους τους φόρους, τις επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου και να επιστρέψει όλες τις τυχόν φόρο-ελαφρύνσεις, που αντιστοιχούν στην απόκτηση αυτών των πραγμάτων.

Πιο αναλυτικά:

- Το πάγιο εξαγορασθεί από τον μισθωτή εντός τριετίας από την υπογραφή της σύμβασης.
- Ο μισθωτής μεταβίβασε τα δικαιώματά του και τις υποχρεώσεις του σε τρίτο πρόσωπο εντός τριετίας από την υπογραφή της σύμβασης, έστω και με την έγγραφη συναίνεση της εταιρίας leasing
- Αφαιρέθηκε το ακίνητο, γιατί δεν εξοφλήθηκε το συμφωνηθέν τίμημα εντός τριετίας από την υπογραφή της σύμβασης.
- Αν η εταιρία leasing μεταβιβάσει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο, είτε κατά τη λήξη της σύμβασης είτε πριν και όχι στον μισθωτή-πωλητή του ακινήτου.

1.8. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ LEASING

Κάθε τραπεζική δραστηριότητα, κάθε τραπεζικό προϊόν εμπεριέχει κινδύνους. Αυτοί οι κίνδυνοι πρέπει, πρώτα, να εντοπισθούν και μετά να διαχειρισθούν αντιμετωπισθούν, μέσω μίας αποτελεσματικής διαχείρισης των συγκεκριμένων κινδύνων.

Η συναλλαγή της μίσθωσης (leasing) εμπεριέχει, σύμφωνα με την διεθνή βιβλιογραφία, τρεις διαφορετικούς κινδύνους τον πιστωτικό κίνδυνο (counterparty risk), τον κίνδυνο του παγίου (asset risk) και τον κίνδυνο της συναλλαγής (transaction risk). Με βάση την εμπειρία μου θα αναφέρω και ένα τέταρτο κίνδυνο, αυτόν του προμηθευτή.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει, όταν ο μισθωτής αθετεί τις υποσχέσεις του και δεν πληρώνει τα μισθώματα. Το γεγονός, ότι ο μισθωτής δεν μπορεί να ακολουθήσει το συμφωνηθέν πρόγραμμα αποπληρωμής, θα οδηγήσει τον εκμισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης και να αφαιρέσει, τελικά, το πάγιο.

Ο πιστωτικός κίνδυνος ελαχιστοποιείται, όταν ελέγχουμε ενδελεχώς κατά σειρά προτεραιότητας:

⇒ Το επενδυτικό σχέδιο, στο οποίο θα συνεισφέρει το υπό μίσθωση πάγιο

⇒ Την γενική οικονομική κατάσταση του μισθωτή

⇒ Την οικονομική επιφάνεια του εγγυητή, που θα πρέπει να είναι διαφορετικός από τον μισθωτή (διασπορά κινδύνου)

Εάν το επενδυτικό σχέδιο δεν έχει τις αναμενόμενες αποδόσεις, ώστε να καλυφθούν τα μισθώματα, τότε προσβλέπουμε στη γενική οικονομική κατάσταση του μισθωτή, δηλαδή ευελπιστούμε, ότι τα μισθώματα θα καλυφθούν από τις λοιπές εισροές -δραστηριότητες του μισθωτή. Εάν η οικονομική κατάσταση του μισθωτή δεν επιτρέπει την κάλυψη των μισθωμάτων, τότε ευελπιστούμε, ότι τα μισθώματα θα καλυφθούν από τον εγγυητή.

Σε περίπτωση αθέτησης των υποσχέσεων πληρωμών η καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης και η αφαίρεση του παγίου αποτελεί την «εσχάτη» λύση, όμως πρέπει να προηγηθούν της καταγγελίας πολλές προσπάθειες διακανονισμού και ρυθμίσεων, ιδίως τώρα που βρισκόμαστε στο επίκεντρο της μεγαλύτερης κρίσης, που έχει περάσει η Χώρα μας.

β) Κίνδυνος παγίου

Ένας από τους σημαντικούς κινδύνους, που περιέχει μια συναλλαγή leasing, είναι ο κίνδυνος του παγίου, ο οποίος εξαρτάται κυρίως από το πόσο μεγάλο χρονικό διάστημα, μπορεί να χρησιμοποιηθεί, δηλαδή πόση είναι η ωφέλιμη ζωή του. Όσο μεγαλύτερο είναι το διάστημα ωφέλιμης ζωής του, τόσο μικρότερος είναι και ο κίνδυνος, γιατί τόσο ευκολότερα μεταπωλείται το συγκεκριμένο πάγιο. Παραδείγματος χάρη ένας ηλεκτρονικός υπολογιστής δεν θεωρείται καλό πάγιο, γιατί εξαιτίας της ταχείας τεχνολογικής του απαξίωσης, έχει μικρό διάστημα χρήσιμης ζωής, ενώ ένας περονοφόρος εκφορτωτής (κλάρκ) θεωρείται πολύ καλό πάγιο, γιατί μπορεί να χρησιμοποιηθεί για πολλά χρόνια και να μεταπωληθεί πολύ εύκολα.

Ο κίνδυνος του παγίου ελαχιστοποιείται, όταν ελέγχουμε την ύπαρξη κάποιων συνθηκών, που χωρίς αυτές είναι αδύνατη η μεταπώληση του παγίου. Πιο συγκεκριμένα, όταν έχουμε ένα ακίνητο προς μίσθωση, θα πρέπει να ελέγξουμε:

⇒ Αν έχουν τακτοποιηθεί οι αυθαίρετοι και οι ημιυπαίθριοι χώροι (χωρίς τακτοποίηση δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση του ακινήτου και συνεπώς η αφαίρεση του)

⇒ Αν εκκρεμεί εισφορά σε είδος ή χρήμα

⇒ Αν υπάρχουν διαμάχες με τους γείτονες

⇒ Αν υπάρχει εύκολη πρόσβαση (ανεξάρτητη είσοδος, κοντά σε συγκοινωνιακούς κόμβους, μπροστά σε μεγάλους δρόμους, ύπαρξη ανελκυστήρα)

⇒ Αν έχει σύγχρονες υποδομές (χώρους στάθμευσης, air – condition, ανελκυστήρας, έξοδος κινδύνου)

⇒ Αν το πάγιο είναι ασφαλισμένο κατά παντός κινδύνου, είτε από τον μισθωτή, είτε από τον εκμισθωτή, αναλόγως με την κατηγορία leasing. Η ασφαλιστική κάλυψη του παγίου δεν σχετίζεται με την δυνατότητα μεταπώλησης του παγίου, αλλά είναι πολύ σημαντικός παράγοντας στη μείωση του κινδύνου του παγίου σε περίπτωση καταστροφής του και εξαιτίας αυτής της σημαντικότητας θα εξετασθεί σε ξεχωριστό κεφάλαιο (Κεφάλαιο 1.9)

γ) Κίνδυνος συναλλαγής

Μια συναλλαγή leasing μπορεί να δομηθεί με τέτοιο τρόπο, ώστε αφενός να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος και αφετέρου να μεγιστοποιηθούν τα οφέλη του leasing. Παραδείγματος χάρη, αν έχουμε κάποιο πάγιο με ταχεία τεχνολογική απαξίωση και συνεπώς μικρό διάστημα χρήσιμης ζωής, προσπαθούμε να έχουμε:

- ⇒ μικρή περίοδο αποπληρωμής,
- ⇒ υψηλά μισθώματα για τους πρώτους μήνες σε σχέση με τους υπόλοιπους μήνες (εμπροσθοβαρή μισθώματα),
- ⇒ μικρή υπολείπουσα αξία. (Υπολείπουσα αξία είναι το ποσό, που πληρώνεται στο τέλος της μίσθωσης, για να μεταβιβασθεί η ιδιοκτησία του παγίου από τον εκμισθωτή στο μισθωτή).

Αν ο μισθωτής έχει στενότητα εισροών, γεγονός πολύ συνηθισμένο στα πρώτα στάδια μια επένδυσης, προσπαθούμε να έχουμε:

- ⇒ μεγάλη περίοδο αποπληρωμής, ώστε να είναι μικρότερα τα μισθώματα
- ⇒ χαμηλά μισθώματα για τους πρώτους μήνες σε σχέση με τους υπόλοιπους μήνες (οπισθοβαρή μισθώματα),
- ⇒ μεγάλη υπολείπουσα αξία.

δ) Κίνδυνος προμηθευτή

Αν υπάρχουν κακοτεχνίες, τεχνικά ελαττώματα ή και καθυστερήσεις στην παράδοση του παγίου, το οποίο πρόκειται να αγοραστεί από τον εκμισθωτή και στη συνέχεια να μισθωθεί στον μισθωτή, ο μισθωτής δεν θα έχει διάθεση να πληρώσει, αν δεν μπορεί να το χρησιμοποιήσει. Ο μισθωτής θα πρέπει πρώτα να ικανοποιηθεί από τον κατασκευαστή και μετά θα πληρώσει το μίσθωμα. Όταν ο κατασκευαστής είναι έμπειρος, παραδίδεται το πάγιο εντός του προκαθορισμένου χρόνου χωρίς ελαττώματα, με αυτό τον τρόπο απαλείφεται μια από τις συνηθισμένες αιτίες αθέτησης υπόσχεσης πληρωμής.

Λειτουργικός κίνδυνος

Σε αυτό το σημείο θα πρέπει να τονισθούν κάποια χαρακτηριστικά του leasing, που χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής, γιατί η μη τήρηση/συμμόρφωση τους αυξάνει τον λειτουργικό κίνδυνο ή τον κίνδυνο καλής φήμης με αποτέλεσμα να υπάρχουν σημαντικές επιπτώσεις στο συνολικό κίνδυνο, που έχει να διαχειρισθεί μια εταιρία leasing:

- ⇒ Όταν αναφέραμε, ότι ο μισθωτής επιλέγει το πάγιο, που θεωρεί κατάλληλο για τις ανάγκες του, και υποδεικνύει αυτόν τον προμηθευτή στην εταιρία leasing, η λέξη «υποδεικνύει» είναι λέξη - κλειδί, γιατί έτσι η εταιρία leasing αποφεύγει την εμπλοκή της σε περιπτώσεις τεχνικών ελαττωμάτων, που οδηγούν σε διαμάχες μεταξύ προμηθευτή – πελάτη, καθώς και σε φορολογικά προβλήματα, επειδή ένα συχνό φαινόμενο απάτης είναι να πουλιέται από τον προμηθευτή ο ίδιος εξοπλισμός σε αρκετές εταιρίες leasing με αποτέλεσμα όλη η σειρά των τιμολόγιων, που έχουν εκδώσει οι εταιρίες leasing να είναι εικονικά, γιατί έχουν στηριχθεί σε εικονική συναλλαγή.
- ⇒ Σε περίπτωση που η διάρκειά της περιόδου μίσθωσης είναι μικρότερη των τριών ετών, π.χ. πρόωρη εξόφληση του τιμήματος εντός 3 ετών από την ημερομηνία υπογραφής της σύμβασης της μίσθωσης, ο μισθωτής οφείλει όχι μόνο να καταβάλλει τους φόρους, από τους οποίους έχει απαλλαχθεί, αλλά και πρόστιμα/προσαυξήσεις, όπως ορίζονται από τις φορολογικές αρχές.
- ⇒ Όταν αναφέραμε, ότι εταιρία leasing μισθώνει τη χρήση του παγίου στον μισθωτή η λέξη «χρήση» είναι άλλη μια λέξη - κλειδί, γιατί όταν το πάγιο δεν χρησιμοποιείται, ακόμη και αν τα μισθώματα πληρώνονται κανονικά, η σύμβαση πρέπει να διακοπεί (καταγγελθεί). Η χρήση είναι το αντικείμενο της μίσθωσης και όχι η κατοχή.
- ⇒ Η σύμβαση leasing καταρτίζεται εγγράφως και καταχωρείται στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν Δ 1 03 8/1949 (ΦΕΚ Α 149) του Πρωτοδικείου της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο, όταν αφορά ακίνητα και φορτηγά δημόσιας χρήσεως. Η μη ύπαρξη συμβολαιογραφικού εγγράφου συνεπάγεται την ακύρωσή της.
- ⇒ Τα ακίνητα πρέπει να προορίζονται αποκλειστικά για την επαγγελματική ή εμπορική δραστηριότητα του μισθωτή. Οι συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων, που δεν σχετίζονται με την άσκηση επαγγελματικής ή επιχειρηματικής δραστηριότητας, δεν καρπώνονται τα φορολογικά πλεονεκτήματα.

Εννοείται ότι κάθε απόκλιση από το θεσμικό ή νομικό πλαίσιο έχει σημαντικές επιπτώσεις.

1.9. LEASING - ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΚΑΛΥΨΗ.

Σε όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης η ασφαλιστική κάλυψη των παγίων είναι υποχρεωτική για όλη τη διάρκεια της σύμβασης και μάλιστα αποτελεί συμβατική υποχρέωση του μισθωτή (πελάτη), αφού στα πλαίσια της χρηματοδοτικής μίσθωσης ο μισθωτής είναι υπεύθυνος για την φύλαξη και συντήρηση του παγίου. Η ασφαλιστική κάλυψη πρέπει να είναι κατά παντός κινδύνου, δηλαδή:

- ⇒ Πυρκαγιά, κεραυνός, έκρηξη
- ⇒ Καιρικά φαινόμενα
- ⇒ Κοινωνικοί κίνδυνοι
- ⇒ Κλοπή
- ⇒ Σεισμός
- ⇒ Γενική αστική ευθύνη

Υπάρχουν οι κάτωθι δυνατότητες επιλογής ασφαλιστικής εταιρείας:

⇒ Η επιλογή της ασφαλιστικής εταιρείας να γίνει από τον μισθωτή, αλλά απαραίτητη προϋπόθεση είναι η έγκριση της ασφαλιστικής εταιρείας από τον εκμισθωτή. Συνήθως ο μισθωτής πληρώνει κάποιο μη ανταγωνιστικό ασφάλιστρο και δεν υπάρχει ομοιομορφία στην κάλυψη των κινδύνων.

⇒ Η επιλογή της ασφαλιστικής εταιρείας να γίνει κατευθείαν από τον εκμισθωτή, ο οποίος προτείνει στον μισθωτή προεπιλεγμένες ειδικές συμφωνίες με συγκεκριμένες ασφαλιστικές εταιρείες. Με αυτό τον τρόπο πετυχαίνεται:

- Ολοκληρωμένη και ομοιόμορφη κάλυψη κατά παντός κινδύνου
- Ανταγωνιστικό ασφάλιστρο λόγω μεγάλου όγκου εργασιών
- Απαλλαγή του μισθωτή από το διαχειριστικό μέρος της ασφάλισης.
- Καλύτερη εξυπηρέτηση για τους μικρούς πελάτες.

Η διαχείριση των ασφαλιστήριων συμβολαίων από πλευράς εκμισθωτή είναι ιδιαίτερα σημαντική και τα κάτωθι σημεία χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής:

- ⇒ Ύπαρξη πάντα ενός ασφαλιστηρίου συμβολαίου εν ισχύ στο φάκελο του πελάτη
- ⇒ Παρακολούθηση των τροποποιήσεων του ασφαλιστηρίου συμβολαίου
- ⇒ Έλεγχος επαρκούς κάλυψης κινδύνου
- ⇒ Έλεγχος φερεγγυότητας ασφαλιστικής εταιρείας
- ⇒ Παρακολούθηση τυχόν αλλαγών χρήσης κτιρίων
- ⇒ Παρακολούθηση είσπραξης ασφαλίστρων

Όλα τα ασφάλιστρα πληρώνονται από τον μισθωτή και στην περίπτωση, που πληρωθούν από τον εκμισθωτή, λογίζονται σε βάρος του μισθωτή εντόκως. Σε περίπτωση ζημιάς ο εκμισθωτής εισπράττει την ασφαλιστική αποζημίωση, αφού αυτός είναι και ο ιδιοκτήτης του παγίου.

1.10. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ LEASING.

Το leasing προσφέρει σημαντικά πλεονεκτήματα στον μισθωτή:

- 1) Η χρηματοδότηση του νέου εξοπλισμού/ακινήτου ανέρχεται συνήθως στο 100% της εμπορικής αξίας. Τώρα, που βρισκόμαστε σε περίοδο κρίσης η χρηματοδότηση καλύπτει 70% - 80% της εμπορικής αξίας, ενώ το υπόλοιπο της χρηματοδότησης καλύπτεται από ίδια συμμετοχή κατά 20% - 30%. Η ίδια συμμετοχή, η οποία ζητείται τώρα κατά την περίοδο της κρίσης, είναι πολύ σημαντικό στοιχείο από πλευράς κινδύνου, γιατί αποτελεί δέσμευση του επενδυτή και φανερώνει την πίστη του στην επιτυχία του επενδυτικού σχεδίου.
- 2) Η σύμβαση μίσθωσης υπογράφεται αμέσως μετά την παραλαβή του παγίου και την υπογραφή του πιστοποιητικού αποδοχής του παγίου «καλώς έχουν» από τον μισθωτή. Αυτό σημαίνει, ότι το πάγιο χρησιμοποιείται αμέσως μετά την υπογραφή της σύμβασης, δηλαδή δεν υπογράφεται η σύμβαση και μετά παραγγέλλεται το πάγιο, οπότε παραλαμβάνεται μετά από ένα σημαντικό χρονικό διάστημα.
- 3) Οι σχετικοί νόμοι επιβάλλουν μειωμένα συμβολαιογραφικά δικαιώματα και απαλλαγή από διάφορα τέλη και φόρους και σε συνδυασμό με το γεγονός, ότι δεν απαιτούνται επιπρόσθετες εξασφαλίσεις, προσημειώσεις, ενεχυριάσεις κλπ οδηγούν σε σημαντική μείωση του κόστους υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης και του απαιτούμενου χρόνου ολοκλήρωσης. Το αντίστοιχο κόστος υπογραφής τραπεζικής σύμβασης είναι κατά πολύ υψηλότερο, αφού μόνο το κόστος της προσημείωσης ανέρχεται σε 0,0075% της αξίας.
- 4) Επειδή το τιμολόγιο εξοφλείται τοις μετρητοίς από την εταιρεία leasing, ο επενδυτής επιτυχαίνει καλύτερες τιμές, γιατί η εταιρεία leasing μεταβιβάζει ένα μέρος των εκπτώσεων στον προμηθευτή.
- 5) Η χρηματοδοτική μίσθωση προστατεύει τον μισθωτή από τον πληθωρισμό, γιατί τα μισθώματα μπορούν να συμφωνηθούν στην αρχή της σύμβασης και να παραμείνουν σταθερά μέχρι την λήξη της, έτσι δεν επηρεάζονται από πληθωρισμό.
- 6) Ο σχεδιασμός της αποπληρωμής της μίσθωσης μπορεί να προσαρμοσθεί στις ταμειακές ανάγκες του μισθωτή, παραδείγματος χάρι:
 - ο Αυξομείωση μισθωμάτων αναλόγως της εποχικότητας του κύκλου εργασιών.
 - ο Αυξομείωση μισθωμάτων αναλόγως της κερδοφορίας της εταιρείας
 - ο Αυξομείωση μισθωμάτων αναλόγως της επενδυτικής πολιτικής
 - ο Περίοδος χάριτος για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών.
- 7) Υπαγωγή του leasing σε όλους τους αναπτυξιακούς νόμους, όπου πιθανό να υπάρχουν επιπλέον φορολογικές απαλλαγές και οφέλη από την ένταξη του σε αυτούς τους αναπτυξιακούς νόμους. Μερικές φορές το leasing αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση ένταξης σε αυτούς τους αναπτυξιακούς νόμους.
- 8) Μεταβίβαση του παγίου μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου με μία απλή συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς επιπλέον συμβολαιογραφικά έξοδα και χωρίς επιβάρυνση φόρου μεταβίβασης.
- 9) Ο μισθωτής γνωρίζει, ότι θα αποκτήσει ένα πάγιο χωρίς τεχνικά και νομικά ελαττώματα, γιατί πριν από την ολοκλήρωση του leasing το συγκεκριμένο πάγιο έχει ελεγχθεί από τους ειδικούς πραγματογνώμονες της leasing, είτε νομικά, είτε τεχνικά. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό στα ακίνητα.
- 10) Τα φορολογικά οφέλη του leasing είναι πολύ σημαντικά και υψηλότερα των αντίστοιχων του τραπεζικού δανεισμού, γιατί τα μισθώματα θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν στο σύνολό τους, δηλαδή και η αποπληρωμή του κεφαλαίου και οι τόκοι, που αποτελούν συστατικά του μηνιαίου μισθώματος εκπίπτουν από τα έσοδα του μισθωτή, εξασφαλίζοντας έτσι μια φορολογική ωφέλεια υψηλότερη σε σχέση με την αντίστοιχη τοκοχρεωλυτική δόση του μακροπρόθεσμου δανεισμού, από την οποία εκπίπτει φορολογικά μόνον ο τόκος.
- 11) Ένα σημαντικό πλεονέκτημα του sale & lease back ακινήτου, που θα αναλυθεί στο επόμενο κεφάλαιο, είναι ότι η υπεραξία, που προκύπτει από το ακίνητο, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, με την προϋπόθεση ότι θα δημιουργήσει ένα αφορολόγητο αποθεματικό, και έτσι ενισχύεται η καθαρή θέση της εταιρείας του μισθωτή.
- 12) Τα μισθώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης αστικών ακινήτων, εξαιρούνται τα βιομηχανοστάσια, δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α. και χαρτόσημο. Με αυτό τον τρόπο, παρόλο που ο ΦΠΑ συμψηφίζεται, δεν επιβαρύνει τις μηνιαίες, ταμειακές εκροές του μισθωτή.

- 13) Προστατεύεται ο μισθωτής από τον πληθωρισμό, γιατί τα μισθώματα μπορούν να συμφωνηθούν να είναι σταθερά μέχρι την λήξη της μίσθωσης, έτσι δεν επηρεάζονται από πληθωρισμό.
- 14) Το leasing, και ιδίως το sale & lease back, βελτιώνει σημαντικά την εικόνα του ισολογισμού, καθώς και την κεφαλαιακή διάρθρωση, λόγω:
- ⇒ Αύξησης της άμεσης ρευστότητας (διαθέσιμα/βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις), αφού με την χρηματοδότηση μέσω leasing αυξάνονται τα διαθέσιμα ή αποπληρώνεται μέρος των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, ενώ οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την σύμβαση της μίσθωσης δεν απεικονίζονται στον ισολογισμό.
 - ⇒ Μείωση δανειακής επιβαρύνσεως (ίδια κεφάλαια / ξένα κεφάλαια), εξαιτίας της μείωσης του βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου δανεισμού, αφού ένα μέρος τους έχει αποπληρωθεί με την χρηματοδότηση μέσω leasing.
 - ⇒ Αύξηση ρευστότητας (κυκλοφορούν ενεργητικό / υποχρεώσεις) εξαιτίας της μείωσης των υποχρεώσεων, αφού ένα μέρος τους έχει αποπληρωθεί με την χρηματοδότηση μέσω leasing.
 - ⇒ Αύξηση των ιδίων κεφαλαίων, καθώς η υπεραξία που θα προκύψει από το sale & lease back θα μετατραπεί σε αποθεματικό
 - ⇒ Ενίσχυση της εσωτερικής αξίας της μετοχής της εταιρίας, λόγω της αυξήσεως των ιδίων κεφαλαίων

Επίσης το leasing προσφέρει τα κάτωθι **πλεονεκτήματα στον εκμισθωτή**:

- ⇒ Οι πελάτες της εταιρίας leasing διευρύνουν το πελατολόγιο της μητρικής Τράπεζας, στο οποίο η μητρική Τράπεζα πετυχαίνει, στη συνέχεια, σταυροειδείς πωλήσεις και πρόσθετες επιχειρηματικές ευκαιρίες.
- ⇒ Η νομική ιδιοκτησία του πάγιου ανήκει στον εκμισθωτή (εταιρεία leasing), οπότε σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, λύεται η σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και ο εκμισθωτής αφαιρεί αμέσως το ακίνητο, χωρίς την ανάγκη έκδοσης διαταγής πληρωμής, κατάσχεσης, πλειστηριασμού και χωρίς να έχουν τη δυνατότητα οι τρίτοι να κινηθούν κατά του ακινήτου, αφού η ιδιοκτησία δεν ανήκει στον μισθωτή.
- ⇒ Οι εταιρείες leasing μπορούν να πετύχουν λόγω του όγκου παραγγελιών και της δυνατότητας να πληρώσουν τους μετρητοίς χαμηλότερες τιμές και πιστωτικές διευκολύνσεις. Αυτό το όφελος μπορούν να το καρπωθούν οι ίδιες οι εταιρείες leasing και ακόμη ένα μέρος του οφέλους να το μετακυλήσουν στους πελάτες τους. Επιπλέον από αυτή τη σχέση μπορεί να ξεκινήσει μια νέα συνεργασία μεταξύ εταιρείας leasing και προμηθευτή (vendor leasing).
- ⇒ Όχι μόνο ο μισθωτής, αλλά και ο εκμισθωτής έχει φορολογικά πλεονεκτήματα από το leasing, γιατί μπορεί να:
 - διενεργήσει αποσβέσεις επί του συγκεκριμένου ακινήτου, που φορολογικά αναγνωρίζονται (δηλαδή εκπίπτουν) και είναι ίσες με τις αποσβέσεις, που θα υπολόγιζε ο μισθωτής, εάν προέβαινε στην αγορά του ακινήτου και όχι στη μίσθωση
 - να δημιουργήσει ειδικό αποθεματικό κάλυψης επισφαλών απαιτήσεων, που αντιστοιχεί στο 2% των ανείσπρακτων υπολοίπων στο τέλος κάθε έτους.

Επίσης το leasing προσφέρει **πλεονεκτήματα και στην οικονομία**, επειδή:

- ⇒ βοηθά στην ανανέωση του εξοπλισμού και συνεπώς στον ανταγωνισμό
- ⇒ δίνει φορολογικά πλεονεκτήματα και έτσι προωθείται η ανάπτυξη
- ⇒ βοηθά τις νεοϊδρυθείσες επιχειρήσεις να έχουν πρόσβαση στο τραπεζικό σύστημα
- ⇒ κατευθύνει τη χρηματοδότηση αποκλειστικά σε παραγωγικούς σκοπούς
- ⇒ παρεμποδίζει την υπερτιμολόγηση, γιατί οι ειδικοί ελέγχουν τις τιμές
- ⇒ βοηθά στην περιφερειακή ανάπτυξη ή στην κλαδική ανάπτυξη, γιατί μπορεί να συμπεριληφθεί σε κάποιο αναπτυξιακό νόμο, ο οποίος αφορά μια συγκεκριμένη περιφέρεια ή ένα συγκεκριμένο κλάδο.

Η χρήση, όμως, του leasing περιέχει και ορισμένα **μειονεκτήματα**, όπως:

- ⇒ Το leasing στην Ελλάδα, ιδίως μετά τα φορολογικά κίνητρα, έχει συνδεθεί άμεσα με την αγορά ακινήτων (real estate). Το χαρτοφυλάκιο κάθε εταιρείας leasing περιλαμβάνει ακίνητα κατά 70% - 80%, οπότε οι μεγάλες πτώσεις τιμών των ακινήτων, όπως συμβαίνει τώρα, μειώνουν την αξία των καλυμμάτων και δημιουργούν σημαντικό πρόβλημα στις εταιρείες leasing, ιδίως όσο αφορά τα θέματα της Βασιλείας και των προβλέψεων για επισφάλειες.
- ⇒ Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το μεγαλύτερο μέρος του κίνδυνου και της ευθύνης, όσο αφορά το πάγιο. Ο αντίλογος είναι ότι αυτό εξαρτάται από την κατηγορία του leasing, γιατί αν έχουμε λειτουργική μίσθωση, ο κίνδυνος του παγίου και η ευθύνη συντήρησης και ασφάλισης αναλαμβάνεται από τον εκμισθωτή.
- ⇒ Το ονομαστικό επιτόκιο του leasing είναι μεγαλύτερο του αντίστοιχου του τραπεζικού δανείου. Ο αντίλογος είναι, ότι αν συνυπολογίσουμε και το φορολογικό όφελος από την φορολογική έκπτωση ολόκληρου του μισθώματος, τότε το πραγματικό επιτόκιο leasing είναι μικρότερο του αντίστοιχου του τραπεζικού δανείου.
- ⇒ Ο μισθωτής δεν καρπώνεται την ωφέλεια από τη φοροαπαλλαγή των αποσβέσεων στην περίπτωση, που το πάγιο ήταν ιδιόκτητο και όχι μισθωμένο. Ο αντίλογος είναι, ότι η συγκεκριμένο φορολογική ωφέλεια συμψηφίζεται με το φορολογικό όφελος, που προκύπτει από την έκπτωση ολόκληρου του μισθώματος.
- ⇒ Ο μισθωτής είναι υποχρεωμένος να δέχεται επισκέψεις από τους επιθεωρητές της εταιρείας leasing, οι οποίοι θα εξετάζουν την κατάσταση, στην οποία βρίσκεται το πάγιο.
- ⇒ Οι οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, οι οποίες είναι καταρτισμένες σύμφωνα με το Ενιαίο Γενικό Λογιστικό Σχέδιο, δεν απεικονίζουν την συνολική υποχρέωση του μισθωτή προς την εταιρεία leasing, οπότε αυτοί που εξετάζουν τις οικονομικές καταστάσεις του (Τράπεζες, Ορκωτοί Ελεγκτές, Προμηθευτές) πρέπει να διερευνήσουν σε βάθος τα χρηματοοικονομικά έξοδα, γιατί μόνο εκεί θα εντοπίσουν το leasing (από τα καταχωρημένα μηνιαία μισθώματα).
- ⇒ Ο μισθωτής, αν έχει την οικονομική δυνατότητα, δεν μπορεί να αποπληρώσει το leasing, αν δεν έχει περάσει τριετία. Είναι υποχρεωμένος να πληρώνει τους τόκους τουλάχιστον για τρία χρόνια, για να μην χάσει τα φορολογικά οφέλη (συμψηφισμός μισθωμάτων με φορολογητέα κέρδη, συμψηφισμός ΦΠΑ, απαλλαγή από φόρο μεταβίβασης, χαρτόσημα κλπ). Ο αντίλογος είναι, ότι μπορεί να πληρώσει το μεγαλύτερο μέρος του κεφαλαίου, αφού έχει τη δυνατότητα, και μετά να πληρώνει μία αμελητέα δόση ανά μήνα μέχρι να λήξει η τριετία του leasing. Με αυτό τον τρόπο η επιβάρυνση από τους τόκους μέχρι τη λήξη της τριετίας θα είναι μηδαμινή και παράλληλα δεν θα έχει παραβιάσει το φορολογικό πλαίσιο.
- ⇒ Σε περίπτωση πρόωρης λύσης της σύμβασης, το πρόστιμο πρόωρης προεξόφλησης είναι σημαντικό. Ο αντίλογος είναι, πριν την υπογραφή της σύμβασης μπορεί να κάνει ειδική συμφωνία, για να μην πληρώσει καθόλου πρόστιμο πρόωρης προεξόφλησης ή αν πληρώσει να είναι μικρό.

