

Δ/ΝΣΗ: Γ.Ε.ΜΗ, ΑΕ, ΕΠΕ & Υ.Μ.Σ.
ΤΜΗΜΑ: Α' ΑΕ

Αθήνα, 28/04/2022
Αριθ. Πρωτ.: 2618892

Πληροφορίες: Tsiboukis Ilias
Τηλέφωνο: 210-3382108
E-mail: tsiboukis@acci.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε.- ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», το διακριτικό τίτλο «**ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. «**3979501000**».

Την **28/04/2022** καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κ.Α.Κ. **2851779**, η από **13/04/2022 Έκθεση Εμπειρογνομόνων** των Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών 1. ΣΠΥΡΟΥ ΜΗΛΙΟΥ ΑΜ ΣΟΕΛ 37121 και 2. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ ΜΑΝΟΥ ΑΜ ΣΟΕΛ 35641, **βάσει του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019**, επί του σχεδίου σύμβασης διάσπασης με Εισφορά κλάδου της εταιρείας με επωνυμία «**ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε.- ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**», το διακριτικό τίτλο «**ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. «**3979501000**», στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία με επωνυμία «**ΔΡΟΣΑΤΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. «**161824001000**».

Η ανωτέρω Έκθεση Εμπειρογνομόνων αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσης.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ



ΓΙΩΤΑ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το <https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx>

ΕΚΘΕΣΗ ΕΜΠΕΙΡΟΓΝΩΜΟΝΩΝ

ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν 4601/2019

Για την εξέταση του Σχεδίου Σύμβασης Διάσπασης του Κλάδου «Παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από τον υδροηλεκτρικό σταθμό που είναι εγκατεστημένος στον Μανεσαϊκό ποταμό του Δήμου Καλαβρύτων», της εταιρείας με την επωνυμία «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 003979501000 και την εισφορά αυτού στην υπό σύσταση ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΔΡΟΣΑΤΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 161824001000 σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4601/2019, του Ν 4548/2018 και του άρθρου 52 του Ν.4172/2013.

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2022



ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

ΣΠΥΡΟΣ ΑΡ. ΜΗΛΙΟΣ Α.Μ. ΣΟΕΛ 37121

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝ. ΜΑΝΟΣ Α.Μ. ΣΟΕΛ 35641

ΠΡΟΣ

Τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας:

«ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών σύμφωνα με το άρθρο 10 Ν 4601/2019

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας με την επωνυμία «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με Αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (Γ.Ε.ΜΗ) 003979501000 (εφεξής «Εισφέρουσα») με την από 27.08.2021 συνεδρίασή του αποφάσισε την έναρξη των διαδικασιών μερικής διάσπασης του Κλάδου «Παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από τον υδροηλεκτρικό σταθμό που είναι εγκατεστημένος στον Μανεσαϊκό ποταμό του Δήμου Καλαβρύτων» (εφεξής ο «Κλάδος») με σύσταση νέας εταιρείας με την επωνυμία «ΔΡΟΣΑΤΟ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (εφεξής: «Επωφελούμενη») στην οποία θα μεταβιβαστεί ο κλάδος με τους ειδικότερους αναγραφόμενους όρους στο σχέδιο διάσπασης. Η μερική αυτή διάσπαση πραγματοποιείται στα πλαίσια του Ν. 4601/2019 για τους εταιρικούς μετασχηματισμούς, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν. 4172/2013 ως προς τις φορολογικές απαλλαγές και τα φορολογικά ευεργετήματα όπως ισχύουν (εφεξής ο «Εταιρικός μετασχηματισμός»).

Προκειμένου να ολοκληρωθεί ο ως άνω περιγραφόμενος Εταιρικός Μετασχηματισμός, με την από 30.3.2022 επιστολή ανάθεσής της Εισφέρουσας, μας



ανατέθηκε να ενεργήσουμε ως πρόσωπα της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν 4548/2018 και να προβούμε στην αποτίμηση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου και εν συνεχεία να εξετάσουμε το Σχέδιο Σύμβασης Διάσπασης σύμφωνα με το άρθρο 10 Ν 4601/2019 (εφεξής «ΣΣΔ») και να συντάξουμε γραπτή έκθεση της παραγράφου 1 του άρθρου 10 του Ν 4601/2019 (εφεξής «Έκθεση») και να δηλώσουμε αν, κατά τη γνώμη μας, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής των μετοχών του Κλάδου της Επωφελούμενης είναι δίκαιη και λογική.

Η Έκθεση μας γίνεται στα πλαίσια του Εταιρικού Μετασχηματισμού και περιλαμβάνει τις πληροφορίες που ορίζει η παράγραφος 5 του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019.

Η παρούσα Έκθεση δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 10 του Ν. 4601/2019.

Ημερομηνία Αναφοράς

Η ημερομηνία αναφοράς της εργασίας μας είναι η 31.08.2021 με βάση την οποία συντάχθηκε η λογιστική κατάσταση σύμφωνα με τα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα Ν. 4308/2014, και εγκρίθηκε την 17.09.2021 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εισφέρουσας

Δήλωση Ανεξαρτησίας

Για τους υπογράφοντες Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και την Ελεγκτική Εταιρεία δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν 4548/2018.

Περιγραφόμενη Συναλλαγή

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εισφέρουσας με την από 30.09.2021 συνεδρίασή του συνέταξε και ενέκρινε το Σχέδιο Σύμβασης Μερικής Διάσπασης με το οποίο προτείνεται η απόσχιση του Κλάδου «Παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από τον υδροηλεκτρικό σταθμό που είναι εγκατεστημένος στον Μανεσαϊκό ποταμό του Δήμου Καλαβρύτων» με καθαρή θέση αυτού ποσού ευρώ 3.107.712,90 και εισφορά αυτού στην Επωφελούμενη. Από το παραπάνω ποσό της καθαρής θέσης ευρώ



3.107.712,90 αφού αφαιρεθούν τα ποσά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ευρώ 2.802.137,35, τα αποθεματικά νόμων ή καταστατικού ευρώ 131.411,65 και το υπόλοιπο αποτελεσμάτων εις νέο ευρώ -11.810,68 το εναπομείναν ποσό ευρώ 185.974,58 θα αποτελέσει το μετοχικό κεφάλαιο της επωφελούμενης. Σε αντάλλαγμα της εισφοράς του Κλάδου, η Επωφελούμενη θα εκδώσει 45.694 ονομαστικές μετοχές υπέρ του μοναδικού μετόχου της Επωφελούμενης ονομαστικής αξίας ευρώ 4,07 η κάθε μία.

Παραδοχές και Πηγές Πληροφόρησης

Για την διενέργεια της εργασίας μας βασιστήκαμε στα παρακάτω:

1. Εγκεκριμένο Σχέδια Σύμβασης Μερικής Διάσπασης

2.Ακριβές αντίγραφο της απόφασης της συνεδρίασης της 27ης Αυγούστου 2021 του Διοικητικού Συμβουλίων της Εισφέρουσας με την οποία οριοθετήθηκε η έναρξη της διαδικασίας του Εταιρικού Μετασχηματισμού.

3.Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου της 31/08/2021 σύμφωνα με τα Ελληνικά λογιστικά πρότυπα Ν. 4308/2014.

4.Υποστηρικτικά αρχεία που συνοδεύουν τη Λογιστική Κατάσταση του Κλάδου της 31/08/2021.

5.Επιστολή διαβεβαιώσεων της Διοίκησης της Εισφέρουσας αναφορικά με τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν.

Περιορισμοί Εργασίας

Ο προσδιορισμός της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων Κλάδου που χρησιμοποιήθηκε για την διατύπωση της γνώμης μας υπόκειται στους κάτωθι περιορισμούς:

■ Οι οικονομικές και επιχειρηματικές πληροφορίες , τα στοιχεία, οι υποθέσεις και οι παραδοχές και οι προβλέψεις που τέθηκαν υπόψιν μας από τη διοίκηση της «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ιστορικά και στο μέλλον θεωρήσαμε ότι είναι ορθές πλήρεις και δε προβήκαμε σε ανεξάρτητη επαλήθευση, διερεύνηση, έλεγχο ή επιβεβαίωση αυτών, ούτε εκδώσαμε οποιοδήποτε σχετικό πιστοποιητικό ή διασφάλιση σε σχέση με το θέμα

αυτό. Για την εγκυρότητα των οικονομικών και άλλων στοιχείων που τέθηκαν υπόψιν μας από τη διοίκηση της «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», την πλήρη ευθύνη φέρει η διοίκηση αυτής.

■ Δεν εγγυούμαστε για την ακρίβεια των χρησιμοποιημένων στοιχείων καθώς και για τις γνώμες, ενδείξεις, πληροφορίες ή στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τρίτους και χρησιμοποιήθηκαν για την πραγματοποίηση της εργασίας μας. Παρά το γεγονός ότι λάβαμε διαβεβαιώσεις, ότι οι χρησιμοποιηθείσες πληροφορίες δεν περιλαμβάνουν λανθασμένα ή ψευδή στοιχεία αναφορικά με ουσιώδη θέματα ούτε παραλείπουν να παρουσιάσουν κάποια σημαντικά γεγονότα, τα οποία θα μπορούσαν να καταστήσουν τις πληροφορίες που περιέχουν παραπλανητικές, δεν δίνουμε διαβεβαιώσεις ή εγγυήσεις αναφορικά με την ορθότητα ή την περιεκτικότητα ή την πληρότητα των πληροφοριών που μας δόθηκαν.

■ Η διενέργεια αποτίμησης παγίων περιουσιακών στοιχείων καθώς και αναλογιστικής μελέτης εκπονήθηκαν από τρίτους επαγγελματίες εκτιμητές οι οποίοι έχουν επιλεγεί από τη διοίκηση της «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

■ Δε προβήκαμε σε μελέτη αγορών, ανταγωνισμού ή τεχνολογίας και δε εξετάσαμε τεχνικά, εργατικά, περιβαλλοντικά, νομικά, φορολογικά και άλλα παρεμφερή θέματα.

■ Όπου η εργασία μας περιλαμβάνει προβλέψεις δε παρέχουμε καμία εγγύηση για την επίτευξη των προβλέψεων αυτών ή των παραδοχών εργασίας στις οποίες αυτή βασίστηκε, ούτε διαβεβαιώνει ότι έλαβε υπόψη σημαντικά γεγονότα που ίσως προέκυπταν από εκτενέστερες διαδικασίες ελέγχου. Σημειώνεται ότι ενδέχεται να προκύψουν διαφορές μεταξύ των προβλεπόμενων και των πραγματοποιηθέντων αποτελεσμάτων στο μέλλον, εξαιτίας απρόβλεπτων και αστάθμητων παραγόντων, οι οποίες διαφορές μπορεί να είναι σημαντικές.

■ Τα συμπεράσματα μας δεν είναι δυνατόν να συνεκτιμήσουν άλλους, μη χρηματοοικονομικούς παράγοντες, όπως τα αποτελέσματα ελεύθερων διαπραγματεύσεων ή άλλους «στρατηγικής» φύσεως λόγους, οι οποίοι σε περιπτώσεις εξαγοράς κάποιας εταιρείας ενδεχομένως να οδηγούσαν σε αποτίμηση εκτός του εύρους αξιών που προέκυψαν από την εργασία μας.

■ Θεωρήσαμε ότι όλα τα προνόμια που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του Κλάδου και την επίτευξη των οικονομικών προβλέψεων του και πάνω στα οποία βασίζεται η αξία που υπολογίσαμε σε αυτή την εργασία, έχουν ήδη αποκτηθεί και υπάρχει δυνατότητα ανανέωσης τους.

■ Υποθέσαμε ότι ο Κλάδος λειτουργεί σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο στις χώρες που δραστηριοποιείται, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρήσαμε ότι δεν υφίστανται εκκρεμή νομικά θέματα, αμφισβητήσεις ή άλλα ζητήματα που να εμπλέκουν τον Κλάδο και να έχουν ουσιαστική επίπτωση επί της διενεργηθείσας εργασίας.

■ Δεν αποφαινόμεστε για το εάν ο Κλάδος συνιστά από οργανωτική άποψη αυτόνομη εκμετάλλευση, δηλαδή ένα σύνολο ικανό να λειτουργήσει αυτοδύναμα.

■ Θεωρήσαμε ως δεδομένο ότι ο Κλάδος διοικείται ικανοποιητικά και υπεύθυνα σύμφωνα με τις πρέπουσες επιχειρηματικές αρχές. Επίσης, λάβαμε υπόψιν ότι ο Κλάδος θα συνεχίσει κανονικά την δραστηριότητα του αυτοτελώς. Αυτή η παραδοχή προϋποθέτει α) ότι η σημερινή διοίκηση θα παραμείνει και θα εφαρμόσει εκείνες τις λειτουργικές και χρηματοοικονομικές στρατηγικές οι οποίες θα μεγιστοποιήσουν την αξία του Κλάδου και β) ότι δεν υπάρχει αβεβαιότητα για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θα μπορούσαν να αμφισβητήσουν την βασική παραδοχή ότι ο Κλάδος θα συνεχίσει κανονικά τη λειτουργία του.

■ Η εργασία αποτίμησης δύναται να διαφέρει μεταξύ διαφορετικών εκτιμητών, ακόμα και αν αυτοί ελάμβαναν υπόψη τα ίδια στοιχεία, καθότι ενέχουν το στοιχείο της υποκειμενικότητας. Θεωρούμε ότι η αξία στην οποία καταλήξαμε είναι δίκαιη και λογική και τεκμηριώνεται από τα στοιχεία που τέθηκαν στην διάθεση μας.

■ Όλα τα δεδομένα, οι υποθέσεις και κρίσεις που περιέχονται στην εργασία μας έχουν εγκριθεί από τη διοίκηση της «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».INTRAKAT.

■ Η εργασία μας έχει συνταχθεί μόνο για το σκοπό που αναφέρεται στην παρούσα και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανένα άλλο σκοπό.

■ Δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για τυχόν αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και δεν έχουμε καμία υποχρέωση αναθεώρησης της βάσει των νέων συνθηκών, οι οποίες ενδεχομένως ανακύψουν μετά την παράδοση της.

Μέθοδοι Αποτίμησης που Υιοθετήθηκαν και διατύπωση Γνώμης

Η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου σε εύλογες αξίες βασίστηκε αποκλειστικά στην έκθεση ορκωτών ελεγκτών λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου κατά την 31.08.2021 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν 4548/2018.

Με βάση τη μέθοδο αυτή προβήκαμε σε επισκόπηση των μεγεθών επί της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου και η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στην τρέχουσα εμπορική τους αξία κατά την ημερομηνία αποτίμησης.

Δεδομένου ότι ο μοναδικός μέτοχος της Εισφέρουσας Εταιρίας θα είναι και μοναδικός μέτοχος στην Επωφελούμενη εταιρεία η επιλογή της μεθόδου θεωρείται η πλέον κατάλληλη και δίκαιη.

Γνώμη για την αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Κλάδου

Λαμβάνοντας υπόψιν την έκθεση των ορκωτών ελεγκτών λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου κατά την 31.08.2021 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν 4548/2018 προκύπτει ότι η Καθαρή Θέση του εισφερόμενου κλάδου στις 31.08.2021 ανέρχεται σε ευρώ 3.107.712,90. Μετά την αφαίρεση ποσού ευρώ 2.802.137,35 που προέρχεται από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, ποσού ευρώ 131.411,65 που είναι αποθεματικό νόμων ή καταστατικού και ποσού ευρώ -11.810,68, που αφορά αποτελέσματα εις νέον το εναπομείναν ποσό ευρώ 185.974,58 θα αποτελέσει το μετοχικό κεφάλαιο της επωφελούμενης. Σε αντάλλαγμα της εισφοράς του Κλάδου, η Επωφελούμενη θα εκδώσει 45.694 ονομαστικές μετοχές υπέρ του μοναδικού μετόχου της Επωφελούμενης ονομαστικής αξίας ευρώ 4,07 η κάθε μία.

Δεδομένου ότι ο μοναδικός μέτοχος της Εισφέρουσας Εταιρίας θα είναι και μοναδικός μέτοχος στην Επωφελούμενη εταιρεία η καθαρή θέση αυτής θεωρείται δίκαιη και λογική.

Γνώμη για την σχέση ανταλλαγής

Με βάση την προηγηθείσα ανάλυση, η προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εισφέρουσας με την από 30/09/2021 συνεδρίασή του



με την οποία αποφασίζεται η Επωφελούμενη εταιρεία, σε αντάλλαγμα της εισφοράς του κάδου, να εκδώσει 45.694 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας ευρώ 4,07 η κάθε μία υπέρ του μοναδικού μετόχου της, κρίνεται δίκαιη και λογική.