Αν εξετάσουμε την γενική εικόνα και ζυγίσουμε τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του leasing, θα διαπιστώσουμε, ότι η ζυγαριά γέρνει πολύ από το μέρος των πλεονεκτημάτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ SALE & LEASE BACK

2.1. ΟΡΙΣΜΟΣ ΠΩΛΗΣΗΣ & ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ (SALE & LEASE BACK)

Η πώληση και επαναμίσθωση (sale & lease back) ενός ακινήτου είναι ένα προϊόν μίσθωσης, όπου μια επιχείρηση πουλά το ακίνητό της σε μια εταιρεία leasing και ταυτόχρονα μισθώνει το ίδιο ακίνητο σύμφωνα με τις διαδικασίες και τους όρους μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με αυτό τον τρόπο το ακίνητο μετατρέπεται σε κεφάλαιο κίνησης, ενώ ο μισθωτής διατηρεί τη χρήση του και συνεπώς την παραγωγική του δραστηριότητα, χωρίς να γίνει αντιληπτό από εργαζόμενους, πελάτες και προμηθευτές.

Συνήθως αφορά ακίνητα, αλλά σπανίως πραγματοποιείται και για σημαντικούς εξοπλισμούς, π.χ. γραμμές παραγωγής. Το sale and leaseback ακινήτου είναι πολύ πιο συνηθισμένο από το sale and leaseback κινητού εξοπλισμού και μηχανημάτων, γιατί:

- Τα ακίνητα αντιπροσωπεύουν μεγάλες αξίες.
- Τα ακίνητα είναι πάγια, που περικλείουν πολύ χαμηλότερο κίνδυνο σε σχέση με τον εξοπλισμό και τα μηχανήματα.
- Τα ακίνητα μεταπωλούνται πολύ πιο εύκολα σε σχέση με τα μηχανήματα, που μεταπωλούνται μόνο σε συγκεκριμένες, εξειδικευμένες αγορές.
- Τα ακίνητα δεν έχουν περιορισμένη ζωή, όπως τα μηχανήματα
- Τα ακίνητα συσχετίζονται με πολλούς φόρους, εισφορές και τέλη, τα οποία, στο πλαίσιο της συγκεκριμένης συναλλαγής, απαλλάσσονται της πληρωμής.
- Τα ακίνητα είναι... Ακίνητα, πάντα η καλύτερη εξασφάλιση.

Όλες οι επιχειρήσεις, εκτός των ελευθέρων επαγγελματιών, μπορούν να προβούν σε πώληση και επαναμίσθωση (sale & lease back) ακινήτου.

Παρατηρούμε, ότι οι συμβαλλόμενοι είναι από την μία πλευρά ο πελάτης (μισθωτής) και την άλλη πλευρά η εταιρεία leasing (εκμισθωτής), ενώ δεν υπάρχει προμηθευτής, δηλαδή δεν έχουμε **ευθεία μίσθωση** (straight leasing), όπου υπάρχει άμεση συναλλαγή μεταξύ της εταιρείας leasing και του προμηθευτή.

Η πώληση και επαναμίσθωση είναι ιδανική για εταιρείες με υψηλό δείκτη παγιοποίησης, υψηλά κέρδη και έλλειψη κεφαλαίου κίνησης. Αν είναι κερδοφόρα εταιρεία και έχει στην κατοχή της ακίνητα αποσβεσμένα ή με πολύ μικρή υπολείπουσα λογιστική αξία σε σχέση με την τρέχουσα εμπορική τους αξία, τότε μέσω της πώλησης και επαναμίσθωσης, θα καταφέρει να:

- ⇒ αντλήσει ρευστότητα από το ακίνητό της,
- ⇒ εκμεταλλευθεί την υπεραξία του ακινήτου της,
- ⇒ αναδιαρθρώσει το χρέος της,
- ⇒ βελτιώσει την εμφάνιση του ισολογισμού της,
- ⇒ αποκτήσει κεφάλαιο κίνησης,
- ⇒ εκμεταλλευθεί σημαντικά φορολογικά κίνητρα
 - δεν πληρώνεται φόρος μεταβίβασης για την συναλλαγή,
 - η υπεραξία, που δημιουργείται από την διαφορά της λογιστικής αξίας και της αξίας εκτίμησης δεν φορολογείται.
 - τα μισθώματα φορολογικά εκπίπτουν

Ένα σημαντικό προϊόν αυτής της κατηγορίας είναι η **επενδυτική μίσθωση (investment leasing)**, όπου η εταιρεία leasing, αφού αγοράσει το ακίνητο από τον πελάτη της, στη συνέχεια το επαναμισθώνει και εκείνος, με τη σειρά του, το υπομισθώνει σε κάποιο άλλο μισθωτή, τον οποίο έχει ήδη προ-εγκρίνει η εταιρεία leasing. Τα ενοίκια, που εισπράττει ο πρώτος μισθωτής από τον δεύτερο μισθωτή (υπομισθωτή), εκχωρούνται στην εταιρεία leasing, η οποία έχει φροντίσει να δομήσει τα μηνιαία μισθώματα με τέτοιο τρόπο, ώστε να πληρώνονται από τα εκχωρημένα ενοίκια. Με αυτό τον τρόπο έχουμε ένα αυτοχρηματοδοτούμενο τραπεζικό προϊόν, γιατί συνήθως, σε κανονικές περιόδους και όχι σε περιόδους κρίσης, όπως σήμερα, τα μισθώματα καλύπτονται κατά 60% - 70% από τα εκχωρηθέντα ενοίκια. Άξια προσοχής είναι η προ-έγκριση του υπομισθωτή από την εταιρεία leasing, γιατί αν έχουμε ένα φερέγγυο υπομισθωτή με πολύ μεγάλη πιστοληπτική ικανότητα, ο οποίος έχει ένα μακροπρόθεσμο συμβόλαιο

(απλής) μίσθωσης με τον μισθωτή, η εμπορική αξία του ακίνητου είναι πολύ μεγαλύτερη σε σχέση με ένα παρόμοιο, κενό ακίνητο. Η εμπορική αξία του ακινήτου ενσωματώνει και την προεξόφληση των μελλοντικών ενοικίων του συμβολαίου και μάλιστα, όσο αυστηρότερες ρήτρες αποχώρησης υπάρχουν, τόσο μεγαλύτερη αξία ενσωματώνεται στην εμπορική αξία του ακινήτου. Σε μερικές περιπτώσεις η συμφωνία υπομίσθωσης μεταξύ μισθωτή και υπομισθωτή, όσο αφορά το ακίνητο, δεν ορίζει πληρωμή σταθερών μηνιαίων ενοικίων, αλλά πληρωμή ενός συγκεκριμένου ποσοστού επί του μηνιαίου κύκλου εργασιών, οπότε η δόμηση μιας αυτοεξυπηρετούμενης μίσθωσης πώλησης και επαναμίσθωσης (sale & lease back) ακινήτου, γίνεται εξαιρετικά πολύπλοκη.

2.2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ & ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗΣ (SALE & LEASE BACK)

Η διαδικασία πώλησης & επαναμίσθωσης ακινήτου περιγράφεται στο κάτωθι σχεδιάγραμμα:



1. Ο ενδιαφερόμενος, ο οποίος θα πρέπει να είναι επιχείρηση και όχι επαγγελματίας, έρχεται σε επικοινωνία με δύο - τρεις εταιρείες leasing ταυτόχρονα, προς τις οποίες υποβάλλει το αίτημα του για πώληση & επαναμίσθωση του ακινήτου του. Συνήθως οι εταιρείες leasing δίνουν συγκεκριμένα, προεκτυπωμένα έντυπα αίτησης, ώστε να κατευθύνουν τον ενδιαφερόμενο να δώσει τις πλέον χρήσιμες και απαραίτητες πληροφορίες για την πιστωτική αξιολόγηση του, παραδείγματος χάρη πληροφορίες σχετικά με:
 - ⇒ την δραστηριότητα του
 - ⇒ την προϋπηρεσία/εμπειρία του στον κλάδο
 - ⇒ τις οικονομικές καταστάσεις του, τα οικονομικά στοιχεία του και γενικά για την οικονομική κατάσταση του
 - ⇒ το συγκεκριμένο ακίνητο, που προορίζεται για μίσθωση
 - ⇒ τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία, ιδιοκτησίας είτε της επιχείρησης, είτε του φορέα.
 - ⇒ τον σκοπό της χρηματοδότησης (κυρίως).
2. Ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να προσκομίσει τους τίτλους ιδιοκτησίας του συγκεκριμένου ακινήτου και πιο συγκεκριμένα:
 - ⇒ Άδεια οικοδομής
 - ⇒ Τοπογραφικό σχέδιο
 - ⇒ Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας
 - ⇒ Συμβόλαιο αγοράς οικοπέδου ή ακινήτου.Τα παραπάνω παραστατικά είναι απαραίτητα για τον νομικό και τεχνικό έλεγχο και σε περίπτωση έγκρισης είναι απαραίτητα και για την σύνταξη των νέων συμβολαίων.
Τα συγκεκριμένα παραστατικά θα δοθούν στον μηχανικό και στη συνέχεια, μετά την έγκριση, στο συμβολαιογράφο.
3. Εάν υπάρχει αρχικό ενδιαφέρον από την εταιρεία leasing, τότε η τελευταία αναθέτει σε κάποιον:

⇒ μηχανικό, συνεργαζόμενο με την Τράπεζα, την εκτίμηση και τον τεχνικό έλεγχο (κυρίως για την ύπαρξη αυθαιρεσιών)

⇒ δικηγόρο, συνεργαζόμενο επίσης με την Τράπεζα, τον νομικό έλεγχο (κυρίως για βάρη και κατασχέσεις επί του ακινήτου).

Εάν δεν υπάρχει στοιχειώδης ενδιαφέρον, η εταιρεία leasing δεν προβαίνει στους παραπάνω ελέγχους, για να μην επιβαρύνει τον ενδιαφερόμενο με σημαντικό κόστος.

4. Η εταιρεία leasing, αφού εξακριβώσει με, όσο το δυνατόν, μεγαλύτερη λεπτομέρεια τις προθέσεις, τις προοπτικές, την οικονομική κατάσταση και την οικονομική δυνατότητα αποπληρωμής του ενδιαφερόμενου, δηλαδή τον πιστωτικό κίνδυνο, καθώς και την δυνατότητα μεταπώλησης του ακινήτου (κίνδυνος παγίου), θα δομήσει μια συναλλαγή, με τέτοιο τρόπο (κίνδυνος συναλλαγής), ώστε να ελαχιστοποιήσει το συνολικό κίνδυνο. Η συγκεκριμένη πρόταση, η οποία έχει στηριχθεί σε ενδελεχή έλεγχο των οικονομικών στοιχείων του ενδιαφερόμενου, του τεχνικού και νομικού ελέγχου του ακινήτου, καθώς και της εκτίμησης του ακινήτου, εγκρίνεται από τα αρμόδια εγκριτικά κλιμάκια της εταιρεία leasing και στη συνέχεια κοινοποιείται στον ενδιαφερόμενο. Σημειωτέον ότι και η απόρριψη του αιτήματος πρέπει να κοινοποιείται άμεσα στον ενδιαφερόμενο με ακριβώς τον ίδιο τρόπο, γιατί πολλές φορές η σιωπή μεταφράζεται από τον πελάτη ως αποδοχή του αιτήματος του.
5. Ο ενδιαφερόμενος δέχεται την προσφορά και αφού διευκρινίσει τους όρους συνεργασίας και τελικά συμφωνήσει με την εταιρεία leasing, αρχίζει και συγκεντρώνει τα απαραίτητα παραστατικά για τα συμβόλαια. Οι όροι συνεργασίας σχετίζονται με:
 - ⇒ Την περίοδο αποπληρωμής, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 10 ετών και σε περιόδους κρίσης δεν μπορεί να υπερβεί τα 15έτη, ενώ την «χρυσή» πενταετία 2002 – 2007 έφθανε έως 30 έτη.
 - ⇒ Τον τύπο των μισθωμάτων, δηλαδή:
 - Μηνιαία (συνήθως), τριμηνιαία, εξαμηνιαία, ετήσια (σπανίως)
 - Εμπροσθοβαρή (τα πρώτα μισθώματα είναι υψηλότερα) ή οπισθοβαρή (τα πρώτα μισθώματα είναι χαμηλότερα)
 - ⇒ Ύπαρξη περιόδου χάριτος (κεφαλαίου, τόκου ή και τα δύο μαζί)
 - ⇒ Ύψος υπολείπουσας αξίας (από 1€ έως 25% της αρχικής εκταμίευσης)
 - ⇒ Το νόμισμα χρηματοδότησης (ευρώ ή ελβετικό φράγκο)
 - ⇒ Το ποσοστό χρηματοδότησης σε σχέση με την εμπορική αξία του ακινήτου
6. Ο συμβολαιογράφος έχει ήδη τα κάτωθι παραστατικά:
 - ⇒ Άδεια οικοδομής
 - ⇒ Τοπογραφικό σχέδιο
 - ⇒ Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας
 - ⇒ Συμβόλαιο αγοράς οικοπέδου ή ακινήτουΕπιπλέον θα ζητήσει:
 - ⇒ Βεβαίωση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ΦΜΑΠ)
 - ⇒ Βεβαίωση τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ)
 - ⇒ Ασφαλιστική ενημερότητα
 - ⇒ Φορολογική ενημερότηταΤέλος ο συμβολαιογράφος, στηριζόμενος στα παραπάνω παραστατικά, θα συντάξει τις δηλώσεις, που είναι απαραίτητες για την μετεγγραφή του συγκεκριμένου ακινήτου στο Υποθηκοφυλακείο και θα προετοιμάσει τα συμβόλαια.
7. Υπογράφεται πρώτα το συμβόλαιο πώλησης του παγίου από τον μισθωτή στην εταιρεία leasing παρουσία συμβολαιογράφου.
8. Συνήθως την ίδια ημέρα υπογράφεται και το συμβόλαιο της μίσθωσης μεταξύ του μισθωτή και του εκμισθωτή (εταιρεία leasing), η οποία ορίζει τα μισθώματα και τις τακτικές καταβολές έναντι αυτών των μισθωμάτων για μια προσυμφωνημένη χρονική περίοδο καθώς και την υπολείπουσα αξία. Σημειωτέον, ότι το sale & lease back ακινήτου (αλλά και δημοσίου φορτηγού), απαιτεί και πάλι συμβολαιογραφικό έγγραφο.
9. Όταν ετοιμασθούν τα συμβόλαια και υπογραφούν, οι αλλαγές θα πρέπει να δηλωθούν στο αντίστοιχο Υποθηκοφυλακείο της περιοχής, όπου ευρίσκεται το ακίνητο. Πρώτα θα πρέπει να εγγραφεί η άρση των τυχόν προσημειώσεων επί του συγκεκριμένου ακινήτου και στη συνέχεια η μεταβίβαση του στην

εταιρεία leasing. Σημειωτέον οποιαδήποτε αλλαγή στην περίοδο αποπληρωμής της μίσθωσης, μετά την έναρξη της συνεργασίας, θα πρέπει να μετεγγράφεται στο αντίστοιχο Υποθηκοφυλακείο.

10. Το πιστοποιητικό μετεγγραφής, το οποίο συνήθως δεν εκδίδεται αμέσως, είναι απαραίτητο για την ολοκλήρωση της διαδικασίας. Μετά την ολοκλήρωση της μετεγγραφής στο Υποθηκοφυλακείο, όλες οι συμβάσεις ενεχύρου θα πρέπει να κοινοποιηθούν εξωδίκως στον μισθωτή.
11. Επειδή, όπως αναφέραμε η πώληση και επαναμίσθωση (sale & lease back) ενός ακινήτου είναι ένα προϊόν χρηματοδοτικής μίσθωσης, ο μισθωτής, ο οποίος έχει την οικονομική ιδιοκτησία του παγίου, είναι υποχρεωμένος να ασφαλίζει το εκμισθωμένο περιουσιακό στοιχείο και να καλύπτει όλα τα σχετικά έξοδα, που αφορούν το εκμισθωμένο πάγιο. Οπότε πριν την υλοποίηση της σύμβασης ο μισθωτής θα πρέπει να στείλει το ασφαλιστήριο συμβόλαιο του ακινήτου στην εταιρεία leasing.
12. Υλοποιείται η σύμβαση και εκταμιεύεται το συμφωνημένο ποσό. Σε περιόδους κρίσης το ποσό, που εκταμιεύεται ανέρχεται σε 60% - 70% της εμπορικής αξίας του ακινήτου. Την πενταετία 2002 – 2007 ήταν απολύτως φυσιολογικό, η εκταμίευση να ανέλθει σε 100% της εμπορικής αξίας.
13. Καταχωρείται η σύμβαση της μίσθωσης στα βιβλία του αντίστοιχου Πρωτοδικείου.
14. Κατά τη διάρκεια της περιόδου αποπληρωμής τιμολογούνται τα μισθώματα, συνήθως σε μηνιαία βάση (95% των περιπτώσεων), τα σχετικά παραστατικά αποστέλλονται στον μισθωτή και εκείνος εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος προβαίνει σε τακτικές καταβολές έναντι αυτών των μισθωμάτων.
15. Στη λήξη της μίσθωσης και αφού έχουν αποπληρωθεί όλα τα μισθώματα ο πελάτης θα πρέπει οπωσδήποτε, επειδή είναι χρηματοδοτική μίσθωση, να αγοράσει το ακίνητο έναντι προσυμφωνηθέντος τιμήματος, το οποίο μπορεί να είναι είτε συμβολικό, δηλαδή € 1, είτε να αποτελεί ένα αξιοπρόσεκτο ποσοστό (συνήθως 10% - 25%) επί της εκταμίευσης.

2.3. ΘΕΣΜΙΚΟ - ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υπάρχουν κάποια σημαντικά χαρακτηριστικά της συναλλαγής πώλησης και επανεκμίσθωση ακινήτου, τα οποία αν δεν τηρηθούν μπορούν να προκαλέσουν σημαντικά προβλήματα στον μισθωτή, όπως;

- ⇒ Η πώληση και επανεκμίσθωση αφορά μόνο το υφιστάμενο (κτισμένο) ακίνητο και όχι το υψούν (αέρας)
- ⇒ Εάν το συγκεκριμένο ακίνητο είναι ήδη μισθωμένο σε κάποιον τρίτο, πρέπει να αξιολογήσουμε την φερεγγυότητα του υπομισθωτή, την διάρκεια της μίσθωσης, τις ρήτρες, που υπάρχουν, αν αναγκάσουμε τον υπομισθωτή να αφήσει το ακίνητο και τέλος τη δυνατότητα να το υπομισθώσουμε σε τρίτο.
- ⇒ Απαγορεύεται να μισθωθεί οικόπεδο χωρίς κτίσμα.
- ⇒ Απαγορεύεται η πώληση και επανεκμίσθωση ακινήτου, που χρησιμοποιείται σε χρήση διαφορετική, από αυτή που περιγράφει η άδεια κατασκευής και ορίζει η Πολεοδομία.
- ⇒ Είναι απαραίτητο η σύμβαση να καταρτίζεται από συμβολαιογράφο
- ⇒ Είναι απαραίτητη η μετεγγραφή της σύμβαση στο υποθηκοφυλακείο.
- ⇒ Φορολογικά εκπίπτει μόνο το μέρος της τοκοχρεωλυτικής δόσης, που αντιστοιχεί στο κτίσμα και όχι στο οικόπεδο
- ⇒ Τα τιμολόγια, που εκδίδει η εταιρεία leasing, πρέπει να ξεχωρίζουν το μίσθωμα, που αφορά το κτίριο, από το μίσθωμα, που αφορά το οικόπεδο.
- ⇒ Υπάρχει πλήρης απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης των αγροτικών εκτάσεων.
- ⇒ Μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ξένο νόμισμα.
- ⇒ Ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης ήταν τα 10 έτη, αλλά ανεπίσημα έγιναν τρία τα έτη, ακολουθώντας την ελάχιστη διάρκεια μίσθωσης του εξοπλισμού.

2.4. ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΣ ΧΕΙΡΙΣΜΟΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κέρδος (υπεραξία), που προκύπτει από την πώληση ενός ακινήτου από μία επιχείρηση σε μια εταιρία leasing, ώστε στη συνέχεια θα συναφθεί σύμβαση πώλησης και επανεκμίσθωσης μεταξύ της εταιρίας leasing και της επιχείρησης (μισθωτή), απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος.

Πιο συγκεκριμένα, το κέρδος, που προκύπτει από την διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας, με την οποία είναι καταχωρημένο το συγκεκριμένο ακίνητο στα λογιστικά βιβλία, και αξίας σύμβασης lease back, καταχωρείται στον αποτελεσματικό λογαριασμό # 81.03 και στο τέλος της χρήσης επηρεάζει το προ φόρων αποτέλεσμα του λογαριασμού # 86.99.

Στη συνέχεια, αφού καλυφθούν:

⇒ οι ζημιές προηγούμενων χρήσεων (κωδικός λογαριασμού # 42.01-02)

⇒ οι διαφορές φορολογικού έλεγχου

το τμήμα, που θα απομείνει μεταφέρεται για το σχηματισμό αποθεματικού, το οποίο απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος (άρθρο 28 του Ν.2238/1994 και άρθρο 6 του Ν.3220/2004), με την προϋπόθεση, ότι θα εμφανισθεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού.

Όσο αφορά το παραπάνω αποθεματικό ισχύουν οι κάτωθι περιορισμοί:

⇒ Το συγκεκριμένο αποθεματικό φορολογείται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις σε περίπτωση:

- ο Διανομής των αφορολογητών αποθεματικών
- ο Διάλυσης της επιχείρησης
- ο Εκχώρησης της σύμβασης σε τρίτο.

⇒ Αν τα κέρδη δεν επαρκούν, τότε, κατόπιν σύμφωνης (100%) απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, δεν διανέμεται μέρος, ώστε να σχηματισθεί αυτό το αποθεματικό.

⇒ Η απαλλαγή από το φόρο εισοδήματος δεν ισχύει, όταν ο μισθωτής είναι εταιρία με έδρα σε άλλη χώρα.

Επίσης θα πρέπει να διευκρινισθεί, ότι:

⇒ Η υπεραξία δεν φορολογείται κατά την εξαγορά του πάγιου στη λήξη της σύμβασης.

⇒ Όταν διακόπτεται η σύμβαση μίσθωσης ή υποκαθίσταται ο μισθωτής από τρίτο, τότε η υπεραξία φορολογείται κανονικά.

⇒ Όταν έχουμε πρόωρη λήξη της σύμβασης όμως μετά από τριετία, τότε δεν αίρεται η φορολογική απαλλαγή της υπεραξίας.

⇒ Όταν εκχωρούνται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που πηγάζουν από αυτή την σύμβαση σε τρίτο, τότε η υπεραξία φορολογείται κανονικά.

Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα εάν έχουμε πώληση με χρηματοδοτική επαναμίσθωση, η διαφορά μεταξύ τιμήματος πώλησης (δηλαδή αξία σύμβασης) και αναπόσβεστης λογιστικής αξίας του συγκεκριμένου παγίου, θεωρείται αναβαλλόμενο εισόδημα, καταχωρείται στο κονδύλι «Εσοδα Επόμενων Χρήσεων» και επιμερίζεται ανάλογα της διάρκειας της μίσθωσης.

Εάν έχουμε πώληση με λειτουργική επαναμίσθωση με την προϋπόθεση ότι η συναλλαγή πραγματοποιείται στην εύλογη αξία το παγίο η διαφορά μεταξύ τιμήματος πώλησης (δηλαδή αξία σύμβασης) και αναπόσβεστης λογιστικής αξίας του συγκεκριμένου παγίου καταχωρείται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης.

Εάν η τιμή πώλησης είναι μικρότερη από την εύλογη αξία του στοιχείου, οποιαδήποτε διαφορά προκύψει καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσης. Εάν η τιμή πώλησης είναι μεγαλύτερη από την εύλογη αξία, η διαφορά καταχωρείται στο κονδύλι «Εσοδα Επόμενων Χρήσεων» και επιμερίζεται ανάλογα της διάρκειας της μίσθωσης.

2.5. ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ SALE & LEASE BACK.

Οι συμβάσεις Leasing, που υπογράφηκαν το 2009, ήταν μειωμένες κατά 34,6% σε σχέση με την παραγωγή του 2008, το οποίο ήταν ένα έτος, που παρουσίασε στασιμότητα. Οι συμβάσεις Leasing, που υπογράφηκαν το 2010, παρουσίασαν επίσης σημαντική μείωση 42% σε σχέση με το 2009.

Ιδιαίτερα αξιοπρόσεκτο γεγονός, είναι ότι, καταμεσής της κρίσης, υπήρξε μία σημαντική αύξηση του sale & lease back. Οι 7 στις 10 αιτήσεις αφορούσαν sale & lease back. Η εξήγηση είναι απλή. Οι επιχειρήσεις, λόγω της κρίσης, δεν μπορούν να κάνουν νέες επενδύσεις και επιπλέον παρουσίασαν σημαντικά ελλείμματα στον ταμειακό τους προγραμματισμό, τα οποία προσπάθησαν να τα κλείσουν μέσω του sale & lease back. Πριν από την κρίση το ποσοστό των αιτήσεων (τεμάχια) για sale & lease back ανέρχονταν σε 10%, ενώ κατά τη διάρκεια της κρίσης ανήλθε σε 70% των συνολικών αιτημάτων για leasing.

Μία άλλη αλλαγή, επακόλουθο της κρίσης, είναι, ότι ενώ το 80% των αιτήσεων αφορούσε sale & lease back ακινήτου, λόγω των πλεονεκτημάτων που έχουν ήδη αναφερθεί, τώρα κατά τη διάρκεια της κρίσης το σύνολο των αιτημάτων αφορούν sale & lease back εξοπλισμού. Η αιτία είναι, ότι η κρίση έχει δημιουργήσει μία σημαντική πτώση στις τιμές των ακινήτων, έχοντας σαν αποτέλεσμα η νέα εκτίμηση να είναι χαμηλότερη της λογιστικής αξίας, οπότε το sale & lease back ακινήτου θα δημιουργήσει λογιστικές ζημιές, γιατί θα λογιστικοποιήσει την μείωση της εμπορικής αξίας του ακινήτου.

Βεβαίως η απαξίωση των μηχανημάτων και του εξοπλισμού, είτε είναι τεχνολογική, είτε είναι φυσική, είναι πιο γρήγορη από αυτή των ακινήτων, και ιδίως τώρα, που αφορούν μεταχειρισμένα μηχανήματα, οπότε στη συγκεκριμένη συναλλαγή αυξάνεται ο πιστωτικός κίνδυνος και πιο συγκεκριμένα ο κίνδυνος του παγίου. Η εταιρεία leasing, σε περίπτωση που εγκρίνει το συγκεκριμένο αίτημα, θα προσφέρει ένα αυξημένο τιμολόγιο στον πελάτη της, ώστε να καλύψει τον αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο, που αναλαμβάνει, οπότε η συγκεκριμένη λύση γίνεται ακριβή για τον πελάτη.

Σημειωτέον, ότι σε περιόδους κρίσης η μετατροπή δανείων σε sale & lease back συμφέρει τα πιστωτικά ιδρύματα, γιατί το ακίνητο, που είναι σε καθεστώς sale & lease back αφαιρείται πολύ εύκολα, αρκεί μόνο η μονομερής καταγγελία της σύμβασης από τον εκμισθωτή, ενώ στην περίπτωση δανείου με εξασφάλιση πρώτη προσημείωση επί του ίδιου ακινήτου για την αφαίρεση του ακινήτου απαιτούνται οι κάτωθι ενέργειες με σειρά προτεραιότητας:

- ⇒ Καταγγελία της σύμβασης
- ⇒ Έκδοση διαταγής πληρωμής
- ⇒ Κατάσχεση του ακινήτου
- ⇒ Πλειστηριασμός του ακινήτου
- ⇒ Κατάταξη στον πίνακα με βάση, τον οποίο θα ξεκινήσει η αποπληρωμή των πιστωτών. Θα είμαστε πολύ τυχεροί, αν δεν εμφανισθεί κάποιος προνομιούχος πιστωτής (π.χ. ΙΚΑ, δημόσιο, εργαζόμενοι), γιατί θα εξυπηρετηθεί πρώτος από το εκπλειστηρίασμα, ασχέτως αν η Τράπεζα έχει πρώτη προσημείωση, ως εξασφάλιση.

Τα παραπάνω θα αναλυθούν στο κεφάλαιο, που ακολουθεί.

2.6. SALE & LEASE BACK: ΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟ ΜΕΣΟ ΑΝΑΚΤΗΣΗΣ ΕΠΙΣΦΑΛΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ

Αν μια Τράπεζα έχει δανειοδοτήσει μια επιχείρηση, έχοντας ως εξασφάλιση μιας πρώτης σειράς προσημείωσης σε ακίνητο ιδιοκτησίας της επιχείρησης ή του φορέα της επιχείρησης, ο οποίος σαν φυσικό πρόσωπο έχει εγγυηθεί το δάνειο, όταν αποφασίσει να αφαιρέσει το ακίνητο, παραδείγματος χάρη λόγω σημαντικών καθυστερήσεων και συνεχών αθετήσεων υποσχέσεων για πληρωμές, τότε θα πρέπει να εκτελέσει τα κάτωθι βήματα:

- ⇒ Να στείλει εξώδικο για την καθυστέρηση, ώστε να μπορεί να πιστοποιήσει, ότι έχει εξαντλήσει όλες τις προσπάθειες, για να μην καταγγείλει τη σχέση.
- ⇒ Να καταγγείλει τη σύμβαση 15 ημέρες μετά την απόδοση του εξωδίκου.
- ⇒ Να ενημερώσει τον πιστούχο και τον εγγυητή για την καταγγελία με εξώδικο τρόπο.
- ⇒ Να εκδώσει, μέσω της δικαστικής οδού, διαταγή πληρωμής. Σημειωτέον, ότι τα δικαστήρια Αθηνών χρειάζονται περίπου 6 μήνες για να εκδώσουν διαταγή πληρωμής.
- ⇒ Να αντιμετωπίσει τις ανακοπές στη διαταγή πληρωμής από τον πιστούχο.
- ⇒ Να προβεί σε κατάσχεση του ακινήτου βασιζόμενος στη διαταγή πληρωμής
- ⇒ Να δημοσιεύσει την κατάσχεση του ακινήτου. Σημειωτέον, ότι η δημοσίευση αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την πραγματοποίηση του πλειστηριασμού. Τα ακίνητα, που πρόκειται να πλειστηριασθούν και ανήκουν στον Νομό Αττικής, θα πρέπει να δημοσιευτούν στο Δελτίο Δικαστικών Δημοσιεύσεων. Τα υπόλοιπα ακίνητα θα πρέπει να δημοσιευτούν σε τοπική εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού, στον οποίο ευρίσκεται το ακίνητο
- ⇒ Να εκδώσει πρόγραμμα πλειστηριασμού
- ⇒ Να παρακολουθεί τις ημερομηνίες των προγραμμάτων πλειστηριασμού.
- ⇒ Να αντιμετωπίσει τις ανακοπές στα προγράμματα πλειστηριασμών. Συνήθως οι ανακοπές στα προγράμματα πλειστηριασμών πετυχαίνονται μέσω των διορθώσεων των τιμών εκκίνησης, για τις οποίες απαιτείται δικαστική απόφαση.
- ⇒ Να συμμετέχει στον πλειστηριασμό.
- ⇒ Να αναγγελθεί στον πίνακα κατάταξης εντός 15 ημερών, σε περίπτωση που πραγματοποιηθεί ο πλειστηριασμός.

Το ν/σ 3714/2008, που αποτελεί το νέο νομικό πλαίσιο, επέφερε τις κάτωθι αλλαγές στην διεξαγωγή των πλειστηριασμών:

- ⇒ Απαγορεύεται ο πλειστηριασμός ακινήτων σε τιμή κατώτερη της αντικειμενικής αξίας.
- ⇒ Οι πλειστηριασμοί (κινητών και ακινήτων) διεξάγονται υποχρεωτικά στα κατά τόπους Ειρηνοδικεία με γραπτές σφραγισμένες προσφορές.
- ⇒ Αυξήθηκε από 33,33% σε 100% το ποσό της εγγύησης σε σχέση με την τιμή της πρώτης προσφοράς, που απαιτείται για τη συμμετοχή στον πλειστηριασμό.

Η διαδικασία του πλειστηριασμού έχει ως εξής:

- ⇒ Ο κάθε πλειοδότης οφείλει να καταθέσει εγγυοδοσία, με την μορφή μετρητών ή εγγυητικής επιστολή ή τραπεζικής επιταγής, ποσού ίσου με την τιμή της πρώτης προσφοράς, μια ώρα πριν την έναρξη του πλειστηριασμού.
- ⇒ Ο συμβολαιογράφος ανοίγει παρουσία των ενδιαφερομένων τους σφραγισμένους φάκελους, που έχουν κατατεθεί πριν μία ώρα. Επιλέγει τους δύο πλειοδότες με τις υψηλότερες προσφορές και στη συνέχεια μεταξύ τους ξεκινά νέος γύρος προφορικών προσφορών.
- ⇒ Ο πλειοδότης με την υψηλότερη προφορική προσφορά αποκτά το ακίνητο.

Το χρηματικό ποσό, που καταβάλει ο πλειοδότης ενός πλειστηριασμού, αφού παρακρατηθούν τα σχετικά έξοδα, καταλήγει σε αυτόν που έχει εγγράψει βάρος πρώτης σειράς επί του ακινήτου (προσημείωση, υποθήκη, κατάσχεση). Αν ο συγκεκριμένος δανειστής ικανοποιηθεί και περισσεύσει ένα ποσόν από το αρχικό πλειστηρίασμα, θα καταλήξει στον δανειστή, που έχει εγγράψει βάρος δεύτερης σειράς, τρίτης σειράς κ.ο.κ. Υπάρχει όμως μια ομάδα πιστωτών, που προηγείται πάντα σε σχέση με τους άλλους δανειστές, ακόμη και αυτούς, που έχουν εγγράψει πρώτη σειράς προσημείωση. Αυτοί οι προνομιακοί πιστωτές, που εξοφλούνται πάντα κατά προτεραιότητα είναι:

⇒ ΙΚΑ (στο 100% των απαιτήσεων του).

⇒ Εφορία και λοιπά χρέη προς το Δημόσιο (στο 33,33% των απαιτήσεων τους).

⇒ Εργαζόμενοι της προβληματικής επιχείρησης.

Σύμφωνα με το προηγούμενο καθεστώς, σε περίπτωση πλειστηριασμού του ακινήτου, στην τράπεζα, που είχε πρώτη προσημείωση κατέληγε κάποιο ποσό από το εισπραχθέν εκπλειστηρίασμα, μετά την εξόφληση του 33,33% των απαιτήσεων των προνομιούχων πιστωτών, αν υπήρχαν. Με βάση τις νέες διατάξεις του άρθρου 41 παρ. 1 Ν 3863/2010 και του άρθρου 31 Ν 1545/1985, οι απαιτήσεις των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης (ΙΚΑ), που προέκυψαν έως και την ημέρα του πλειστηριασμού, ικανοποιούνται κατά προτεραιότητα πλήρως (100%) και όχι κατά 33%. Ουσιαστικά η ικανοποίηση της απαίτησης του Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης προηγείται όχι μόνο της ικανοποίησης της ενυπόθηκης απαίτησής των Τραπεζών, αλλά και της ικανοποίησης της απαίτησης οποιαδήποτε άλλης Δημόσιας Αρχής (π.χ. ΔΟΥ). Αυτή η αλλαγή στην προνομιακή εξόφληση των οφειλών προς ΙΚΑ, έχει επηρεάσει σε πολύ σημαντικό βαθμό τις εξασφαλίσεις και συνεπώς τον πιστωτικό κίνδυνο των Τραπεζών.

Είναι αξιοσημείωτο, ότι όλοι οι πλειστηριασμοί, που έχουν πραγματοποιηθεί εντός του 2012, είναι άγονοι λόγω της έλλειψης ρευστότητας στην αγορά, οπότε οι ενδιαφερόμενοι δεν μπορούν να βρουν την εγγυοδοσία του 100% της τιμής εκκίνησης, που απαιτείται μετά την αλλαγή του σχετικού νόμου για τους πλειστηριασμούς.

Αν τελικά πραγματοποιηθεί ο πλειστηριασμός, το ΙΚΑ, το οποίο θα ικανοποιήσει το 100% της απαίτησής του, μετά το Δημόσιο, το οποίο θα ικανοποιήσει το 33,33% της απαίτησής του, και τέλος οι εργαζόμενοι θα προηγηθούν του Τραπεζικού ιδρύματος, παρόλο που έχει πρώτη προσημείωση. Μόνο ένα μικρό μέρος, που θα απομείνει από το εκπλειστηρίασμα, μετά την κατάταξη των προνομιούχων πιστωτών, θα καταλήξει στην Τράπεζα και θα αποπληρώσει ένα μικρό μέρος του δανείου.

Αν η Τράπεζα είχε μεταφέρει αυτή την σχέση στη θυγατρική εταιρεία leasing με τον ακόλουθο τρόπο:

⇒ Ο πελάτης της Τράπεζας πωλεί στην θυγατρική εταιρεία leasing και επαναμισθώνει (sale & lease back) από αυτή το συγκεκριμένο κτίριο.

⇒ Με την εκταμίευση του ποσού από την εταιρεία leasing, που προέρχεται από τη πώληση – επαναμίσθωση του συγκεκριμένου κτιρίου, αποπληρώνεται το αρχικό δάνειο της Τράπεζας.

⇒ Αφού το δάνειο έχει αποπληρωθεί, αίρεται η πρώτη προσημείωση, που είχε η Τράπεζα επί του ακινήτου

Τώρα, ιδιοκτήτης του κτιρίου είναι η εταιρεία leasing και έτσι η τραπεζική σύμβαση μετατρέπεται σε σύμβαση πώλησης – επαναμίσθωσης (sale & lease back).

Οι πιστωτές / δανειστές της επιχείρησης, ακόμη και αν είναι οι προνομιούχοι, δεν μπορούν να ασκήσουν καμία κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, γιατί η (νομική) ιδιοκτησία του ακινήτου δεν ανήκει στο μισθωτή, αλλά στην εταιρεία leasing.

Αν ο μισθωτής συνεχίζει και παρουσιάζει οικονομική δυσχέρεια και δεν μπορεί να καλύψει τα μισθώματα, ούτε τις ρυθμίσεις, που του έχουν προταθεί κατά καιρούς, τότε, δυστυχώς, η εταιρεία leasing πρέπει να αφαιρέσει το ακίνητο. Η αφαίρεση του μισθωμένου ακινήτου γίνεται πολύ εύκολα, γιατί το μόνο, που απαιτείται είναι η μονομερής καταγγελία της σύμβασης από τον εκμισθωτή, ούτε πλειστηριασμοί, ούτε δικαστικοί αγώνες, ούτε διαταγές πληρωμής, ούτε ανακοπές. Αρκεί μια αιτιολογημένη, μονομερής καταγγελία και στη συνέχεια η κοινοποίηση της, εξωδίκως, στους φορείς της επιχείρησης. Η οικονομική ιδιοκτησία του ακινήτου, δηλαδή η χρήση του, μεταφέρεται από τον πελάτη της Τράπεζας στην εταιρεία leasing, η οποία έχει ήδη την νομική ιδιοκτησία, μόνο με αυτή την απλή μονομερή καταγγελία.

Κατά τη διαδικασία της μεταφοράς της σχέσης από την Τράπεζα στην εταιρεία leasing, όπως περιγράφηκε παραπάνω, θα πρέπει να διασφαλίσουμε, ότι η πρώτη προσημείωση της Τράπεζας επί του συγκεκριμένου ακινήτου, δεν ακολουθείται από άλλα βάρη ή άλλες προσημειώσεις, γιατί αν γίνει άρση της πρώτης προσημείωσης της Τράπεζας, η δεύτερη προσημείωση (ενός τρίτου) θα μετατραπεί σε ουσία πρώτη και έτσι το ακίνητο δεν θα μπορεί να πωληθεί με βάρη στην εταιρεία leasing και στη συνέχεια να επανεκμισθωθεί στον πελάτη

2.7. ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ SALE and LEASE BACK

Ο θεσμός της πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and lease back) δίνει τη δυνατότητα στις επιχειρήσεις να εκμεταλλευτούν σημαντικά κεφάλαια, που στην κυριολεξία «κρύβονται» μέσα στα πάγια στοιχεία τους, είτε αυτά είναι εξοπλισμός, είτε είναι ακίνητα. Επειδή το θέμα αυτής της διατριβής είναι το sale and lease back ακινήτου, θα επικεντρωθούμε στα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του συγκεκριμένου θεσμού.

Τα πλεονεκτήματα του sale and lease back ακινήτου μπορούν να ομαδοποιηθούν στις εξής κατηγορίες:

- ⇒ Λογιστικά πλεονεκτήματα
- ⇒ Φορολογικά πλεονεκτήματα
- ⇒ Πλεονεκτήματα ρευστότητας
- ⇒ Λειτουργικά πλεονεκτήματα

Υπάρχουν τα κάτωθι λογιστικά πλεονεκτήματα, τα οποία βελτιώνουν σημαντικά την εικόνα του ισολογισμού και την κεφαλαιακή διάρθρωση:

- ⇒ Η υπεραξία, που θα προκύψει από την πώληση και επαναμίσθωση του ακινήτου στην εταιρεία leasing, θα μετατραπεί σε αποθεματικό και θα καλύψει ζημιές παρελθουσών χρήσεων.
 - ⇒ Ενίσχυση της εσωτερικής αξίας της μετοχής της εταιρίας, λόγω της αύξησεως των ιδίων κεφαλαίων
- Το sale and leaseback ακινήτου συνεπάγεται πολλά φορολογικά οφέλη, όπως:
- ⇒ Τα μισθώματα, που είναι τοκοχρεωλυτικές δόσεις, θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν στο σύνολό τους, δηλαδή τόσο το χρεολύσιο (κεφάλαιο) όσο και οι τόκοι, που αποτελούν την τοκοχρεωλυτική δόση, μειώνουν τα φορολογητέα κέρδη του μισθωτή και συνεπώς τους φόρους, που πληρώνει. Με αυτό τον τρόπο δημιουργείται μια φορολογική ωφέλεια υψηλότερη σε σχέση με την αντίστοιχη του μακροπρόθεσμου δανεισμού, όπου εκπίπτει φορολογικά μόνο ο τόκος, που συμπεριλαμβάνεται στην τοκοχρεωλυτική δόση.
 - ⇒ Όταν το sale and leaseback αφορά κτίρια, που είναι πλήρως αποσβεσμένα από λογιστικής και όχι λειτουργικής άποψης, τότε μέσω των μισθωμάτων, που στην ουσία αντικαθιστούν φορολογικά τις αποσβέσεις, πετυχαίνεται επιμήκυνση των αποσβέσεων.
 - ⇒ Η υπεραξία, που προκύπτει από το ακίνητο, απαλλάσσεται από φόρο εισοδήματος και κάθε άλλη μορφή φόρου, με την προϋπόθεση, ότι θα δημιουργήσει ένα αφορολόγητο αποθεματικό, που θα μεταφερθεί στην καθαρή θέση της εταιρείας του μισθωτή.
 - ⇒ Τα μισθώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης των αστικών ακινήτων, όχι των βιομηχανοστασίων, δεν υπάγονται σε καθεστώς Φ.Π.Α. και χαρτόσημο.
 - ⇒ Η μεταβίβαση του παγίου μετά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου πραγματοποιείται με μία απλή συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς επιπλέον συμβολαιογραφικά έξοδα και χωρίς φόρο μεταβίβασης.
 - ⇒ Κατά την διάρκεια της μίσθωσης δεν πραγματοποιείται αναπροσαρμογή παγίων, η οποία είναι υποχρεωτική κάθε δύο έτη, και έτσι αποφεύγεται η πληρωμή του φόρου υπεραξίας.
 - ⇒ Η αποπληρωμή των μισθωμάτων του sale and lease back μπορεί να προσαρμοσθεί στην κερδοφορία της εταιρείας, δηλαδή:
 - όταν υπάρχουν υψηλά κέρδη, να πληρώνονται υψηλά μισθώματα,
 - όταν υπάρχουν χαμηλά κέρδη, να πληρώνονται χαμηλά μισθώματα,
 - όταν υπάρχουν ζημιές, να υπάρχει περίοδος χάριτος πληρωμών τόκων και κεφαλαίου

Οπότε το sale and leaseback ακινήτου βοηθά σημαντικά στον φορολογικό σχεδιασμό και ουσιαστικά αποτελεί φορολογικό εργαλείο.

Το sale and leaseback ακινήτου **βελτιώνει πολύ την ρευστότητα** του μισθωτή και τον βοηθά στον ταμειακό του προγραμματισμό, πιο συγκεκριμένα προσφέρει τα κάτωθι πλεονεκτήματα:

- ⇒ Βελτιώνει σημαντικά την άμεση ρευστότητα του μισθωτή (διαθέσιμα προς βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις), αφού με την εκταμίευση του συμφωνηθέντος ποσού από τη εταιρεία leasing, αυξάνονται τα διαθέσιμα ή αποπληρώνεται μέρος των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, ενώ οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την σύμβαση της μίσθωσης δεν απεικονίζονται στον ισολογισμό, σύμφωνα με το Ελληνικό Ενιαίο Λογιστικό Σχέδιο.

- ⇒ Μειώνεται η δανειακή επιβάρυνση (ίδια κεφάλαια προς ξένα κεφάλαια), εξαιτίας της μείωσης του βραχυπροθέσμου ή μακροπροθέσμου δανεισμού, αφού ένα μέρος τους έχει αποπληρωθεί με την χρηματοδότηση μέσω leasing.
- ⇒ Εάν η χρηματοδότηση μέσω leasing χρησιμοποιείται για την αποπληρωμή βραχυπρόθεσμων δάνειων, ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός μετατρέπεται σε μακροπρόθεσμο δανεισμό.
- ⇒ Αυξάνεται η ρευστότητα (κυκλοφορούν ενεργητικό / υποχρεώσεις), εξαιτίας της μείωσης των υποχρεώσεων, αφού ένα μέρος τους έχει αποπληρωθεί με την χρηματοδότηση μέσω leasing.
- ⇒ Τα μισθώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης αστικών ακινήτων δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α. και χαρτόσημο, οπότε, παρόλο που ο ΦΠΑ συμψηφίζεται, δεν επιβαρύνει τις μηνιαίες, ταμειακές εκροές του μισθωτή.
- ⇒ Ο σχεδιασμός της αποπληρωμής της μίσθωσης μπορεί να προσαρμοσθεί ακριβώς στις ταμειακές ανάγκες και ιδιαιτερότητες του μισθωτή:
 - Αυξομείωση μισθωμάτων αναλόγως της εποχικότητας του κύκλου εργασιών.
 - Αυξομείωση μισθωμάτων αναλόγως της κερδοφορίας της εταιρείας
 - Αυξομείωση μισθωμάτων αναλόγως της επενδυτικής πολιτικής
 - Περίοδος χάριτος για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών.

Έτσι προσφέρεται μία σημαντική βοήθεια στον αποτελεσματικό σχεδιασμό ενός ταμειακού προγραμματισμού.

Πολύ σημαντικά είναι και τα **πλεονεκτήματα**, που προσφέρονται, όσο αφορά την **λειτουργία της επιχείρησης**, παραδείγματος χάρη:

- ⇒ Αξιοποιείται το ακινήτου χωρίς ο μισθωτής να χάσει την χρήση του.
- ⇒ Μετατρέπεται το ακίνητο σε κεφάλαιο κίνησης μονιμότερου χαρακτήρα
- ⇒ Ο μισθωτής ενοικιάζει το ακίνητο, χωρίς να διατρέχει τον κίνδυνο της έξωσης, της αύξησης του ενοικίου κλπ
- ⇒ Οι δανειστές δεν μπορούν να κινηθούν κατά του ακινήτου της εταιρείας

Ο θεσμός της πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and leaseback) του ακινήτου είναι **πολύ σημαντικός για τις ασφαλιστικές εταιρείες**. Οι ασφαλιστικές εταιρείες είναι υποχρεωμένες από το Υπουργείο Εμπορίου, να επενδύουν σε ακίνητα, ομόλογα, μετοχές, αμοιβαία και μετρητά και με αυτές τις επενδύσεις να καλύπτουν τις προβλέψεις, που θα πρέπει να σχηματίσουν, για τους κίνδυνους, που έχουν αναλάβει.

Οι ασφαλιστικές εταιρείες, οι οποίες έχουν στην κατοχή της πολλά ακίνητα αποσβεσμένα ή καταχωρημένα με πολύ μικρή, λογιστική αξία, σε σχέση με την τρέχουσα (πραγματική) εμπορική τους αξία, πετυχαίνουν με τη χρήση του sale and lease back να εκμεταλλευτούν την υπεραξία των παγίων τους και να ενισχύσουν τα αποθεματικά τους για την κάλυψη των πιθανών κινδύνων.

Επιπλέον, με τη χρήση το u sale and lease back, αντλούν ρευστότητα από το πάγιο ενεργητικό τους, αναδιαρθρώνουν το χρέος τους και αποκτούν κεφάλαιο κίνησης, όπως όλες οι άλλες επιχειρήσεις.

Μειονεκτήματα του sale and lease back:

- ⇒ Αν ο ενδιαφερόμενος είναι κατασκευαστής γνωστός και σημαντικός στην αγορά ακινήτων (market – maker) και αγοράζει κάποιο ακίνητο σε μια περιοχή, αμέσως μετά από αυτή την συναλλαγή όλα τα ακίνητα της γύρω περιοχής παρουσιάζουν αύξηση της εμπορικής τους αξίας, επειδή όλοι προσδοκούν, ότι ο συγκεκριμένος κατασκευαστής θα αναπτύξει την περιοχή και θα της προσθέσει αξία. Αν ο κατασκευαστής αιτηθεί, στη συνέχεια, sale and lease back του συγκεκριμένου ακινήτου, θα πραγματοποιηθεί σε μία αξία, που θα έχει διογκωθεί από τον ίδιο. Είναι δηλαδή μια περίπτωση sale and lease back, που κρύβει ένα σημαντικό κίνδυνο παγίου.
- ⇒ Αν η εκτίμηση του ακινήτου είναι μικρότερη της υπολειμματικής λογιστικής αξίας του, τότε ο μισθωτής δεν έχει συμφέρον να πραγματοποιήσει τη συγκεκριμένη συναλλαγή, αφού θα προκαλέσει λογιστική ζημιά.
- ⇒ Το sale and lease back ακινήτου συνδέεται άμεσα με την αγορά ακινήτων, οπότε οι μεταβολές στη συγκεκριμένη αγορά, που ιδίως αυτή την περίοδο είναι έντονα πτωτικές, επηρεάζουν σημαντικά το sale and lease back.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΕΡΕΥΝΑ – ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

3.1. ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΜΠΕΙΡΙΚΗΣ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗΣ - ΣΕΝΑΡΙΟ

Όλες οι περιπτώσεις πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου που αναφέρονται στο εμπειρικό μέρος της διατριβής είναι πραγματικά γεγονότα και έχουν αντληθεί από την θητεία μου, όταν ήμουν διευθυντής διαχείρισης κινδύνου στην ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING, θυγατρική της CREDIT AGRICOLE LEASING.

Οι ισολογισμοί, που χρησιμοποιήθηκαν είναι του έτους κατά την διάρκεια του οποίου, πραγματοποιήθηκε η πώληση & επαναμίσθωση ακινήτου. Οι ονομασίες των εταιρειών επί των οικονομικών καταστάσεων και των εκτιμήσεων έχουν σβηστεί για λόγους φύλαξης προσωπικών δεδομένων. Λόγω της θέσης που κατείχα στην Εταιρεία ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING γνωρίζω ακριβώς, που χρησιμοποιήθηκαν οι χρηματοδοτήσεις της ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING, αλλά για λόγους εμπιστευτικότητας καθώς και για λόγους σύγκρισης, δημιουργήσαμε ένα σενάριο με ομοιόμορφες παραδοχές, όπου σε όλες τις περιπτώσεις είναι πολύ κοντά στην πραγματικότητα και μπορεί εύκολα, να το διαπιστώσει κάποιος από την επισκόπηση των οικονομικών καταστάσεων του επομένου έτους, που ακολουθεί το έτος, στο οποίο πραγματοποιήθηκε η πώληση και επαναμίσθωση του ακινήτου.

Όσο αφορά τη χρήση του ποσού της εκταμίευσης, δημιουργούμε το εξής σενάριο, στηριζόμενοι στις εξής υποθέσεις:

- ⇒ Πρώτα θα εξοφληθεί ο μακροπρόθεσμος δανεισμός, γιατί συνήθως έχει εκταμιευθεί από την Τράπεζα, έχοντας ως εξασφάλιση πρώτη προσημείωση σε ακίνητο, που κατά πάσα πιθανότητα είναι το συγκεκριμένο ακίνητο. Θεωρούμε, ότι εξοφλείται κατά 90% και όχι στο 100%, ώστε να υπάρχει πάντα παρανομαστής και έτσι το κλάσμα του αριθμοδείκτη να μας δίνει πάντα κάποια τιμή.
- ⇒ Στη συνέχεια εξοφλείται ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός κατά 70% και όχι στο 100%, για να μας να μας δίνουν πάντα κάποια τιμή οι αριθμοδείκτες, ώστε να πραγματοποιηθεί η σύγκριση.
- ⇒ Στη συνέχεια εξοφλούνται οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά 50% για τον ίδιο λόγο, όπως παραπάνω.
- ⇒ Το υπόλοιπο ποσό της εκταμίευσης, που δεν θα χρησιμοποιηθεί για εξόφληση υποχρεώσεων, θα χρησιμοποιηθεί για την ενίσχυση των ρευστών διαθέσιμων.

3.2. ΧΡΗΣΗ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΩΝ

Για να αποδείξουμε την αποτελεσματικότητα του sale and lease back ως λογιστικού εργαλείου θα στηριχθούμε στην ανάλυση κάποιων επιλεγμένων αριθμοδεικτών, των οποίων θα εξάγουμε τις τιμές τους πριν και μετά το sale and lease back.

Η σύγκριση των τιμών πριν το sale and lease back με τις τιμές μετά το sale and lease back θα μας δείξει, αν το sale and lease back κατάφερε να βελτιώσει την χρηματοοικονομική εικόνα της επιχείρησης, που το εφάρμοσε. Αν έχει βελτιώσει την χρηματοοικονομική εικόνα της επιχείρησης, θα είναι ένα χρήσιμο λογιστικό, χρηματοοικονομικό εργαλείο.

Αποφασίσαμε να χρησιμοποιήσουμε τους κάτωθι αριθμοδείκτες:

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

- ⇒ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ = ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ
- ⇒ ΑΠΟΔΟΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ = ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ
- ⇒ ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ = ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ / ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ
- ⇒ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ = ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ

- ⇒ ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ = (ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ + ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ) / ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
- ⇒ ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ = (ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ + ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ) / ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
- ⇒ ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ = ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ / ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
- ⇒ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ = (ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ + ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ) - ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
- ⇒ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ = ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ / ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ
- ⇒ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ = ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ / (ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ + ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ + ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ)

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ

- ⇒ ΣΧΕΣΗ ΞΕΝΩΝ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ = ΞΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ
- ⇒ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ = ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ
- ⇒ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΠΑΓΙΑ = ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ / ΠΑΓΙΑ
- ⇒ ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ = ΠΑΓΙΑ / ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
- ⇒ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ = ΚΑΘΑΡΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ / ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ
- ⇒ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΠΑΓΙΩΝ = ΚΑΘΑΡΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ / ΠΑΓΙΑ
- ⇒ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ = ΚΑΘΑΡΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ
- ⇒ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ = ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ / ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Οι δείκτες αποδοτικότητας χρησιμοποιούνται για να υπολογίσουν την αποδοτικότητα της επιχείρησης, των κεφαλαίων, που χρησιμοποιούνται από τη διοίκηση και τέλος την ικανότητα της διοίκησης. Έχουμε επιλέξει του κάτωθι δείκτες αποδοτικότητας:

- ⇒ **ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.** Δείχνει την κερδοφορία της επιχείρησης και αποτελεί ένδειξη επίτευξη του στόχου της. Όσο μεγαλύτερη η τιμή, τόσο είναι πιο ευνοϊκή η θέση της επιχείρησης.
 - ⇒ **ΑΠΟΔΟΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ.** Μετρά την αποδοτικότητα του ενεργητικού της επιχείρησης και παράλληλα της διοίκησης της. Όσο μεγαλύτερη η τιμή, τόσο είναι πιο ευνοϊκή η θέση της επιχείρησης.
 - ⇒ **ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.** Μετρά την αποδοτικότητα των μακροπρόθεσμων δανείων μιας επιχείρησης. Όσο μεγαλύτερη η τιμή, τόσο είναι πιο ευνοϊκή η θέση της επιχείρησης. Χρησιμοποιείται για να εξετασθεί, εάν τελικά ωφελείται η επιχείρηση από την αντικατάσταση του μακροπρόθεσμου δανεισμού με βραχυπρόθεσμο δανεισμό.
 - ⇒ **ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.** Μετρά την αποδοτικότητα μιας επιχείρησης, ανεξαρτήτως της προέλευσης των κεφαλαίων και παράλληλα της διοίκησης της. Όσο μεγαλύτερη η τιμή, τόσο είναι πιο ευνοϊκή η θέση της επιχείρησης
- Οι δείκτες ρευστότητας χρησιμοποιούνται για να υπολογίσουν την βραχυχρόνια οικονομική κατάσταση της επιχείρησης, καθώς και την ικανότητα της να ανταποκρίνεται στις τρέχουσες, βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Έχουμε επιλέξει τους κάτωθι δείκτες ρευστότητας:
- ⇒ **ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ.** Δείχνει τον βαθμό ρευστότητας της επιχείρησης, καθώς και το περιθώριο ασφάλειας, που έχει η διοίκηση της επιχείρησης, όταν χρησιμοποιεί το κυκλοφορούν ενεργητικό της (απαιτήσεις, αποθέματα, διαθέσιμα) για να καλύψει τις απρογραμμάτιστες και ανεπιθύμητες ταμειακές εκροές. Όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης, τόσο πιο δυνατή είναι η θέση της επιχείρησης, να αντιμετωπίζει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της και να απορροφά τυχόν ζημιές.
 - ⇒ **ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ.** Δείχνει την ικανότητα της επιχείρησης να μπορεί να αντιμετωπίζει απρογραμμάτιστες και ανεπιθύμητες ταμειακές εκροές, χρησιμοποιώντας μόνο τα άμεσα ρευστοποιήσιμα στοιχεία του ενεργητικού της, δηλαδή το ταμείο και τις απαιτήσεις της. Όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης, τόσο πιο δυνατή είναι η θέση της επιχείρησης, για να αντιμετωπίζει άμεσα τις τρέχουσες υποχρεώσεις της και τις τυχόν ζημιές της.
 - ⇒ **ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ.** Δείχνει την ικανότητα της επιχείρησης, να μπορεί να αντιμετωπίζει απρογραμμάτιστες και ανεπιθύμητες ταμειακές εκροές, χρησιμοποιώντας μόνο το ταμείο της. Όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης, τόσο πιο ευνοϊκή είναι η θέση της επιχείρησης.
 - ⇒ **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ.** Δείχνει το πλεόνασμα, που έχει η επιχείρηση, όταν χρησιμοποιεί το κυκλοφορούν ενεργητικό της (απαιτήσεις, αποθέματα, διαθέσιμα) για να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Η θετική τιμή είναι ευνοϊκή για την επιχείρηση.
 - ⇒ **ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ.** Ακόμη ένα μέτρο της δυνατότητας κάλυψης των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.
 - ⇒ **ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ.** Είναι ένα σημαντικό ποιοτικό στοιχείο του κυκλοφορούντος ενεργητικού. Ακόμη και αν το κυκλοφορούν ενεργητικό παραμένει στα ίδια επίπεδα, αλλά αλλάζει η σύνθεση του, περιέχοντας σε μεγαλύτερη αναλογία διαθέσιμα αντί αποθέματα ή απαιτήσεις, βελτιώνεται σημαντικά η ρευστότητα της επιχείρησης.
- Οι δείκτες κεφαλαιακής δομής χρησιμοποιούνται για να υπολογίσουν την μακροχρόνια, οικονομική κατάσταση της επιχείρησης, καθώς και τον βαθμό προστασίας των πιστωτών της. Έχουμε επιλέξει του κάτωθι δείκτες κεφαλαιακής δομής:
- ⇒ **ΣΧΕΣΗ ΞΕΝΩΝ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.** Δείχνει αν υπάρχει υπερδανεισμός. Όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης, τόσο πιο δυσμενής είναι η θέση της επιχείρησης, γιατί η επιχείρηση χρησιμοποιεί περισσότερα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα δικά της, για να λειτουργήσει.
 - ⇒ **ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.** Όσο αυξάνεται αυτός ο δείκτης, τόσο πιο δυσμενής γίνεται η θέση της επιχείρησης, γιατί η επιχείρηση χρησιμοποιεί όλο και περισσότερο τραπεζικό δανεισμό, για να λειτουργήσει.
 - ⇒ **ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΠΑΓΙΑ.** Όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης, τόσο πιο ευνοϊκή είναι η θέση της επιχείρησης, γιατί η επιχείρηση χρησιμοποιεί δικά της κεφάλαια για τις επενδύσεις της.
 - ⇒ **ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.** Δείχνει τον βαθμό ασφάλειας των μακροχρόνιων πιστωτών της επιχείρησης. Όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης, τόσο πιο ευνοϊκή είναι η θέση της επιχείρησης, γιατί η επιχείρηση χρησιμοποιεί λιγότερα ξένα κεφάλαια για τις επενδύσεις της.