Αθήνα, 13 Απριλίου 2022

ΣΠΥΡΟΣ ΑΡ. ΜΗΛΙΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37121

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝ. ΜΑΝΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 35641

ΑΤΣ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ε.Π.Ε.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν 4548/2018



Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του
εισφερόμενου κλάδου σε νεοσύστατη ανώνυμη
εταιρεία, της εταιρείας «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με
διακριτικό τίτλο «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ
Α.Ε.» κατά την 31.08.2021
σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.
4548/2018

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, Απρίλιος 2022

Προς:

**ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ
ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Από:

**Σπυρίδων Αρ. Μήλιος
Δημήτριος Αν. Μάνος**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	<u>Σελίδα</u>
I. ΓΕΝΙΚΑ	3
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας.....	3
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία.....	5
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	5
1. Ίδρυση	5
2. Έδρα	5
3. Διάρκεια	5
4. Σκοπός.....	5
5. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	6
6. Διοίκηση - Διαχείριση.....	6
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές	7
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	8
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε.....	9
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας	10
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν	11
Περιουσία του εισφερόμενου κλάδου.....	11
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ.....	12
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΣΤΗΝ ΥΠΟΣΥΣΤΑΣΗ ΝΕΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.08.2021	16
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ.....	17



Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΑΡ. ΜΗΛΙΟΣ Α.Μ. ΣΟΕΛ 37121
ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝ. ΜΑΝΟΣ Α.Μ. ΣΟΕΛ 35641

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου σε νεοσύστατη ανώνυμη εταιρεία, της εταιρείας «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» κατά την 31.08.2021 σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018

Οι διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, ορίζουν ότι για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η παρούσα Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την εξακρίβωση της αξίας του εισφερόμενου κλάδου, (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, στο πλαίσιο της μερικής διάσπασης της της εταιρείας με την επωνυμία «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής «Εταιρεία») με σύσταση νέας εταιρείας, σύμφωνα με την από 15/03/2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 30.03.2022 επιστολή της εταιρείας «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ», με την οποία μας ζητήθηκε η σύνταξη της έκθεσης



αυτής, προκειμένου με βάση τις διατάξεις του Ν.4601/2019, να γίνει μερική διάσπαση της εταιρείας με σύσταση νέας εταιρείας κατά την 31.08.2021.

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, του κλάδου Παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από τον υδροηλεκτρικό σταθμό που είναι εγκατεστημένος στον Μανεσαϊκό ποταμό του Δήμου Καλαβρύτων της εταιρείας «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», βάσει της Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού της 31ης Αυγούστου 2021.

Η εκτέλεση του έργου μας, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψη μας θέματα τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στη σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων των διατάξεων του ανωτέρω άρθρου, για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας κλάδου που εισφέρεται σε υπό σύσταση νέα εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας κατά την 31.08.2021 του κλάδου που εισφέρεται σε υπό σύσταση νέα εταιρεία. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.



2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

Ανήκουμε στα πρόσωπα της παραγράφου 3 των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και πληρούμε, από κάθε άποψη, τις τυπικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις για την ανάληψη της συγκεκριμένης εργασίας.

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Εταιρεία, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΡΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Ίδρυση

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14/07/1999 με την υπ' αριθ. 767/26.03.1999 πράξη του συμβολαιογράφου Αθηνών κ. Γεωργίου Π. Τσουγκράνη, έλαβε άδεια συστάσεως και εγκρίθηκε το καταστατικό της με την υπ' αριθ. 9722/14.07.1999 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών και καταχωρήθηκε στο ΦΕΚ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ με αριθμό 5685/16.07.1999.

Η Εταιρεία έχει ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 003979501000 και Α.Φ.Μ. 099359831

2. Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων και ειδικότερα επί της οδού Τσοτάκου 4

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4. του καταστατικού η διάρκεια της Εταιρείας ορίστηκε σε πενήντα (50) έτη και λήγει το έτος 2048.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 4 του καταστατικού σκοπός της Εταιρείας είναι:

1. Η αξιοποίηση και εκμετάλλευση των πάσης φύσεως ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, σύμφωνα με τον Ν. 2244/1994, ήτοι αιολικής ή ηλιακής ενέργειας ή βιομάζας, γεωθερμικής



ενέργειας και εκμετάλλευσης υδάτινου δυναμικού.

2. Εκπόνηση μελετών & σχεδιασμό τεχνικών έργων.

3. Κατασκευή παντός είδους τεχνικών & ενεργειακών έργων

4. Ανάληψη δραστηριοτήτων με σκοπό τη κατασκευή, εκμετάλλευση και πώληση ακινήτων(κατοικιών και επαγγελματικών χώρων)

Προκειμένου να επιτύχει τον σκοπό της η εταιρεία δύναται:

α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε εταιρεία με παρεμφερή σκοπό, και με οποιοδήποτε εταιρικό τύπο, να αντιπροσωπεύει και να ιδρύει επιχειρήσεις και

β) να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και με οποιοδήποτε τρόπο.

5. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 5 του καταστατικού της ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 300.650,90, διαιρούμενο σε 73.870 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 4,07 εκάστη.

Το μετοχικό κεφάλαιο κατά την 31.08.2021 έχει καταβληθεί από τους μετόχους αυτής ως εξής:

Μέτοχοι	Συμμετοχή σε κεφάλαιο	
	Ευρώ	ποσοστό
Τηλέμαχος Ηρ. Φωτεινός	300.650,90	100%

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων και η δικαστική και εξώδικη εκπροσώπηση της Εταιρείας έχει ανατεθεί, όπως ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία και το άρθρο 9 του καταστατικού, στο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο διαχειρίζεται τις εταιρικές υποθέσεις και εκπροσωπεί την Εταιρεία απέναντι σε τρίτους και δύναται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού. Οι πράξεις του Διοικητικού Συμβουλίου, που ενεργούνται υπό την εταιρική επωνυμία και για λογαριασμό της Εταιρείας, την δεσμεύουν εφόσον ευρίσκονται εντός των πλαισίων που καθορίζονται από τον εταιρικό σκοπό.

Το τελευταίο Δ.Σ. της εταιρείας το οποίο εκλέχθηκε από τη Γ.Σ. των μετόχων της 10/09/2021 για τριετή θητεία (μέχρι την 10/09/2024) αποτελείται από τους:

α) ΦΩΤΕΙΝΟΣ ΤΗΛΕΜΑΧΟΣ του ΗΡΑΚΛΗ, Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων σύμβουλος



- β) ΦΩΤΕΙΝΟΣ ΗΡΑΚΛΗΣ του ΤΗΛΕΜΑΧΟΥ, Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
- γ) ΦΩΤΕΙΝΟΣ ΒΑΣΟΣ του ΤΗΛΕΜΑΧΟΥ, μέλος Δ.Σ.
- δ) ΦΩΤΕΙΝΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ του ΤΗΛΕΜΑΧΟΥ, μέλος Δ.Σ.
- ε) ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΥ ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ του ΠΑΝΑΓΙΩΤΗ, μέλος Δ.Σ.

Την Εταιρεία εκπροσωπεί και δεσμεύει με την υπογραφή του ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος Φωτεινός Τηλέμαχος του Ηρακλή.

Η Δημοσίευση της εκλογής του Δ.Σ. από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 10/09/2021, έγινε στο Γ.Ε.ΜΗ. με κωδικό αριθμό καταχώρησης 2626645/24.09.2021.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «μικρές οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις της παραγρ. 10 του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, δηλαδή διπλογραφικό και υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού.
- Τηρεί αναλυτικό βιβλίο παγίων
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Η Διασπώμενη Εταιρεία δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.

Η Διασπώμενη Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3, του άρθρου 23, του Ν. 4308/2014.

Μας παραδόθηκε «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31^η Αυγούστου 2021, η οποία συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο για τις ανάγκες του μετασχηματισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31/08/2021 του εισφερόμενου κλάδου, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης με σύσταση νέας εταιρείας. Ειδικότερα στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία του εισφερόμενου κλάδου την ημερομηνία αυτή.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31.08.2021, όπως αυτές προκύπτουν από την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μερικής διάσπασης.

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31.08.2021

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	2.064.108,26
Μηχανολογικός εξοπλισμός	2.949.772,22
Σύνολο	5.013.880,48
Άυλα πάγια στοιχεία	
Λοιπά άυλα	61.698,81
Σύνολο	61.698,81
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	5.075.579,29
Σύνολο ενεργητικού	5.075.579,29
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	185.974,58
Υπέρ το άρτιο	2.802.137,35



Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ
Σύνολο	2.988.111,93
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	131.411,65
Αποτελέσματα εις νέο	-11.810,68
Σύνολο	119.600,97
Σύνολο καθαρής θέσης	3.107.712,90
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	1.564.609,21
Σύνολο	1.564.609,21
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τραπεζικά δάνεια	403.257,18
Σύνολο	403.257,18
Σύνολο υποχρεώσεων	1.967.866,39
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	5.075.579,29

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από την υπό διάσπαση Εταιρεία, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- ΦΕΚ ΑΝΩΝΥΜΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ με αριθμό 5685/1999 όπου έχει καταχωρηθεί στο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών η σύσταση της εταιρείας με την επωνυμία «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»



- Την από 27/08/2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μερική διάσπαση της εταιρείας με σύσταση νέας ανώνυμης εταιρείας, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Ν. 4601/2019 για τους εταιρικούς μετασχηματισμούς, του Ν. 4548/2018 και του αρ.54 του Ν. 4172/2013.
- Πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου
- Πρακτικά της Συνέλευσης των μετόχων.
- Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού
- Αναλυτική απογραφή των επιμέρους στοιχείων, η οποία είναι καταχωρημένη σε αθεώρητο «βιβλίο Απογραφών και Ισολογισμού έχει υπογραφεί από το διαχειριστή και από τον λογιστή της επιχείρησης
- Υποστηρικτικά αρχεία με τους υπολογισμούς της αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της συνταχθείσας «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού»
- Μητρώο Παγίων
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits), αντίγραφα εμβασμάτων και επιστολή τραπεζής
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης
- Φορολογικές δηλώσεις του τελευταίου φορολογικού έτους
- Φορολογική ενημερότητα
- Ασφαλιστική ενημερότητα
- Επιστολή διαβεβαιώσεων της διοίκησης.

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία του εισφερόμενου κλάδου της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μερικής διάσπασης εκτιμήθηκε η περιουσία του εισφερόμενου κλάδου ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία του εισφερόμενου κλάδου της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας την 31.08.2021, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των



περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση της «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού».
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας της τελευταίας χρήσης που έληξε την 31.12.2020.
2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Υπό Διάσπαση Ανώνυμη Εταιρεία συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις του εισφερόμενου κλάδου.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
5. Επισκόπηση των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου, και των Συνελεύσεων των μετόχων της Υπό Διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας.

Περιουσία του εισφερόμενου κλάδου

Η περιουσία του εισφερόμενου κλάδου προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτού, κατά την 31.08.2021, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών του στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεων του συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31.08.2021, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία Ενσώματα πάγια 1. Ακίνητα <u>Ανάλυση:</u> 1.1 Οικόπεδο 1.1.1 Αφορά ένα αγροτεμάχιο, εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμού, που βρίσκεται στη θέση «ΡΙΖΟΣΚΑΛΟ-ΠΟΤΑΜΙ» της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Κοινότητας Δροσάτων της Δημοτικής Ενότητας Καλαβρύτων του Δήμου Καλαβρύτων της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδας, εκτάσεως 1.396,28 τ.μ Το αγροτεμάχιο περιήλθε στην Διασπώμενη Εταιρεία κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή δυνάμει της υπ' αριθμ. 4989/04-12-2019 σύμβασης συγχώνευσης εταιρειών με απορρόφηση σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2166/1993 του Συμβολαιογράφου Αθηνών ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΚΑΡΩΚΗ, από την εταιρεία με την επωνυμία «ΦΩΤΕΙΝΟΣ ΤΗΛΕΜΑΧΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΥΔΡΟΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ», στην οποία είχε περιέλθει δυνάμει του υπ' αριθμόν 3260/7-8-2006 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Καλαβρύτων Μαριελένης Γεωργίου Διαμαντοπούλου που έχει μεταγράψει νόμιμα στα βιβλία Μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλαβρύτων στον τόμο 446 και με α.α. 19150, Επίσης έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο με αριθμ 060660441000006843 ως απόσπασμα κτηματογράφησης ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συντάξε το Δ.Σ. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τμ... ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τμ 1396,28 ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 5.945,56 Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 5.945,56	2.064.108,26 5.945,56	1.869.115,56 5.945,56
1.2 Κτίρια – Εγκαταστάσεις κτιρίων 1.2.1 Κτίρια	2.058,162,70 44.000,00	1.863.170,00

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Αφορά βιομηχανικό κτίριο το οποίο κατασκευάστηκε το έτος 2006 συνολικής εκτάσεως τμ 263,94 Όπως προκύπτει από την οικοδομική άδεια της 32.5.2006. Αξίας κτήσεως 50.000,00 Αποσβεσμένη 6.000,00 Αναπόσβεστη 44.000,00 ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τμ... ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τμ283,94		
1.2.2. Εγκαταστάσεις κτιρίων – Τεχνικά έργα Αφορά το κόστος κατασκευής από μπετό του φράγματος και των βοηθητικών δεξαμενών καθαρισμού νερού καθώς και το κόστος κατασκευής υπογείου αγωγού μήκους περίπου 3.000 μ. από το φράγμα μέχρι τον σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας. Αξίας κτήσεως € 2.288.821,16 Αποσβεσμένη € 274.658,46 Αναπόσβεστη € 2.014.162,70 ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και - στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας των κτιρίων - κτιριακών εγκαταστάσεων –τεχνικών έργων, λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 1.863.170,00 Η συνολική αξία των ανωτέρω κτιρίων – εγκαταστάσεων και τεχνικών έργων εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.863.170,00	2.014.162,70	
2. Μηχανολογικός εξοπλισμός-Τεχνικές εγκαταστάσεις <u>Ανάλυση:</u> 2.1 Μηχανήματα 3.1.1 Αφορά δύο γεννήτριες παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας συνολικής ισχύος 1,9 MW που η αγορά και εγκατάστασή των ολοκληρώθηκε το έτος 2018. Αξίας κτήσεως € 1.868.042,77 Αποσβεσμένη € 560.412,65 Αναπόσβεστη € 1.307.630,12 Έχουν καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ.	2.949.772,22	3.166.864,52
	1.307.630,12	

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
✓ Χρησιμοποιούνται καθημερινά 24 ώρες, εκτός των καλοκαιρινών μηνών όταν δεν επαρκεί το νερό.		
2.2 Τεχνικές εγκαταστάσεις εργοστασίου Αφορά τις τεχνικές εγκαταστάσεις που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία των γεννητριών και την διάθεση της ηλεκτρικής ενέργειας στο δίκτυο. Η εγκατάστασή των ολοκληρώθηκε το έτος 2018. Αξίας κτήσεως € .1.921.960,96 Αποσβεσμένη € 576.588,10 Αναπόσβεστη € 1.345.372,86 Έχουν καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Χρησιμοποιούνται καθημερινά 24 ώρες, εκτός των καλοκαιρινών μηνών όταν δεν επαρκεί το νερό.	1.345.372,86	
2.3 Δίκτυο Σύνδεσης Αφορά το κόστος κατασκευής του δικτύου σύνδεσης από το εργοστάσιο έως το κεντρικό δίκτυο της ΔΕΔΔΗΕ συνολικού μήκους 2,1 km το οποίο ολοκληρώθηκε το έτος 2018. Αξίας κτήσεως € .418.456,00 Αποσβεσμένη € 125.536,76 Αναπόσβεστη € 292.919,24 Έχει καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ.	292.919,24	
2.4. Φορητά μηχανήματα χειρός Αφορά το κόστος αγοράς διαφόρων εργαλείων χειρός. Αξίας κτήσεως € .5.500,00 Αποσβεσμένη € 1.650,00 Αναπόσβεστη € 3.850,00 Έχουν καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ στην απογραφή που συνέταξε το Δ.Σ. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας των μηχανημάτων, τεχνικών εγκαταστάσεων, φορητών μηχανημάτων και λοιπού εξοπλισμού, λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου	3.850,00	

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 3.166.854,52 Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 3.166.854,52		
3. Άυλα πάγια στοιχεία 3.1. Λοιπά άυλα Αφορά έξοδα ιδρύσεως και πρώτης εγκαταστάσεως τα οποία έπρεπε να είχαν βαρύνει τη χρήση που αφορούσαν. Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 0,00	61.698,81	0,00
Σύνολο ενεργητικού	5.075.579,29	5.035.970,08
Υποχρεώσεις Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 4. Δάνεια 4.1 Δάνειο ΕΤΕ συμβ. 0447070333 Αφορά το μακροπρόθεσμο δάνειο το οποίο λήφθηκε την 30/06/2017 από την Εθνική τράπεζα, με επιτόκιο 5,85% και θα εξοφληθεί με την λήψη της επιχορήγησης που δικαιούται η εταιρεία λόγω της υπαγωγής της στον αναπτυξιακό νόμο 3299/2004, την είσπραξη της οποίας έχει εκχωρήσει στη τράπεζα. Από τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών της τράπεζας(extraits) την απευθείας σε εμάς επιστολή από την τράπεζα προκύπτει ότι το υπόλοιπο του δανείου κατά την 31.08.2021 ανέρχεται σε 1.525.000,00. Εκτιμούμε την συνολική αξία στο ποσό των ευρώ 1.525.000,00	1.564.609,21	1.525.000,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις 5 Τραπεζικά δάνεια 5.1. Δάνειο ΕΤΕ σύμβ. 044709456 Αφορά υπόλοιπο αλληλόχρεου λογαριασμού δανείου το οποίο λήφθηκε την 9/6/2017 από την Εθνική τράπεζα με το ανώτατο επιτόκιο και προμήθεια που κάθε φορά ορίζεται από τον νόμο ή τις νομισματικές αρχές για τις τραπεζικές συναλλαγές. Την ύπαρξη του υπολοίπου του δανείου διαπιστώσαμε; ✓ Με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών της τράπεζας(extraits)	403.257,18	403.257,18



Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
✓ μέσω λήψης απευθείας από εμάς επιστολής από την τράπεζα		
Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 403.257,18		
Σύνολο υποχρεώσεων	1.967.866,39	1.928.257,18
Σύνολο προβλέψεων και υποχρεώσεων	1.967.866,39	1.928.257,18

**Υ. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΙΣΦΕΡΟΜΕΝΟΥ
ΚΛΑΔΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΣΤΗΝ ΥΠΟΣΥΣΤΑΣΗ ΝΕΑ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31.08.2021**

Κατόπιν της εκτίμησης της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας τα συνολικά μεγέθη αυτών διαμορφώνονται ως εξής:

Σύνολο Ενεργητικού	Ευρώ	5.035.970,08
<u>Μείον:</u> Σύνολο Παθητικού	«	<u>1.928.257,18</u>
Καθαρή Θέση την 31.08.2021	Ευρώ	<u>3.107.712,90</u>

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 31.08.2021 εκτιμάται στο ποσό των τριών εκατομμυρίων εκατό επτά χιλιάδων επτακόσια δώδεκα ευρώ και ενενήντα λεπτά. (3.107.712,90).

Η Καθαρή θέση εξ ευρώ 3.107.712,90 αντιστοιχεί σε:

	Ποσά σε ευρώ
-Καταβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	185.974,58
-Υπέρ το άρτιο	2.802.137,35
-Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού	131.411,65
- Υπόλοιπο αποτελεσμάτων εις νέον	-11.810,68
Σύνολο	3.107.712,90
<u>Μείον:</u>	
-Προβλέψεις υποτίμησης ακινήτου ως εκτίμηση	-194.992,70



-Προβλέψεις υποτίμησης άυλων πάγιων στοιχείων ως εκτίμηση	-61.698,81
Πλέον:	
-Προβλέψεις υπερτίμησης Μηχανολογικού εξοπλισμού ως εκτίμηση	217.082,30
-Προβλέψεις υποτίμησης μακροπροθέσμων υποχρεώσεων ως εκτίμηση	39.609,21
Καθαρή θέση	3.107.712,90

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας του εισφερόμενου κλάδου σε υπό σύσταση νέα εταιρεία της εταιρείας «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την 31.08.2021 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω, όπως συμφωνήθηκαν στην Επιστολή Ανάθεσης της 01.04.2022. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.
2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.
3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Υπό διάσπαση Ανώνυμης Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Ομόρρυθμης Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.



4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη , ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 27.08.2021 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της μερικής διάσπασης κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.
5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω μερικής διάσπασης και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019. Η Έκθεσή μας εξαρτάται από τη ρητή αποζημίωση της Εταιρείας προς όφελός μας, η οποία θα μας προφυλάσσει από κάθε επιβολή βλάβης και έναντι τυχόν ζημιών και εξόδων ή οποιουδήποτε άλλου κόστους και λοιπών συνεπειών που μπορεί να μας επιβληθούν σε σχέση με την παροχή της παρούσας Έκθεσης.
6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 13 με μέριμνα των ενδιαφερομένων, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αθήνα, 13 Απριλίου 2022

ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΑΡ. ΜΗΛΙΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 37121

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝ. ΜΑΝΟΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 35641

ΑΤC ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Ε.Π.Ε.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Εκτιμήσεις Πραγματογνωμόνων

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ & ΜΗΧ/ΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ



- Τύπος Ακινήτου:

Αγροτεμάχιο επιφανείας 4.019,00 τ.μ. μετα των επ'αντου κτισμάτων και ΗΜ εξοπλισμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας (ΜΥΗΣ) που βρίσκεται στη θέση «Καραβιά - Ράχη», του Δήμου Καλαβρύτων, του Δ.Δ. Καλαβρύτων, της Π.Ε. Αχαΐας, της Περιφέρειας Αχαΐας.

- Διεύθυνση Ακινήτου:

Θέση: «Καραβιά - Ράχη», του Δήμου Καλαβρύτων, του Δ.Δ. Καλαβρύτων, της Π.Ε. Αχαΐας, της Περιφέρειας Αχαΐας.
 - Συντεταγμένες: 38.072459, 22.016688

- Συντάκτες:

Τζώνης Χρήστος
 Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπουργείου Οικονομικών ΑΜ: 374
 Τηλ: 6956702949 – Email: ctzonis@hotmail.com

Τσεκούρα Χαρίκλεια
 Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Υπουργείου Οικονομικών ΑΜ : 381
 Τηλ : 6947181451 – Email : liltsekou@gmail.com

ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εντολέας:	ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Κλάδος / Αντικείμενο :	Παραγωγή Ηλεκτρικής Ενέργειας	
Ημερομηνία Έκθεσης:	11.04.2022	
Ημερομηνία Αυτοψίας:	10.03.2022	
Αξία Εκτίμησης:	5.036.000,00 € ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΚΑΙ ΤΡΙΑΝΤΑ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ	
	10.00 / Γήπεδα - Οικόπεδα	5.945,56 €
	11.00 / Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	1.863.170,00 €
	12.00 / Μηχ. Εξοπλισμός	3.166.854,52 €
Σκοπός Εκτίμησης:	Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Ακινήτου και Μηχανολογικού Εξοπλισμού για οικονομικό προγραμματισμό.	
Βάση Εκτίμησης:	Αγοραία Αξία – Market Value.	
Σύγκρουση Συμφερόντων:	Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε από πλήρως καταρτισμένη ομάδα εκτιμητών, οι οποίοι ουδέποτε έχουν πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία με την εταιρεία στο παρελθόν.	
Πιστοποίηση Εκτίμησης:	Η εκτίμηση εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards – IVS), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards – EVS) και έλαβε υπόψη τις οδηγίες και κώδικες του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS) της Μεγάλης Βρετανίας.	

Παραδοχές Εκτίμησης:

- Δεν πραγματοποιήσαμε καμία έρευνα ούτε τέθηκαν υπόψη μας έρευνες ή πιστοποιητικά σχετικά με την ρύπανση από τον εκτιμώμενο Η/Μ εξοπλισμό. Θεωρούμε για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης ότι δεν υφίσταται θέμα περιβαλλοντικών μολύνσεων φυσικών ή χημικών.

- Η έκθεση που ακολουθεί δεν αφορά καταγραφή παρά μόνο εκτίμηση της αξίας των πάγιων στοιχείων της Εταιρείας τα οποία αναφέρονται στο μητρώο παγίων που προσκομίσθηκε για συμβουλευτική χρήση και μόνο.

- Στο υπό εκτίμηση ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός/νομικός έλεγχος. Για τους σκοπούς της έκθεσης εκτίμησης, θεωρούμε ότι το υπό εκτίμηση ακίνητο συμμορφώνεται με τους ισχύοντες πολεοδομικούς & νομικούς κανονισμούς και δεν υφίσταται θέμα καταπάτησης.

- Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση των επιφανειών καθώς και διερεύνηση των νομικών παραμέτρων και καθεστώτων. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται σε πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν.

- Θεωρείται ότι οι εγγραφές στο μητρώο παγίων που ήρθε σε γνώση μας, αντικατοπτρίζουν με ακρίβεια τις αξίες κτήσης, κατά τους διάφορους χρόνους κτήσης όπως μας δηλώθηκαν από τους αρμόδιους της εταιρείας. Σε περίπτωση που αυτά αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.

- Ο υπό εκτίμηση μηχανολογικός και λοιπός εξοπλισμός θεωρείται ελεύθερος από κάθε είδους βάρους, υποθήκης, προσημείωσης, προστίμου, τελών ή από άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως, όπως επίσης από μισθωτικές δεσμεύσεις.

- Ο μηχανολογικός εξοπλισμός αποτιμήθηκε σε συνεχιζόμενη χρήση («as-is & where-is», «as a whole» και «in a going concern») με βάση την διαπιστωθείσα φυσική κατάστασή του στην θέση την οποία ευρίσκοντο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης και υπό την βασική παραδοχή ότι θα επαναλειτουργούσε ως ένα ενιαίο σύνολο.

**Εμπιστευτικότητα
Περιεχομένων &
Πνευματική Ιδιοκτησία:**

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παρατηρημάτων αυτής, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τον συντάκτη απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της.

Προς: ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Αθήνα, 10.04.2022

Θέμα: Εκτίμηση Αξίας Ακινήτου και Μηχανολογικού Εξοπλισμού ενός (1) σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας (ΜΥΗΣ) στο Δροσάτο Καλαβρύτων.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις σας, το αντικείμενο της παρούσας έκθεσης αφορά στον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας ακινήτου και μηχανολογικού εξοπλισμού ενός (1) σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας (ΜΥΗΣ) στο Δροσάτο Καλαβρύτων.

Για τις αναλύσεις που πραγματοποιήθηκαν κατά τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων, των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων και οι οδηγίες του RICS.

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι, καθώς και όσα προέκυψαν από την αυτοψία του εξοπλισμού, που διενήργησε ο κος. Τζώνης Χρήστος – Μηχανολόγος Μηχανικός, Πιστοποιημένος Εκτιμητής, νομίμως καταχωρημένος στο Μητρώο Εκτιμητικών του Υπουργείου Οικονομικών με ΑΜ 374, ο οποίος προέβη στη συλλογή των σχετικών στοιχείων και πληροφοριών καθώς και η κα. Χαρίκλεια Τσεκούρα, Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια, νομίμως καταχωρημένη στο Μητρώο Εκτιμητικών του Υπουργείου Οικονομικών με ΑΜ 381.

Τέλος, σας αναφέρουμε ότι πριν την οποιαδήποτε αναπαραγωγή του συνόλου ή τμήματος αυτής της έκθεσης απαιτείται η εκ των προτέρων έγγραφη συναίνεση του συντάκτη, είτε αναφέρεται στη δημοσίευση το όνομα του είτε όχι, και ανεξάρτητα από το κατά πόσον η παρούσα έκθεση ή τμήματα της θα συνδυαστούν με άλλες εκθέσεις.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
1. Ταυτότητα Εντολέα	7
2. Όρισμός της Αγοραίας Αξίας	7
3. Ημερομηνία Εκτίμησης	7
4. Εμπράγματο Δικαίωμα	7
5. Προσκομισθέντα Στοιχεία	7
6. Πληροφορίες στις οποίες βασίστηκε η μελέτη και παραδοχές.....	8
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
1. Τοποθεσία Ακινήτου	9
2. Συντεταγμένες Θέσης Ακινήτου.....	9
3. Χαρακτηριστικά Περιοχής	9
4. Χρήσεις Υφιστάμενων Κτηρίων*	10
5. Χαρακτηριστικά Τοπικής Αγορά	10
6. Περιγραφή Περιοχής	11
7. Περιγραφή Οικοπέδου.....	12
8. Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά.....	12
9. Όροι Δόμησης Ακινήτου	12
10. Ποιοτικά Χαρακτηριστικά Οικοπέδου	13
11. Οικοδομική Άδεια Κτηρίου.....	13
12. Περιγραφή Κτηρίου.....	13
13. Ποιοτικά Χαρακτηριστικά Κτηρίου	14
14. Πολεοδομικός Έλεγχος	14
15. Νομικός Έλεγχος.....	14
3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	15
1. Προεπισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας.....	15
2. Ανάλυση Αγοράς Ακινήτων	21
3. Στοιχεία Τοπικής Αγοράς Ακινήτων	22
4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΤΑΘΜΟΥ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΗΛ. ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ / ΜΥΗΣ.....	23

5.	ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΥΔΡΟΗΛΕΚΤΡΙΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ.....	29
6.	SWOT ΑΝΑΛΥΣΗ.....	31
7.	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	32
8.	ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ.....	36
9.	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ.....	38
10.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – Εκτίμηση Οικοπέδου - Ακινήτου.....	39
11.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ – Εκτίμηση Μηχανολογικού Εξοπλισμού.....	43
12.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ – Χάρτης Ακινήτου.....	61
13.	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV – Φωτογραφικό Υλικό.....	63

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Ταυτότητα Εντολέα

Εντολέας της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρεία «ΒΑΣΕΡΚΡΑΦΤ Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΝΑΝΕΩΣΙΜΩΝ ΠΗΓΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με ΓΕΜΗ 003979501000, εφεξής καλούμενη ως «Εντολέας».

2. Ορισμός της Αγοραίας Αξίας

Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και το RICS.

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Αγοραία Αξία ορίζεται:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

3. Ημερομηνία Εκτίμησης

Ως ημερομηνία της παρούσας έκθεσης εκτίμησης θεωρείται η ημερομηνία αξιών, ήτοι 10.04.2022.

4. Εμπράγματο Δικαίωμα

Το εμπράγματο δικαίωμα που εκτιμάται στην παρούσα έκθεση εκτίμησης είναι το 100,00 % της πλήρους κυριότητας της ιδιοκτησίας και του μηχανολογικού εξοπλισμού.

5. Προσκομιθέντα Στοιχεία

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν τα κάτωθι στοιχεία:

- Απλό φωτοαντίγραφο της υπ' αριθμ. 293/2006 Οικ. Άδειας της Πολεοδομίας Αχαΐας καθώς και τα τεχνικά στοιχεία αυτής (κάτοψη, τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης κτλ.).
- Απλό φωτοαντίγραφο του Συμβολαίου Αγοραπωλησίας του εν λόγω αγροτεμαχίου.
- Τεχνική Έκθεση ΜΥΗΣ του μηχανικού κου. Κουτσελάκη Παντελή.

6. Πληροφορίες στις οποίες βασίστηκε η μελέτη και παραδοχές

Για την εκπόνηση της έκθεσης εκτίμησης πραγματοποιήθηκε επιτόπια αυτοψία στο ακίνητο, προκειμένου να πραγματοποιηθεί επισκόπηση της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου και να συγκεντρωθεί φωτογραφικό υλικό υποστηρικτικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης.

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας πραγματοποιήθηκε εκτενής έρευνα με σκοπό την ανάλυση της αγοράς ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου καθώς και να συλλεχθεί ικανοποιητικός αριθμός συγκριτικών στοιχείων που αφορούν κυρίως σε ζητούμενες τιμές μίσθωσης παρόμοιων ακινήτων.

Πιο συγκεκριμένα, πληροφορίες σχετικά με τα συγκριτικά στοιχεία αντλήθηκαν από τους κάτωθι διαδικτυακούς τόπους:

1. <http://www.xe.gr/>
2. <http://www.spitogatos.gr/>
3. <https://en.tospitimou.gr/>

Ενώ χρησιμοποιήθηκαν και πληροφορίες από τους κάτωθι δικτυακούς τόπους:

1. <http://www.minfin.gr/web/g.g.-oikonomikes-politikes/metroo-pistopoiemenon-ektimeton>
2. <https://www1.gsis.gr/dsae2/trxregistry>
3. <https://avag.gr/>
4. <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Statistics/realestate/default.aspx>
5. <http://www.geodata.gov.gr/maps/>

Τέλος, για την καλύτερη αξιοπιστία της έκθεσης, πραγματοποιήθηκε τηλεφωνική επικοινωνία με μεσιτικά γραφεία/μεσίτες της περιοχής ώστε να επαληθευτεί η ορθότητα των πληροφοριών που αντλήθηκαν μέσω διαδικτύου.