- ⇒ **ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ.** Δείχνει τον βαθμό, που χρησιμοποιούνται τα στοιχεία του ενεργητικού σε σχέση με τις πωλήσεις της επιχείρησης. Όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης, τόσο πιο εντατικά η επιχείρηση χρησιμοποιεί το ενεργητικό της.
- ⇒ **ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΠΑΓΙΩΝ.** Δείχνει τον βαθμό, που χρησιμοποιούνται τα πάγια της επιχείρησης της σε σχέση με τις πωλήσεις της. Όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης, τόσο πιο εντατικά η επιχείρηση χρησιμοποιεί τα πάγια της.
- ⇒ **ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.** Δείχνει τον βαθμό, που χρησιμοποιούνται τα ίδια κεφάλαια της επιχείρησης σε σχέση με τις πωλήσεις της. Όσο μεγαλύτερος είναι αυτός ο δείκτης, τόσο πιο δυσμενής είναι η θέση της επιχείρησης, γιατί η επιχείρηση χρησιμοποιεί ξένα κεφάλαια, για να λειτουργήσει.
- ⇒ **ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ.** Όσο χαμηλότερη είναι η τιμή, τόσο είναι πιο ευνοϊκή η θέση της επιχείρησης. Εξετάζεται μαζί με την μεταβολή του βραχυπρόθεσμου δανεισμού, γιατί μπορεί να έχει αντικατασταθεί από βραχυπρόθεσμο δανεισμό.

Όλοι οι παραπάνω δείκτες πρέπει να αλληλοσυμπληρώνονται, να συνεξετάζονται και να αλληλοσυνδέονται, για να έχουμε μια ολοκληρωμένη εικόνα της επιχείρησης.

3.3. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ #1

Η εταιρεία ΔΕ. ΑΕ ήταν στο παρελθόν κλωστοϋφαντουργεία, αλλά λόγω των προβλημάτων στον κλάδο σταμάτησε τις δραστηριότητες της και ενοικιάζει τα τεράστια ακίνητα, που της έμειναν από την προηγούμενη δραστηριότητα της. Πρόκειται για επιχείρηση υψηλής κεφαλαιοποίησης, οπότε είναι ιδανική περίπτωση για sale and lease back.

Ο πίνακας 1. παρουσιάζει τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης. Η πρώτη στήλη παρουσιάζει τα μεγέθη πριν το sale and lease back, η δεύτερη στήλη παρουσιάζει τις μεταβολές στα μεγέθη, που οφείλονται στο sale and lease back και η τρίτη στήλη παρουσιάζει τα μεγέθη μετά το sale and lease back.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #1 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕ.Κ ΑΕ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK			
	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΛΟΓΩ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK
	31/12/2009		31/12/2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ:			
ΚΤΗΡΙΑ (Αναπόσβεστη αξία)	815,644	412,859	402,785
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ	164		164
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ (Αναπόσβεστη αξία)	0		0
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ (Αναπόσβεστη αξία)	0		0
ΑΣΩΜΑΤΑ (ΑΥΛΑ) ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (Αναπόσβεστη αξία)	3,229		3,229
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΆΛΛΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	266,790		266,790
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1,085,827		672,968
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	0		0
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	34,320		34,320
ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1,376		1,376
ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	153,095	273,698	426,793
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	188,791		462,489
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1,274,618		1,135,457
ΠΑΘΗΤΙΚΟ:			
ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	522,000		522,000
ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	199,760	502,141	701,901
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	-193,658		-193,658
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	528,102		1,030,243
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	644,062	579,656	64,406
ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	17,824		17,824
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	661,886		82,230
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	64,436	51,549	12,887
ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	20,194	10,097	10,097
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	84,630		22,984
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	1,274,618		1,135,457
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ:			
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	514,729		514,729
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	508,992		508,992
ΕΞΟΔΑ	91,802		91,802
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	4,767	502,141	506,908
ΚΕΡΔΗ - (ΖΗΜΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΣ)	-81,298		420,843

Οι μεταβολές στα μεγέθη, που οφείλονται στο sale and lease back, υπολογίζονται με βάση το σενάριο και τις υποθέσεις, που υιοθετήσαμε στο κεφάλαιο 3.1. Ο τρόπος υπολογισμού των μεταβολών εξαιτίας του sale and lease back παρουσιάζεται στον Πίνακα 2.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #1 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕ..Κ ΑΕ - ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ SALES & LEASE BACK			
ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			412,859
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΙΣΗ ΜΕ ΑΞΙΑ SALE & LEASE BACK)			915,000
ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΑΠΟ SALE & LEASE BACK			502,141
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ			
	Ποσοστό Αποπληρωμής	Υπόλοιπα Ισολογισμού	Χρήση Χρηματοδότησης
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	90%	644,062	579,656
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	80%	64,436	51,549
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	50%	20,194	10,097
ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΑΜΕΙΟΥ			<u>273,698</u>
			<u>915,000</u>

Στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών αποδοτικότητας, που έχουν επιλεγεί για την συγκεκριμένη διερεύνηση, πριν και μετά το sale and lease back. Η σύγκριση των αριθμοδεικτών αποδοτικότητας πριν και μετά το sale and lease back μας φανερώνει, αν η αποδοτικότητα της επιχείρησης έχει βελτιωθεί ή επιδεινωθεί εξαιτίας της εφαρμογής του sale and lease back. Ο Πίνακας 3. παρουσιάζει τη μεταβολή στην αποδοτικότητα μετά την εφαρμογή του sale and lease back. Παρατηρούμε, ότι όλοι οι δείκτες απόδοσης παρουσιάζουν σημαντική βελτίωση.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #1 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕ..Κ ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK			
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-15.39%	40.85%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	-6.38%	37.06%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-12.28%	511.79%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-6.38%	37.06%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ

Με παρόμοιο τρόπο βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών ρευστότητας πριν και μετά το sale and lease back. Η σύγκριση των αριθμοδεικτών ρευστότητας πριν και μετά το sale and lease back μας φανερώνει, αν η ρευστότητα της επιχείρησης έχει βελτιωθεί ή επιδεινωθεί εξαιτίας της εφαρμογής του sale and lease back. Ο Πίνακας 4. παρουσιάζει την μεταβολή στην ρευστότητα μετά την εφαρμογή του sale and lease back. Παρατηρούμε, ότι όλοι οι δείκτες ρευστότητας παρουσιάζουν σημαντική βελτίωση.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #1 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕ..Κ ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK

ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	2.21	20.06	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	2.21	20.06	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	1.81	18.57	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	104,161	439,505	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	0.81	0.05	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	81.09%	92.28%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ

Με παρόμοιο τρόπο βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών κεφαλαιακής δομής πριν και μετά το sale and lease back. Η σύγκριση των συγκεκριμένων αριθμοδεικτών πριν και μετά το sale and lease back μας φανερώνει, αν η κεφαλαιακή δομή της επιχείρησης έχει βελτιωθεί ή επιδεινωθεί εξαιτίας της εφαρμογής του sale and lease back. Ο Πίνακας 5. παρουσιάζει την μεταβολή στην κεφαλαιακή δομή μετά την εφαρμογή του sale and lease back. Παρατηρούμε, ότι όλοι οι δείκτες κεφαλαιακής δομής παρουσιάζουν βελτίωση.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #1 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΕ..Κ ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΣΧΕΣΗ ΞΕΝΩΝ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	1.41	0.10	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	1.34	0.01	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΠΑΓΙΑ	0.49	1.53	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	1.64	8.18	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	0.40	0.45	ΟΡΙΑΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΠΑΓΙΩΝ	0.47	0.76	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	0.97	0.50	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	1.25	0.08	ΒΕΛΤΙΩΣΗ

Το συμπέρασμα είναι ότι το sale and lease back βελτίωσε σημαντικά την ρευστότητα, αποδοτικότητα και την κεφαλαιακή δομή της συγκεκριμένης επιχείρησης, γεγονός, που οφείλεται στο ότι είναι επιχείρηση υψηλής κεφαλαιοποίησης

3.4. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ #2

Η εταιρεία ΟΡΙ. ΑΕ ασχολείται με το εμπόριο φωτιστικών και στο παρελθόν χρησιμοποιούσε μεγάλες εγκαταστάσεις, αλλά τώρα λόγω των προβλημάτων στην αγορά μείωσε σημαντικά τις δραστηριότητες της και ενοικιάζει τα ακίνητα, που δεν χρησιμοποιεί. Πρόκειται για επιχείρηση υψηλής κεφαλαιοποίησης, οπότε είναι ιδανική περίπτωση για sale and lease back.

Ακολουθείται η ίδια διαδικασία, όπως προηγουμένως. Ο Πίνακας 1. παρουσιάζει τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης πριν το sale and lease back, η δεύτερη στήλη παρουσιάζει τις μεταβολές στα μεγέθη, που οφείλονται στο sale and lease back και η τρίτη στήλη παρουσιάζει τα μεγέθη μετά το sale and lease back

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #2 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΙΖ... ΑΕ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK			
	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	METABOΛΕΣ ΛΟΓΩ SALE & LEASE BACK	META SALE & LEASE BACK
	31/12/2009		31/12/2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ:			
ΚΤΗΡΙΑ (Αναπόσβεστη αξία)	470,642	470,642	0
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ (Αναπόσβεστη αξία)	2,157		2,157
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ (Αναπόσβεστη αξία)	0		0
ΑΣΩΜΑΤΑ (ΑΥΛΑ) ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (Αναπόσβεστη αξία)	0		0
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΆΛΛΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	0		0
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	472,799		2,157
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	10,124		10,124
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	21,989		21,989
ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	2,906		2,906
ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	103,038	1,770,249	1,873,287
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	138,057		1,908,306
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	610,856		1,910,463
ΠΑΘΗΤΙΚΟ:			
ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	415,782		415,782
ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	22,956	1,329,358	1,352,314
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	112,615		112,615
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	551,353		1,880,711
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		0	0
ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			0
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	0		0
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		0	0
ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	59,503	29,752	29,752
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	59,503		29,752
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	610,856		1,910,463
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ:			
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	21,386		21,386
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	478		478
ΕΞΟΔΑ	37,868		37,868
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ		1,329,358	1,329,358
ΚΕΡΔΗ - (ΖΗΜΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΣ)	-16,960		1,312,398

Οι μεταβολές στα μεγέθη, που οφείλονται στο sale and lease back παρουσιάζονται στον Πίνακα 2

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #2 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΙΖ...ΑΕ - ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ SALES & LEASE BACK			
ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			470,642
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΙΣΗ ΜΕ ΑΞΙΑ SALE & LEASE BACK)			1,800,000
ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΑΠΟ SALE & LEASE BACK			1,329,358
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ			
	Ποσοστό Αποπληρωμής	Υπόλοιπα Ισολογισμού	Χρήση Χρηματοδότησης
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	90%	0	0
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	80%	0	0
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	50%	59,503	29,752
ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΑΜΕΙΟΥ			<u>1,770,249</u>
			<u>1,800,000</u>

Στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών αποδοτικότητας, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 3 και των οποίων η σύγκριση των τιμών τους πριν και μετά το sale and lease back, μας φανερώνει, ότι η απόδοση της επιχείρησης παρουσιάζει σημαντική βελτίωση εξαιτίας του sale and lease back.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #2 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΙΖ... ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK			
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-3.08%	69.78%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	-2.78%	68.70%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	#DIV/0!	#DIV/0!	N/A
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-2.78%	68.70%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ

Με παρόμοιο τρόπο στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών ρευστότητας, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 4 και των οποίων η σύγκριση των τιμών τους πριν και μετά το sale and lease back, μας φανερώνει, ότι η ρευστότητα της επιχείρησης παρουσιάζει σημαντική βελτίωση εξαιτίας του sale and lease back.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #2 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΙΖ... ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK

ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	2.27	64.04	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	2.10	63.70	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	1.73	62.96	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	78,554	1,878,554	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	0.76	0.02	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	74.63%	98.16%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ

Με παρόμοιο τρόπο στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών κεφαλαιακής δομής, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 5 και των οποίων η σύγκριση των τιμών τους πριν και μετά το sale and lease back, μας φανερώνει, ότι η κεφαλαιακή δομή της επιχείρησης παρουσιάζει σημαντική βελτίωση εξαιτίας του sale and lease back.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #2 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΙΖ... ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK

ΣΧΕΣΗ ΞΕΝΩΝ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	0.11	0.02	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	0.00	0.00	N/A
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΠΑΓΙΑ	1.17	871.91	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	#DIV/0!	#DIV/0!	N/A
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	0.04	0.01	N/A
ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΠΑΓΙΩΝ	0.05	9.91	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	0.04	0.01	ΟΡΙΑΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	0.00	0.00	N/A

Το συμπέρασμα είναι το ίδιο με το προηγούμενο, δηλαδή ότι το sale and lease back βελτίωσε σημαντικά την ρευστότητα, αποδοτικότητα και την κεφαλαιακή δομή της συγκεκριμένης επιχείρησης, γεγονός, που οφείλεται στο ότι είναι επιχείρηση υψηλής κεφαλαιοποίησης

3.5. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ #3

Η εταιρεία ΣΠΥ... ΑΕ ασχολείται με το εμπόριο σπόρων και λιπασμάτων. Πρόκειται για επιχείρηση εισηγμένη στο χρηματιστήριο, υψηλής κεφαλαιοποίησης, οπότε είναι ιδανική περίπτωση για sale and lease back, γιατί βελτιώνει τους δείκτες της.

Ακολουθείται η ίδια διαδικασία, όπως προηγουμένως. Ο Πίνακας 1. παρουσιάζει τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης πριν το sale and lease back, η δεύτερη στήλη παρουσιάζει τις μεταβολές στα μεγέθη, που οφείλονται στο sale and lease back και η τρίτη στήλη παρουσιάζει τα μεγέθη μετά το sale and lease back.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #3 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΠΥ... ΑΕ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ			
	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΛΟΓΩ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK
	31/12/2009		31/12/2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ:			
ΚΤΗΡΙΑ (Αναπόσβεστη αξία)	11,573,183	1,500,000	10,073,183
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ	2,299,534		2,299,534
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ (Αναπόσβεστη αξία)	4,354		4,354
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ (Αναπόσβεστη αξία)	853,339		853,339
ΑΣΩΜΑΤΑ (ΑΥΛΑ) ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (Αναπόσβεστη αξία)	28,788,026		28,788,026
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	43,518,436		42,018,436
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	14,359,424		14,359,424
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	13,486,461		13,486,461
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	630,138		630,138
ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	203,363	0	203,363
ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	28,679,386		28,679,386
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	72,197,822		70,697,822
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			
ΠΑΘΗΤΙΚΟ:			
ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	8,531,480		8,531,480
ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	37,144,409	4,000,000	41,144,409
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	-5,326,732		-5,326,732
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	40,349,157		44,349,157
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	6,312,500	5,500,000	812,500
ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	4,899,455		4,899,455
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	11,211,955		5,711,955
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	14,124,614	0	14,124,614
ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	6,512,096	0	6,512,096
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	20,636,710		20,636,710
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	72,197,822		70,697,822
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ:			
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	14,651,521		14,651,521
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ	5,754,153		5,754,153
ΕΞΟΔΑ	8,907,479		8,907,479
ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ		4,000,000	4,000,000
ΚΕΡΑΗ - (ΖΗΜΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΣ)	-10,111		3,989,889

Οι μεταβολές στα μεγέθη, που οφείλονται στο sale and lease back παρουσιάζονται στον Πίνακα 2. Παρατηρούμε, ότι ολόκληρο το ποσό του sale and lease back χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή του μακροπρόθεσμου δανεισμού, ως εκ τούτου πολλοί αριθμοδείκτες θα παραμείνουν ανεπηρέαστοι.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #3 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΠΥΡ... ΑΕ - ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ SALES & LEASE BACK			
ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1,500,000
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΙΣΗ ΜΕ ΑΞΙΑ SALE & LEASE BACK)			5,500,000
ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΑΠΟ SALE & LEASE BACK			4,000,000
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ			
	Ποσοστό Αποπληρωμής	Υπόλοιπα Ισολογισμού	Χρήση Χρηματοδότησης
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	90%	6,312,500	5,500,000
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	80%	14,124,614	0
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	50%	6,512,096	0
ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΑΜΕΙΟΥ			0
			<u>5,500,000</u>

Με παρόμοιο τρόπο στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών αποδοτικότητας, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 3 και των οποίων η σύγκριση των τιμών τους πριν και μετά το sale and lease back, μας φανερώνει, ότι η αποδοτικότητα της επιχείρησης παρουσιάζει σημαντική βελτίωση εξαιτίας του sale and lease back.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #3 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΠΥΡ... ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK			
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-0.03%	9.00%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	-0.01%	5.64%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-0.09%	69.85%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	-0.01%	5.64%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ

Με παρόμοιο τρόπο στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών ρευστότητας, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 4 και των οποίων η σύγκριση των τιμών τους πριν και μετά το sale and lease back, μας φανερώνει, ότι η ρευστότητα της επιχείρησης δεν παρουσιάζει καμία μεταβολή εξαιτίας του sale and lease back, επειδή όλο το ποσόν της χρηματοδότησης χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή του μακροπρόθεσμου δανεισμού.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 4. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #3 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΠΥΡ... ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ
ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK**

ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	1.36	1.36	ΚΑΝΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	0.66	0.66	ΚΑΝΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	0.01	0.01	ΚΑΝΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	8,042,676	8,042,676	ΚΑΝΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	2.57	2.57	ΚΑΝΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	0.71%	0.71%	ΚΑΝΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

Με παρόμοιο τρόπο στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών κεφαλαιακής δομής, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 5 και των οποίων η σύγκριση των τιμών τους πριν και μετά το sale and lease back, μας φανερώνει, ότι η κεφαλαιακή δομή της επιχείρησης παρουσιάζει βελτίωση εξαιτίας του sale and lease back, όχι βέβαια τόσο σημαντική, όπως στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις, γιατί όπως αναφέραμε, όλο το ποσόν του sale and lease back χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή του μακροπρόθεσμου δανεισμού.

**ΠΙΝΑΚΑΣ 5. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #3 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΠΥΡ... ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ
ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK**

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΣΧΕΣΗ ΞΕΝΩΝ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	0.79	0.59	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	0.51	0.32	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΠΑΓΙΑ	0.93	1.06	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	3.88	7.36	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	0.203	0.207	ΑΣΗΜΑΝΤΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΠΑΓΙΩΝ	0.337	0.349	ΑΣΗΜΑΝΤΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	0.36	0.33	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	0.28	0.13	ΒΕΛΤΙΩΣΗ

Το συμπέρασμα είναι ότι το sale and lease back βελτίωσε σημαντικά την αποδοτικότητα, δεν βελτίωσε καθόλου την ρευστότητα και επίσης βελτίωσε την κεφαλαιακή δομή της συγκεκριμένης επιχείρησης, γιατί όπως αναφέραμε, όλο το ποσόν του sale and lease back χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή του μακροπρόθεσμου δανεισμού

3.6. ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ #4

Η εταιρεία ΑΒ.. ΑΕ ασχολείται με την παραγωγή πλαστικών. Πρόκειται για επιχείρηση υψηλής κεφαλαιοποίησης, οπότε είναι ιδανική περίπτωση για sale and lease back.

Ακολουθείται η ίδια διαδικασία, όπως προηγουμένως. Ο Πίνακας 1. παρουσιάζει τα σημαντικότερα οικονομικά στοιχεία της επιχείρησης πριν το sale and lease back, η δεύτερη στήλη παρουσιάζει τις μεταβολές στα μεγέθη, που οφείλονται στο sale and lease back και η τρίτη στήλη παρουσιάζει τα μεγέθη μετά το sale and lease back.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #4 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΒ.. ΑΕ - ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE			
	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΛΟΓΩ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK
	31/12/2009	LEASE BACK	31/12/2009
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ:			
ΚΤΗΡΙΑ (Αναπόσβεστη αξία)	694,353	694,353	0
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ - ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ - ΛΟΙΠΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ			0
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ (Αναπόσβεστη αξία)			0
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ (Αναπόσβεστη αξία)			0
ΑΣΩΜΑΤΑ (ΑΥΛΑ) ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (Αναπόσβεστη αξία)			0
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΆΛΛΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	8,429		8,429
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	702,782		8,429
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ	0		0
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	30,656		30,656
ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			0
ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	505,842	4,071,330	4,577,172
ΣΥΝΟΛΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	536,498		4,607,828
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	1,239,280		4,616,257
ΠΑΘΗΤΙΚΟ:			
ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	264,762		264,762
ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	248,002	3,905,647	4,153,649
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ	904		904
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	513,668		4,419,315
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		0	0
ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			0
ΣΥΝΟΛΟ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	0		0
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	552,880	442,304	110,576
ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	172,732	86,366	86,366
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	725,612		196,942
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	1,239,280		4,616,257
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ:			
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	325,852		325,852
ΚΟΣΤΟΣ ΠΩΛΗΘΕΝΤΩΝ			0
ΕΞΟΔΑ	211,676		211,676
ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ		3,905,647	3,905,647
ΚΕΡΑΗ - (ΖΗΜΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΣ)	114,176		4,019,823

Οι μεταβολές στα μεγέθη, που οφείλονται στο sale and lease back παρουσιάζονται στον Πίνακα 2. Παρατηρούμε, ότι το μεγαλύτερο ποσό του sale and lease back θα ενισχύσει το ταμείο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #4 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΒ... ΑΕ - ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ SALES & LEASE BACK			
ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			694,353
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΙΣΗ ΜΕ ΑΞΙΑ SALE & LEASE BACK)			4,600,000
ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΑΠΟ SALE & LEASE BACK			3,905,647
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΕΝΑΡΙΟΥ			
	Ποσοστό αποπληρωμής	Υπόλοιπα Ισολογισμού	Χρήση Χρηματοδότησης
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	90%	0	0
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΟΥ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	80%	552,880	442,304
ΑΠΟΠΛΗΡΩΜΗ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	50%	172,732	86,366
ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΑΜΕΙΟΥ			<u>4,071,330</u>
			<u>4,600,000</u>

Με παρόμοιο τρόπο στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών αποδοτικότητας, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 3 και των οποίων η σύγκριση των τιμών τους πριν και μετά το sale and lease back, μας φανερώνει, ότι η αποδοτικότητα της επιχείρησης παρουσιάζει σημαντική βελτίωση εξαιτίας του sale and lease back.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #4 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΒ... ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK			
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	22.23%	90.96%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	9.21%	87.08%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	#DIV/0!	#DIV/0!	<i>N/A</i>
ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	9.21%	87.08%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ

Με παρόμοιο τρόπο στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών ρευστότητας, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 4 και των οποίων η σύγκριση των τιμών τους πριν και μετά το sale and lease back, μας φανερώνει, ότι η ρευστότητα της επιχείρησης παρουσιάζει σημαντική βελτίωση εξαιτίας του sale and lease back.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #4 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΒ.. ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK

ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΓΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	0.74	23.40	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΑΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	0.74	23.40	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΑΜΕΙΑΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ	0.70	23.24	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	-189,114	4,410,886	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ	-3.84	0.04	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΠΡΟΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	94.29%	99.33%	ΒΕΛΤΙΩΣΗ

Με παρόμοιο τρόπο στηριζόμενοι στα μεγέθη του Πίνακα 1 βρίσκουμε τις τιμές των αριθμοδεικτών κεφαλαιακής δομής, που παρουσιάζονται στον Πίνακα 5 και των οποίων η σύγκριση των τιμών τους πριν και μετά το sale and lease back, μας φανερώνει, ότι η ρευστότητα της επιχείρησης παρουσιάζει βελτίωση εξαιτίας του sale and lease back, εκτός της κυκλοφοριακής ταχύτητας του ενεργητικού και ο λόγος είναι, ότι το ενεργητικό διογκώνεται, επειδή όλο το sale and lease back ενίσχυσε το ταμείο, αφού αποπλήρωσε σχεδόν όλες τις υποχρεώσεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5. ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ #4 ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΒ.. ΑΕ - ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΟΜΗΣ	ΠΡΙΝ SALE & LEASE BACK	ΜΕΤΑ SALE & LEASE BACK	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ
ΣΧΕΣΗ ΞΕΝΩΝ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	1.41	0.04	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΡΑΠΕΖΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	1.08	0.03	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΠΑΓΙΑ	0.73	524.30	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΠΑΓΙΑ ΠΡΟΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	#DIV/0!	#DIV/0!	N/A
ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	0.26	0.07	ΕΠΙΛΕΙΝΩΣΗ
ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΠΑΓΙΩΝ	0.46	38.66	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	0.63	0.07	ΒΕΛΤΙΩΣΗ
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	0.00	0.00	N/A

Το συμπέρασμα είναι ότι το sale and lease back βελτίωσε σημαντικά την αποδοτικότητα, την ρευστότητα και την κεφαλαιακή δομή της συγκεκριμένης επιχείρησης.

3.7. ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ.

Παρατηρήσαμε, ότι το sale & lease back σε όλες τις προαναφερθείσες “πραγματικές”, περιπτώσεις, βελτίωσε σημαντικά σχεδόν όλους τους αριθμοδείκτες όλων των αριθμοδεικτών, συνεπώς είναι **ένα σημαντικό λογιστικό εργαλείο, με την βοήθεια του οποίου έχει επιτευχθεί σημαντική βελτίωση της εικόνας των οικονομικών καταστάσεων των Εταιρειών.**

Στον πίνακα 1 παρουσιάζεται, ανά περίπτωση / πελάτη, η λογιστική αξία του ακινήτου και η εκτιμηθείσα εμπορική αξία, με την οποία έγινε η σύμβαση του sale and lease back. Παρατηρούμε, ότι η εκτιμηθείσα εμπορική αξία ήταν κατά πολύ υψηλότερη σε σχέση με την λογιστική αξία, ήτοι 2,2 - 3,7 – 3,8 – 6,6 φορές υψηλότερη, αντίστοιχα. **Ως εκ τούτου οι μεγάλες διαφορές μεταξύ εμπορικής και λογιστικής αξίας δημιουργούν και μεγάλες εκταμιεύσεις και μεγάλες υπεραξίες, γεγονός, που βελτιώνουν σημαντικά τους αριθμοδείκτες ρευστότητας, αποδοτικότητας και κεφαλαιακής δομής και γενικά την λογιστική εικόνα της εταιρείας.**

Με τη χρήση του sale & lease back, το ακίνητο, που είναι καταχωρημένο στα λογιστικά βιβλία της επιχείρησης με μία χαμηλή, υπολειμματική, λογιστική αξία, μετατρέπεται εύκολα σε κεφάλαιο κίνησης, ενώ η επιχείρηση διατηρεί την χρήση του ακινήτου της, χωρίς να διακοπεί ή να αλλάξει την παραγωγική διαδικασία της, γεγονός, που αποδεικνύει **την χρησιμότητα του sale & lease back ως χρηματοοικονομικό εργαλείο. Στην πραγματικότητα η «κρυμμένη» υπεραξία στα λογιστικά βιβλία των επιχειρήσεων μετατρέπεται σε κεφάλαιο κίνησης.**

ΠΙΝΑΚΑΣ 1. ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΥΠΕΡΑΞΙΩΝ ΑΝΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ				
	ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ 1	ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ 2	ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ 3	ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ 4
ΥΠΟΛΕΙΜΑΤΙΚΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	412.859	1.500.000	470.642	694.353
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (ΙΣΗ ΜΕ ΑΞΙΑ SALE & LEASE BACK)	915.000	5.500.000	1.800.000	4.600.000
ΥΠΕΡΑΞΙΑ ΑΠΟ SALE & LEASE BACK	502.141	4.000.000	1.329.358	3.905.647
ΚΑΛΥΨΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟ ΥΠΕΡΑΞΙΑ	2,22	3,67	3,82	6,62

Σημειωτέον, ότι όλες αυτές οι μεταβιβάσεις των ακινήτων και η δημιουργία των αντίστοιχων υπεραξιών είναι χωρίς καμία φορολογική επιβάρυνση και αν λάβουμε υπόψη, ότι φοροεκπίπτει όλο το μίσθωμα του leasing και όχι μόνο ο τόκος, όπως στα τραπεζικά δάνεια, και συνυπολογίσουμε, ότι ο πελάτης μπορεί να καταρτίσει ένα σχέδιο αποπληρωμής ανάλογα με τις ανάγκες του, προσαρμοσμένο στον φορολογικό προγραμματισμό του, δηλαδή αν θα έχει χαμηλά κέρδη στην αρχή του επενδυτικού σχεδίου, θα σχεδιάσει να έχει και χαμηλά μισθώματα leasing στην αρχή (ήτοι οπισθοβαρείς δόσεις, χαμηλές στην αρχή και υψηλότερες στο τέλος), αντίθετως, αν θα έχει υψηλά κέρδη στην αρχή του επενδυτικού σχεδίου, θα σχεδιάσει να έχει και υψηλά μισθώματα leasing στην αρχή (ήτοι εμπροσθοβαρείς δόσεις, υψηλές στην αρχή και χαμηλότερες στο τέλος), **διαπιστώνεται εύκολα, ότι το sale & lease back είναι επίσης και ένα σημαντικό φορολογικό εργαλείο.**

Ιδιαίτερη μνεία πρέπει να δοθεί στην συμπεριφορά του sale & lease back κατά την διάρκεια της κρίσης, όπου οι Τράπεζες διαπιστώνουν, ότι είναι **ένα σημαντικό εργαλείο ανάκτησης ανείσπρακτων απαιτήσεων**, γιατί αφενός η (νομική) ιδιοκτησία του ακινήτου ανήκει στην εταιρεία leasing, οπότε κανείς τρίτος, ακόμη και αν είναι προνομιούχος (ΙΚΑ, Δημόσιο, εργαζόμενοι) δεν μπορεί να το κατασχέσει, αφετέρου η εταιρεία leasing μπορεί πολύ εύκολα να ανακτήσει και την οικονομική ιδιοκτησία με μια μονομερή καταγγελία, χωρίς να απαιτείται χρονοβόρος και κοστοβόρος πλειστηριασμός. Έτσι οι Τράπεζες, με την βοήθεια των θυγατρικών εταιριών τους leasing, μετατρέπουν τα προβληματικά δάνεια τους σε συμβάσεις sale & lease back, οπότε δεν μπορεί κανείς να κατασχέσει τα συγκεκριμένα ακίνητα, και επιπλέον τώρα έχουν την δυνατότητα να τα ανακτήσουν πολύ ευκολότερα.

α) ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. **Αλεξιάκης Π**, (2006), Εισαγωγή στις Τραπεζικές Σπουδές, Εκδόσεις Ελληνικής Ένωσης Τραπεζών (Ελληνικό Τραπεζικό Ινστιτούτο), Αθήνα.
2. **Αναγνωστάκης Γ. και Κ. Κοκκομέλης**, (2000), Ειδικές Μορφές Πίστης, Εκδόσεις Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου, Πάτρα.
3. **Βασιλείου Δ. και Ν. Ηρειώτης**, (2008), Χρηματοοικονομική Διοίκηση (Θεωρία και Πρακτική), Εκδόσεις Rosili, Αθήνα.
4. **Γαλάνης Β**, (2000), «Leasing, factoring, forfeiting, franchising, venture capital» - Η λειτουργία των σύγχρονων χρηματοοικονομικών θεσμών της χώρας μας, Εκδόσεις Σταμούλη, Πειραιάς.
5. **Γεωργιάδης Α**, (2000), Νέες Μορφές Συμβάσεων της Σύγχρονης Οικονομίας, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.
6. **Γρηγοράκος Θ**, (2005), Ανάλυση – Ερμηνεία του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.
7. **Θάνος Γ, Π. Κιόχος και Γ. Παπανικολάου**, (2002), Χρηματοδότηση των Επιχειρήσεων, Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα.
8. **Κόντος Γ**, (2008), Τραπεζική Λογιστική, Εκδόσεις Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου, Πάτρα.
9. **Κόντος Γ**, (2010), Λογιστική Τραπεζών και Εταιρειών Leasing και Factoring, Εκδόσεις Διπλογραφία, Αθήνα.
10. **Νιάρχος Ν**, (2004), Χρηματοοικονομική Ανάλυση Λογιστικών Καταστάσεων, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.
11. **Μάζης Π**, (1999), Η Χρηματοδοτική Μίσθωση - Leasing, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.
12. **Ρεπούσης Σ**, (2004), Τραπεζικές Πιστοδοτήσεις, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.
13. **Συριόπουλος Κ**, (2008), Διαχείριση Τραπεζικού Κινδύνου, Εκδόσεις Ελληνικού Ανοικτού Πανεπιστημίου, Πάτρα.
14. **Φίλιος Β**, (1994), Οικονομική των Τραπεζικών Επιχειρήσεων, Εκδόσεις Interbooks, Αθήνα.
15. **Χριστόπουλος Α. και Ι. Ντόκας**, (2012), Θέματα Τραπεζικής και Χρηματοοικονομικής Θεωρίας, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα.

β) ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

16. **Deegan C**, (2004 – 2012), Australian Financial Accounting, 4th edition, Mc Graw – Hill Education.
17. **Haiss P. and E. Kichler**, (2009), Leasing and Economic Growth – Evidence for Central and South Eastern Europe, European Financial Markets Association.
18. **Kamath K. V et al**, (1990), The Principles & Practices of Leasing, Lease Asia.

γ) ΠΗΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

1. www.alphaleasing.gr
2. www.ca-leasing.com
3. www.eurobank.gr
4. www.emporikileasing.gr
5. www.icap.gr
6. www.piraeusleasing.gr

Προάρτημα 1: Οικονομικές Καταστάσεις Περίπτωσης #1

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010 - 7η ΕΤΑΠΡΟΧΗ ΧΡΗΣΗΣ (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2010) - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2009 ΑΡ.Μ.Α.Ε. [Redacted]						
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Ποσό Κλειστής χρήσεως 2010			Ποσό Προηγούμενης χρήσεως 2009		
	Αξία Κρίσιμ.	Αποσβέσεις	Αντισ. Αξία	Αξία Κρίσιμ.	Αποσβέσεις	Αντισ. Αξία
Β. ΕΣΟΔΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ						
4. Ποσό έσοδα εγκατάστασης	66.208,18	66.208,12	0,00	119.741,02	119.741,04	11.696,41
Γ. ΠΑΓΙΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
II. Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις						
1. Γήραδα Οικόπεδα	202.643,08	0,00	202.643,08	354.694,16	0,00	354.694,16
3. Κτίρια & παρελθόντα	260.815,13	66.679,43	200.135,70	582.636,85	131.880,27	450.676,58
6. Επισκευ. & λοιπές εξοφλήσεις	1.269,09	1.146,38	122,71	1.289,00	1.195,48	163,61
7. Αποσβέσεις επίδοσης & προαναβολών	634.751,92	0,00	634.751,92	256.734,70	0,00	256.734,70
Σύνολο Ακινήτοποιήσεων (Γ II)	1.099.438,02	67.825,81	1.027.612,21	1.295.277,71	131.880,27	1.073.817,24
III. Σαμάριας & άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές επενδύσεις						
7. Λοιπές μακροπρόθεσμες επενδύσεις			3.229,00			3.229,00
Σύνολο Παγίου Ενεργητικού (Γ II + Γ III)			1.040.841,21			1.074.741,24
Δ. ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ						
II. Αποθήματα						
11. Χρεώσιμα διάφορα			45.793,02			21.320,12
IV. Δαπάνες						
1. Ταμείο			66.094,70			1.090,32
3. Καταθέσεις όψεως & προθεσμίας			206.214,98			192.694,46
			277.309,68			193.784,78
Σύνολο Κυκλοφορούν Ενεργητικού (ΔII + ΔIV)			323.097,70			187.414,91
Ε. ΜΕΤΙΚΟΙ ΑΚΥΒΩΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ						
1. Έσοδα εποχικών χρήσεων			4.664,02			1.375,76
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (Β+Γ+Δ+Ε)			1.268.542,93			1.274.818,12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΙΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010 (1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2010)						
I. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ		Ποσό Κλειστής χρήσεως 2010	Ποσό Προηγούμενης χρήσεως 2009		Ποσό Κλειστής χρήσεως 2010	Ποσό Προηγούμενης χρήσεως 2009
Κέρδος εργασιών (πωλήσεων)		119.862,08	514.728,66		Κέρδη από τη χρήση	367.810,79
Πώληση ακινήτων		289.671,72	0,00		(-) έσοδα αποθεμάτων 14 3022/2004	-367.810,79
Μείον Κόστος πωλήσεων		0,00	508.992,27		(+) & (-) Υπόλοιπο αποτίμησης προηγούμενων χρήσεων	-193.938,00
Μικτό αποτέλεσμα (πρόβλε) εκμίσθωσης		509.533,81	3.736,18		(+) & (-) Διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων	-4.342,56
Μείον: 1. Έσοδα διακοπής λειτουργίας		126.092,27	-90.179,95		Σύνολο	-198.938,59
Μείον 4. Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα		1.362,62	4.787,26		Μείον 2. Λοιπά μη ενσωματών στο λειτουργικό κόστος φόροι	0,00
Μείον 3. Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έσοδα		15.947,31	-20.537,68		Ζημιές εις νέον	-198.938,59
Οικείο αποτέλεσμα (πρόβλε) εκμίσθωσης		362.185,85	-78.001,37			
II. ΠΛΕΟΝ: ΕΚΤΑΚΤΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Μείον 1. Έκπτωση & ανάσχεση έσοδα		1.375,08	-3.296,19			
Οργανικά & έκτακτα αποτείματα (πρόβλε) εκμίσθωσης						
ΜΕΙΟΝ: Σύνολο αποτίμησης παγίων αποτίμησης			42.664,47			
Μείον: Οι από αλλές ενότητες στο λειτουργικό κόστος		27.629,76	0,00			
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ (ΚΕΡΔΗ/ΖΗΜΙΕΣ) ΧΡΗΣΕΩΣ προ φόρων		367.810,79	-21.292,52			

Προσάρτημα 2: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωσης #1

1

05563-01-0001

ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

ΑΠΟ : ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΣΑΣ : [Redacted]

ΠΡΟΣ : [Redacted]

Παν. (φ)

ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΜΑΣ: [Redacted]

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 07-12-2009

**ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

(ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ - ΓΡΑΦΕΙΟ - ΕΠΑΓΓ. ΣΤΕΓΗ - ΥΠΟΓΥΙΟΣ ΧΩΡΟΣ-ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ - ΑΠΟΘΗΚΗ - Κ.Τ.Α.)

1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

ΠΕΛΑΤΗΣ: [Redacted]	ΤΗΛ. [Redacted]
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: [Redacted]	
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ - ΧΡΗΣΗ: 4 ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ 3 ΓΡΑΦΕΙΑ Α' ΟΡΟΦΟΥ.	
ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΠΛΗΡΗΣ Δ/ΝΣΗ): [Redacted], ΔΗΜΟΣ ΝΕΑΣ ΙΩΝΙΑΣ - ΑΤΤΙΚΗΣ.	
ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:	

2. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑ <input type="checkbox"/>	ΠΩΛΗΣΗ <input type="checkbox"/>	ΕΓΓΡΑΦΗ ΒΑΡΩΝ <input type="checkbox"/>	LEASING <input checked="" type="checkbox"/>	ΑΝΕΓΕΡΣΗ <input type="checkbox"/>
ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ <input type="checkbox"/>	ΒΕΛΤΙΩΣΗ <input type="checkbox"/>	Δ.Α.Π. <input type="checkbox"/>	ΑΣΦΑΛΙΣΗ <input type="checkbox"/>	ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗ <input type="checkbox"/>
ΆΛΛΟ <input type="checkbox"/>	ΒΑΣΙΛΕΙΑ II <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

ΓΗΠΕΔΑ-ΕΚΤΑΣΕΙΣ
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: 316.136 Μ2.
ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΟΧΙ ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ: ΝΑΙ
ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ: ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟ: ΝΑ: ΠΡΟΣΩΠΟ ΜΗΚΟΥΣ 14.40 Μ ΕΠΙ ΤΗΣ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ: ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ ΤΟΜΕΑΣ III, Δ/ΓΜΑ 4-7-70 (ΦΕΚ 1326Δ/18-11-96), ΑΡΤΙΟΤΗΤΕΣ: Ε=200, Π=10, ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΠΡΟ 9-6-73 Ε=200, Π=8, ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΠΡΟ 23-7-70, Ε=40 Π=4 Η ΩΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΘΗΚΕ, Σ.Δ=2, ΚΑΛΥΨΗ=60%, ΗΜΑΧ=18 Μ.

ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ-ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ-ΠΡΟΣΒΑΣΗ: ΜΕΣΑΙΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΕ ΕΠΙΜΕΤΡΟ ΥΨΗΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΜΕ ΑΠ' ΕΥΘΕΙΑΣ ΕΙΣΟΔΟ ΑΠΟ ΤΗ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ.

ΟΡΙΑ: ΝΑ: ΠΡΟΣΩΠΟ ΜΗΚΟΥΣ 14.40 Μ ΕΠΙ ΤΗΣ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΥΧΑΙΩΝΟ [Redacted]
ΒΑ: ΜΗΚΟΣ 21.55 Μ ΜΕ ΟΜΟΡΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, [Redacted]
ΒΔ: ΜΗΚΟΣ 13.95 Μ ΜΕ ΟΜΟΡΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, [Redacted]
ΝΔ: ΜΗΚΟΣ 23.80 Μ ΜΕ ΟΜΟΡΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, [Redacted]

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ:	ΚΤΗΜΑ ΠΡΟ '55.	ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ:	ΠΕΡΙΟΧΗ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:	1926-1927, ΕΠΙΣΚΕΥΣΕ-ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΤΟ ΕΤΟΣ 2006.	ΚΑΛΗ	ΒΑΘΜΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ: ΚΑΛΟΣ
ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ:	ΦΕΡΟΥΣΑ ΤΟΙΧΟΠΙΘΑ.	ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ:	ΠΛΑΚΑ ΟΓΙΛΙΣΜΕΝΟΥ ΣΚΥΡΩΔΕΜΑΤΟΣ
ΘΕΡΜΑΝΣΗ-ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ:		ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ:	ΟΧΙ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ (ΠΡΟΣΩΠΕΙΣ, ΧΩΡΟΙ, ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ):
 - ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΥΠΟ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (α-β-γ-δ-ε) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=32.38 Μ2 ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΕΠΙ ΤΗΣ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ,
 - ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΥΠΟ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (β-ε-ζ-γ-β) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=25.00 Μ2 ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΣΤΟΑΣ ΔΙΑΜΑΝΤΑΚΗ,
 - ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΥΠΟ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (ε-η-θ-ζ-ε) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=16.50 Μ2 ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΣΤΟΑΣ ΔΙΑΜΑΝΤΑΚΗ,
 - ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΥΠΟ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (η-κ-θ-η) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=10.00 Μ2 ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΣΤΟΑΣ ΔΙΑΜΑΝΤΑΚΗ,
 - ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΟΥ Α' ΟΡΟΦΟΥ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΥΠΟ ΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (α-β-γ-δ-ε) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=65.00 Μ2 ΜΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ 12/100 ΕΕ' ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ. ΣΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΥΜΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ Η ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΑΚΑΛΥΨΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΤΗΣ ΟΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (ΠΑΡΑΣΤΑΣ) Ο ΟΠΟΙΟΣ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ ΑΥΤΟΥ ΚΑΙ ΕΧΕΙ ΕΧΕΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=13.125 Μ2 ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΑΝΕΓΕΡΕΙΣΣΕ ΚΤΗΜΑΤΩΝ ΥΠΕΡΘΕΝ ΤΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΑΥΤΟΥ. ΣΗΜΕΙΩΝΕΤΑΙ ΟΤΙ ΟΠΩΣ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΠΟ 5-11-2004 ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΗΣΣΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΛΚΗΤΗΣ ΤΟΥΔΙΛΑΤΟΥ-ΓΕΩΡΓΙΟΥΔΟΥ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΤΗ Η ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΘ' ΥΨΟΣ ΣΤΟ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ Β' ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑΤΟΣ (α-β-δ) ΔΙΟΤΙ ΕΧΕΙ ΕΞΑΝΤΛΗΘΕΙ Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ

ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σελίδα 1 από 6

Προσάρτημα 2: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωσης #1



ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 6

ΔΟΜΗΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

- ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΟΥ Α' ΠΛΗΘ ΑΠΟ ΤΟ ΒΟΡΕΙΟ ΟΡΟΣΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (α-β-γ-δ-ε) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=43,88 Μ2
- ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΟΥ Α' ΠΛΗΘ ΑΠΟ ΤΟ ΒΟΡΕΙΟ ΟΡΟΣΟΥ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (γ-δ-ε-ζ-η-θ) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=79,80 Μ2

4. ΔΗΡΗΜΕΝΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΕΙΣ

ΔΗΡΗΜΕΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ / ΣΥΣΤΗ	ΘΕΣΗ ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΥ	ΚΑΘΑΡΟ ΕΜΒΑΣΟΝ (Μ2)	ΟΓΚΟΣ (Μ3)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝ / ΣΙΑΣ ΠΕ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ
1. ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (α-β-γ-δ-ε)	ΕΙΣΟΔΙΟ / ΝΑ	32,28 /	-	7/80
2. ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (β-γ-δ-ε-ζ)	ΕΙΣΟΔΙΟ / ΝΑ	35,00 /	-	4/80
3. ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (δ-ε-ζ-η-θ)	ΕΙΣΟΔΙΟ / ΝΑ	16,50 *	-	2/80
4. ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (γ-δ-ε-ζ-η)	ΕΙΣΟΔΙΟ / ΝΑ	18,00 /	-	8/80
5. ΓΡΑΦΕΙΟ (α-β-γ-δ-ε)	Α' ΟΡΟΣΙΟΣ	65,00 /	-	12/80
6. ΓΡΑΦΕΙΟ (α-β-γ-δ-ε-ζ)	Α' ΟΡΟΣΙΟΣ	47,00 *	-	9/80
7. ΓΡΑΦΕΙΟ (δ-ε-ζ-η-θ-ι-κ)	Α' ΟΡΟΣΙΟΣ	78,00 /	-	5/80

5. ΣΧΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΗΤΙΚΑ

ΤΡΑΧΙ ΑΥΤΟΝΤΗΛ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ, ΤΕΧΝΟΤΡΑΧΙΟ, ΣΧΕΔΙΑ, ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ, Κ.Τ.Λ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ:	
ΥΠΟΔΟΜΗ	ΕΡΓΑΣΙΑ ΕΠΙΧΑΛΩΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕ ΑΡ. ΠΡΩΤ. 131.204 ΣΥΜΒΑΝΟΥ ΑΓΩΓΟΠΕΔΙΑΣ, ΑΡ. ΣΥΜΒ. 10-11-2005 ΤΗΣ ΣΥΜΒ. ΑΡΙΘΜΟΥ 1
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	ΔΕΝ ΑΡΧΙΣΕ
ΤΕΧΝΟΤΡΑΧΙΟ ΔΙΑΤΑΞΗ	ΑΠΟ ΣΕΠΤ. '94 ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ Α. [redacted] (ΜΑ ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΕΝΟ ΣΤΥΞΙ ΣΤΑΥΤΣ)
ΔΙΑΤΑΞΗ ΚΑΛΥΨΗ	ΔΕΝ ΑΡΧΙΣΕ
ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΤΟΠΙΣΗ	ΕΙΣΟΔΙΟ Α' ΟΡΟΣΟΥ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ [redacted] (ΜΑ ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΕΝΟ ΣΤΥΞΙ ΣΤΑΥΤΣ)
ΆΛΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	1) ΠΙΣΤΩΣΗ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΠΡΟ '35 ΑΙΜΟΥ ΝΕΑΣ ΕΠΙΣΕ (ΜΕΤΡ. ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΕΡΕΣΘΗ. ΑΡ. ΠΡΩΤ. 29-6-1997. 2) ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ [redacted] 10-8-2008. 3) ΠΙΣΤΩΣΗ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ ΠΙΣΤΩΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ [redacted] 24-12-04 4) ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΒΑΝΗΤΙΚΟ ΜΕΣΩΣΗΣ 27-8-2006 (ΑΦΟΡΑ ΤΑ 4 ΕΙΣΟΔΙΑ ΕΝΟΠΙΟΗΜΕΝΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ Ε=83,88 Μ2 ΑΠΟ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΠΟΚΥΠΤΗ ΜΕΣΩΣΜΑ ΠΕΡΙΕΧΟΥ 13 ΕΜ2) - ΧΑΜΗΛΟ ΜΕΣΩΣΜΑ. 5) ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΒΑΝΗΤΙΚΟ ΜΕΣΩΣΗΣ 1-12-2005 (ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΟΥ Α' ΟΡΟΣΟΥ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=70,90 Μ2 ΑΠΟ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΠΟΚΥΠΤΗ ΜΕΣΩΣΜΑ ΠΕΡΙΕΧΟΥ 5,70 ΕΜ2) - ΧΑΜΗΛΟ ΜΕΣΩΣΜΑ. 6) ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΣΥΜΒΑΝΗΤΙΚΟ ΜΕΣΩΣΗΣ 5-12-2006 (ΑΦΟΡΑ ΤΑ ΣΥΝΒΕΒΗΜΕΝΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΟΥ Α' ΟΡΟΣΟΥ) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ Ε=112,80 Μ2 ΑΠΟ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΠΟΚΥΠΤΗ ΜΕΣΩΣΜΑ ΠΕΡΙΕΧΟΥ 4,71 ΕΜ2) - ΧΑΜΗΛΟ ΜΕΣΩΣΜΑ.

6. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΟΠΙΣΘΑΥΡΟΣ ΧΩΡΙΟΣ, ΠΥΛΟΥΣΙΑ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΡΑΣΤΗΡΟΤΗΤΑ, ΠΡΟΣΦΟΡΑ, ΣΧΕΔΗ ΕΛΠΙ

ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΠΡΕΚΙΝΑΙ ΣΕ ΣΗΜΕΙΟ ΜΕ ΚΙΝΗΣΗ ΚΑΙ ΥΨΗΛΗ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ , ΜΕΣΑ ΣΤΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΕΠΙΣΕ , ΣΧΕΤΙΚΑ ΚΟΙΝΤΑ ΣΤΟ ΣΤΑΘΜΟ ΙΣΑΙΑ "ΝΕΑ ΕΠΙΣΕ" , ΣΕ ΟΛΟ ΤΟ ΜΗΚΟΣ ΤΗΣ Α. ΗΡΑΚΛΕΟΥ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ , ΤΡΑΠΕΖΕΣ, ΚΤΛ ΕΤΑ ΕΙΣΟΔΙΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΟΥΣ ΟΡΟΣΟΥΣ. ΣΤΟ ΣΥΓΧΡΕΜΕΝΟ ΣΗΜΕΙΟ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΡΟΣ ΠΑΡΑΛΗΨΗ , ΤΟ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΕΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΣΗΜΕΙΟ ΥΨΗΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΗΣ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΕΛΥΘΕΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΑ Η ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ Η ΑΡΑΣΤΗΡΟΤΗΤΑ ΕΙΝΑΙ ΕΠΙΦΟΡΩΜΕΝΗ.

7. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- ΤΑ 4 ΕΙΣΟΔΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΕΧΟΥΝ ΕΝΟΠΙΟΗΘΕΙ ΣΕ ΕΝΑ ΕΝΙΑΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=83,88 Μ2 , ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΥΤΟΝ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΠΡΕΚΙΝΕ ΝΑ ΕΙΝΑΙ ΜΕΣΩΜΕΝΟ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΠΕΛΑΓΗΣ ΕΠΙΟΥΜΕΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΓΙΑ ΛΟΓΟΥΣ ΤΗΣ ΠΕΛΑΤΕΙΑΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΑΥΤΟΝΤΑ ΣΤΟ ΕΣΤΕΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ .
- ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΠΕΛΑΤΕΙΑ ΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (αβγδ) ΚΑΙ (εστζηθ) ΟΠΕΙ ΚΑΙ Ο ΧΩΡΟΣ ΑΙΘΡΟΑΙΣΙΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (θζαδ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ Ε=13,25 Μ2 ΕΧΟΥΝ ΕΝΟΠΙΟΗΘΕΙ ΚΑΙ ΕΙΝΑΙ ΜΕΣΩΜΕΝΑ ΣΕ ΓΡΑΦΕΙΑ . ΓΙΑ ΛΟΓΟΥΣ ΤΗΣ ΠΕΛΑΤΕΙΑΣ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΑΥΤΟΝΤΑ ΣΤΟ ΕΣΤΕΡΙΚΟ ΤΩΝ ΠΑΡΑΛΛΗΛΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ .
- ΣΤΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (στζηθ) Ε=18 Μ2 ΟΥΚ ΕΝΕΣΜΑΤΟΥΝΤΕΙ ΚΑΙ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥ ΔΙΑΔΟΜΟΥ ΜΕΣΩΟΥ Ε=10,75 Μ2 .
- ΝΑ ΓΙΝΕΙ ΕΝΙΑΙΑ ΠΡΟΣΧΗΜΕΙΣΗ ΣΤΑ 4 ΕΙΣΟΔΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΑ ΟΠΩΙΑ ΕΧΟΥΝ ΕΝΟΠΙΟΗΘΕΙ ΣΕ ΕΝΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΟΠΕΚΥΠΤΗΣ ΕΡΕΤΗΣ ΝΑ ΓΙΝΕΙ ΕΝΙΑΙΑ ΠΡΟΣΧΗΜΕΙΣΗ ΣΤΑ ΔΥΟ ΓΡΑΦΕΙΑ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (αβγδ) ΚΑΙ (εστζηθ) ΤΟΥ Α' ΟΡΟΣΟΥ .
ΑΠΟ ΤΑ ΠΡΟΚΟΙΜΩΜΕΝΑ ΜΕΣΩΣΜΑΤΑ ΕΠΟΚΥΠΤΟΥΝ ΟΧΕΙΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΤΟ ΜΕΣΩΣΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΝΙΑΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ Ε=83,88 Μ2 ΕΙΝΑΙ 73 ΕΜ2 ΤΟ ΜΕΣΩΣΜΑ ΑΥΤΟ ΣΗΜΕΡΑ ΟΣΠΕΙΤΑΙ ΠΟΛΥ ΥΨΗΛΟ - ΕΚΤΟΣ ΑΥΤΩΣ .
ΕΙΣΤΕ ΤΑ ΜΕΣΩΣΜΑΤΑ ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΟΥ Α' ΟΡΟΣΟΥ ΕΙΝΑΙ ΑΠΟ 4,71-5,70 ΕΜ2 ΤΑ ΜΕΣΩΣΜΑΤΑ ΑΥΤΑ ΣΦΡΟΝΤΑΙ ΔΙΑΤΙΘΕΙ ΧΑΜΗΛΑ .

8. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ:

4-12-2009

ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΟΡΙΣΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σελίδα 2 από 6

Προσάρτημα 2: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωσης #1

9. ΣΥΓΚΡΕΤΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΕΜΦΑΝΙΑ-ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΑΞΙΑ:
ΣΥΓΚΡΕΤΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ Δ' ΔΗΜΙΟΥ ΚΒΑΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ, ΤΙΜΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 1.400 ΕΥΡΩ Σ.Ε. -4,50.
ΑΠΟ ΤΗΛΕΜΕΤΡΗΣΗ ΕΡΕΥΝΑ (ΜΕΣΤΕΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΚΕΙΜΕΝΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ) ΒΡΕΘΗΚΑΝ ΤΑ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΓΙΑ ΟΙΚΟΠΙΣΤΑ : ΤΙΜΕΣ ΟΙΚΟΠΙΣΤΩΝ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΑΠΟ 1300 - 1400 ΕΥΡΩ , ΓΙΑ ΟΙΚΟΠΙΣΤΑ ΠΡΟΒΛΑΪΣ ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΑΝ ΤΙΜΕΣ . ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΜΕΣΤΙΚΟ () , ΜΕΣΤΙΚΟ INTERCASA .
- ΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΟΡΟΦΩΝ : ΓΡΑΦΕΙΑ ΠΑΛΙΑ , ΠΡΟΒΟΛΕΣ ΑΠΟ 2.000 - 2500 ΕΥΡΩ , ΓΙΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΣΤΕΡΕΡΑ ΑΠΟ 1400-2000 ΕΥΡΩ , ΞΕ ΚΤΙΡΙΑ 20-30 ΕΤΩΝ .
- ΓΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΔΕΝ ΒΡΕΘΗΚΑΝ ΤΙΜΕΣ ΠΕΛΑΓΗΣ ΑΛΛΑ ΜΟΝΟ ΤΙΜΕΣ ΕΜΟΚΙΑΣΗΣ .ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΕΜΟΚΙΑΣΗΣ ΠΟΙΚΙΛΩΝ ΑΝΑΛΟΓΑ ΜΕ ΤΗΝ ΘΕΣΗ , ΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΕΡΟΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ . ΟΙ ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ ΜΕΡΟΣΗΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΕΤΤΙΜΕΝΟ ΣΤΗΜΕΙΟ ΕΙΝΑΙ ΑΠΟ 45-70 ΕΥΡΩ .

ΑΠΟ ΠΡΟΒΛΑΤΑ ΕΜΟΚΙΑΣΤΗΜΑ ΕΠΙ ΤΗΣ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΒΡΕΘΗΚΑΝ :

- 1) Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ 224 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΠΛΑΤΥΡΑ ΤΗΣ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ) (ΕΣΤΙΟ=63 Μ2 , ΥΠΟΓΕΙΟ=33 Μ2 , ΠΛΑΤΥΡ=36 Μ2) ΕΣΤΥΝΑΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΣΤΙΟΥ=85 Μ2 ΣΤΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΕΣΘΩΜΑ 47 ΕΥΡΩ ΤΗΛ. 698078481 .
- 2) Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ 228 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ΚΟΝΤΙΝΗ ΘΕΣΗ) (ΕΣΤΙΟ=43 Μ2 , ΠΛΑΤΥΡ=45 Μ2) ΕΣΤΥΝΑΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΣΤΙΟΥ=39 Μ2 ΣΤΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΕΣΘΩΜΑ 51 ΕΥΡΩ ΤΗΛ. 694401996 .
- 3) Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ 208 (ΑΠΟΤΕΡΟ ΚΑΛΗ ΘΕΣΗ) ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΣΤΙΟ=36 Μ2 ΣΤΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΕΣΘΩΜΑ 36 ΕΥΡΩ ΤΗΛ. 6974032651 .
- 4) Α. ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ ΚΑΙ ΑΓ. ΦΩΤΕΙΝΗΣ ΕΜΟΚΙΑΣΤΑΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΣΤΙΟ Ε=28 Μ2 , Α' ΟΡΟΦΟΣ Ε=28 Μ2 ΚΑΙ Β' ΟΡΟΦΟΣ Ε=28 Μ2 ΠΡΟΣ 1400 ΕΥΡΩ ΑΝΤΙΜΕΤΩ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΣΤΙΟΥ (28+28*0,35+28*0,35=52 Μ2) ΑΡΑ ΕΣΤΥΜΕ ΣΤΗΤΟΥΜΕΝΟ ΜΕΣΘΩΜΑ ΠΕΡΙΟΥ 27 Μ2 ΤΗΛ. 6974.69473
- 5) ΠΙΣΤΑΕΤΑΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ 35 Μ2 ΣΕ ΠΕΣΟΔΡΟΜΟ ΚΑΒΕΤΟ ΣΤΗΝ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ (2^Η ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΑΠΟ ΤΗ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ) ΠΡΟΣ 6000 ΕΥΡΩ ΤΗΛ. 6938.03795,
- 6) ΕΜΟΚΙΑΣΤΑΙ ΓΡΑΦΕΙΟ 115 Μ2 Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΑΡ. 191 (ΟΙΚΕΤΙΚΑ ΑΠΟΜΑΚΡΥΝΣΙΜΕΝΟ) ΠΡΟΣ 8 ΕΥΡΩ ΤΗΛ. 6872.01303.
- 7) ΕΜΟΚΙΑΣΤΑΙ ΓΡΑΦΕΙΟ 136 Μ2 Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΑΙ ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ (ΚΑΛΥΤΕΡΟ ΣΤΗΜΕΙΟ) ΠΡΟΣ 13 ΕΥΡΩ ΤΗΛ. 219.279445.