1. **Μεσιτικό Γραφείο:** ΠΑΤΡΑΪΚΗ ΜΕΣΙΤΙΚΗ, Καραϊσκάκη Γεώργιου 172, Πάτρα.
2. **Μεσιτικό Γραφείο:** PATRAS HOUSE, Ερευστρώλε 72, Πάτρα.
3. **Μεσιτικό Γραφείο:** MARKAT, Γούναρη Δημήτριου 21-23, Πάτρα.
4. **Μεσιτικό Γραφείο:** PANAGOPOULOS REAL ESTATE Κανακάρη 178, Πάτρα.

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1. Τοποθεσία Ακινήτου

Περιφέρεια:	Δυτικής Ελλάδας
Νομός:	Αχαΐας
Δήμος:	Καλαβρύτων
Πόλη - Οικισμός:	Δροσάτο Καλαβρύτων
Θέση:	Θέση «Καραβιά – Ράχη»

2. Συντεταγμένες Θέσης Ακινήτου

Γεωγραφικό Πλάτος (φ):	38.072459
Γεωγραφικό Μήκος (λ):	22.016688

3. Χαρακτηριστικά Περιοχής

Χαρακτήρας Περιοχής:	Αγροτικός
Ρυθμός ανάπτυξης:	Σταθερός
Ποσοστό δομημένων γεωτεμαχίων:	20,00 % - 30,00 %
Πρόσβαση σε εκπαιδευτήρια:	Δύσκολη
Πρόσβαση σε εμπορικά σημεία:	Δύσκολη
Πρόσβαση σε περιοχές εργασίας:	Δύσκολη
Στάθμευση:	Εύκολη
Υπαρξη οργανωμένων χώρων στάθμευσης:	Όχι
Καταλληλόλητα περιοχή για υφιστάμενη χρήση:	Ναι
Ρυμοτομία:	Μέτρια
Εξυπηρέτηση από συγκοινωνίες:	Όχι
Υποδομές δίκτυα ΥΚΩ:	Καλές

Οικονομική ευρωστία τοπικών επιχειρήσεων:

Μέτρια

Εικόνα κτηρίων και εγγός περιοχή ακινήτου:

Μέτρια

4. Χρήσεις Υφιστάμενων Κτηρίων*

Κατοικία:

50,00 %

Γραφεία:

0,00 %

Εμπορικά:

30,00 %

Τουριστικά:

20,00 %

Πρόσφατα Έργα – Έργα υπό ανάπτυξη:

Όχι

5. Χαρακτηριστικά Τοπικής Αγορά

Προσφορά Ανάλογων Ακινήτων:

Μεγάλη

Μέση Ηλικία:

Άνω των 25 ετών

Ζήτηση Ανάλογων Ακινήτων:

Μικρή

6. Περιγραφή Περιοχής

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται εντός της Δ.Ε. Καλαβρύτων, του Δήμου Καλαβρύτων, της Π.Ε. Αχαΐας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος.

Το Δροσάτο (πρώην Άνω Γουμένισσα) είναι ορεινό χωριό της πρώην επαρχίας Καλαβρύτων του Νομού Αχαΐας που αποτελεί σήμερα Τοπική Κοινότητα της Δημοτικής Ενότητας Καλαβρύτων του «Καλλικρατικού» Δήμου Καλαβρύτων. Προ της εφαρμογής της διοικητικής μεταρρύθμισης «Καποδιστριας» αποτελούσε την Κοινότητα Δροσάτου ενώ στη συνέχεια αποτέλεσε Δημοτικό διαμέρισμα του «Καποδιστριακού» Δήμου Καλαβρύτων. Ο πληθυσμός του σύμφωνα με την απογραφή του 2011 είναι 177 κάτοικοι. Είναι χτισμένο σε υψόμετρο 865 μέτρων, στις πλαγιές του όρους Σκεπαστό, βορειοδυτικά των Καλαβρύτων και σε απόσταση 15 χιλιομέτρων από αυτά. Το χωριό αποτελείται από δύο συνοικίες: το Δροσάτο (η μεγαλύτερη συνοικία) και τα Φαμελίτικα.

Η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει εμπορικές χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα με ισόγεια και διώροφα κτίρια τα οποία αποτελούνται από ισόγεια καταστήματα και επαγγελματικούς χώρους ή κατοικίες στους άνωθεν ορόφους. Τα εμπορικά ακίνητα τοποθετούνται επί της Επαρχιακής Οδού και οι χρήσεις τους αφορούν σε καταστήματα εστίασης (ταβέρνες, καφετέριες), εμπορικά καταστήματα (μίνι μάρκετ με παραδοσιακά προϊόντα) και κοινωφελή κτίρια (αστυνομία). Το κτιριακό απόθεμα είναι μεγάλης παλαιότητας άνω των 30 – 40 ετών.

Ο τουρισμός έχει αναπτυχθεί ιδιαίτερα λόγω του χιονοδρομικού κέντρου το οποίο αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα της Ελλάδος. Πλην αυτού, η περιοχή διαθέτει δημοφιλείς προορισμούς όπως τα ιστορικά μοναστήρια Αγίας Λαύρας και Μεγάλου Σπηλαίου, σπήλαια και φαράγγια, αλλά και τον οδοντωτό σιδηρόδρομο.

Το εγγύτερο οδικό δίκτυο είναι πλήρως ανεπτυγμένο, και το επίπεδο κατασκευής και συντήρησης του είναι το τυπικό. Η παρόδια στάθμευση στην περιοχή είναι εύκολη επί της κεντρικής οδού (επαρχιακή οδός Τρίπολης – Καλαβρύτων), λόγω του μεγάλου πλάτους της.

7. Περιγραφή Οικοπέδου

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, τα στοιχεία που συλλέξαμε από το διαδίκτυο (<https://www.eaxies.gr>, <http://www.e-domisis.gr>) πρόκειται για αγροτεμάχιο επιφανείας 4.019,00 τ.μ., εκτός σχεδίου και οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο το οποίο βρίσκεται στη θέση «Καραβιά - Ράχη», εντός της Δ.Ε. Καλαβρύτων, του Δήμου Καλαβρύτων, της Π.Ε. Αχαΐας, της Περιφέρειας Δυτικής Ελλάδος. Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης καθορίζονται από το Π.Δ. 24-4/3.5.1985, όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ. 14-2/23.2.1987 και το Π.Δ. 4.11.2011.

8. Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά

Πολεοδομικό Καθεστώς:

Εκτός Σχεδίου

Κυρωμένη Πράξης Εφαρμογής:

Όχι

Άρτιο:

Ναι

Οικοδομήσιμο:

Ναι

Υπό ένταξη:

Όχι

Ρυμοτομούμενο:

Όχι

Βέλτιστη Χρήση:

Αποθήκες / Βιομηχανία / Βιοτεχνία

9. Όροι Δόμησης Ακινήτου

Συντελεστής Δόμησης:

0,20 (0,9 για βιομηχανικά κτίρια)

Συντελεστής Κάλυψης:

10,00 % (30,00 % για βιομηχανικά)

Αρτιότητα:

Βλέπε κατωτέρω.

Κατ'όγκον συντελεστής εκμετάλλευσης:

3.30 (για βιομηχανικά κτίρια)

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος:

7,50μ για διώροφη οικοδομή, 4,00μ για μονόροφη και 11,00μ για βιομηχανικά.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης:

Δόμηση εκτός σχεδίου Π.Δ 24-5-1985 (ΦΕΚ270/Δ/31-5-1985) (Κατοικία-Αποθήκες- Βιομηχανικά Κτίρια)

Δήλωση:

Ο συντάσσων εκτιμητής δηλώνω ότι πραγματοποίησα έρευνα για παραπάνω όρους δόμησης, στο διαδίκτυο και συγκεκριμένα από τις ιστοσελίδες <https://www.eaxies.gr/> και <http://www.e-domisis.gr/>.

10. Ποιοτικά Χαρακτηριστικά Οικοπέδου

Θέση επί του ΟΤ:	Ενδιάμεσο
Πρόσωπο γηπέδου:	Επί ανώνυμης αγροτικής οδού (χωματόδρομος).
Κλίση:	> 10,00 %
Σχήμα γηπέδου:	Σύνθετες
Μορφολογία:	Βραχώδης
Προσπέλαση:	Δύσκολη
Πόλος έλξης:	Όχι
Εντός εμπορικού πυρήνα - άξονα:	Όχι

11. Οικοδομική Άδεια Κτιρίου

Θέμα:	Ανέγερση Κτιρίου Σταθμού Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας
Αριθμός - ημερομηνία:	293/06

12. Περιγραφή Κτιρίου

Εντός γηπέδου, επιφανείας 4.019,00 τ.μ βάσει της υπ. αριθμ. 293/06 Οικ. Άδειας ανεγέρθηκε κτίριο για στέγαση των μηχανών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, επιφανείας 263,94 τ.μ.

Το κτίριο περιλαμβάνει χώρο στροβιλοστασίου όπου στεγάζονται οι στρόβιλοι, οι γεννήτριες, ο πίνακας χαμηλής τάσης και ο πίνακας αυτοματισμών, χώρο γραφείου, αποθήκη, WC και χώρο για το πίνακα μέσης τάσης. Τα θεμέλια του κτιρίου, καθώς και τα κανάλι απορροής του νερού είναι κατασκευασμένα από οπλισμένο σκυρόδεμα, η δε τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή. Ο σκελετός της ανώδομης και η σκεπή είναι μεταλλικοί. Η σκεπή είναι επικαλυμμένη με panels κεραμοσκεπούς όψης για πλήρη ενσωμάτωση με το περιβάλλον. Κάθε όψη του κτιρίου επενδύεται στην περίμετρό της, σε λαρίδες πλάτους 1μ. με φυσική πέτρα. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι τόσο το κτίριο όσο και ο περιβάλλον χώρος ευρίσκονται σε πολύ καλή κατάσταση.

Στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου υπάρχουν διαμορφώσεις στα πρανή του οικοπέδου εγκατάστασης του σταθμού. Για την προστασία του σταθμού υπάρχει περίφραξη όλου του οικοπέδου από ενισχυμένο χαλυβδοπλέγμα επί σιδηροκασσάλων με περιμετρικό τοίχιο έδρασης και συρόμενη αυλόθυρα ασφαλείας.

13. Ποιοτικά Χαρακτηριστικά Κτηρίου

Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε καθώς και βάσει των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, πραγματοποιήθηκε καταγραφή των κατωτέρω χαρακτηριστικών:

Κτιριακή κατάσταση:	Αποπερατωμένο - 100%
Έτος Κατασκευής:	Λαμβάνεται ως 2008
Έτος ανακαίνισης:	
Φέρων οργανισμός:	ΩΣ
Επικάλυψη:	Μεταλλική Στέγη
Εξωτερικές τοιχοποιίες:	Οπτοπλινθοδομές
Δάπεδα:	Κεραμικά πλακίδια.
Θύρες:	Μεταλλικές.
Φωτισμός:	Φωτιστικά σώματα φθορισμού
Αρχιτεκτονική – αισθητική:	Τυπική
Ευελιξία - λειτουργικότητα:	Τυπική
Περιβάλλον χώρος:	Ναι
Κατάσταση - συντήρηση:	Καλή

14. Πολεοδομικός Έλεγχος

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος.

15. Νομικός Έλεγχος

Δεν πραγματοποιήθηκε νομικός έλεγχος.

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Για την πληρέστερη κατανόηση της έκθεσης εκτίμησης, καθώς και για την διαπίστωση πτυχών της αγοράς ακινήτων παρουσιάζουμε κατωτέρω πληροφορίες που αναλύουν το κλάδο των ακινήτων στην Ελλάδα όπου η αγορά είναι επηρεασμένη από την τρέχουσα οικονομική κατάσταση, η οποία εμφανίζει πτωτικές τάσεις, ενώ βάσει πρόσφατων μελετών αναμένεται να παρουσιάσει και περαιτέρω απώλειες το προσεχές διάστημα.

1. Προεπισκόπηση της Ελληνικής Οικονομίας

Η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή δυναμική της το 2019, παρά την επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας όπως σημειώνει η Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδας. Η ιδιωτική κατανάλωση αυξήθηκε το 2019 κατά 0,8% λόγω της ανόδου της απασχόλησης και της σημαντικής βελτίωσης του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών. Σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεση του IOBE «Η Ελληνική Οικονομία – τεύχος 4/2019», ο ρυθμός αύξησης του εγχώριου προϊόντος της Ελλάδας επιβραδύνθηκε στο τρίτο τρίμηνο του 2019 σε σύγκριση με το προηγούμενο, στο 2,3% από 2,8%. Όμως, στην ανακοίνωση της ΕΛΣΤΑΤ για το ΑΕΠ αυτού του τριμήνου, περιλαμβανόταν μια σημαντική αναθεώρησή του στο προηγούμενο τρίμηνο, η οποία διαμόρφωσε το ρυθμό μεταβολής του τη συγκεκριμένη περίοδο από 1,9% σε 2,8%. Η προς τα επάνω αναθεώρηση του ρυθμού ανάπτυξης οφείλεται κυρίως στην εκτεταμένη μεταβολή της αύξησης στη δημόσια κατανάλωση, με αποτέλεσμα αυτή να φτάσει το 9,4%, από 5,3% στην ανακοίνωση του ΑΕΠ για το δεύτερο τρίμηνο τον περασμένο Οκτώβριο. Συνολικά στο εννεάμηνο Ιανουαρίου – Σεπτεμβρίου 2019 το ΑΕΠ αυξήθηκε ελαφρώς ταχύτερα από ότι ένα έτος νωρίτερα, κατά 2,2% αντί 2,0%.

Ως προς τις τάσεις στις συνιστώσες του ΑΕΠ στο εννεάμηνο Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου του 2019, η εγχώρια κατανάλωση ήταν ελαφρώς μεγαλύτερη από ότι στην αντίστοιχη περίοδο ένα χρόνο νωρίτερα, κατά 0,7%, αύξηση ελαφρώς μεγαλύτερη αυτής σε εκείνο το χρονικό διάστημα (0,3%). Δεδομένης της αναθεώρησης στη δημόσια κατανάλωση το δεύτερο τρίμηνο, η ενίσχυση της εγχώριας κατανάλωσης προήλθε κυρίως από αυτήν τη συνιστώσα της, η οποία διευρύνθηκε κατά 3,0%, αντισταθμίζοντας την προπέρσινη μείωσή της κατά 2,9%.

Η κατανάλωση των νοικοκυριών ήταν μόλις 0,3% μεγαλύτερη από ότι στο ίδιο χρονικό διάστημα του 2018, όταν ανερχόταν κατά 1,0%. Οι επενδύσεις διευρύνθηκαν κατά 3,0% στα τρία πρώτα τρίμηνα του περασμένου έτους, ελαφρώς περισσότερο από ότι στο αντίστοιχο χρονικό διάστημα του 2018, στο οποίο είχαν αυξηθεί οριακά (+0,7%). Από την άλλη πλευρά, επισημαίνεται η σταδιακή επιδείνωση της τάσης τους μεταξύ των τριμήνων του 2019, καθώς η άνοδός τους κατά 14,6% στο αρχικό τρίμηνο επιβραδύνθηκε σημαντικά στο επόμενο και τη διαδέχθηκε πτώση 5,0% στο πλέον πρόσφατο. Επιπλέον, μη λαμβάνοντας υπόψη την επίδραση των μεταβολών στα αποθέματα στο επίπεδο των επενδύσεων, η οποία την

προηγούμενη χρονιά ήταν θετική και μεγαλύτερη από ότι το 2018 (+€1,25 δισεκ. έναντι +€884 εκατ.), προκύπτει ότι ο ακαθάριστος σχηματισμός πάγιου κεφαλαίου είναι οριακά μεγαλύτερος το 2019 σε σύγκριση με πρόπερσι, 1,0% έναντι 6,2%.

Επομένως, οι περισσότερες επενδύσεις οφείλονται σχεδόν αποκλειστικά στη μεγαλύτερη συγκέντρωση αποθεμάτων. Η τάση στην πλειονότητα των κατηγοριών πάγιου κεφαλαίου είναι ανοδική. Όμως, και στις περισσότερες από τις κατηγορίες που παρυσιάζουν ενίσχυση από την αρχή του έτους, σημειώνεται μεταστροφή της τάσης σε πτωτική στο τρίτο τρίμηνο. Η ισχυρότερη αύξηση, σε σχετικούς και απόλυτους όρους, παράμεινε στο εννεάμηνο στις επενδύσεις σε μεταφορικό εξοπλισμό και οπλικά συστήματα, κατά 15,5% ή €363 εκατ., αντισταθμίζοντας σε μεγάλο βαθμό τη μείωσή τους κατά 23,6% πρόπερσι. Η αύξηση προέρχεται σχεδόν αποκλειστικά από το δεύτερο τρίμηνο, ενώ στο τρίτο οι συγκεκριμένες επενδύσεις υποχώρησαν. Τη δεύτερη ευρύτερη άνοδο παρουσίασε ο σχηματισμός πάγιου κεφαλαίου σε κατοικίες, κατά 9,8% ή €98 εκατ., συνεχίζοντας τη διεύρυνσή του στην περίοδο Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου 2018 κατά 12,5%. Και σε αυτήν την κατηγορία πάγιου κεφαλαίου η τάση στο πλέον πρόσφατο τρίμηνο είναι πτωτική. Παρόμοιας έκτασης ενίσχυση σε απόλυτους όρους με τις κατοικίες αλλά αναλογικά πολύ μικρότερη ήταν αυτή στις επενδύσεις σε μηχανολογικό εξοπλισμό – οπλικά συστήματα (+2,8% ή +€108 εκατ.), όταν ένα χρόνο νωρίτερα έφτανε το 20,5%. Στον αντίποδα, την ευρύτερη πτώση στο εννεάμηνο του 2019 παρουσιάζουν οι λοιπές κατασκευές, κατά 15,3%, συνεχίζοντας και κλιμακώνοντας τη μείωσή τους στην ίδια περίοδο πρόπερσι κατά 22,7%.

Ως προς τις εξελίξεις στο εξωτερικό ισοζύγιο της οικονομίας, η άνοδος των εξαγωγών στο πρώτο εξάμηνο του προηγούμενου έτους κλιμακώθηκε έντονα στο επόμενο τρίμηνο, στο 9,5%, διαμορφώνοντας τη διεύρυνσή τους στο σύνολο της περιόδου Ιανουαρίου - Σεπτεμβρίου στο 6,6%. Αυτή η άνοδος είναι μικρότερη εκείνης στην αντίστοιχη περίοδο 2018 (8,1%). Η ενίσχυση των εξαγωγών υπηρεσιών στο εννεάμηνο, κατά 10,8%, αποτέλεσε τη βασική αιτία της αύξησης του συνόλου των εξαγωγών, καθώς σε αυτήν οφείλονται σχεδόν τα ¾ της (72,8%). Η άνοδος στο σκέλος των αγαθών ήταν αρκετά ηπιότερη, 3,3%. Πριν ένα χρόνο η ζήτηση αγαθών από το εξωτερικό ενισχυόταν ελαφρώς ταχύτερα από εκείνη για υπηρεσίες, κατά 8,5%, έναντι αύξησης 8,0%.

Σε αντίθεση με τις εξαγωγές, την ενίσχυση των εισαγωγών στο αρχικό εξάμηνο της προηγούμενης χρονιάς διαδέχθηκε υποχώρηση στο επόμενο τρίμηνό της. Προήλθε αποκλειστικά από το σκέλος των εισαγωγών προϊόντων και ήταν έκτασης 4,9%, έναντι εκτεταμένης ενίσχυσής τους πριν ένα έτος, κατά 15,5%. Παρά αυτήν την υποχώρηση, η υψηλότερη εισαγωγική ζήτηση στο εννεάμηνο προήλθε κυρίως από την πλευρά των αγαθών, με την άνοδό τους να φτάνει το 2,7% και να είναι μεγαλύτερη από ότι στην ίδια περίοδο του 2018 (0,8%). Η ποσοστιαία αύξηση των εισαγωγών υπηρεσιών ήταν υψηλότερη (5,9%), αλλά πολύ

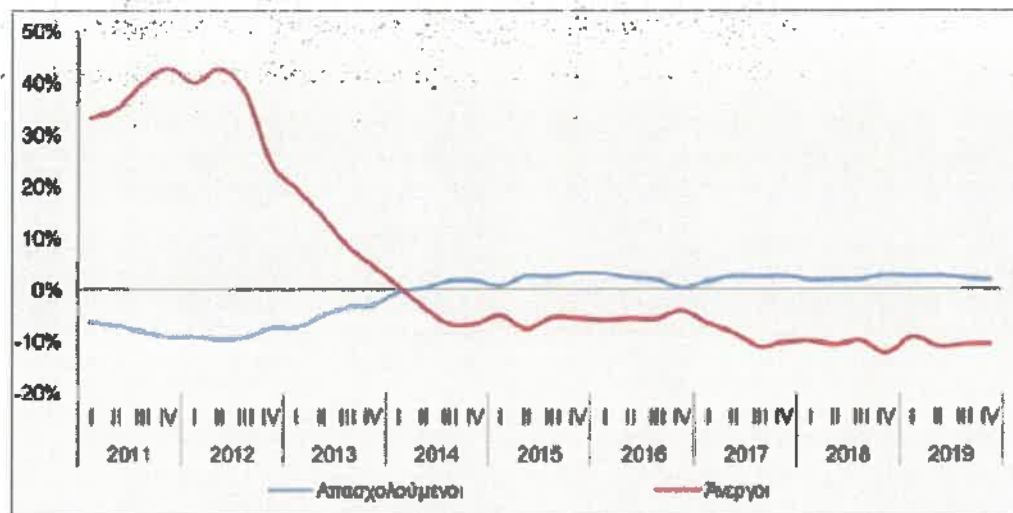
χαμηλότερη σε σύγκριση με ένα έτος νωρίτερα (+14,8%). Συνολικά οι εισαγωγές ήταν 3,3% περισσότερες.

Η μεγαλύτερη ενίσχυση της εξαγωγών στο εννεάμηνο σε σύγκριση με την άνοδο των εισαγωγών βελτίωσε το εξωτερικό ισοζύγιο, το έλλειμμα του οποίου, σε εθνικολογιστικούς όρους, περιορίστηκε στα €976 εκατ. (-61,1% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2018) ή 0,7% του ΑΕΠ. Σχετικά με τον πληθωρισμό, η Τράπεζα της Ελλάδας υπογραμμίζει ότι ο εναρμονισμένος πληθωρισμός, όπως μετρείται από τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), υποχώρησε στο 0,5% το 2019 από 0,8% το 2018. Στην εξέλιξη αυτή συνέβαλαν κατά κύριο λόγο οι διεθνείς τιμές του πετρελαίου και οι μειώσεις στην έμμεση φορολογία. Τον ίδιο ρυθμό κατέγραψε και ο πυρήνας του πληθωρισμού (0,5%), παραμένοντας αμετάβλητος στο επίπεδο του 2018. Το 2019 χαρακτηρίστηκε από σημαντικές διοικητικές αποφάσεις, όπως η αύξηση του κατώτατου μισθού, η κατάργηση του υποκατώτατου μισθού, η μείωση της έμμεσης φορολογίας στην εστίαση και σε σημαντικό αριθμό επεξεργασμένων ειδών διατροφής (από συντελεστή ΦΠΑ 24% στο 13%), αλλά και στον ηλεκτρισμό και στο φυσικό αέριο (από 13% στο 6%).

Επιπλέον, οι διεθνείς τιμές του πετρελαίου κατέγραψαν σημαντική υποχώρηση κατά το δεύτερο εξάμηνο του έτους. Σύμφωνα με πλέον πρόσφατα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ, ο Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) αυξήθηκε κατά 0,4%, σε ετήσια βάση τον Φεβρουάριο του 2020, ενώ ο Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή με Σταθερούς Φόρους (ΕνΔΤΚ-ΣΦ) παρουσίασε άνοδο κατά 1,7%, σε σύγκριση με τον Φεβρουάριο του 2019. Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Καταναλωτή, τον Φεβρουάριο του 2020, αυξήθηκε κατά 0,2%, σε σύγκριση με τον Φεβρουάριο του 2019, ενώ παρουσίασε μείωση κατά 0,5% σε σχέση με τον Ιανουάριο του 2020. Επιπλέον, ο δομικός πληθωρισμός, δηλαδή ο πληθωρισμός εξαιρουμένων των καυσίμων, των τροφίμων, των ποτών και του καπνού, διαμορφώθηκε στο +0,3%. Σύμφωνα με τα τριμηνιαία, μη εποχικά προσαρμοσμένα, στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ, η ανεργία ως ποσοστό του εργατικού δυναμικού ανήλθε, το τέταρτο τρίμηνο του 2019, στο 16,8%, έναντι 16,4%, το τρίτο τρίμηνο του έτους, ενώ σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018 υποχώρησε κατά 1,9 ποσοστιαίες μονάδες. Το εργατικό δυναμικό της χώρας ανήλθε στα 4.688,2 χιλ. άτομα, μειωμένο κατά 60,7 χιλ. άτομα σε σύγκριση με το τρίτο τρίμηνο του 2019 και κατά 26,6 χιλ. άτομα, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018.

Ο αριθμός των απασχολούμενων, κατά το τέταρτο του 2019, διαμορφώθηκε στις 3.901,8 χιλ. άτομα, μειωμένος κατά 70,1 χιλ. άτομα (-1,8%), σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, αλλά αυξημένος κατά 8,1 χιλ. άτομα (+1,8%), συγκριτικά με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2018, γεγονός το οποίο αντανακλάται και στη μείωση της ανεργίας (βλέπε επόμενο διάγραμμα). Σε σχέση με το είδος της εργασίας, οι εργαζόμενοι με καθεστώς πλήρους απασχόλησης αυξήθηκαν κατά 1,5%, σε ετήσια βάση, ενώ η μερική απασχόληση αυξήθηκε κατά 4,5%. Σύμφωνα με τους τριμηνιαίους μη χρηματοοικονομικούς λογαριασμούς θεσμικών

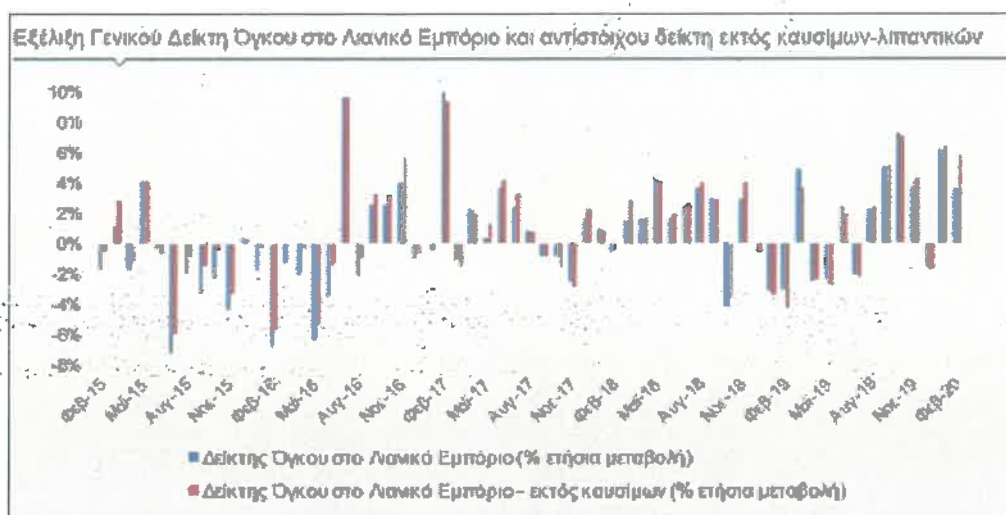
τομέων της ΕΛΣΤΑΤ, ο ετήσιος ρυθμός αύξησης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών επιταχύνθηκε το 1ο τρίμηνο 2019. Παρά ταύτα, το ύψος της κατανάλωσης ήταν μεγαλύτερο από το αντίστοιχο επίπεδο του διαθέσιμου εισοδήματος και ως εκ τούτου η αποταμίευση (μεταβλητή ροής) ήταν αρνητική. Σε όρους μέσου 4 τριμήνων, η δαπάνη κατανάλωσης των νοικοκυριών σε τρέχουσες τιμές ανήλθε στα €31,4 δις και το αντίστοιχο διαθέσιμο εισόδημα διαμορφώθηκε στα €30,4 δις.



1. Η Εξέλιξη του αριθμού των απασχολούμενων και των ανέργων / Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή.

Σύμφωνα με τα πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, τον Φεβρουάριο 2020, ο γενικός δείκτης όγκου στο λιανικό εμπόριο κατέγραψε αύξηση, κατά 3,5%, σε ετήσια βάση, έναντι πτώσης κατά 3,1%,.

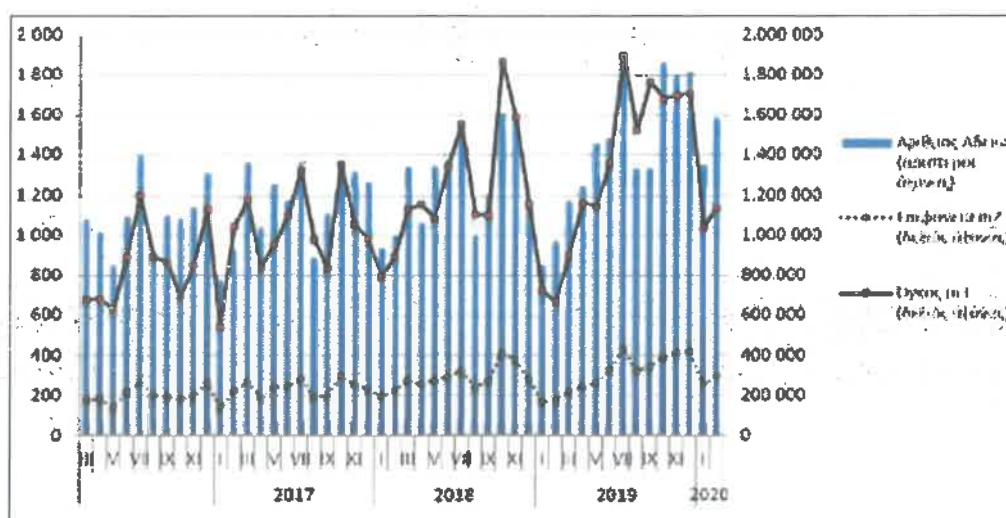
Χωρίς τα καύσιμα, ο σχετικός δείκτης αυξήθηκε κατά 5,9%. Συνολικά, τους πρώτους δύο μήνες του 2020, ο γενικός δείκτης όγκου στο λιανικό εμπόριο κατέγραψε αύξηση της τάξης του 4,8%, ενώ ο δείκτης εκτός καυσίμων αυξήθηκε κατά 6,1%, σε σύγκριση με το πρώτο δίμηνο του 2019. Στο διάστημα Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου 2019, οι δύο δείκτες είχαν σημειώσει πτώση, σε ετήσια βάση, κατά 3,1% και 3,9%, αντίστοιχα. Από τους επιμέρους κλάδους που συνθέτουν το δείκτη, αύξηση κατέγραψαν, το πρώτο δίμηνο του έτους, σε ετήσια βάση, οι πωλήσεις σε φαρμακευτικά είδη-καλλυντικά (+16,3%), έπιπλα-ηλεκτρικά είδη-οικιακό εξοπλισμό (+8,8%), μεγάλα και μικρά καταστήματα τροφίμων (+8,7% και +7%, αντίστοιχα), βιβλία-χαρτικά είδη (+7,8%), στα λοιπά καταστήματα, εκτός καυσίμων (+6,2%), καθώς και στην ένδυση-υπόδηση (+0,7%). Αντίθετα, μείωση των πωλήσεων, σε όρους όγκου, σημειώθηκε στα πολυκαταστήματα (-6,5%), στα τρόφιμα ποτά-καπνό (-4,1%) και στα καύσιμα και λιπαντικά αυτοκινήτων (-2,2%).



2. Εξέλιξη Γενικού Δείκτη Όγκου στο λιανικό εμπόριο / Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή.

Κλείνοντας, όσον αφορά το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής - Δημόσιας), σύμφωνα με τα πλέον πρόσφατα στοιχεία από την ΕΛ.ΣΤΑΤ κατά τον μήνα Φεβρουάριο 2020, στο σύνολο της Χώρας με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, ανήλθε σε 1.599 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 303,5 χιλιάδες τ.μ. επιφάνειας και 1.159,8 χιλιάδες κ.μ. όγκου, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 64,3% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 70,8% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 73,6% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2019.