ΑΙΟ ΕΙΝ ΤΟΙΟΥ ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΕΥΣΩΤΗΤΗ ΜΕ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΡΕΘΗΚΑΝ :

- 1) ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕ ΕΣΤΕΡΟΥΣ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ 332 Μ2 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΣΤΙΟΥ Υ Ε=20 Μ2 ΠΕΡΙΟΥ ΕΙΝΑΙ ΜΕΣΘΩΜΕΝΟ ΠΡΟΣ 150 ΕΥΡΩ . (ΥΨΗΛΟ ΜΕΣΘΩΜΑ - ΜΙΚΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)
- 2) ΑΠΕΝΑΝΤΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕ ΡΟΥΣΑ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ 230 Μ2 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 35 Μ2 ΠΕΡΙΟΥ ΕΙΝΑΙ ΜΕΣΘΩΜΕΝΟ ΠΡΟΣ 50 ΕΥΡΩ .
- 3) ΚΟΜΜΕΣΤΗΡΙΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΤΟΑΣ ΔΙΑΜΑΝΤΑΚΗ ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=66 Μ2 ΕΙΝΑΙ ΜΕΣΘΩΜΕΝΟ ΠΡΟΣ 18 ΕΥΡΩ (ΠΡΟΣΦΑΤΟ ΜΕΣΘΩΜΑ) .
- 4) ΠΙΣΤΑΕΤΑΙ ΓΡΑΦΕΙΟ ΗΜΙΟΡΟΦΟΥ Α.ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΑΡ. 191 ΜΕ ΕΣΤΥΜΕΝΟ ΥΨΟΣ 2,50 Μ2 ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ Ε=22 Μ2 ΠΡΟΣ 2.000 ΕΥΡΩ ΤΗΛ. 6946.66545
- 5) ΣΠΙΛΑΟΥΝΤΑΙ ΥΠΟ ΚΑΤΑΚΕΙΜΕΝΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΤΗ ΣΥΜΦΩΝΗ ΤΩΝ ΟΑΔΗ ΜΙΚΡΑΕ ΑΞΙΑΣ ΚΑΙ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥ 1.800 ΕΥΡΩ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ ΠΕΡΙΟΥ 3.600 ΕΥΡΩ - ΠΟΛΥ ΥΨΗΛΕΣ ΤΙΜΕΣ ΤΗΛ. 6932.28833)
- 6) ΕΜΟΚΙΑΖΟΝΤΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ ΣΕ ΑΡΧΟΜΟΥΣ ΚΑΒΕΤΟΥΣ ΤΗΣ Α. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΣΕ ΤΙΜΕΣ ΑΠΟ 9-12 ΕΥΡΩ .

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ - ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΟΥ ΠΕΣΟΔΡΑΤΟΣ:

- 1) ΕΣΤΥΡΟ ΜΕΣΘ ΜΕΣΘΩΜΑ 60 ΕΥΡΩ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (αβγδ) Ε=32,35 μ2 , (ΛΟΓΟ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΛΟΓΟ ΜΙΚΡΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ) ΚΑΙ ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ 7,00 % ΤΟ ΥΨΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΕΘΗΚΑΙ ΣΕ ΘΕΣΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ .
ΕΣΤΥΜΕ : 32,35 * 60 ΕΥΡΩ * 12 / 0,07 = 333.851,43 Ε.
- 2) ΘΕΣΤΟ ΜΕΣΘ ΜΕΣΘΩΜΑ 48 ΕΥΡΩ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΤΟΑΣ ΔΙΑΜΑΝΤΑΚΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (αβγδ) Ε=23,00 μ2 , (ΛΟΓΟ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΛΟΓΟ ΜΙΚΡΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ) ΚΑΙ ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ 7,00 % ΤΟ ΥΨΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΕΘΗΚΑΙ ΣΕ ΘΕΣΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ .
ΕΣΤΥΜΕ : 23,00 * 48 ΕΥΡΩ * 12 / 0,07 = 171.428,57 Ε.
- 3) ΘΕΣΤΟ ΜΕΣΘ ΜΕΣΘΩΜΑ 25 ΕΥΡΩ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΤΟΑΣ ΔΙΑΜΑΝΤΑΚΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (αβγδ) Ε=16,30 μ2 , (ΛΟΓΟ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΛΟΓΟ ΜΙΚΡΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ) ΚΑΙ ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ 7,50 % ΤΟ ΥΨΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΕΘΗΚΑΙ ΣΕ ΘΕΣΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ .
ΕΣΤΥΜΕ : 16,30 Μ2 * 25 ΕΥΡΩ * 12 / 0,075 = 61.666,66 Ε.
- 4) ΘΕΣΤΟ ΜΕΣΘ ΜΕΣΘΩΜΑ 25 ΕΥΡΩ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΣΤΟΑΣ ΔΙΑΜΑΝΤΑΚΗΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (αβγδ) Ε=10,00 μ2 , (ΛΟΓΟ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΛΟΓΟ ΜΙΚΡΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ) ΚΑΙ ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ 7,50 % ΤΟ ΥΨΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΕΘΗΚΑΙ ΣΕ ΘΕΣΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ .
ΕΣΤΥΜΕ : 10,00 Μ2 * 25 ΕΥΡΩ * 12 / 0,075 = 40.000,00 Ε.
- 5) ΘΕΣΤΟ ΜΕΣΘ ΜΕΣΘΩΜΑ 19 ΕΥΡΩ ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (α-β-γ-δ-ε) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=45,00 Μ2 ΚΑΙ ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ 8,00 % ΤΟ ΥΨΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΕΘΗΚΑΙ ΣΕ ΘΕΣΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ .
ΕΣΤΥΜΕ : 45,00 Μ2 * 19 ΕΥΡΩ * 12 / 0,08 = 126.750,00 Ε.
- 6) ΘΕΣΤΟ ΜΕΣΘ ΜΕΣΘΩΜΑ 11 ΕΥΡΩ (ΣΟΦΙΣ ΠΡΟΒΟΛΗ) ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (α-β-γ-δ-ε) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=47,00 Μ2 ΚΑΙ ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ 8,00 % ΤΟ ΥΨΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΕΘΗΚΑΙ ΣΕ ΘΕΣΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ .
ΕΣΤΥΜΕ : 47,00 Μ2 * 11 ΕΥΡΩ * 12 / 0,08 = 77.550,00 Ε.
- 5) ΘΕΣΤΟ ΜΕΣΘ ΜΕΣΘΩΜΑ 10 ΕΥΡΩ (ΟΜΕΓΑΛΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΒΟΛΗ) ΓΙΑ ΤΟ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (α-β-γ-δ-ε) ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ Ε=78,00 Μ2 ΚΑΙ ΕΤΗΣΙΑ ΑΠΟΔΟΣΗ 8,00 % ΤΟ ΥΨΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΕΘΗΚΑΙ ΣΕ ΘΕΣΗ ΥΨΗΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ .
ΕΣΤΥΜΕ : 78,00 Μ2 * 10 ΕΥΡΩ * 12 / 0,08 = 119.666,66 Ε.

ΕΣΤΥΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΑΙ ΜΕΡΟΣΗΣ

Σελίδα 3 από 6

Προσάρτημα 2: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωσης #1

10. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΤΙΚΑ ΣΤΡΩΣΗ	ΕΜΒΛΑΘΟΝ (Μ ²)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΑΠΑΛΟΓΙΑ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΓΕΝΕΩΣ €	ΑΠΑΛΟΓΙΑ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ € (ΑΔΡΑΓΜΑΤΙΚΑ ΑΞΙΑ)
1.ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (α-β-γ-δ-ε)	32,38	10.000,00	323.800,00	600.000,00	515.000,00	85.000,00
2.ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (β-ζ-η-θ)	25,00	6.800,00	170.000,00			
3.ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (ε-η-θ-ι)	16,50	4.000,00	66.000,00			
4.ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (α-β-γ-δ-ε)	10,00	4.000,00	40.000,00			
5.ΓΡΑΦΕΙΟ (α-β-γ-δ-ε)	65,00	2.000,00	130.000,00	130.000,00	65.000,00	65.000,00
6.ΓΡΑΦΕΙΟ (α-β-γ-δ-ε-ζ-η-θ)	47,00	1.650,00	77.550,00	77.000,00	30.000,00	47.000,00
7.ΓΡΑΦΕΙΟ (γ-δ-ε-ζ-η-θ-ι)	70,00	1.550,00	108.500,00	108.000,00	38.000,00	70.000,00
			915.850,00	915.000,00	648.000,00	267.000,00

ΑΜΟΙΒΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: € 300

ΕΒΕΩΡΗΣΗ

Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

ΘΕΩΡΗΣΗ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ - Ε.Δ.Ε.
 ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΑΤΡΩΝ
 ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜ. ΜΗΤΡΩΟΥ: [Redacted]

COMPREHENSIVE REPORT

Page 1 of 9

Confidential

COMPREHENSIVE REPORT

Use of : [REDACTED]

Att.: [REDACTED]

Reference No.: [REDACTED]

[REDACTED] Date : 30/09/2011

Company's data is under process.

ORYZOMYLOS S.A.
 OPIZOMYLOS A.E. (Greek Company Name)
 ICAP ID: [REDACTED]
 12244, Algaleo, Attiki
 Tel.: 2105613600
 Fax: 2105442421

Sector	:	Industry (Electric Appliances - Lighting Fixtures)
Year Established	:	1967
Year Founded	:	1953
Chairman	:	[REDACTED]
CEO	:	[REDACTED]
Capital	:	Euro 415.782
Owners Equity	:	Euro 1.815.183 (31/12/2010)
Total Net Sales	:	Euro 133.668 (1/1/2010 - 31/12/2010)
Net Income for the Year Before Tax	:	Euro -102.546 (1/1/2010 - 31/12/2010)
Staff of employees	:	20

FINANCIAL STATUS : -
 PAYMENT RECORD : -
 TREND : -

CREDIT WORTHINESS INDEX

ICAP Rating Score : - (31/5/2011)
 Score of Transactional Behaviour : -

GOV. GAZETTE No. [REDACTED] TAX REGISTR. [REDACTED]
 No OF THE REGISTER OF SOCIETE ANONYME [REDACTED]

LEGAL FORM: Societe Anonyme
 DATE ESTABLISHED: 1967
 HEAD OFFICE: [REDACTED] Attiki

HISTORY:
 On 03/12/2004 ([REDACTED] the company's name was changed.
 SUPPLEMENTARY DATA ON THE ABOVEMENTIONED EVENTS PUBLISHED IN THE GOV.GAZ.: Prior to the change that was published in the Gov.Gaz.No.:14332/04 [REDACTED]

ACTIVITY:
 Mfg of lighting fixtures

CLASSIFICATION WITHIN PARTICULAR SECTOR

Subject, among 83 sample of companies of its sector Industry (Electric Appliances - Lighting Fixtures), was ranked as follows, based in 2010 B/S details :

-Fixed Assets	82
-Total Fixed Assets	60
-Equity Capital	34
-Total Income	79

COMPANY FINANCIAL FIGURES RELATIVE COMPARISON

Having examined the course of subject accounts in comparison with the corresponding accounts of the sector Industry (Electric Appliances - Lighting Fixtures), which it belongs to, we notice the following changes. Sector averages have been calculated from a sample of 83 (2010), 96 (2009), 103 (2008) companies.

EVOLUTION	COMPANY CHANGES 10/09	SECTOR CHANGES 10/09	COMPANY CHANGES 09/08	SECTOR CHANGES 09/08
Fixed Assets	-99,64%	-5,66%	-0,10%	2,86%
Receivables	1,731,38%	-11,93%	-35,31%	-13,32%
Total Fixed Assets	207,33%	-6,02%	-8,24%	-9,50%
Owners Equity	229,22%	-10,37%	-2,98%	-6,24%
Liabilities	4,48%	-5,59%	-38,90%	-12,56%
Total Net Sales	525,02%	-10,41%	-81,03%	-21,22%
Total Gross Trading Results Account	537,04%	-10,90%	-80,73%	-23,97%
Net Income for the Year Before Tax	-504,60%	-81,43%	-119,20%	-82,24%

COMPANY LAST FINANCIAL FIGURES IN ABSOLUTE TERMS, VERSUS SECTOR

The following table describes subject's specific accounts as they appeared in the last Balance Sheet, and relates them to the averages figures for its corresponding sector Industry (Electric Appliances - Lighting Fixtures). Sector averages have been calculated from a sample of 83 companies for the year 2010.

ACCOUNTS	COMPANY	SECTOR AVERAGES
Fixed Assets	1.678	2.731.668
Receivables	402.693	3.040.864
Total Fixed Assets	1.877.351	7.962.330
Owners Equity	1.815.183	3.030.396
Liabilities	62.168	4.266.765
Total Net Sales	133.668	6.472.929
Total Gross Trading Results Account	133.389	1.547.174
Net Income for the Year Before Tax	-102.546	41.723

Note: Values in Euro

COMPANY CONTRIBUTION IN SHAPING SECTOR FINANCIAL FIGURES

Having evaluated subject accounts described in the last B/S (2010) in relation to the corresponding accounts of the firms in the sector Industry (Electric Appliances - Lighting Fixtures) (sample of 83 companies), we

make note that subject contributes as follows in shaping sector's financial figures :

ACCOUNTS	COMPANY	% PARTICIPATION
Fixed Assets	1.678	0%
Receivables	402.693	0,15%
Total Fixed Assets	1.877.351	0,28%
Owners Equity	1.815.183	0,72%
Liabilities	62.168	0,01%
Total Net Sales	133.668	0,02%
Total Gross Trading Results Account	133.189	0,10%

Note: Values in Euro

The participation percentage for the account Profit / (Loss) Before Tax is calculated by using only the profitable companies of the sector.

ICAP CREDIT RATING

The following table shows the company's ICAP Credit Rating evolution.

	2011	2010	2009	2008	2007
RATING	-	-	-	-	-
	(31/5/2011)				

RATING: AA, A, BB, B, C, D, E, F, G, H, NT(NOT TRADING), NR(NOT RATED), NC (NOT CALCULABLE)

SECTOR ICAP CREDIT RATING

The following table shows ICAP Credit Rating evolution for the sector's S.A. & L.T.D. companies.

	2010	2009	2008	2007	2006
Sector	C	B	C	C	D
Total Number Of Companies	109	112	120	113	120

FULL LENGTH FINANCIAL STATEMENT (Figures in Euro)

ASSETS

ACCOUNTS	31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	31/12/2008
Fixed Assets	1.678	-99,64	472.799	-0,10	473.277
Tangible Assets (Net Value)	1.678	-99,64	472.799	-0,10	473.277
Acquisition	4.350	-99,60	1.385.187	0,22	1.382.178
Depreciation	2.672	-99,71	912.388	0,30	980.991
Fields -Loose		N/A	470.642	0	470.642
Acquisition		N/A	889.204	0	889.204
Depreciation		N/A	889.204	0	889.204
Machinery -Technical - Installations -Other Mechanical Equipment (Net Value)	1.478	-92,18	2.147	-18,14	2.436
Acquisition	4.350	-80,52	22.332	0	22.332
Depreciation	2.672	-86,76	20.175	2,43	19.497
Acquisition		N/A	3.018	N/A	
Depreciation		N/A	3.018	N/A	
Total Tangible and Intangible Assets (Net Value)	1.678	-99,64	472.799	-0,10	473.277
Acquisition	4.350	-99,68	1.305.197	0,22	1.302.178
Depreciation	2.672	-99,71	912.398	0,30	908.901
Current Assets	1.072.745	1.285,63	135.153	-19,73	192.431
Stocks	10.124	0	10.124	0	10.124
Finished and Semi finished Products, By-products and Scrap	3.040	0	3.040	0	3.040
Saw Direct and Indirect material - Consumable Material -Spare Parts and Containers	7.084	0	7.084	0	7.084
Receivables	402.693	1.731,38	21.985	-38,31	33.989
Customers		N/A		N/A	12.050
Wardry Debtors	402.693	1.731,38	21.985	0	21.989
Securities	1.027.946	N/A		N/A	
Debentures	1.027.946	N/A		N/A	
Cash	432.808	319,24	163.030	-36,53	140.318
Cash on Hand	64.858	-37,06	102.039	-38,52	140.318
Right and Time Deposits	367.949	N/A		N/A	
transit Debit Balances	2.906	0	2.906	N/A	
Prepaid Expenses	2.906	0	2.906	N/A	
Total Fixed Assets	1.077.351	207,33	610.855	-8,24	645.708

LIABILITIES

ACCOUNTS	31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	31/12/2008
Owners Equity	1.018.183	229,22	551.353	-2,90	560.314
Capital (Share)	415.782	0	415.782	0	415.782
Paid Up Capital	415.782	0	415.782	0	415.782
Reserves	1.391.272	5.950,59	22.956	0	22.956
Statutory Reserve	13.408	0	13.408	0	13.408
Special Reserves	667	0	667	-85,59	4.632
Extraordinary Reserves	4.916	0	4.916	0	4.916
Special Law Unclaimed Reserves	1.372.281	4.512,54	3.965	N/A	
Results Carried Forward	8.130	-93,70	112.611	-13,08	129.576
Period's Profit Carried Forward	127.834	-1,60	129.576	0	129.576
Period's Loss Carried Forward	-14.961	0	-14.961	N/A	
Prior Period Losses	-303.946	N/A		N/A	
Liabilities	62.348	4,48	59.902	-38,98	97.394

ACCOUNTS	31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	31/12/2008
Short -Term Liabilities	62.166	4.49	59.502	-38.93	97.394
Suppliers	5.253	101.66	2.604	N/A	
Tax and Duties Payable		N/A	342	-98.02	34.326
undry Creditors	56.913	0.64	56.557	-9.75	62.464
Total Owners Equity and Liabilities	1.877.351	207.33	610.955	-8.24	665.708

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

ACCOUNTS	1/1/2010 - 31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	1/1/2009 - 31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	1/1/2008 - 31/12/2008
Net Turnover (Sales)	133.668	828.02	21.846	-93.62	112.750
Total Net Sales	133.668	828.02	21.846	-93.62	112.750
Cost of Net Sales	478	0	478	-88.70	4.214
Total Cost of Net Sales	478	0	478	-88.70	4.214
Total Gross Trading Results Account	133.189	637.04	20.940	-98.73	108.536
Administrative Expenses	235.735	322.51	37.868	236.27	9.660
Operating Results Before Financial Transactions	-102.546	-504.60	-16.961	-117.14	98.959
Total Net Operating Income Before Extraordinary Items and Taxes	-102.546	-504.60	-16.961	-117.14	98.959
Extraordinary Items		N/A		N/A	-10.621
Extraordinary and Non-operating Expenses		N/A		N/A	10.621
Net Income after Extraordinary Items and Before Taxes and Extra Depreciation	-102.546	-504.60	-16.961	-119.20	88.339
Total Depreciation Recorded	478	0	478	-88.40	4.127
Operating Depreciation Expenses of Fixed Assets	478	0	478	-88.40	4.127
Net Income for the Year Before Tax	-102.546	-504.60	-16.961	-119.20	89.339
Profit / (Loss) Before Tax, Financing and Investing Results and Depreciation-Amortization (EBITDA)	-102.047	-619.25	-16.462	-115.99	193.087

APPROPRIATION ACCOUNT

ACCOUNTS	1/1/2010 - 31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	1/1/2009 - 31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	1/1/2008 - 31/12/2008
Net Income or Loss for the Year	-102.546	-504.60	-16.961	-119.20	88.339
Balance Brought Forward (Profit or Loss)	112.615	-13.09	129.376	76.48	72.632
Prior Period Tax Audit Adjustments	-1.940	N/A		N/A	
Applicable Income Tax for the Year		N/A		N/A	26.978
Profit Available for Distribution (or Losses Carried Forward)	9.130	-92.78	112.615	-25.95	133.893
Statutory Reserve		N/A		N/A	4.417
Profit Carried Forward	9.130	-92.78	112.615	-23.09	129.576

COMPANY RATIOS

PROFITABILITY RATIOS

RATIOS	31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	31/12/2008
Return on Equity (Before Income Tax) (%)	-8.67	-186.75%	-3.83	-159.98%	16.43
Return on Equity (Before Interest and Income Tax) (%)	-8.67	-186.75%	-3.83	-159.38%	16.43
Return on Capital Employed (Before Income Tax) (%)	-8.24	-218.57%	-2.66	-159.33%	13.75
Return on Capital Employed (Before Interest and Income Tax)	-8.24	-218.57%	-2.66	-159.33%	13.75

RATIOS	31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	31/12/2008
IASI (%)					
Gross Profit Margin (%)	99,64	1,93%	97,71	1,56%	96,24
Operating Profitability (%)	-76,72	0,27%	-76,45	-190,15%	87,77
Net Profit Margin (Before Income Tax) (%)	-76,92	0,27%	-76,65	-201,21%	79,36
Net Profit Margin (Before Interest and Income Tax) (%)	-76,72	0,27%	-76,45	-201,21%	79,35
Net Profit Margin margin (before Interest, Income Tax, Depreciation and Non operating income) (%)	-76,26	0,92%	-77,17	-184,28%	91,43
Efficiency of Financial Leverage (X)	N/C	N/A	N/C	N/A	N/A
Personnel Productivity (EURO)	6.683,39	529,02%	1.049,30	-91,03%	5.617,48
Personnel Profitability (EURO)	N/C	N/A	N/C	N/A	4.616,93

VIABILITY AND CAPITAL STRUCTURE RATIOS

RATIOS	31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	31/12/2008
Financial Leverage (1:1)	0,03	-70%	0,10	-33,12%	0,15
Total Debt Equity Ratio (1:1)	0,03	-70,72%	0,11	-35,29%	0,17
Bank-Short Term Obligations to Owners Equity (X)	N/C	N/A	N/C	N/A	N/C
Capital Structure (X)	N/C	N/A	N/C	N/A	1,28
Basic Period of Viability (DAYS)	2.878	141,89%	1.198	-95,34%	4.829
EQUITY TO FIXED ASSETS (X)	N/A	N/A	1,17	-8,50%	1,28
Fixed Assets to Long Term Liabilities (X)	N/C	N/A	N/C	N/A	N/C
Fixed Assets to Total Owners Equity and Liabilities (X)	0,08	-99,89%	77,48	8,89%	71,09
Interest Coverage (before Interest and Income Tax) (X)	N/C	N/A	N/C	N/A	N/C

LIQUIDITY RATIOS

RATIOS	31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	31/12/2008
Current Ratio (X)	16,95	699,16%	2,13	38,82%	1,52
Quick Ratio (acid Test) (X)	16,38	727,87%	1,98	93,48%	1,24
Cash Ratio (X)	12,89	703,12%	1,68	40,12%	1,14
Working Capital (EURO)	1.012.584,75	2.308,80%	78.584,44	-17,34%	95.036,98
Short Term Liabilities to working Capital (X)	0,03	-96,85%	0,78	-25,49%	1,02

ACTIVITY RATIOS

RATIOS	31/12/2010	CHANGE 10/09 (%)	31/12/2009	CHANGE 09/08 (%)	31/12/2008
Collection Period (DAYS)	N/C	N/A	103	436,84%	19
Payable Period (DAYS)	N/A	N/A	N/A	N/A	39
Inventory Turnover (DAYS)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Operating Cycle (DAYS)	N/C	N/A	N/C	N/A	N/C
Commercial Cycle (DAYS)	N/C	N/A	N/C	N/A	N/C
Equity Turnover (X)	0,11	179%	0,04	-99,35%	0,23
Turnover of Capital Employed (X)	0,11	268,87%	0,03	-42,16%	0,17
Fixed Assets Turnover (X)	0,06	1.020%	0,05	-78,24%	0,23
Significance of Selling Expenses (%)	N/C	N/A	N/C	N/A	N/C

INVESTOR RATIOS

RATIOS	31/12/2010
Share Interest Value (EURO)	13,79
Earnings per Share (EURO)	N/C
Dividend per Share (EURO)	N/C
Dividend to Net Income (before tax) (%)	N/C

SECTOR RATIOS

PROFITABILITY RATIOS

RATIOS	2010	CHANGE 10/09 (%)	2009	CHANGE 09/08 (%)	2008
Return on Equity (Before Income Tax) (%)	1.38	-79.10%	6.43	-81.33%	34.40
Return on Equity (Before Interest and Income Tax) (%)	4.54	-54.85%	9.86	-74.32%	38.44
Return on Capital Employed (Before Interest and Income Tax) (%)	1.77	-54.26%	3.87	-75.26%	15.64
Gross Profit Margin (%)	23.90	-9.34%	24.03	-3.49%	24.90
Operating Profitability (%)	4.15	-9.34%	3.59	-3.49%	6.93
Net Profit Margin (Before Income Tax) (%)	0.65	-79.26%	2.10	-71.46%	13.90
Net Profit Margin (Before Interest, Income Tax, Depreciation and Non Operating Income) (%)	7.32	-7.65%	6.80	-29.82%	9.58

ACTIVITY RATIOS

RATIOS	2010	CHANGE 10/09 (%)	2009	CHANGE 09/08 (%)	2008
Collection Period (DAYS)	112.44	0.22%	112.12	20.24%	118.72
Payable Period (DAYS)	72.63	-5.82%	77.12	8.50%	71.89
Inventory Turnover (DAYS)	131.57	3.66%	109.75	20.56%	91.84
Equity Turnover (X)	1.99	-2.45%	2.04	-17.07%	2.40
Turnover of Capital Employed (X)	0.78	-2.50%	1.80	-28%	1.80

VIABILITY AND CAPITAL STRUCTURE RATIOS

RATIOS	2010	CHANGE 10/09 (%)	2009	CHANGE 09/08 (%)	2008
Financial Leverage (x)	0.62	3.33%	0.68	-1.62%	0.61
Total Debt Equity Ratio (1:1)	1.63	-7.95%	1.58	-5.62%	1.60
Interest Coverage (Before Interest and Income Tax) (X)	1.40	-51.05%	2.96	-69.83%	9.48

LIQUIDITY RATIOS

RATIOS	2010	CHANGE 10/09 (%)	2009	CHANGE 09/08 (%)	2008
Current Ratio (X)	1.43	-7.24%	1.52	-7.32%	1.64
Quick Ratio (X)	1.02	-6.11%	1.11	-7.50%	1.20
Working Capital (EURO)	119.012.610,46	-17,75%	143.476.824,20	-28,34%	200.784.359,70

Sample of Companies: 83 (2010), 96 (2009), 103 (2008)

NOTES

- Some ratios are calculated using the average value of the accounts of the Balance Sheet or Midterm Statements. For applying this type of calculation, financial statements must be presented in succession, with common accounting standards (either Greek Standards or IFRS) and with the same depth of analysis. In the opposite case, the corresponding ratios are calculated based on the accounts as at they are presented in the reporting year.

- N/A: Not Available

N/C: Not Calculable

The indications N/A and N/C may appear in cases where accounts that participate in the computation of the ratios or in the accounts changes are not detected in the original balance sheet as well as the computation of certain ratios does not have a meaning i.e. Return on Equity ratio or Total Debt Equity ratio when Equity is negative, etc.