Οι εκδοθείσες άδειες Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, κατά τον μήνα Φεβρουάριο 2020 ανήλθαν σε 1.586 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 297,9 χιλιάδες τ.μ. επιφάνειας και 1.136,7 χιλιάδες κ.μ. όγκου, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 63,2% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 67,8% στην επιφάνεια και κατά 70,3% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2019. Οι εκδοθείσες άδειες Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας κατά τον μήνα Φεβρουάριο 2020, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθαν σε 13 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 5,5 χιλιάδες τ.μ. επιφάνειας και 23,1 χιλιάδες τ.μ. όγκου. Το ποσοστό συμμετοχής της Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας στον συνολικό οικοδομικό όγκο, για τον μήνα Φεβρουάριο 2020, είναι 2,0%. Κατά την περίοδο των τελευταίων δώδεκα μηνών, δηλαδή από τον Μάρτιο 2019 έως τον Φεβρουάριο 2020, το μέγεθος της Συνολικής Οικοδομικής Δραστηριότητας (Ιδιωτικής-Δημόσιας) με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 18.440 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 3.995,7 χιλιάδες τ.μ. επιφάνειας και 17.370,2 χιλιάδες κ.μ. όγκου. Σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Μαρτίου 2018 - Φεβρουαρίου 2019 παρατηρήθηκε αύξηση κατά 21,2% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 15,9% στην επιφάνεια και κατά 14,9% στον όγκο.



3. Μηνιαία Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα / Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή.

Κατά την ίδια χρονική περίοδο, Ιουνίου 2019 - Ιουνίου 2020, η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 21,7% στον αριθμό των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, κατά 17,9% στην επιφάνεια και κατά 17,5% στον όγκο, σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο Ιουνίου 2018 – Ιουνίου 2019. Το ποσοστό συμμετοχής της Δημόσιας Οικοδομικής Δραστηριότητας στον συνολικό οικοδομικό όγκο, για την ανωτέρω περίοδο, είναι 2,0%.

Το δίμηνο Ιουνίου - Ιουλίου 2020, η Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα εμφανίζει, στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 61,8% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 61,5% στην επιφάνεια και κατά 57,8% στον όγκο, σε σχέση με το αντίστοιχο δίμηνο του έτους 2019.

Κατά την ίδια περίοδο Ιουνίου - Ιουλίου 2020, η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, εμφανίζει στο σύνολο της Χώρας, αύξηση κατά 60,9% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, αύξηση κατά 59,9% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 56,6% στον όγκο, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο Ιουνίου - Ιουλίου 2019.

2. Ανάλυση Αγοράς Ακινήτων

Για την πληρέστερη κατανόηση της έκθεσης εκτίμησης, καθώς και για την διαπίστωση πτυχών της αγοράς ακινήτων παρουσιάζουμε κατωτέρω πληροφορίες που αναλύουν το κλάδο των ακινήτων στην Ελλάδα όπου η αγορά είναι επηρεασμένη από την τρέχουσα οικονομική κατάσταση, η οποία εμφανίζει πτωτικές τάσεις, ενώ βάσει πρόσφατων μελετών αναμένεται να παρουσιάσει και περαιτέρω απώλειες το προσεχές διάστημα.

Η μείωση της επενδυτικής δραστηριότητας και ο περιορισμός του όγκου συναλλαγών κυρίως λόγω του κλίματος αβεβαιότητας που έχει δημιουργήσει το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον αποτελούν τα κυρίαρχα φαινόμενα στην κτηματαγορά. Παρά το γεγονός ότι οι τιμές των ακινήτων μειώθηκαν περισσότερο από 40,00 % κατά μέσο όρο από την έναρξη της κρίσης, εντούτοις η πλειονότητα των υποψήφιων αγοραστών αναμένει πως θα υπάρξει περαιτέρω μείωση με αποτέλεσμα να μην προβαίνει σε συναλλαγές. Σύμφωνα με έρευνα του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (Ε.Λ.Ι.Ε.) αναφορικά με την πορεία της κτηματαγοράς, τα αποτελέσματα παρουσιάζουν ότι υπάρχει τεράστια πτώση των τιμών ενώ σε αρκετά ακίνητα οι τιμές είναι χαμηλότερες από τις αντικειμενικές αξίες και το κατασκευαστικό κόστος, οι πράξεις πραγματοποιούνται σε επαχθείς όρους πίεσης δίχως να υπάρχει ικανοποιητικός χρόνος προώθησης των ακινήτων, ενώ αρνητικά επηρεάζει τον κλάδο και η υπερβάλλουσα προσφορά ακινήτων που υπάρχει λόγω του όγκου του κτιριακού αποθέματος.

Στη δυσκολία ανάκαμψης συμβάλουν η έλλειψη ρευστότητας, το υψηλό ποσοστό ανεργίας, η υψηλή φορολογική επιβάρυνση και η συνεχής αστάθεια του φορολογικού πλαισίου. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι παρά το γεγονός της πώλησης χαρτοφυλακίων και ακινήτων προς τα ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια καθώς και της πλήρης ενεργοποίησης των ηλεκτρονικών πλειστηριασμών, οι ενδείξεις σταθεροποίησης της αγοράς ακινήτων που καταγράφηκαν κατά διαστήματα τα προηγούμενα χρόνια ήταν σχετικά μικρής κλίμακας.

Σε γενικές γραμμές, η ανάκαμψη της στεγαστικής αγοράς θα είναι σταδιακή, λόγω των πιεσμένων από τη φορολογία ελληνικών νοικοκυριών, των υποτονικών χορηγήσεων στεγαστικών δανείων, της επιδείνωσης των δημογραφικών στοιχείων και της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος. Ο ρυθμός της ανάκαμψης θα βασισθεί στη βελτίωση του επιχειρηματικού κλίματος, στη μείωση της ανεργίας, στη διάρκεια της ανάπτυξης και την απλοποίηση του φορολογικού καθεστώτος.

Εντός του 2^{ου} εξαμήνου 2022, στόχος είναι να, στόχος είναι να υλοποιηθεί εξ ορθολογισμού της φορολόγησης, απλοποίηση των αδειοδοτήσεων/μεταβιβάσεων καθώς και διαθεσιμότητα δεδομένων προς τους επενδυτές με σκοπό τη στήριξη της κτηματαγοράς που θα αποφέρει σημαντικά οφέλη για το τραπεζικό σύστημα, την απασχόληση και την οικονομία συνολικά.

3. Στοιχεία Τοπικής Αγοράς Ακινήτων

Κατόπιν έρευνας αγοράς που πραγματοποιήθηκε με αυτοψία στην περιοχή, καταλήξαμε στην άποψη ότι η περιοχή των Καλαβρύτων ακολουθεί τις τάσεις της κτηματαγοράς με εξαιρετικά περιορισμένη δραστηριότητα κτηματικών συναλλαγών και πράξεων. Η αγορά μαστίζεται από την οικονομική κρίση και τη φορολογία με αποτέλεσμα να δημιουργείται σημαντική πτώση των τιμών και αδυναμία επίτευξης πράξεων αγοραπωλησίας.

Οι τιμές πώλησης έχουν μειωθεί, αλλά οι περιοχές και τα ακίνητα που επηρεάστηκαν περισσότερο είναι εκείνα τα οποία ανέκαθεν δε βρίσκονταν σε ευνοϊκά σημεία του νησιού γενικότερα. Όσον αφορά στα ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε ευνοϊκότερα σημεία, η μείωση είναι αισθητή αλλά σαφώς μικρότερη και τις περισσότερες φορές συνδυάζεται με την αύξηση του διαστήματος που το ακίνητο παραμένει διαθέσιμο προς εκμετάλλευση. Λαμβάνοντας υπόψη πληροφορίες από μεσίτες και χρήστες της περιοχής, εκτιμάται ότι η διαφορά μεταξύ ζητούμενων τιμών και επιπέδων που επιτρέπουν πραγματοποίηση πράξεων ανέρχεται στο 20,00 %, ενώ σε περιπτώσεις ακινήτων προς άμεση ρευστοποίηση η διαφορά είναι σημαντικότερη.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι το επίπεδο της κατασκευαστικής δραστηριότητας στη περιοχή των Καλαβρύτων και συγκεκριμένα στη περιοχή του εκτιμώμενου είναι σχεδόν ανύπαρκτο. Τα τελευταία χρόνια, η κτηματαγορά των Καλαβρύτων όπως και σε ολόκληρη την Ελλάδα είχε επηρεαστεί από την οικονομική κρίση και έπειτα από την πανδημία του Κορωνοϊού.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΤΑΘΜΟΥ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΗΛ. ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ / ΜΥΗΕ

Η εταιρεία αποφάσισε να κατασκευάσει το έργο (ΜΥΗΕ) στον ποταμό Μανεσαϊκό. Το έργο βρίσκεται στο ρέμα Μανεσαϊκό που είναι παραπόταμος του ποταμού Σελινούντα, το οποίο εκβάλλει στον Πατραϊκό Κόλπο. Το ρέμα πηγάζει σε υψόμετρο 1600μ. περίπου από τις παρυφές του όρους Χέλμου. Σχηματίζεται από δύο (2) κλάδους που συμβάλλουν στις βορειοανατολικές παρυφές του χωριού Δροσάτο και τα νερά του εμπλουτίζονται με τα νερά διαφόρων πηγών που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του. Η λεκάνη απορροής του ρέματος στη είναι 36 τετραγωνικά χιλιόμετρα περίπου. Το σημείο υδροληψίας βρίσκεται σε απόσταση 2,50 χλμ περίπου από τον οικισμό του χωριού.

Σκοπός της εταιρείας είναι η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από την υδροηλεκτρική ενέργεια και η αποκλειστική πώληση της ενέργειας αυτής στο Ηλεκτρικό Διασυνδεδεμένο Σύστημα. Στόχος, η εκμετάλλευση του υδρολογικού δυναμικού που αποτελεί έναν ανεξάντλητο φυσικό πόρο, κατά τρόπο που συμβάλλει στον γενικότερο περιορισμό της ρύπανσης της ατμόσφαιρας του υπεδάφους και των υδάτινων πόρων από τη μη παραγωγή ενέργειας από συμβατικούς σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής αλλά και στην εξοικονόμηση καυσίμων προς ωφέλεια της Εθνικής Οικονομίας. Επίσης, η εγκατάσταση και λειτουργία του ΜΥΗΕ εκτός από την οικονομική διάσταση που βεβαίως θα έχει για την εταιρεία έργου, συμβάλει και στην ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής του οικείου Δήμου, δεδομένων των θέσεων εργασίας που θα δημιουργηθούν κατά την κατασκευή αλλά και καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας του ΜΥΗΕ.

Υδροληψία

Για την απόληψη των νερών από το υδατόρεμα επί της φυσικής κοίτης αυτού έχει κατασκευαστεί υπερπηδητός αναβαθμός σκυροδέματος ύψους 1,60μ περίπου. Το μήκος του αναβαθμού είναι 13μ. και η στέγη του βρίσκεται σε υψόμετρο +591μ. Στη θέση της υδρομάστευσης γίνεται καθαρισμός της κοίτης από σαθρά υλικά και δημιουργείται η υποδομή θεμελίωσης της κατασκευής. Ο αναβαθμός φέρει παραπλεύρως χειροκίνητο θυρόφραγμα ολίσθησης διαστάσεων 1x1,5 μ για εκκένωση των φερτών υλικών και τον καθαρισμό του. Ο αναβαθμός συνδυάζεται σε ενιαίο έργο με πλευρική υδροληψία, εξαμμητή και δεξαμενή φόρτισης απ' όπου ξεκινά ο αγωγός πίεσης.

Η πλευρική υδροληψία αποτελείται από δύο (2) ανοίγματα διαστάσεων 3x0,7μ μέσω των οποίων γίνεται η απόληψη της παροχής λειτουργίας του έργου. Στην είσοδο της υδροληψίας σε κάθε άνοιγμα έχουν τοποθετηθεί μονές αποσπώμενες μπάρες και θυρόφραγμα διαστάσεων 3,1x0,7μ. Μετά την πλευρική υδροληψία ξεκινά κανάλι όδευσης των υδάτων στον εξαμμητή. Το κανάλι διαθέτει αυλάκι για τη συγκράτηση των φερτών, ενώ στο τέλος υπάρχει θυρόφραγμα ρύθμισης διαστάσεων 1,3x1,8μ. Η κατασκευή της υδροληψίας έχει γίνει με τρόπο ώστε να μη γίνουν ιδιαίτερες παρεμβάσεις, να μην αλλάξει η κοίτη του ποταμού και ο αναβαθμός να μη δημιουργήσει σημαντικό εμπόδιο στη ροή του νερού και των φερτών υλικών.

Ο εξαμμητός έχει διαμόρφωση τραπεζοειδούς καναλιού, με μεγαλύτερο βάθος στην κατάληξή του, ώστε να συγκεντρώνει την άμμο η οποία βρίσκεται στο νερό. Συγκεκριμένα αποτελείται από δύο (2) θαλάμους πλάτους 1,60μ και μέσου βάθους 3μ περίπου. Οι εξωτερικές διαστάσεις του εξαμμητού είναι 4,10μ πλάτος και 35μ μήκος περίπου. Ο εξαμμητός περιλαμβάνει διάταξη υπερχειλίσσεως (προβλέπονται πλευρικοί υπερχειλιστές σε κάθε θάλαμο μήκους 6μ) και καθαρισμού μέσω θυροφράγματος στην έξοδο που καταλήγουν στο προβλεπόμενο κανάλι υπερχειλίσσεως.

Το κανάλι υπερχειλίσσεως είναι ορθογωνικής διατομής και έχει διαστάσεις 1,5x2,2μ ενώ το μήκος του ανέρχεται στα 55μ περίπου. Μέσω του καναλιού υπερχειλίσσεως τα νερά πλημμύρας και τα φερτά οδηγούνται στη φυσική κοίτη του υδατορέματος. Με τον τρόπο αυτό προστατεύεται η υδροληψία από τις πλημμυρικές παροχές. Το κανάλι αυτό είναι κατασκευασμένο εξ ολοκλήρου από οπλισμένο σκυρόδεμα. Μετά τον εξαμμητό το νερό οδηγείται στη δεξαμενή φόρτισης από την οποία το νερό οδηγείται μέσω του αγωγού προσαγωγής στο στρόβιλο του σταθμού.

Στη δεξαμενή φόρτισης υπάρχει εγκατεστημένο σταθμόμετρο το οποίο μεταδίδει στους στρόβιλους μέσω θωρακισμένου καλωδίου μεταφοράς σημάτων τη στάθμη του νερού στη δεξαμενή φόρτισης. Οι διαστάσεις της δεξαμενής φόρτισης επιλέγονται έτσι ώστε αφενός να είναι δυνατή η παραγωγή των 1,9 τετραγωνικών κυβικών/sec χωρίς να δημιουργείται μεγάλη ταχύτητα στη ροή του νερού, αφ' ετέρου το ύψος της στάθμης του νερού να είναι τέτοιο ώστε να μη δημιουργείται δίνη και εισέρχεται αέρας στον αγωγό προσαγωγής.

Αγωγός Προσαρμογής

Το νερό μέσω της υδροληψίας και του αντίστοιχου εξαμμητού διοχετεύεται μέσω του συστήματος προσαγωγής συνολικού μήκους 2380μ. στο κτίριο του Υδροηλεκτρικού Σταθμού. Η ονομαστική διάμετρος του αγωγού πίεσης είναι ίση με DN1200. Ο αγωγός προσαγωγής είναι χαλύβδινος. Ο αγωγός προσαγωγής αποτελείται από τεμάχια αγωγού πάχους τέτοιου ώστε να διασφαλίζεται ελάχιστη δυναμική αντοχή έως και πίεση 16bar (έχει ληφθεί υπόψη επί πλέον αντοχή σε πίεση της τάξεως 30,00 % από πιθανό υδραυλικό πλήγμα).

Ο εξοπλισμός που περιλαμβάνεται για την παραγωγή της ηλεκτρικής ενέργειας, είναι ο ακόλουθος:

Βάνες Εισόδου

Ο καθένας από τους δύο (2) αγωγούς εισέρχεται στον αντίστοιχο στρόβιλο μέσω μιας βάνας τύπου πεταλούδας, ονομαστικής πίεσης 16bar (PN16) και διατομής DN700. Οι βάνες εισόδου εξυπηρετούν ως βασικοί διακόπτες αποκοπής της παροχής του νερού προς τον υδροηλεκτρικό σταθμό είτε για λόγους συντήρησης, είτε για λόγους ασφαλείας, είτε λόγω έλλειψης ικανής παροχής νερού στον ποταμό για να διατηρήσει τη λειτουργία τον σταθμού.

Στρόβιλοι

Έχουν χρησιμοποιηθεί δύο (2) στρόβιλοι τύπου «PELTON» του οίκου «Geppert» Αυστρίας, κατακόρυφου άξονα. Κάθε στρόβιλος έχει τα παρακάτω τεχνικά χαρακτηριστικά:

Τύπος στροβίλου:	Pelton
Ολικό ύψος (gross head):	117μ
Καθαρό ύψος (net head):	114,8μ
Αριθμός ακροφυσίων:	5
Ονομαστική παροχή:	0,95μ ³ /sec
Ταχύτητα περιστροφής:	500rpm
Ισχύς εξόδου στροβίλου:	994KW

Ο στρόβιλος θα διαθέτει εκτροπείς ροής για καταστάσεις ανάγκης.

Υδραυλικό Σύστημα Ελέγχου

Για τη λειτουργία των υδραυλικών συστημάτων του σταθμού έχουν τοποθετηθεί δύο (2) υδραυλικές μονάδες (μία σε κάθε στρόβιλο) που παρέχουν την απαιτούμενη ποσότητα και πίεση υδραυλικού υγρού (ήτοι ρύθμιση των 5 ακροφυσίων του στροβίλου, ρύθμιση των πτερυγίων εκτροπής της ροής του στροβίλου, άνοιγμα-κλείσιμο της βάνας εισόδου του στροβίλου κτλ).

Το υδραυλικό σύστημα ελέγχου θα περιλαμβάνει αντλία ελαίου λειτουργούσα με ηλεκτρικό κινητήρα, δοχείο συλλογής ελαίου, έμβολα ελαίου, δοχείο πίεσεως, ηλεκτρομαγνητικές βαλβίδες, βάνες αποκοπής καθώς και τους αντίστοιχους σωλήνες πίεσεως για τη σύνδεση μεταξύ τους.

Γεννήτριες

Για την παραγωγή της ηλεκτρικής ισχύος έχουν χρησιμοποιηθεί (2) δύο σύγχρονες γεννήτριες με απευθείας σύνδεση στους άξονες τους με τις πτερωτές των στροβίλων (μετάδοση 1:1). Οι γεννήτριες θα είναι τριφασικές, αυτοδιεγερόμενες, αυτορυθμιζόμενες και αυτοαεριζόμενες σύμφωνα με τα διεθνή στάνταρντ IEC 34.

Αυτοματισμοί Χαμηλής Τάσης

Στον Πίνακα ελέγχου υπάρχουν οι αντίστοιχες ασφαλιστικές διατάξεις, τα όργανα διακοπής, τα μετρητικά όργανα, οι αυτοματισμοί, με τις απαραίτητες κάρτες εισόδων – εξόδων για τη λειτουργία των αυτοματισμών.

Οι ασφαλιστικές διατάξεις αναλύονται ως εξής:

Έλεγχος και εποπτεία

Βασίζεται σε μικροεπεξεργαστές οι οποίοι παρέχουν τον έλεγχο των γεννητριών και των στροβίλων, καθώς επίσης και τη σειρά εκκίνησης – τερματισμού των γεννητριών και την εποπτεία των μετρούμενων παραμέτρων του σταθμού

Επικοινωνία και χειρισμοί (HMI)

Βασίζεται σε μια οθόνη LCD και ένα πληκτρολόγιο. Επιτρέπει στον χειριστή να παρακολουθεί τις τρέχουσες λειτουργικές παραμέτρους του σταθμού, μηχανικές και ηλεκτρικές και τις καταγραφές των συμβάντων. Από το πληκτρολόγιο ο χειριστής μπορεί να έχει πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες και ρυθμίσεις του συστήματος ελέγχου. Παρέχεται σύνδεση για απομακρυσμένο έλεγχο του σταθμού.

Προστασία γεννήτριας

Η γεννήτρια περιλαμβάνει ρελέ προστασίας. (Digital Protection Unit) ειδικά κατασκευασμένα για σταθμούς παραγωγής ενέργειας με όλες τις απαραίτητες λειτουργίες προστασίας.

Συγχρονισμός γεννήτριας

Συσκευή αυτόματου συγχρονισμού και πολλαπλών ψηφιακών λειτουργιών για συγχρονισμό, προστασία και διάταξη μετατροπής μετρήσεων. Στη συγκεκριμένη εφαρμογή θα χρησιμοποιηθεί για το συγχρονισμό και ένδειξη των ρευμάτων της γεννήτριας, των τάσεων της γεννήτριας, της ενεργής και άεργου ισχύος του συντελεστή ισχύος κλπ. Οι λειτουργίες προστασίας καλύπτονται από το ρελέ προστασίας. Τα μετρούμενα ηλεκτρικά μεγέθη θα εμφανίζονται στην οθόνη πολλαπλών λειτουργιών.

Το σύστημα τροφοδοσίας βοηθητικών κυκλωμάτων 24vdc

Η τροφοδοσία 24vdc θα είναι αποκλειστικά για τα πεδία προστασίας των στροβίλων και των γεννητριών.

Σύστημα κυκλωμάτων εξυπηρέτησης σταθμού 400/230V

Είναι ενσωματωμένο στο πεδίο προστασίας γεννητριών και περιλαμβάνει την τροφοδοσία των βοηθητικών κυκλωμάτων του σταθμού (AC/DC)

Μετασχηματιστής

Στο έργο έχει τοποθετηθεί κύριος μετασχηματιστής ισχύος για την ανύψωση της τάσης των γεννητριών από 600V σε 20KV και τη μεταφορά της ενέργειας στο δίκτυο της μέσης τάσης της ΔΕΗ. Τα ονομαστικά στοιχεία του μετασχηματιστή ισχύος είναι:

Ισχύς:	2500kva
Αριθμός μονάδων:	1
Τύπος:	Ελαίου
Τάση τυλιγμάτων πρωτεύοντος:	0.6kv
Τάση τυλιγμάτων δευτερεύοντος:	20kv
Αριθμός φάσεων:	3
Συχνότητα:	50Hz

Το περίβλημα του μετασχηματιστή θα είναι μεταλλικό, στιβαρής κατασκευής και φέρει ειδικά άγκιστρα για τη μεταφορά του. Ο μετασχηματιστής φέρει επίσης ειδικό δοχείο διαστολής που θα έχει δυνατότητα να χωρέσει το λάδι σε περίπτωση υπερθέρμανσης έως 100 βαθμούς Κελσίου. Για προστασία από υπερθέρμανση ο μετασχηματιστής φέρει θερμοστάτη δύο (2) επαφών, μια επαφή για προειδοποίηση και μία επαφή για διακοπή λειτουργίας του μετασχηματιστή. Ο Μ/Σ θα είναι κατασκευασμένος σύμφωνα με τους κανονισμούς IEC 76. Ο Μ/Σ είναι κατασκευασμένος σύμφωνα με τους κανονισμούς IEC76.

Πεδία Μέσης Τάσης

Εντός του κτιρίου έχει τοποθετηθεί ο πίνακας μέσης τάσης, ο οποίος αποτελείται από τέσσερα (4) πεδία μέσης τάσης, τα οποία περιέχουν όλο τον απαραίτητο εξοπλισμό και όργανα για την ασφαλή σύνδεση του σταθμού με το δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΗ. Πιο συγκεκριμένα, ο πίνακας μέσης τάσης αποτελείται από τις κάτωθι κυψέλες:

1. Κυψέλη εξόδου προς το δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΗ
2. Κυψέλη οργάνων μέτρησης
3. Κυψέλη μετασχηματιστή ισχύος 2500KVA
4. Κυψέλη μετασχηματιστή ισχύος 50kva για τα βοηθητικά φορτία

Η κυψέλη εξόδου προς το δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΗ περιέχει ασφαλιστικές διατάξεις ήτοι:

1. Τριπολικό αποζεύκτη φορτίου μέσης τάσης ονομαστικής τάσης 24kva,
2. Αλεξικέραυνο γραμμής,
3. Χωρητικούς καταμεριστές με ενδεικτικές λυχνίες ύπαρξης τάσης,
4. Τριπολικό γειωτή μανδαλωμένο με το διακόπτη φορτίου και την πόρτα της κυψέλης,

Η κυψέλη οργάνων μέτρησης περιέχει όλους τους μετασχηματιστές μέσης τάσης και οι οποίοι συνδέονται με τα όργανα για τη μέτρηση των εισερχομένων και εξερχομένων ενεργών και άεργων ισχύων. Τα καλώδια μέσης τάσης είναι χάλκινα, και θα είναι σύμφωνα με τους κανονισμούς VDE 0273 και IEC 502. Η σύνδεση των καλωδίων μέσης τάσης με τον υπόλοιπο εξοπλισμό γίνεται με τη χρήση των ειδικών πολυαιθυλενικών ακροκιβωτίων.

Δίκτυο Σύνδεσης ΔΕΗ

Η σύνδεση με το δίκτυο πραγματοποιείται με εναέρια τριφασική γραμμή και συνδέεται με το δίκτυο μέσης τάσης της ΔΕΗ. Η εγκατάσταση περιλαμβάνει συστήματα προστασίας και μετρήσεων και θα εναρμονίζεται με τις σχετικές οδηγίες και διαδικασίες της ΔΕΗ.

Η σύνδεση με το δίκτυο περιλαμβάνει:

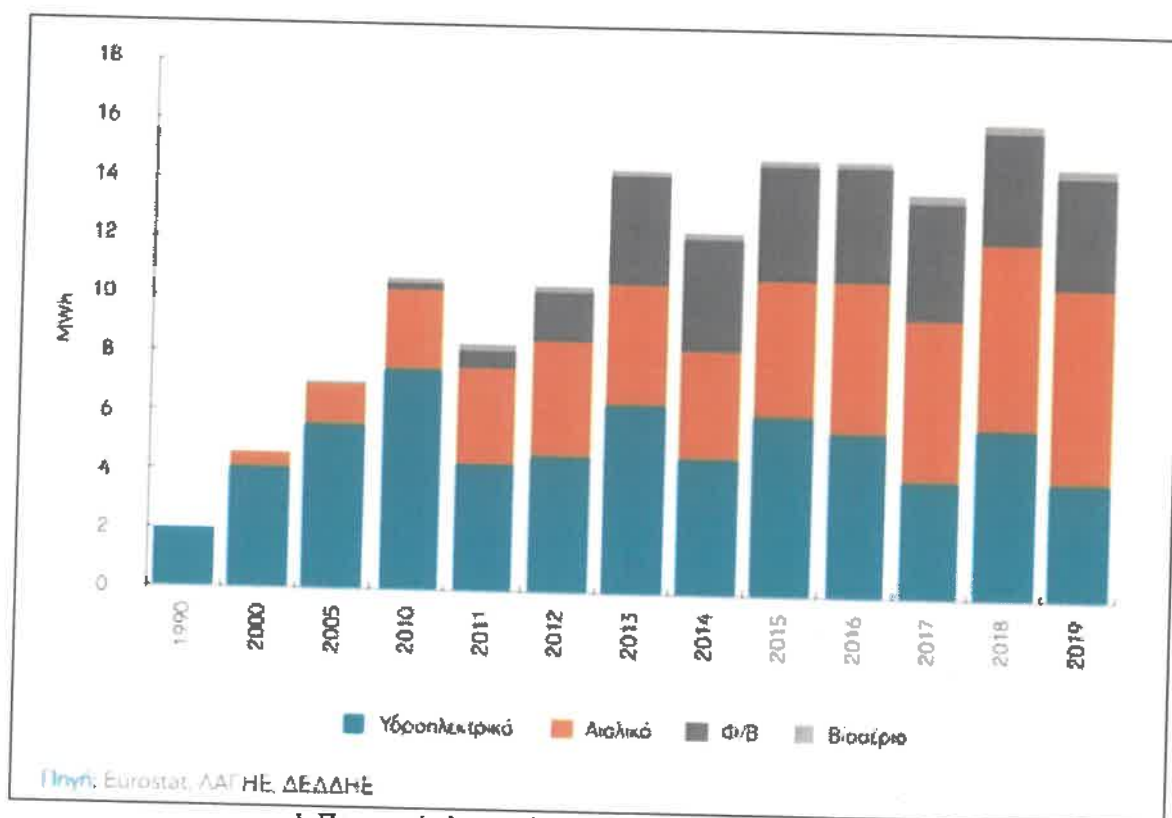
1. Σημεία διακοπής,
2. Ηλεκτρονόμοι προστασίας για τη ρύθμιση των τιμών εντός των απαιτούμενων ορίων,
3. Γείωση των εγκαταστάσεων,
4. Μετρητές άεργου και ενεργού ισχύος.

5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΛΑΔΟΥ ΥΔΡΟΗΛΕΚΤΡΙΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ

Η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας αναπτύσσεται ραγδαία διεθνώς. Η συνολική παραγωγή σημείωσε ετήσια αύξηση σε κάθε έτος από το 1974 και μετά, με εξαίρεση το 2009. Με 26,7 χιλ. TWh το 2018, η ακαθάριστη παραγωγή έχει διπλασιαστεί σε σύγκριση με τα μέσα της δεκαετίας του 1990 (13,3 χιλ. TWh το 1995) και τετραπλασιαστεί σε σύγκριση με τα μέσα της δεκαετίας του 1970 (6,3 χιλ. TWh το 1974).

Η συνεχής αύξηση της ενεργειακής ζήτησης, σε συνδυασμό με την εξάντληση των κοιτασμάτων των συμβατικών καυσίμων και τα περιβαλλοντικά προβλήματα που αντιμετωπίζει ο πλανήτης μας, για τα οποία ευθύνονται σε μεγάλο βαθμό τα συμβατικά καύσιμα, επιβάλλει την αναζήτηση άλλων πηγών ενέργειας, οι οποίες να είναι ανανεώσιμες και ανεξάντλητες. Τα επόμενα χρόνια οι Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ), συμπεριλαμβανομένων των υδατοπτώσεων, θα έχουν βασικό ρόλο στο ενεργειακό μείγμα αλλά, κυρίως στην ηλεκτροπαραγωγή της χώρας.

Οι ΑΠΕ αντιπροσωπεύουν σχεδόν το ένα τρίτο της συνολικής παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας στην Ελλάδα, με την υδροηλεκτρική ενέργεια να κατέχει το δεύτερο μεγαλύτερο μερίδιο της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ, αλλά με σημαντικές ετήσιες διακυμάνσεις.



Ι. Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ΑΠΕ, 2000-2019

Προοπτικές κλάδου

Τα επόμενα χρόνια οι ΑΠΕ θα έχουν βασικό ρόλο στο ενεργειακό μείγμα αλλά, κυρίως στην ηλεκτροπαραγωγή της χώρας. Οι υδροηλεκτρικοί σταθμοί αποκτούν όλο και σημαντικότερο ρόλο στην Ελλάδα, που ως μεσογειακή χώρα απειλείται ιδιαίτερα από τις κλιματικές μεταβολές.

Εξακολουθούν, όμως, να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις στην ομαλή ενσωμάτωση σε μεγάλη κλίμακα των ΑΠΕ. Η μεταβλητότητα της διαθέσιμης πρωτογενούς ενέργειας οδηγεί σε μειωμένο συντελεστή αξιοποίησης του δυναμικού των ΑΠΕ σε σύγκριση με τις συμβατικές μονάδες και δημιουργεί προκλήσεις για την ευστάθεια του συστήματος ηλεκτρικής ενέργειας. Στις λύσεις που αντιμετωπίζουν αυτές τις προκλήσεις περιλαμβάνονται η λειτουργία ενέλικτων μονάδων με συμβατικά καύσιμα, η αυξημένη δυναμικότητα διασύνδεσης με γειτονικά συστήματα (καθώς μέρος της μεταβλητότητας έχει τοπικό χαρακτήρα) και η εφαρμογή συστημάτων αποθήκευσης ενέργειας (όπως η αντλησιοταμίευση).

Μια επιπλέον ιδιαιτερότητα των μικρών υδροηλεκτρικών που είναι εγκατεστημένες στη ροή ενός ποταμιού, είναι το εξαιρετικά χαμηλό οριακό κόστος της ηλεκτρικής ενέργειας που παράγουν.