Use Terms

ICAP Group. All Rights Reserved. No part of this report may be reproduced or distributed in any form or by any means or stored in a database or retrieval system without the prior written permission of ICAP. This report is provided by ICAP for the sole use of the customer requesting it for confidential and internal use only. Where the information contained in the

Προσάρτημα 4: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωσης #2

ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 1

ΑΠΟ : ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΣ : ██████████

ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΣΑΣ : ██████████
ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΜΑΣ : ██████████
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 27/4/2009

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

ΠΕΛΑΤΗΣ: ██████████	ΤΠΑ: 2185403400
ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ██████████	
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ - ΧΡΗΣΗ: ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ ΤΕΤΡΑΠΥΡΡΟ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	
ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΠΛΑΤΗΣ ΔΙΑΣΤΗ): ██████████ ΤΑΥΡΟΣ	
ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:	

2. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑ <input type="checkbox"/>	ΠΡΑΞΗ <input type="checkbox"/>	ΕΙΣΡΑΦΗ ΒΑΡΗ <input type="checkbox"/>	LEASING <input checked="" type="checkbox"/>	ΑΝΕΓΕΞΗ <input type="checkbox"/>
ΑΠΟΠΡΑΤΗΞΗ <input type="checkbox"/>	ΒΕΛΤΙΧΗ <input type="checkbox"/>	ΙΔΙΩ <input type="checkbox"/>	ΑΣΦΑΛΙΣΗ <input type="checkbox"/>	ΒΑΛΛΑΡΙΑ Β <input type="checkbox"/>

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΙΑΣ

ΓΗΠΕΔΑ-ΕΚΤΑΣΕΙΣ	
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: 1434,92 ΤΜ	
ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΟΧΙ	ΑΥΤΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ: ΝΑΙ
ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Η ΟΡΙΣΜΟΥ: ΝΑΙ	ΠΡΟΣΩΠΟ: 24,73Μ ΣΕ ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΤΑΥΡΟΥ ΚΑΙ 48,38Μ ΣΕ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΟΔΟ ΑΓΙΟΥ
ΟΡΓΑΝΩΣΗ: ΚΑΛΥΨΗ 40%, Εδ=0,01, ΥΨΟΣ ΠΕΓΚΟΣ	
ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ-ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ-ΠΡΟΣΒΑΣΗ: ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΜΕ ΗΨΑ ΚΑΙΣΗ ΚΑΙ ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΗΝ ΛΕΩΦΟΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑΣ	
ΟΡΙΑ: ΒΟΡΕΙΑ ΜΕ ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ, ΑΥΤΙΚΑ ΜΕ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΟΔΟ, ΔΕΞΙΑ ΟΡΙΑ ΜΕ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΑΓΝΩΣΤΩΝ	ΟΙΚΟΔΟΜΙΣΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ ██████████

ΚΤΙΣΜΑΤΑ			
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ: ██████████ 1560 ΓΙΑ ΑΝΕΓΕΞΗ ΠΟΓΕΙΟΥ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ, ██████████ 1064 ΓΙΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΤ' ΕΚΤΑΣΗ ΚΑΙ ΚΑΘ' ΥΨΟΣ Α' ΟΡΟΦΟΥ ΤΟΥ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΑΣΦΙΣΙΜ Κ.Α. ██████████ 980 ΓΙΑ ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΘ' ΥΨΟΣ 2 ^{ος} ΚΑΙ 3 ^{ος} ΟΡΟΦΟΥ ΑΠΟΘΗΚΩΝ	ΧΡΗΣΗΙ ΓΥΣ:	ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΓΡΑΦΕΙΑ, ΚΤΙΡΙΑ ΑΠΟΘΗΚΗΣ, ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ, ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ, ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΒΕΝΖΙΝΗΣ	
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: 1962-1994	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:	ΕΥΝΗΘΗΣ	ΒΑΘΜΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ: ΕΥΝΗΘΗΣ
ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ: ΟΠΛΙΣΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ	ΕΠΙΧΑΛΥΨΗ:	ΠΑΡΑΚΑ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑΤΟΣ	
ΦΕΡΜΑΝΣΗ ΚΑΜΑΤΙΣΜΟΣ:	ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΕΣ:	ΟΧΙ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΠΡΟΣΦΥΣΣ, ΧΩΡΟΙ, ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΚΤΙΡΙΟ ΠΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΤΡΕΙΣ ΟΡΟΦΟΥΣ ΑΝΩ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΙ ΕΧΕΙ ΧΡΗΣΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΘΗΚΩΝ. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΤΟΡΩΣΗ ΠΟΥ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΗΚΑΝ, ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ:			
<ul style="list-style-type: none"> • ΙΣΟΓΕΙΟ ΟΡΟΦΟ ΕΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 690,15 ΤΜ, Ο ΟΠΟΙΟΣ ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ, ΧΩΡΟ, ΑΠΟΘΗΚΗΣ, ΓΡΑΦΕΙΑ, ΧΩΡΟΥ ΣΤΑΣΜΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΤΟ ΚΑΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ. ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ ΔΙΑΙΣΤΕΘΗΚΕ ΟΤΙ Ο ΟΡΟΦΟΣ ΕΙΝΑΙ ΔΙΑΣΦΟΡΩΜΕΝΟΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΩΣ ΨΕΓΓΙΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΑΙ ΑΥΤΗΝ ΤΗΝ ΕΠΙΧΗ ΔΕΝ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ. • Ο Α' ΟΡΟΦΟΣ ΟΠΩΣ ΠΡΟΚΕΥΨΕ ΑΠΟ ΤΟ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΥ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΗΚΕ, ΕΧΕΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 696,21 ΤΜ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΧΩΡΟΥΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΤΟ ΚΑΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ. • Ο Β' ΟΡΟΦΟΣ ΟΠΩΣ ΠΡΟΚΕΥΨΕ ΑΠΟ ΤΟ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ, ΕΧΕΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 696,21 ΤΜ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΧΩΡΟΥΣ ΥΠΕΡΝΗΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΤΟ ΚΑΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ. 			

Προσάρτημα 4: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωσης #2

ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 1

Ο Γ' ΟΡΟΣΟΣ, ΠΙΣΤΕ ΠΡΟΚΕΥΤΕ ΑΠΟ ΤΟ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ ΤΟ ΣΤΡΑΤΟΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΣΙΑΣ ΕΧΕΙ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ 334,29 ΤΜ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΥΣ ΥΠΗΛΙΧΗ.

Η ΣΥΝΔΑΚΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΙΝΑΙ 2.908, 74 ΤΜ.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ

ΥΠΟΔΟΜΗ - ΒΑΣΙΚΑ ΕΡΓΑ

ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ (ΒΛΕΠΕ ΣΥΜΒΛΑΣΜΟ ΠΙΝΑΚΑ)

4. ΣΧΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ-ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ (ΠΙΣΤΑΙ ΚΥΡΗΘΗΤΑΙ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΣΕΙΣ, ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ, ΣΧΕΔΙΑ, ΠΡΟΤΥΠΩΜΕΝΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ, Κ.Τ.Λ.)

ΥΠΑΣΧΕ ΔΙΟΡΘΩΣΕΩΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ 1561 ΤΟΥ ΣΥΜΒΛΑΣΜΑΤΟΣ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ ΣΤΡΑΤΩΝ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΣΕΩΝ 1968, 1964 ΚΑΙ 1982 ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ ΑΘΗΝΩΝ ΚΑΤΟΧΗΣ ΟΔΩΝ ΤΩΝ ΟΡΟΣΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΑΣΙΟ ΤΗΣ 1982 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΦΑΣΙΟ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΣΙΑΣ ΙΑΚΤΙΚΑ ΣΥΜΒΙΒΗΤΙΚΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΜΕΣΩΣΗΣ ΓΙΑ ΟΔΟΚΛΗΡΟ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ.

5. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ (ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΙ ΧΡΗΜΕΙΣ, ΠΥΡΟΣΟΜΙΑ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΣΤΕΡΕΥΣΗ, ΠΡΟΣΦΟΡΑ, ΖΗΤΗΣΗ)

ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΚΑΔΕΣΙΑ Η ΟΡΟΣΙΑ ΚΑΡΑΧΤΗΡΙΖΕΤΑΙ ΑΠΟ ΕΜΠΟΡΥΣ ΟΡΥΣ ΑΣΦΕΙΣ ΚΑΙ ΣΦΗΡΕΣ ΤΗΣ ΚΙΤΡΙΝΟΥΣ ΜΕΣΩΣΕΩΣ - ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΚΡΗΜΟΣ, ΠΡΑΪΝΙΑ, ΚΤΙΡΙΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΚΤΙΣΤΑ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΡΑΧΤΗΡΙΖΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΙΜ ΠΛΑΙΟΝ ΕΚΔΕΙΧΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΑΡΜΟΤΗΡΗ ΠΥΡΟΣΟΜΙΑ ΕΝ ΟΥΤΩ ΕΚΠΕΡΑΜΕΝΟΙ ΑΝΑΓΕΥΣΕ ΤΟ ΕΚΔΕΙΧΕΡΟ ΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΝΑ ΑΝΑΔΕΙΧΕΤΕ: ΣΩΣ ΥΠΑΣΧΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΣΤΕΡΕΥΣΗΣ.

6. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΕΛΕΓΧΟΣ ΤΙΤΛΩΝ ΚΑΙ ΒΑΡΩΝ.

ΖΗΤΗΣΑΜΕ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΣΤΡΑΤΩΝ ΤΗΣ 1982/1982 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΣΙΑΣ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΜΑΣ ΕΣΤΑΔΗ ΤΗΝ 24/02/09. ΓΙΑ ΛΟΓΟΥΣ ΠΟΥ ΕΣΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ, ΑΥΤΟΨΙΑ ΕΙΝΑΙ ΜΟΝΟ ΕΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΣΕ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ 3^{ου} ΟΡΟΣΟΥ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ Ο ΟΡΟΣΟΣ ΕΙΝΑΙ ΚΑΙ Ο ΜΟΝΟΣ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΑΥΤΗ ΤΗΝ ΕΠΟΧΗ ΔΙΑΙΤΕΣΕΩΣ ΟΤΙ Ο 3^{ος} ΟΡΟΣΟΣ ΕΧΕΙ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΕΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΚΑΛΥΠΤΟΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΑΛΛΑΔΗ ΕΧΕΙ ΓΙΝΘΙ ΑΥΞΑΙΡΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΠΕΡΙΘΟΥ 163 ΤΜ Η ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΑΥΤΗ ΔΕΝ ΑΝΑΔΕΙΧΕΤΑΙ ΥΠ' ΟΡΥΝ ΕΤΩΝ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.

(*) ΖΗΤΗΣΑΜΕ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΚΠΕΡΑΜΕΝΟ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ, ΠΡΕΣΒΑΤΟ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΠΡΟΚΟΜΙΣΘΗΣΕ ΕΤΙΣ 28/02/09. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΜΙΣΘΗΣΕ, Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΙΝΑΙ 0,60 ΔΗΛΑΔΗ Η ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΙΝΑΙ 1404,92 * 0,60 = 844,94 ΤΜ. ΕΠΙΣΤΑΣ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΥ ΚΑΤΑΚΕΥΤΑΣΤΗΚΕ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ, Ο ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΗΤΑΝ 1,80 Η ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΙΝΑΙ ΠΟΥ ΜΕΤΑΛΥΤΕΡΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΤΥΠΩΜΕΝΗ ΜΕ ΤΟΥΣ ΤΡΕΧΟΝΤΕΣ ΟΡΟΥΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΛΟΓΟ ΑΥΤΩΝ, Ο ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΔΕΝ ΓΙΝΕΤΑΙ ΜΕ ΤΗ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑ ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΑΛΛΑΔΗ ΝΑ ΕΠΙΡΕΣΕΤΟ ΓΙΑ ΟΡΥΖΟΝΤΕΣ ΙΑΚΤΗΣΕΩΣ.

ΤΑ ΜΕΣΩΣΗΤΙΚΑ ΣΥΜΒΙΒΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΠΡΟΚΟΜΙΣΘΗΣΑΝ ΔΙΑΙΤΕΣΕΩΣ ΟΤΙ ΕΧΟΥΝ ΑΝΣΕΙ ΤΗΝ 31/03/09 ΚΑΙ ΔΕΝ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΕ ΕΚΟΥ.

7. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ:

24/2/2009

8. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ-ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΩΝ ΑΣΙΑ:

ΜΕΣΩΣΗ: ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΚΑΔΕΣΙΑ ΤΑΥΡΟΥ, ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1400 ΤΜ, ΣΕ ΟΙΚΟΜΕΝΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1600 ΤΜ ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΠΡΟΣ 2.300.000 ΕΥΡΩ/ΤΜ - 338899140

ΚΤΙΡΙΟ ΑΠΟΘΗΚΕΩΝ ΣΥΝΔΑΚΣΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1400 ΤΜ ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΠΡΟΣ 2.300.000 ΕΥΡΩ - 2108099290

ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΑΤΤΑΛΟΥ, ΙΣΟΓΕΙΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 2850 ΤΜ ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΠΡΟΣ 780 ΕΥΡΩ/ΤΜ

ΕΜΠΟΡΙΟ ΙΣΟΓΕΙΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 300 ΤΜ ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΠΡΟΣ 860 ΕΥΡΩ/ΤΜ - 2108899290

ΔΙΟΡΟΣΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1384 ΤΜ, ΚΑΤΑΚΕΥΣΗ 1978, ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΠΡΟΣ 730 ΕΥΡΩ/ΤΜ - 332921874

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΜΕΣΩΣΗΤΙΚΑ ΣΥΜΒΙΒΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΠΡΟΚΟΜΙΣΘΗΣΑΝ, ΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΙ Ο 3^{ος} ΟΡΟΣΟΣ ΣΥΝΔΑΚΣΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1379 ΤΜ ΗΤΑΝ ΜΕΣΩΣΗ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟ ΜΕΣΩΣΗΣ 3.168 ΕΥΡΩ/ΤΜ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΠΡΟΣΑΥΞΑΝΟΤΑΝ ΕΤΗΣΙΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΤΟΥ ΤΜΑΡΙΣΜΟΥ ΠΡΟΣΑΥΞΗΜΕΝΟ ΠΡΟΣ 3% ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΕΒΑΛΕΣ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗΣ 500 ΕΥΡΩ ΤΟ ΠΡΩΤΟ ΕΤΟΣ ΚΛΟΜΕΝΟΣ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΣΕΙ ΤΗΣ ΜΕΣΩΣΗΣ (2007) ΤΟ ΜΕΣΩΣΗΜΑ ΗΤΑΝ ΠΕΡΙΘΟΥ 4.376 ΕΥΡΩ/ΤΜ. ΓΙΑ ΑΙΧΜΕΝ ΜΕΣΩΣΗΜΑΤΟΣ 9%, ΠΡΟΣΥΤΗΤΕ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΣΙΑ ΠΕΡΙΘΟΥ ΠΗ ΜΕ 400 ΕΥΡΩ/ΤΜ.

ΟΙΚΟΜΕΝΑ

ΟΙΚΟΜΕΝΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 680 ΤΜ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΡΗ 24 ΤΜ ΚΑΙ ΕΑ-0,60 ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΠΡΟΣ 470.000 ΕΥΡΩ - 780 ΕΥΡΩ/ΤΜ.

σελ 2/2

Προσάρτημα 4: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωσης #2

ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 1

ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΣΙΑ ΓΙΑ 22-0,60 - 380 ΕΤΡΩΤΜ

ΑΛΛΕΣ ΠΗΓΕΣ:

9. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ2)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΥΛΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ
1. ΓΥΠΤΙΔΟ	1424,92	- (*)	- (*)	
2. ΚΤΙΣΜΑΤΑ	3698,74	700	1.826.118	
ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ				
ΕΙΔΕΣ ΕΡΓΑ				
ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ			1.826.118	1.800.000
ΑΙΘΑΙΣΤΕΡΑ ΑΞΙΑ			1.100.000	

~~ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΗΣ~~
ΕΞΕΛΟΓΗ

~~ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΗΣ~~
Ο ΣΥΝΤΑΞΑΣ

~~ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΗΣ~~
Διεύθυνση Τομέα Εκτιμήσεων

~~ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΗΣ~~
ΕΞΕΛΟΓΗ

~~ΕΠΙΧΡΗΜΑΤΗΣ~~
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε.

ΑΝΟΙΞΗ 1200 €

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ REPORT

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ :
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ (Ε.Σ.Ε.)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Ε)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Ε)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Ε)

ΑΝΤΙΠΡΟΚΑΤΑΡΤΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ
(Α) - Αντιπροκαταρτή, (Β) - Αντιπροκαταρτή
Calden Wash Co. Inc. (Προκαταρτή (Α) - (Α)
Calden Wash Co. Inc. (Προκαταρτή (Α) - (Α)
Calden Wash Co. Inc. (Προκαταρτή (Α) - (Α)
Calden Wash Co. Inc. (Προκαταρτή (Α) - (Α)

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ:
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

ΟΡΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ:
Με υπομνηστικό ετήσιου 100 ετών
Με υπομνηστικό ετήσιου 100 ετών

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ:
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

ΟΡΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ:
Με υπομνηστικό ετήσιου 100 ετών
Με υπομνηστικό ετήσιου 100 ετών

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ:
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ:
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ (Α) - (Α)

Table with 4 columns: ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ. Rows contain various company names and financial data points.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ REPORT

ΕΥΡΩΣΤΟΙΧΕΥΣΗ	42.324.878	24.142.267
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΙ ΠΟΡΟΙ	14.122.847	13.148.934
ΚΕΦΑΛΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	882.712	-619.414

Τα παραπάνω στοιχεία αντιστοιχούν με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία της εταιρείας.

ΠΡΟΒΛΕΨΗ/ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ
 Ομαδική εταιρεία ως 31-04-2012
 2010: 1.000.000 / 2011: 1.000.000 / 2012: 1.000.000
 2013: 1.000.000 / 2014: 1.000.000 / 2015: 1.000.000
 2016: 1.000.000 / 2017: 1.000.000 / 2018: 1.000.000
 2019: 1.000.000 / 2020: 1.000.000 / 2021: 1.000.000

Επίσης με την υποστήριξη της 31/12/2011, επί των οποίων υπάρχει η υποστήριξη στην περίπτωση προσαρμογών 10.000.000.000 ευρώ προμήθεια για διάφορα θέματα.

ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ
 [Redacted text]

ΔΕΙΞΤΕΣ ΣΥΜΒΑΛΟΥΣΑΝΤΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ
 Έκθεση

2012	2011	2010	2009	2008
Επίπεδο 1: 5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Επίπεδο 2: 5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Επίπεδο 3: 5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Επίπεδο 4: 5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

Προβλεπόμενα στοιχεία: Επίπεδο 10.000
 Επίπεδο 1*, 2*, 3*, 4*, 5* (α) υποστηρίξιμο

ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ
 Η λειτουργία της επιχείρησης για το έτος 2012, είναι επιβεβαιωμένη.
 Επίσης με την υποστήριξη της 31.12.2011 η τρέχουσα κατάσταση είναι η ακόλουθη: Διευκρινίζονται τα στοιχεία της εταιρείας.

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΤΩΝ ΚΑΒΑΔ
 Η κατάσταση, σύμφωνα με διάταξη των επιχειρήσεων των ΚΑΒΑΔ (αποφασιστική) είναι όπως παρακάτω: [Redacted text]

- Διάφορα θέματα: 0
- Διάφορα θέματα: 0
- Διάφορα θέματα: 0
- Διάφορα θέματα: 0
- Διάφορα θέματα: 0

ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ
 Η κατάσταση σύμφωνα με την ετήσια των επιχειρήσεων για το έτος 2012, είναι η ακόλουθη: [Redacted text]

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΙ ΠΟΡΟΙ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΙ ΠΟΡΟΙ
Επίπεδο 1	-12.468	-1.878
Επίπεδο 2	0,000	5.178
Επίπεδο 3	-12,500	-1.818
Επίπεδο 4	-28,500	-1.848
Επίπεδο 5	0,000	1,718
Επίπεδο 6	14,712	1,178
Επίπεδο 7	37,458	-1,368
Επίπεδο 8	118,700	-18,608

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ
 Η κατάσταση σύμφωνα με την ετήσια των επιχειρήσεων για το έτος 2012, είναι η ακόλουθη: [Redacted text]

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΙ ΠΟΡΟΙ	ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΙ ΠΟΡΟΙ
Επίπεδο 1	11.000.000	1.000.000

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ REPORT

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΜΠΑΙΡΕΙΑ	Μ.Ο. ΚΑΛΟΥ
Ενεργητικό		
Πάγια και Ακίνητα	15.156.769	1.704.629
Αποθέματα		
Γενικό Έξοδα	62.491.127	6.393.183
Ενεργητικό		
Εξοδα Καθαρός Θόλος	29.623.070	1.808.538
Υποχρεώσεις	32.868.057	4.583.057
Κόστος Πωλησιών	16.562.548	4.389.439
Μικτά Κέρδη - Σημεία	6.243.020	643.050
Κέρδη / (Σημεία) προ φόρων	110.331	-114.439

Εξμ.: Αξίες σε Ευρώ

ΕΥΦΗΜΕΤΟΧΕΣ ΓΙΑ ΔΙΑΚΟΦΩΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΚΑΛΟΥ

Από την ανάλυση εξέταση των οικονομικών μεγεθών του τελευταίου Ισολογισμού της εξελεξιμότητας εταιρείας 120103 με τα αντίστοιχα μεγέθη των επιχειρήσεων του κλάδου Βιομηχανία (Αγροτική Προϊόντα) (Σύνολο επιχειρήσεων = 488) στον οποίο ανήκει, προκύπτει ότι συμμετάσχει στη διαμόρφωση του κλάδου με :

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΜΠΑΙΡΕΙΑ	% ΕΥΦΗΜΕΤΟΧΕΣ
Εξοδα Βιομηχανία	32.944.020	2,82%
Ενεργητικό		
Πάγια και Ακίνητα	15.156.769	1,98%
Αποθέματα		
Γενικό Έξοδα	62.491.127	2,94%
Ενεργητικό		
Εξοδα Καθαρός Θόλος	29.623.070	3,41%
Υποχρεώσεις	32.868.057	1,93%
Κόστος Πωλησιών	16.562.548	1%
Μικτά Κέρδη - Σημεία	6.243.020	2,52%
Κέρδη / (Σημεία) προ φόρων	110.331	0,34%

Εξμ.: Αξίες σε Ευρώ

Το ποσοστό συμμετοχής για τον λογιστικό Κέρδη / (Σημεία) προ φόρων υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη μόνο τις κερδοφόρες εταιρείες του κλάδου.

ΚΑΔΩΣΗ ΜΕΛΗΤΗ ICAP

ΑΓΡΟΤΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ

Από την κλαδική μελέτη που εκπόνησε το 2010 η Διεύθυνση Μελετών Οικονομικής Περιφέρειας της ICAP Α.Ε., παραβλέπεται συνοπτικά στοιχεία:

Πάγια και αναλυτικά στοιχεία για τον παραπάνω κλάδο περιέχονται στην αντίστοιχη κλαδική μελέτη της ICAP, η οποία είναι διαθέσιμη από τη Διεύθυνση Πωλήσεων.

ΣΥΝΟΛΑ :

Πρόκειται για οικονομική μονάδα, η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο των αγροτικών προϊόντων. Η τιτλολόγος διαθέτει στην Ελλάδα αγορά και στο εξωτερικό αγορά γεωμά προϊόντων (687 καταγεγραμμένα εμπορικά σήματα). Διακρίνεται ότι το κόστος εκμετάλλευσης της μονάδας παραγωγής πολλαπλασιαστικού κλάδου αναφορικά κτηνοτροφικών στις εγκαταστάσεις της εταιρείας στη Θήβα, ανήκει σε 1,6 εκατ. Ευρώ, ενώ η λειτουργία μονάδας επεξεργασίας αυτών στον Αιγώνα, ανήκει σε 4,4 εκατ. Ευρώ. Η τιτλολόγος διατηρεί σημαντική στρατηγική συνεργασία με τους κρατικούς φορείς της χώρας για την υλοποίηση μακροχρόνιου σχεδίου ανασυγκρότησης της γεωργικής παραγωγής της χώρας εφοδιάζοντας την χώρα από κρίσιμα έσοδα και παραγωγή της και με την μακροίτητη τεχνολογία και τεχνογνωσία με την σημαντική αυτή η τιτλολόγος εδράνεται την παρουσία της και στον ευρύτερο χώρο της Ανατ. Μεσογείου.

ΠΡΟΒΛΗΜΕΝΗ ΒΙΣΤΙΧΗ

Προβλέπεται ανάτοπο πιστωτικό όριο Ευρώ 1.500.000

ΠΡΟΒΛΗΜΕΝΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΒΙΣΤΙΧΗ:

Προβλέπεται ανάτοπο πιστωτικό όριο Ευρώ 1.600.000 (12/1/2012)

ΙΣΤΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΒΙΣΤΙΧΙΩΝ ΟΡΙΩΝ:

N/A = Μη διαθέσιμο

ΤΡΑΠΕΖΕΣ:

- Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.
- Υποκατάστημα Λαχαναγοράς Πύνη (τηλ.:210-0481546)
- ATSBANK Α.Ε.
- Υποκατάστημα Λαχαναγοράς (τηλ.:71-04822184)
- Εμπορική Bank
- Υποκατάστημα Λεωφ. Αθηνών (τηλ.:71-05127714)
- (Κατοβόλις-Ευσηφινές)
- Τράπεζα ΚΡΕΤΙΚΟΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΕΡΩΔΙΑΣ Α.Ε.
- Κέντρο Κράση (τηλ.:21-01337009)
- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.
- Υποκατάστημα Περιστέρου (τηλ.:1-01788100)
- Μαξίλα Ενοπία Τράπεζα Α.Ε.
- Υποκατάστημα Επαγγελματίας (τηλ.:21-01350008)
- Ελληνική Τράπεζα ΑΠ
- Υποκατάστημα Αιγών (τηλ.:210-2313000)

ICAP SCORE

Ο κίνδυνος που ακολουθεί αποτελεί την εξέλιξη της πιστοληπτικής ικανότητας ICAP Score της υπό εξέταση εταιρείας.

ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ REPORT

ΠΕΡΙΣΤΑΣΗ	2010	2011	2012	2013	2014
	€	€	€	€	€
120/11/00020					

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
 ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΔΑΚΤΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ (ΙΤΥΣΣΕΤ)

ΤΟΜΕΑΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
 ΟΜΑΔΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
 ΠΡΟΤΥΠΟ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ

	2010	2011	2012	2013	2014
	€	€	€	€	€
Επένδυση	100	101	102	103	104
Απομείωση					
Απόσβescση					

Προσάρτημα 6: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωση #3

ΑΠΟ: ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ
ΠΡΟΣ: [Redacted]

ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΣΑΣ: [Redacted]
ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΜΑΣ: [Redacted]
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: 30.7.2009

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

ΠΕΛΑΤΗΣ: [Redacted] Α.Ε.Ε.	ΤΡΑ: [Redacted]
ΜΕΚΤΗΤΗΣ: [Redacted] Α.Ε.Ε.	
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ - ΚΩΔΙΚΗ: ΜΟΝΑΔΑ ΤΥΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ [Redacted]	
ΦΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΠΑΝΤΗΣ ΔΥΣΗΣ): ΟΔΟΣ [Redacted] - ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΣΙΝΔΟΥ - ΔΗΜΟΣ ΕΧΕΔΩΡΟΥ - [Redacted]	

2. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

<input checked="" type="checkbox"/> ΑΓΟΡΑ	<input type="checkbox"/> ΠΛΩΣΗ	<input checked="" type="checkbox"/> ΕΠΙΤΡΑΦΗ ΒΑΡΩΝ	<input type="checkbox"/> LEASING	<input type="checkbox"/> ΑΝΕΙΣΧΗ
<input type="checkbox"/> ΑΠΟΠΕΡΑΤΙΣΗ	<input type="checkbox"/> ΒΕΛΤΙΩΣΗ	<input type="checkbox"/> Δ.Α.Π	<input type="checkbox"/> ΑΔΒΑΛΙΣΗ	<input type="checkbox"/> ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗ
<input type="checkbox"/> ΑΛΛΟ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΓΩΝΙΑ-ΕΚΤΑΣΕΙΣ

ΕΠΙΡΑΜΕΙΑ: 30,982μ² βάσει τοπογραφικού διαγράμματος του Πολιτικού Μηχανικού [Redacted], το οποίο αποτελείται αντίγραφο θεμελιωμένου σχεδίου και επικυρωστών του Σουλίου της υπ' αριθμ. [Redacted] 6.2.2002 Οικοδομικής Αδείας

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ: ΟΥΔ

ΑΡΤΙΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ: ΝΑΙ

ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Η ΟΙΚΟΔΟΜΗ: ΝΑΙ (της Βιομηχανικής Περιοχής Θεσσαλονίκης) **ΠΡΟΒΛΗ:**

- ↓ Επί της ΝΒ1Α εσωτερικής ασφαλτοστρωμένης οδού της ΒΙ.ΠΕ.Θ. - Μήκος προσόπου: 186,92μ
- ↓ Επί της ΔΑ7 εσωτερικής ασφαλτοστρωμένης οδού της ΒΙ.ΠΕ.Θ. - Μήκος προσόπου: 134,13μ

ΟΡΘΗ ΔΟΜΗΣΗ - ΠΟΣΟΤΗΤΑ ΑΔΙΑΦΑΝΕΙΑ:

- α₂: 2
- ποσοστό κάλυψης: 60%
- Μέγιστο ύψος: 24μ
- Ελάχιστο πρόσπου: 30μ
- Ελάχιστη Εσωτερική οικοπέδου: 2.000μ²

ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ:

Παρέχεται άμεση πρόσβαση στο κίνητο μέσα του εσωτερικού οδικού δικτύου της ΒΙ.ΠΕ.Θ., η οποία έχει άμεση πρόσβαση είτε μέσα της Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης - Αθηνών είτε από άλλα σημεία του Πολεοδομικού Σχεδιασμού της πόλης της Θεσσαλονίκης. Αναφορικά στο σύνολο της οικοπεδικής έκτασης, αυτή είναι καλλιέργειες και σχήματος σχεδόν τετραγωνίου παραλληλογράμμου διαστάσεων 195μ x 135μ περίπου επί της οποίας έχει ανεγερθεί κτιριακό συγκρότημα γραφειακών και αποθηκευτικών χώρων.

ΟΡΘΑ:

- Νότια με την οδό 14 του εσωτερικού δικτύου της ΒΙ.ΠΕ.Θ. - Μήκος ορίου: 134,99μ
- Δυσικά με την οδό ΝΒ1Α του εσωτερικού οδικού δικτύου της ΒΙ.ΠΕ.Θ. - Μήκος ορίου: 186,92μ
- Βόρεια με την οδό ΔΑ7 του εσωτερικού δικτύου της ΒΙ.ΠΕ.Θ. - Μήκος ορίου: 134,13μ
- Ανατολικό με οικοπεδική έκταση του ίδιου Ο.Τ. - Μήκος ορίου: 155,49μ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ Ο.Τ. [Redacted] της Βιομηχανικής περιοχής της πόλης της Θεσσαλονίκης, το οποίο περιλαμβάνει από [Redacted]

ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΕΛΑ 3/10

100%

Προσάρτημα 6: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωση #3

ΕΜΠΛΗΘ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 1

ΚΤΙΣΜΑΤΑ Επί της προαναγραφείσας οικοδομικής έκτασης έχει ανεγερθεί κτιριακό συγκρότημα χαρακτηρισμένο ως κτιριακά υποκατάστημα και οικοδομικός φυσικό κλιμακωτικό αίμακο, το οποίο η κόπηση και ανάλυση των επιμέρους κτιρίων γίνεται σε παράγραφο που ακολουθεί

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΛΕΙΣΕΙΣ: Η υπ' αριθμ. 12.2002 Άδεια Οικοδομής, η οποία αφορά στην ανέγερση κτιριακών υποκαταστάσεων και οικοδομικός φυσικός κλιμακωτικός αίμακος και η οποία εκδόθηκε από το Πολυτεχνικό Γραφείο Δυτικής Θεσσαλονίκης της Διεύθυνσης Πολυτεχνικής Θεσσαλονίκης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης

ΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ: 2003 (πρώτου) **ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:** Πολύ καλή **ΒΑΘΜΟΣ ΕΥΝΗΜΕΡΗΣ:** Πολύ Ικανοποιητικός

ΦΕΡΩΝ ΟΥΤΑΜΕΝΟΣ: Μεταλλική κατασκευή με πλήρη επεξεργασία θερμομονωτικά μεταλλικά ραβία κλασμακλωθέντων και αεροκλωθέντων από ραβία

ΘΕΡΜΑΝΣΗ-ΚΛΙΜΑΤΙΣΜΟΣ: Υαύρα σύστημα ψύξης – θέρμανσης των χώρων του κτιρίου γραφείων μέσω fan coils, με την κεντρική εγκατάσταση τοποθετημένη σε ειδικά διαμερισμένο χώρο. Παράλληλα σε διάφορα σημεία του κτιριακού συγκροτήματος έχουν εγκατασταθεί αυτόνομες κλιματιστικές μονάδες

ΕΠΙΦΑΝΕΙΣ-ΟΙΚΟΔΟΜΗ-ΠΡΟΣΚ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:

Όπως προαναφέρθηκε, το κτίριο αποτελείται από χώρους αποθήκευσης και γραφειακούς χώρους

Με βάση το Διάγραμμα Κόλλησης καθώς και τις Κατόψεις Ορόφων, τα οποία αποτελούν αντίγραφο θεωρημένων σχεδίων, η επιφάνεια και η χρήση έκαστου τμήματος του υπό εκτίμηση ακινήτου έχουν ως εξής:

Χώρος	Χρήση	Επιφάνεια (μ ²)
Χώρος Παραγωγής Αποθήκευσης	Ισόγειο	2.887,50 ^(α)
Γραφειακοί Χώροι	Ισόγειο	475,50 ^(α)
Γραφειακοί Χώροι	1 ^{ος} Όροφος	412,50 ^(α)
Ημιεπιφάνεια Χώροι Εισόδου	Ισόγειο	12,00
Ημιεπιφάνεια Χώροι Ορόφου	Ισόγειο	6,00
Ράμπες Φόρτωσης	Ισόγειο	265,50
Υδατοδομημένη - Ασφάλιστρο	Υπόγειο	42,60 (9μ x 10,6μ)

(α) Επιφάνεια, η οποία προεργάζεται στην α, του οικοπέδου

Αναφορικά στα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά των προαναφερθέντων χώρων, αυτά έχουν ως ακολούθως:

Γραφειακοί Χώροι

Όπως προαναφέρθηκε γραφειακοί χώροι συναντώνται τόσο στο ισόγειο επίπεδο όσο και στο επίπεδο του 1^{ου} ορόφου του κτιριακού συγκροτήματος. Μέσω μίας διπλής ανοιγόμενης θύρας στο δυτικό όριο του κτιρίου επιτεγχάνεται η πρόσβαση στο ισόγειο επίπεδο των γραφειακών χώρων, ο οποίος αποτελείται από έξι (-6-) επιμέρους χώρους οριζόμενους με κλειστό τύπου διαχωριστικά, από χώρους υγιεινής και κουζίνας, καθώς και από χώρο όπου έχουν εγκατασταθεί οι servers και το τηλεφωνικό κέντρο. Το σύνολο των επιπέδων είναι επιστρωμένο με κεραμικό κλειδιά, τα εξωτερικά κομμάτια είναι αλουμινίου, διπλής υάλωσης και ανοιγόμενα ενώ τα εσωτερικά κομμάτια και πόρτες όπου αυτά υφίστανται είναι ξύλινα. Παράλληλα στην οροφή έχουν τοποθετηθεί πλάκες ορυκτής ίνας επί μεταλλικού κλιμακωτικού και χοντρό φεριστικού σόματος.

Η κατακόρυφη επικοινωνία μεταξύ των δύο επιπέδων του κτιρίου επιτεγχάνεται μέσω εσωτερικού κλιμακωτικού επιστρωμένου με μάρμαρο.

Οι χώροι του 1^{ου} ορόφου είναι αδιαμέριστοι και αποτελούν ένα ενιαίο χώρο με δάπεδο από gross beton.

ΕΜΠΛΗΘ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

σελ.2/10

100%

Προσάρτημα 6: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωση #3

ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 1

Διατάξεις

Οι αποθηκευτικοί χώροι είναι επιστρωμένοι με βιομηχανικό δάπεδο, στην οροφή τους έχουν διαμορφωθεί διαφάνισμα με σκοπό το φυσικό φωτισμό αυτών και παράλληλα έχουν αναρτηθεί φωτιστικά σώματα βιομηχανικού τύπου. Η επισκευαστική του χώρου αυτού με τον περιβάλλοντα χώρο επιτοχώνεται μέσω τεσσάρων βιομηχανικών θερών - ρολλέν, οι οποίες μέσω ηλεκτροδραυλικών ραμπών εξυπηρετούν τη φορτοεκφόρτιση εμπορευμάτων (σε αυτή στο ανατολικό άκρο του κτηρίου έχει διαμορφωθεί ράμπα σκυροδέματος με σκοπό την πρόσβαση ελακ στο εσωτερικό του κτηρίου). Οι εν λόγω χώροι διαθέτουν τέσσερις μεταλλικές βιομηχανικές θύρες για την προσέγγιση οχημάτων και την φορτοεκφόρτιση υλικών και εμπορευμάτων. Η πρόσβαση στους χώρους εξασφαλίζεται μέσω κεντρικού δικτύου με καταιονίστρες (sprinklers), πυροσβεστικές φωλαές καθώς και υπόγειο υδατοδεξαμενή 57,13 μ³.

Αναφορικά στις εγκαταστάσεις του συγκροτήματος αναφέρονται σύστημα πυρανίχνησης και κεντροβόσκης μέσω κεντρικού δικτύου με καταιονίστρες (sprinklers), υπόγειο υδατοδεξαμενή 57,12μ³ και γεφυροπλάστιγγα.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ Το σύνολο της έκτασης είναι περιφραγμένο στο σύνολό του με γαλβανισμένο σιματόπλεγμα επί μεταλλικών στύλων πύλην τμήματος στην άκρη της προς την οδό [redacted] όπου ορίζεται από τοίχο σκυροδέματος και πρόσκαιρη μεταλλική κερκιδωμάτιον. Η είσοδος σε αυτή γίνεται από τη προαναφερθείσα οδό μέσω μιας σιδηρής μεταλλικής θύρας και τμήμα της ακάλυπτης επιφάνειας της έκτασης είναι επιστρωμένη με ασφαλτικό.

4. ΣΧΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ-ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

ΠΛΗΡΗ ΣΥΝΤΑΞΙΑΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ, ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΕΓΚΛΗΜΑ, ΣΧΕΔΙΑ, ΠΡΟΒΟΥΛΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ, Κ.Τ.Λ.	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
ΤΥΠΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	NAI - η υπ' αριθμ. [redacted] 28.12.2000 συμβολαιογραφική πράξη «αγοραπωλησίας γηπέδου» του Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης [redacted]
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ	NAI - Η υπ' αριθμ. [redacted] 2.2.2002 Άδεια Οικοδομής, η οποία αφορά στην ανέγερση «ανάδας ταχυφόρης και συσκευασίας [redacted]» και η οποία εκδόθηκε από το Πολεοδομικό Γραφείο Δυτικής Θεσσαλονίκης της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Θεσσαλονίκης
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	NAI - του Πολιτικού Μηχανικού [redacted], το οποίο αποτελεί αντίγραφο θεωρημένου σχεδίου και επισυναπτόταν του Σχεδίου της υπ' αριθμ. [redacted] 6.2.2002 Οικοδομικής Άδειας
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ	NAI - αντίγραφο θεωρημένου σχεδίου
ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΤΥΨΕΩΝ	NAI - αντίγραφα θεωρημένων σχεδίων

5. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ, ΡΥΘΜΙΣΜΟΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΡΙΑ, ΠΡΟΣΦΟΡΑ, ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ
 Η ΒΙ.Π.Ε.Θ. Σύνδος αποτελεί την επίσημη χαρακτηρισμένη βιομηχανική περιοχή του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης, στην οποία σπονώνονται βιομηχανικά και βιοτεχνικά συγκροτήματα επί ακάσων γης ορισμένων από την πράξη Ε.Τ.Β.Α.. Διαθέτει καλό εύκολη πρόσβαση από το Πολεοδομικό Συγκρότημα κυρίως μέσω της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Αθηνών ενώ πρόσφατα διανοίχθηκε η πρόσβαση τόσο προς όσο και από την νεοκατασκευασθείσα Εγνατία Οδό. Το σύνολο της ΒΙ.Π.Ε.Θ. είναι ανεπτυγμένο σε τρεις (-3-) περιοχές - φάσεις, με καλή καλή ρυθμιστική και οδοί κανονιστικού κλάτους για τη κυκλοφορία παντός είδους αυτοκινήτων μέσων. Παράλληλα εξυπηρετείται και από δίκτυο του Ο.Σ.Ε. και παρέχει στους χρήστες το σύνολο των παροχών που είναι απαραίτητες για την ιδανική λειτουργία και εύρυθμη ανάπτυξη τους.

6. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Το αισθητικό αποτέλεσμα του κτηρίου είναι καλό ικανοποιητικό και το επίπεδο συντήρησης του συνόλου του κτηριακού συγκροτήματος κρίνεται ικανοποιητικό δεδομένου της βαριάς χρήσης που κτηρίου. Επί της αξίας του ακινήτου πραγματοποιήθηκε μία απομείωση της αξίας του 30% περίπου προκειμένου να προσεγγιστεί η εμπορική του αξία κυρίως λόγω του καλού μεγάλου μεγέθους της οικοδομικής έκτασης, του μειωμένου αγοραστικού κοινού στο οποίο θα μπορούσε να απευθυνθεί σε ενδεχόμενη εκποίηση του αλλά και της τρέχουσας κατάστασης της τοπικής Κτηματογράφου και της διεθνούς δεσμευμένης οικονομικής έρευνας. Η παραπάνω αναφέρεται αξία [redacted] και στο μέλλον σε η αξία του 200 Η/αφ. μαθηματικά από τον ΕΤΒΑ, τον 1/4 2009, ενώ μέχρι τότε υπώ 100 Η/αφ. χωρίς μέχρι να έχει γίνει πώληση κτηρίου

ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ [redacted] σελ. 3/10
 [redacted] 12

Προσάρτημα 6: Εκτίμηση Ακινήτου Περίπτωση #3

ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 1

7. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ:

29 Ιουλίου 2009

8. ΣΥΓΚΡΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΣΥΓΚΡΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
 Η ζητούμενη τιμή πώλησης ακινήτων γης εντός της Δημοτικής Περιοχής του Πολυεδρικού Συγκροτήματος της πόλης της Θεσσαλονίκης ορίζεται από την Ε.Τ.Β.Α. Β.Π.Π. και η πρόταση τιμή πώλησης ανέρχεται στα €200/μ² για την περίπτωση ακινήτων γης που δεν είναι γωνιακά. Για γωνιακά τμήματα ακινήτων διαστάσεων έως 90μ x 90μ το παραπάνω τίμημα προστιφώνεται κατά 10%. Αναφορικά στον υπολογισμό της αξίας του γηπέδου και δεδομένου του ότι αυτό διαθέτει όχη προς τρεις οδούς, είναι δηλ. διαγωνιακό, αυτός έχει ως ακολούθως:
 $2 \times 90\mu \times 90\mu \times €200/\mu \times 1,10 + (10.988\mu^2 - 16.200\mu^2) \times €200/\mu^2 = €6.521.600$

9. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΜΑΝΕΙΑ (μ ²)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (€/μ ²)	ΑΞΙΑ (€)	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)	ΑΝΑΛΟΓΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΩΣ (€)
1. ΓΗΠΕΔΟ	30.988	-	6.521.600	5.500.000	
2. ΚΤΙΣΜΑΤΑ					
Γραμμικοί χώροι	473,50	550	261.525		
Γραμμικοί χώροι 1 ^{ης} ορόφου	412,50	430	177.375		
Χώροι αποθήκευσης	2.887,50	300	866.250		
ΥΠΟΔΟΜΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ	Κατασκευασή		100.000		ΑΝΑΛΟΓΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (€) (ΑΠΘΑΑΙΤΕΛΑ ΑΞΙΑ)
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ			7.986.750		4.300.000

Συνολικό ποσό (€) 7.986.750
 Έσοδα 2.200.000 € - 22,40% Εσοδοσύν 1.500.000 €
 - 1.786.750 € - 22,40% - 6,00% ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.
 - 2.200.000 € - 27,67% - 10,00%

ΕΘΕΩΡΗΣΗ
 [Signature]
 [Signature]
 ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Α.Π.Θ.
ΕΘΕΩΡΗΣΗ
 [Signature]
 ΕΝΤΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ σελ. 4/10

ΑΠΟ : ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΣΑΣ :

ΕΠΙΣΤΟΛΗ ΜΑΣ :

ΠΡΟΣ : ~~ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ~~

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : 6.8.2009

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

1. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

ΠΕΛΑΤΗΣ:	ΤΗΛ:
ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ:	
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ - ΧΡΗΣΗ:	ΓΗΠΕΔΟ ΜΕ ΔΙΔΡΟΦΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ (ΜΙΣΘΩΜΕΝΟ ΣΕ 16 ΕΤΑΙΡΙΕΣ)
ΜΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΠΛΗΡΗΣ ΔΩΔΗ):	ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΗ ΟΔΟΣ (ΕΡΓΑΣΙΑΣ) , ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΟΥ ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΘΕΣΗ ΚΑΡΑΛΑ

2. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΑΓΟΡΑ <input type="checkbox"/>	ΠΡΑΞΗ <input type="checkbox"/>	ΜΤΤΑΦΗ ΒΑΡΟΣ <input type="checkbox"/>	ΛΕΩΣΙΜΟ <input type="checkbox"/>	ΑΝΕΓΕΡΣΗ <input type="checkbox"/>
ΑΠΟΚΡΑΤΙΣΗ <input type="checkbox"/>	ΒΕΛΤΙΩΣΗ <input type="checkbox"/>	Δ.Α.Π <input type="checkbox"/>	ΑΣΦΑΛΤΗ <input type="checkbox"/>	ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗ <input type="checkbox"/>
ΑΛΛΟ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΓΗΠΕΔΑ-ΕΚΤΑΣΕΙΣ			
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ:	4.000 μ ² (ΚΑΡΠΟΤΕΜΑΧΙΑ 849 , 925 ΚΑΙ 926)		
ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΕΝΤΟΣ ΖΩΝΗΣ Μ.Ε. ΚΡΥΟΜΕΡΙΟΥ)	ΑΡΤΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ:	ΑΡΤΟ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ
ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Η ΟΙΚΙΣΜΟΥ:		ΠΡΟΣΩΠΟ:	ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΔΟΣ (ΕΡΓΑΣΙΑΣ)
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ:	ΦΕΚ 176Δ/31.3.1988 , ΦΕΚ 363Δ/4.4.1987 ΦΕΚ 106Δ/23.2.1987 Σ.Δ.Ο.Μ = 0,60 ΚΑΛΥΨΗ = 30% (40% ΓΙΑ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ) ΟΡΟΦΟΙ : 3 ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ Ε = 4.000 μ ²		
ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ-ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ-ΠΡΟΣΒΑΣΗ:	ΒΟΥΛΗ ΕΥΚΟΛΗ		
ΟΡΙΑ:		ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟ	

ΚΤΗΡΙΑ

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΔΕΙΕΣ:	ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΠΑΝΔΡΗΤΙΟΥ (ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ Α ΟΡΟΦΟΥ ΚΑΙ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ) ΚΑΙ ΑΝΑΦΕΡΘΕΝΤΗ ΑΔΕΙΑΣ (ΓΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΚΑΙ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΔΟΣ) ΜΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ)				
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:	1991-2004	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:	ΣΥΝΘΗΣΗ	ΒΑΘΜΟΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ:	ΚΑΛΩΣ
ΦΟΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ:	ΟΠΛΩΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ ΚΑΙ ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ:	ΠΛΑΚΟΣΕΠΗΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ		
ΒΕΡΝΑΚΕΡ-ΚΑΙΜΑΤΙΣΜΟΣ:		ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΙΟ:	ΝΑΙ		
ΑΛΛΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:					

ΒΕΒΛΗΝΕΣ-ΟΓΚΟΙ-ΧΡΗΣΗ-ΤΡΟΠΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ:

ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ΓΗΠΕΔΟ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ Μ.Ε. ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ ΕΧΕΙ ΑΝΕΓΕΡΘΕΙ ΔΙΔΡΟΦΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΗΡΙΟ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΣΥΝΔΟΧΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 3.720μ² (ΑΝΩΔΟΜΗ) ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΙΤΑΙ ΑΠΟ:

- ΥΠΟΓΕΙΟ (ΑΠΟ ΟΠΛΩΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ ΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΚΕ ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΡΙΣΜ 699/1988 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ) ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1784,48μ²
- ΙΣΟΓΕΙΟ (ΑΠΟ ΟΠΛΩΜΕΝΟ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ ΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΚΕ ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΡΙΣΜ 699/1988 ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ)

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1830,00μ² ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΥΠΑΡΧΕΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟ ΚΤΙΣΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 80μ² (ΛΕΒΗΤΟΤΑΣΙΟ)

3) Α ΟΡΟΦΟΣ (ΜΕΤΑΛΛΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΚΕ ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΡΧΟΝΤΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ)

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 1830,00μ²

ΤΟ ΓΗΠΕΔΟ ΕΙΝΑΙ ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ ΚΑΙ ΤΜΗΜΑ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟ ΕΙΝΑΙ ΤΙΜΕΝΤΟΣΤΡΩΜΕΝΟ

ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ/ΙΑ (ΒΛΕΠΕ ΣΥΝΗΜΜΕΝΟ ΠΕΡΙΛΗΨΗ)

ΤΕΜΟΣ

4. ΣΧΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ-ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

ΤΙΤΛΟΣ ΕΥΡΩΠΗΙΑΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ, ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ, ΣΧΕΔΙΑ, ΠΡΟΤΥΠΗΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ, Κ.Τ.Λ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ	
ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ	1) [redacted] (ΠΩΛΗΝΗ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ) ΤΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΑΘΗΝΩΝ [redacted] [redacted]
	2) [redacted] (ΠΩΛΗΝΗ ΑΓΡΟΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ) ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ [redacted] [redacted]
	3) [redacted] (ΠΩΛΗΝΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ) ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΜΑΡΑΘΩΝΟΣ [redacted] [redacted]
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ	[redacted] ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΟΛΕΩΔΟΜΙΑ ΚΑΛΑΜΑΡΙΤΙΟΥ ΚΑΙ [redacted] ΑΝΑΔΕΩΡΣΗ ΑΔΕΙΑΣ
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	ΙΣΥΜΙΣ 2001 ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ [redacted] (ΦΩΤ/ΦΘ ΕΚ ΦΑΚΕΛΑΟΥ ΑΔΕΙΑΣ)
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΙΣΥΜΙΣ 2001 ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ [redacted] (ΦΩΤ/ΦΘ ΕΚ ΦΑΚΕΛΑΟΥ ΑΔΕΙΑΣ)
ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	ΚΑΤΩΝΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ (ΑΓΡΙΑΣ 1800 - ΦΩΤ/ΦΘ ΕΚ ΦΑΚΕΛΑΟΥ ΑΔΕΙΑΣ) ΚΑΤΩΝΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΙ Α ΟΡΟΦΟΥ ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΝΔΡΕΑ ΕΥΓΕΝΙΟΥ (52001- ΦΩΤ/ΦΘ ΕΚ ΦΑΚΕΛΑΟΥ ΑΔΕΙΑΣ)
ΆΛΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	<ul style="list-style-type: none"> 10 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΣΣΩΣΗΣ Η ΥΠΑΡΧΟΝΤΗ [redacted] ΞΕΒΕΛΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΕΩΔΟΜΙΑΣ ΑΠΙΘΛΟΓΗΜΕΝΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΝΙΚΟΛΑΟΥ

5. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

(ΚΙΝΗΤΟΤΗΤΕΣ ΣΠΙΝΙΣ, ΡΥΘΜΙΣΜΑ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ, ΠΡΟΣΦΟΡΑ, ΣΠΙΝΙ)

ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΓΙΑ ^{ΜΟΝΗ} ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΚΙΝΗ ΣΤΟΙΧΕΙΟΥ

6. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- 1) Η ΑΡΧΙΚΗ ΑΔΕΙΑ (5081/1980) ΚΑΙ Η ΜΕΤΕΠΕΙΤΑ ΕΚΔΟΣΕΙΣ (207/2003) ΑΦΟΡΟΥΣΕ ΑΝΕΓΕΡΤΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΠΕΡΙΠΟΥ 11.500μ². ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ 237/2003 ΠΡΟΒΛΕΠΟΤΑΝ ΠΡΟΣΕΤΡΙΚΗ ΚΤΗΡΟΥ Β ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΟΜΟΣ ΔΕΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΗΚΕ ΠΟΤΕ ΚΑΙ ΕΤΣΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΡΟΧΩΡΗΣΕ ΣΕ ΑΝΑΔΕΩΡΣΗ ΑΔΕΙΑΣ ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΝΑ ΔΙΑΧΩΡΙΣΕΙ ΤΟ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ ΕΧΕΙ ΑΝΕΓΕΡΣΕΙ ΤΟ ΥΠΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 8.800μ² ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΓΗΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΠΕΡΙΠΟΥ 4.800μ² ΤΟ ΟΠΟΙ ΠΛΗΡΟΣ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΔΕΝ ΕΚΤΙΜΑΤΑΙ ΣΤΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΘΩΣ Ο ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΝΑ ΠΟΥΛΗΣΕΙ ΑΥΤΟ.
 - 2) ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΧΕΙ ΔΙΑΧΩΡΙΣΤΕΙ ΣΕ 11 ΑΥΤΟΤΕΛΕΙΣ ΧΩΡΟΥΣ ΟΙ 10 ΕΚ ΤΩΝ ΟΠΩΝ ΕΧΟΥΝ ΜΕΣΣΩΣΕΙ ΣΕ ΔΙΑΦΕΡΕΤΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΚΑΙ Η ΜΙΑ ΕΝΔΟΜΕΝΟΥΣΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΠΕΡΙΠΟΥ 500μ² ΠΡΟΚΕΙΤΑΙ ΚΑΙ ΑΥΤΗ ΝΑ ΜΕΣΣΩΣΕΙ. ΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΑΠΟ ΤΑ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΜΕΣΣΩΜΑΤΑ ΤΩΝ 10 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΕΙΝΑΙ ΠΕΡΙΠΟΥ 30.000 ΕΥΡΩ (ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΕΝΤΑ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΑ ΜΕΣΣΩΣΗΣ) ΚΑΙ 2.500 ΕΥΡΩ ΕΙΝΑΙ ΤΟ ΑΠΟΥΜΕΝΟ ΜΕΣΣΩΜΑ ΠΑ ΤΟ ΑΝΘΙΣΤΑΣΤΟ ΧΩΡΟ.
 - 3) ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΕΧΕΙ ΓΙΝΕΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΑΠΟ ΕΛΛΕΝΤ ΠΕΡΙΠΟΥ 300μ² ΠΟΥ ΔΕΝ ΛΑΜΒΑΝΕΤΑΙ ΥΠΟΨΗ ΣΤΗΝ ΑΔΕΙΑ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
- Στο γήπεδο και 6.805μ² και οφθαλμικά η ανεγερσίσιμη επιφάνεια [redacted] Δ. ΤΣΙΓΑΡΑ

7. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ:

4.6.2009



ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΕΘΝΙΑ-
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ:
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

A. ΟΙΚΟΠΕΔΑ

- 1) ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ οικόπεδο 4.400 τ.μ., ΒΙΟΤΠΑ, α.δ. 0,9, α.κ. 40%, 1.500.000 ευρώ. ΑΜΟΝ - VAZAKAS REAL ESTATE 210/8070389, 697/7600078 (340 ε/τ.μ)
- 2) Οικόπεδο 38.000 τ.μ., με συντελεστή δόμησης 0,9, χτίζει 34.200 τ.μ. Είναι πάνω στην Εθνική Οδό Αθηνών- Λαμίας, στην βιομηχανική ζώνη). Με εύκολη πρόσβαση, σε πολύ καλό σημείο, 23.000.000ΕΥΡΩ 210-3306333 (672 ε/τ.μ)
- 3) ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 6.000μ² ΑΜΕΣΑ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟ ΜΕ ΤΟΝ ΠΑΡΑΔΡΟΜΟ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΣΤΟΝ ΑΓΙΟ ΣΤΕΦΑΝΟ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ 0,9 ΠΩΛΕΙΤΑΙ 2.100.000 Τηλ: 6932416402 (350 ε/τ.μ)
- 4) ΑΓ. ΣΤΕΦΑΝΟΣ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 5000 Τ.Μ., ΠΛΗΣΙΟΝ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΔΟΥ. ΤΙΜΗ: 1.500.000 ευρώ Τηλ: 2108160325 (300 ε/τ.μ)
- 5) ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 3500Μ² ΜΕΓΑΛΗΣ ΠΡΟΒΟΛΗΣ ΣΤΟΝ ΑΓΙΟ ΣΤΕΦΑΝΟ ΠΑΝΩ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ 2800ΜΕΤΡΑ Τημ: € 3.800.000 Τηλ: 6932416402 8145965 (1.100 ε/τ.μ)
- 6) ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΔΙΠΛΑ ΣΤΟΝ ΠΑΡΑΛΛΗΛΟ ΤΗΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΔΟΥ 6500Μ² ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ 5500Μ² ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΓΡΑΦΕΙΑ . Τιμή: € 5.800.000 Τηλ: 6932416402 8145965 (892 ε/τ.μ)

B. ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ Γ. ΠΩΛΗΣΕΙΣ

- 1) ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ νεόδμητο κτήριο 1.500 τ.μ., σε οικόπεδο 2.000 τ.μ., κόκκινη ζώνη, μεγάλος προαύλιος χώρος, 14.000 ευρώ. ΑΧΡ1509, ΑΜΟΝ - VAZAKAS REAL ESTATE 210/8070389, (9,33 ε/τ.μ)
- 2) ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ βιομηχανικό πάρκο, κτήριο 530 τ.μ., 2 ετών, σοβαρές προτάσεις, ιδιότης, τιμή 2.600 ευρώ 210/ 28374 86, 693/ 61188 28 (5,00 ε/τ.μ)

Γ. ΠΩΛΗΣΕΙΣ

- 2) ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ ευκαίρια, πλησίον κόμβου, κτήριο 1.500 τ.μ., αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο και Α όροφο 500 τ.μ. έκαστος, σε οικόπεδο 1.500 τ.μ., κατάλληλο για αποθήκες - βιοτεχνίες, γραφεία 1.500.000 ευρώ, ΣΟΚΟΛΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ, Λεωφ. Θεσπίως 1 - Εκάλη, 210-8131020. (1.000 ε/τ.μ)
- 3) Πωλείται βιομηχανικός χώρος 1.500 τ.μ. στον Άγιο Στέφανο σε οικόπεδο 1.200 τ.μ., Βιομηχανική Ζώνη. Τιμή πώλησης: 1.650.000 ευρώ Τηλέφωνο: 2108145965 (1.100 ε/τ.μ)

- 4) Βιομηχανικός Χώρος 2.000 τ.μ. στον Άγιο Στέφανο. Διαθέσιμος για αγορά 2.500.000 ευρώ. Τηλέφωνο: 2108145965 (1.250 €/τ.μ)
- 5) ΚΗΦΙΣΣΙΑ επαγγελματικό κτήριο συνολικού εμβαδού 4.500τμ σε οικόπεδο 6.500τμ, ισόγειο 2.000τμ και 1ος όροφος 2.000τμ, τιμή 5.500.000 ευρώ Metro One Real Estate, τηλ. 210-6251000-1, (1.222 €/τ.μ)
- 6) ΑΓΙΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ κτήριο 440 τ.μ., 3 επίπεδα, Κόκκινη Ζώνη, πάρκιν, ράμπα, πλησίον εθνική οδού, 670.000 ευρώ. ΑΧΡ1678. ΑΜΟΝ ΝΑΖΑΚΑΣ REAL ESTATE 210/8070389, (1.522 €/τ.μ)
- 7) ΚΗΦΙΣΣΙΑ νεόδμητο κτήριο 750 τ.μ., τριώροφο, σε 650 τ.μ., άριστη αρχιτεκτονική, προβολή εθνικής οδού, 1.200.000 ευρώ, (1.600 €/τ.μ)

Βλέπε συνημμένα πίνακες

9. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΣΙΑΣ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Μ2)	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ	ΥΛΙΚΗ ΑΣΙΑ	ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΣΙΑ
1. ΓΗΠΕΔΟ	6.805	400 €/μ	2.732.000	
2. ΚΤΙΣΜΑΤΑ				
Α. ΥΠΟΓΕΙΟ	1784,48	450 €/μ2	803.016	
Β. ΙΣΟΓΕΙΟ	1890,90	450 €/μ2	850.590	
Γ. Α ΟΡΟΦΟΣ	1830,90	300 €/μ2	549.090	
ΥΠΟΛΟΜΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΩΡΟΣ			100.000	
ΕΙΔΙΚΑ ΕΡΓΑ				
ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ				
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΣΙΑ			5.024.516	4.600.000

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ
ΘΕΣΣΟΝΗ Ο ΣΥΝΤΡΑΧΑΣ

ΑΜΟΙΒΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: 500 €

ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΕΛΟΣ Ε.Μ.Ρ.

Άμεσος προσηλωτικός κτηνιατρικής κλινικής:
Διπλόνομο με τα συνήθη χαρακτηριστικά (όικο με αυλή 32.391 € (κτιριακό) με
Σ.Κ. 8,5% προσηλωτικό κτηνιατρικής κλινικής: 4.573.634 €

ΘΕΣΣΟΝΗ

ΘΕΣΣΟΝΗ

Αντιπρ. Διεύθυνσης Διεύθυνσης Εκτιμήσεων

Διεύθυνση Τομέα Εκτιμήσεων

Όπως προώθησε κατά τον υπολογισμό της γυναικείας αξίας, η ασφαλιστική αξία του κτιρίου είναι: $(803.016 + 850.590 + 549.090) = 2.202.516$ €.

Διαφορά 2.200.000 € είναι ασφαλιστική αξία