Η ανανεωσιμότητά τους έγκειται στο γεγονός ότι με την παραγωγή ενέργειας δεν αφαιρούν πόρους που βρίσκονται σε στενότητα και ως αποτέλεσμα το οριακό κόστος παραγωγής μιας επιπλέον μονάδας είναι πρακτικά μηδενικό. Για τον λόγο αυτό η παραγωγή τους χρησιμοποιείται κατά προτεραιότητα από τους διαχειριστές του συστήματος ηλεκτρισμού για την κάλυψη της ζήτησης, ενώ η διείσδυσή τους δημιουργεί σοβαρές προκλήσεις για τη λειτουργία των αγορών χονδρικής ηλεκτρικής ενέργειας, ειδικά σε ώρες χαμηλής ζήτησης, με αποτέλεσμα να καταγράφονται μηδενικές ή ακόμα και αρνητικές τιμές χονδρικής. Παρά το εξαιρετικά χαμηλό οριακό κόστος της ηλεκτρικής ενέργειας που παράγουν οι μονάδες αυτές, τα έσοδα που εξασφαλίζουν από την πώληση ενέργειας σε τιμές χονδρικής δεν επαρκούν (ακόμα) για να καλύψουν το κόστος εγκατάστασής τους.

Από τη μια πλευρά, με την αυξανόμενη διείσδυσή τους υποχωρεί το κόστος εγκατάστασής τους, καθώς αναπτύσσονται και εξελίσσονται οι τεχνικές παραγωγής και εγκατάστασης του εξοπλισμού τους. Από την άλλη, η διείσδυσή τους οδηγεί σε πτώση των τιμών ηλεκτρικής ενέργειας στις αγορές χονδρικής, ενώ μελλοντικά θα εξαντλούνται σταδιακά και οι τοποθεσίες με υψηλότερο δυναμικό παραγωγής.

6. SWOT ΑΝΑΛΥΣΗ

Στην παρούσα SWOT Ανάλυση αναφέρουμε τις δυνάμεις, τις αδυναμίες, τις ευκαιρίες και τις απειλές για τον εκάστοτε επενδυτή όπου δύναται να επενδύσει σε παρόμοιο εξοπλισμό.

Δυνάμεις - Strengths

- Αξιοποίηση των υπάρχων υποδομών – Ο μηχανολογικός εξοπλισμός βρίσκεται εγκατεστημένος σε ακίνητο με καλή θέση και εγγύτητα με το οδικό δίκτυο.
- Εξοπλισμός με υψηλή αξία κτήσης.

Αδυναμίες - Weaknesses

- Μέρος του εξοπλισμού είναι εμπεπλεγμένο στο ακίνητο και κατασκευασμένο για τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις με αποτέλεσμα σε τυχόν αποκόλληση να είναι άχρηστο.
- Πώληση του εξοπλισμού ως ενιαίο σύνολο διατίθεται σε αγορά σε μικρό σύνολο υποψήφιων αγοραστών (υψηλό επενδυτικό ρίσκο).
- Δεδομένου του είδους και του μεγέθους του εξοπλισμού, ο προβλεπόμενος χρόνος τμηματικής πώλησης ανέρχεται στον διπλάσιο από τον εκτιμώμενο χρόνο διάθεσης ως ενιαίο σύνολο.

Ευκαιρίες – Opportunities

- Προώθηση της κοινωνικής ένταξης της περιοχής, μείωση της φτώχειας/οικονομική ανάπτυξη.

Απειλές - Threats

- Η οικονομική ύφεση και η μακροοικονομική αβεβαιότητα.
- Υψηλή φορολογία και γραφειοκρατία.
- Αδυναμία εξασφάλισης χρηματικών πόρων και έλλειψη επενδυτικού ενδιαφέροντος.

7. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Όπως αναφέρθηκε προκειμένου να ανταποκριθούμε με εγκυρότητα στις απαιτήσεις του έργου το οποίο μας ανατέθηκε, πραγματοποιήθηκε εφαρμογή των προδιαγραφών των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (International Valuation Standards – IVS), των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (European Valuation Standards – EVS) και των Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS) της Μεγάλης Βρετανίας.

Πιο συγκεκριμένα, εφαρμόστηκαν οι διεθνείς αναγνωρισμένες προσεγγίσεις εκτίμησης παγίων περιουσιακών στοιχείων. Επισημαίνεται ότι, σε κάθε μελέτη εκτίμησης είναι αναγκαίο να λαμβάνονται υπόψη και οι τρεις (3) προσεγγίσεις της αξίας, καθώς μια ή και περισσότερες από αυτές, μπορεί να έχουν εφαρμογή.

Σημειώνεται δε, ότι η επιλογή της ενδεδειγμένης και πιο αξιόπιστης προσέγγισης, υπαγορεύεται από το είδος του υπό εκτίμηση παγίου, από την ύπαρξη ή όχι συγκριτικών στοιχείων καθώς και από τα στοιχεία τα οποία θα συλλεχτούν κατά την αυτοψία. Οι τρεις (3) διεθνείς αναγνωρισμένες προσεγγίσεις εκτίμησης παγίων περιουσιακών στοιχείων είναι:

Προσέγγιση Αγοράς

Η Προσέγγιση της Αγοράς θεωρείται ότι αντανακλά την πλέον αξιόπιστη δευτερεύουσα αγορά και διαμορφώνει την αξία με βάση την ανάλυση και σύγκριση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραπωλησιών συγκρίσιμων παγίων. Η Συγκριτική Προσέγγιση, όπως αλλιώς αναφέρεται, βασίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση μίας ιδιοκτησίας ή ενός παγίου, περισσότερο από το κόστος αγοράς ενός παρόμοιου, για την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα. Όταν εφαρμόζεται η Προσέγγιση της Αγοράς, διαπιστώνονται με επιτόπου επιθεωρήσεις τα πραγματικά τεχνικά στοιχεία των υπό διερεύνηση περιουσιακών στοιχείων και συγκρίνονται με παρόμοια που διατίθενται στην ελεύθερη αγορά.

Προσέγγιση Κόστους

Η Προσέγγιση του Κόστους εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο για την εκτίμηση του εξειδικευμένου μηχανολογικού εξοπλισμού, όπου διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά και διαμορφώνει την αξία με βάση το Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης του παγίου. Η εν λόγω μέθοδος εφαρμόζεται επιπλέον στις περιπτώσεις όπου τα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να πωληθούν μεμονωμένα παρά μόνο ως μέρος μιας λειτουργούσας επιχείρησης. Πρόσθετα εφαρμόζεται σε εκτιμήσεις όταν διαπιστώνεται ότι για τα περιουσιακά στοιχεία δεν υφίστανται επαρκή συγκριτικά στοιχεία πώλησης παρόμοιων στοιχείων. Η αξία που προκύπτει από την εφαρμογή της παραπάνω μεθόδου στηρίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής, δεν είναι διατεθειμένος, για την απόκτηση ενός

συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου, να καταβάλλει τίμημα μεγαλύτερο από εκείνο που θα κατέβαλλε για την αναπαραγωγή ή αντικατάσταση ενός ίδιου, στη μορφή και κατάσταση που βρίσκεται σήμερα. Το Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης του παγίου, αντιπροσωπεύει την Αξία Νέου του περιουσιακού στοιχείου, η οποία με την αξιοποίηση κατάλληλων συντελεστών και την εμπειρία του εκτιμητή, στη συνέχεια μειώνεται, προκειμένου να αντικατοπτρίσει την απώλεια αξίας που έχει υποστεί το πάγιο λόγω Φυσιολογικής, Λειτουργικής και Οικονομικής Απαξίωσης. Η αξία που προκύπτει από τους ανωτέρω υπολογισμούς, αντανακλά το Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης του υπό εκτίμηση παγίου ή όπως αναφέρεται στα Δ.Π.Χ.Α., το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης.

Προσέγγιση της Προσόδου

Η Προσέγγιση της Προσόδου εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο στην αποτίμηση επιχειρήσεων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων και καθορίζει την αξία, με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με την παρούσα χρήση της. Για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, με βάση τη διεθνή πρακτική, οι πηγές προσόδου διαπιστώνονται από την ανάλυση των επιμέρους εκμεταλλεύσεων που πραγματοποιούνται στην επιχείρηση και την διαπίστωση των Καθαρών Εσόδων που προκύπτουν από τα επιμέρους κέντρα προσόδου / κόστους.

Προκειμένου να διαπιστωθούν οι καθαρές ταμειακές ροές των επιμέρους εκμεταλλεύσεων, εντοπίζονται και κεφαλαιοποιούνται, για κάθε μία από αυτές, αφενός μεν τα έσοδα που εισρέουν στην εκμετάλλευση καθ' όλη την διάρκεια ισχύος των δικαιωμάτων ή λειτουργίας της επιχείρησης, αφετέρου δε, οι διοικητικές και λειτουργικές δαπάνες, όπως και τα έξοδα συντήρησης ή / και αντικατάστασης των παγίων που θα αναλωθούν στη διάρκεια ισχύος του δικαιώματος ή λειτουργίας της επιχείρησης.

Για λόγους πληρότητας, στη συνέχεια παρατίθενται οι διεθνώς αναγνωρισμένες μέθοδοι εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η τεχνική αυτή βασίζεται στην υπόθεση ότι ένας διατεθειμένος αγοραστής δεν θα καταβάλλει χρήματα περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο, από ένα παρόμοιας χρηστικότητας, λειτουργικότητας και ποιότητας. Η προσέγγιση αυτή, απαιτεί την συγκέντρωση στοιχείων από την αγορά για παρόμοια περιουσιακά στοιχεία με το υπό εκτίμηση. Οι αξίες των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων αναπροσαρμόζονται ανάλογα τα διαφορετικά χαρακτηριστικά από το υπό εκτίμηση.

Τυπικά, η προσέγγιση αυτή εφαρμόζεται για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που εντάσσονται σε μια οργανωμένη αγορά όπως εμπορικά, οικιστικά ακίνητα, επαγγελματικοί χώροι, μη εξειδικευμένα ακίνητα κλπ.

Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης / Ταμειακών Ροών

Η Προσέγγιση της Προσόδου εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα και κτίρια γραφείων. Κατά την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά απομειώνονται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας. Ο προσδιορισμός της αξίας σύμφωνα με τη Προσέγγιση της Προσόδου επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα επιτόκιο που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο. Οι μέθοδοι που εφαρμόζονται κατά την Προσέγγιση της Προσόδου για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου είναι οι παρακάτω:

1. Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης,
2. Μέθοδος των Απομειωμένων Ταμειακών Ροών

Η άμεση κεφαλαιοποίηση της προσόδου βασίζεται στην μετατροπή μιας σταθεροποιημένης ετήσιας χρηματοροής σε ένδειξη της αξίας ενώ οι απομειωμένες ταμειακές ροές λαμβάνουν υπόψη και άλλους παράγοντες όπως ο χρόνος πραγματοποίησης της χρηματοροής, η συχνότητά της και το μέγεθος της προσόδου που αναμένεται να προσδώσει η εκμετάλλευση του περιουσιακού στοιχείου.

Η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης εφαρμόζεται σε μια (1) μόνο ετήσια χρηματοροή, η οποία βρίσκεται σε καθεστώς σταθεροποίησης. Για τα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν μπορεί να προσδιορισθεί η εν λόγω χρηματοροή λόγω, ανακαινίσεων, πληρότητας ή άλλων παραγόντων πραγματοποιείται χρήση των απομειούμενων ταμειακών ροών. Κατά την μέθοδο αυτή, οι μελλοντικές ταμειακές ροές προσδιορίζονται για μια περίοδο προβλέψεων, ενώ στο τέλος της περιόδου αυτής προσδιορίζεται και η υπολειμματική αξία. Έπειτα απομειώνονται σε παρούσες αξίες με μία προ φόρων απόδοση και ένα επιτόκιο προεξόφλησης ώστε να καταλήξουμε σε μια παρούσα αξία.

Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Η μέθοδος της Προσέγγισης του Κόστους, εφαρμόζεται στην περίπτωση που παρατηρείται ελλιπής πληροφόρηση στοιχείων της αγοράς και προσδιορίζει την αξία από το κόστος αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του ακινήτου ενώ εφαρμόζεται κυρίως για εξειδικευμένα ακίνητα (π.χ. βιομηχανικά ακίνητα). Κατωτέρω παρουσιάζουμε τις αρχές της Προσέγγισης του Κόστους.

Κατά την εφαρμογή της μεθόδου, πραγματοποιείται ο υπολογισμός του Κόστους Αναπαραγωγής Νέου ήτοι το ποσό που απαιτείται για την κατασκευή ενός αντίστοιχου ακινήτου σε σχέση με το υπό εκτίμηση, χρησιμοποιώντας ακριβώς τα ίδια κατασκευαστικά και ποιοτικά υλικά, σχεδιασμό, διαμόρφωση κτλ. Μετά τον προσδιορισμό του κόστους, με την χρήση κατάλληλων συντελεστών, πραγματοποιείται απομείωσή λόγω φυσικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης. Κατωτέρω παρουσιάζονται οι τρεις (3) απαξιώσεις που εφαρμόζονται:

1. **Φυσική Απαξίωση** είναι η απώλεια της αξίας του ακινήτου που προκύπτει από την κανονική φθορά και την έκθεση του σε φυσικά φαινόμενα.
2. **Λειτουργική Απαξίωση** είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε βελτιώσεις των μεθόδων σχεδιασμού και διαμόρφωσης, αλλαγής και χρήσης διαφορετικών υλικών και τεχνολογίας, που καταλήγει σε υπερβάλλουσες κατασκευές, έλλειψη χρησιμότητας ή λειτουργικά έξοδα.
3. **Οικονομική Απαξίωση** είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε εξωτερικές επιδράσεις που δεν έχουν σχέση με το ακίνητο αλλά με την αγορά στην οποία αυτό δραστηριοποιείται (αλλαγές στην νομοθεσία, στην μεταβολή της υψής του ανταγωνισμού κλπ).

Ο προσδιορισμός της Αξίας βάσει της Προσέγγισης του Κόστους έχει ως εξής: Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης Νέου μείον Φυσική μείον Λειτουργική μείον Οικονομική Απαξίωση ίσον Αγοραία Αξία.

Μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας

Η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας / Αξιοποίησης εφαρμόζεται κυρίως για τον προσδιορισμό της αξίας ενός οικοπέδου ή μίας γηπεδικής έκτασης. Επιπροσθέτως, εφαρμόζεται και για την επιβεβαίωση των πορισμάτων που προσδιορίζονται με την Μέθοδο της Αγοράς. Τυπικά η μέθοδος της Υπολειμματικής Αξίας εφαρμόζεται για την εκτίμηση οικοπέδων και γηπέδων προς ανάπτυξη. Η υπολειμματική αξία του οικοπέδου / γηπέδου στηρίζεται σε δύο (2) κατά κύριο λόγο παράγοντες: την τοποθεσία και την συνολική αξία ανάπτυξης. Λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες αναφορικά με την ποιότητα και την τοποθεσία του έργου υπό ανάπτυξη, δύναται να συμπεράνουμε την σχέση ανάμεσα στην προσδιορισθείσα αξία του αναπτύγματος και την υπολειμματική αξία του οικοπέδου / γηπέδου, καθόσον το μέγεθος και η τοποθεσία του αναπτύγματος φέρουν σημαντική επιρροή στο κατασκευαστικό κόστος και εν τέλη στην αξία.

Η βάση του προσδιορισμού της Υπολειμματικής Αξίας έχει ως εξής: Αξία πώλησης του υπό ανάπτυξη έργου μείον Κατασκευαστικό Κόστος ίσον με την Υπολειμματική Αξία οικοπέδου / γηπέδου.

8. ΕΠΙΛΟΓΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ

Κατά την παρούσα ανάθεση και όπως αναφέρεται παραπάνω, η επιλογή της ενδεδειγμένης προσέγγισης και η αξιοπιστία εφαρμογής των μεθόδων και διαδικασιών πραγματοποιήθηκε βάσει του είδους των παγίων, της ύπαρξης ή όχι συγκριτικών στοιχείων καθώς και από τα στοιχεία τα οποία συλλέχθηκαν κατά την αυτοψία.

Για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου και του κτηρίου θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (ΑΚΑ κτισμάτων + αξία γηπέδου) κατά την οποία θα εφαρμοστεί η μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων για το οικόπεδο.

Πιο αναλυτικά, τα στάδια που πραγματοποιήθηκαν αναλύονται κατωτέρω:

1. Έρευνα αγοράς για πρόσφατες πράξεις, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων ακινήτων συγκρίσιμων ως προς το υπό εκτίμηση.
2. Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα και την ορθότητά τους καθώς και την αντικειμενικότητά τους με μεσίτες της περιοχής.
3. Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές το υπό εκτίμηση ακίνητο.
4. Σύγκριση του υπό εκτίμηση ακινήτου με τα συγκρίσιμα στοιχεία και προσαρμογή των αξιών.
5. Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίστηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Έπειτα, για την εφαρμογή της μεθόδου του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης, πραγματοποιήθηκαν τα παρακάτω στάδια:

1. Έρευνα αγοράς για ζητούμενες τιμές, πρόσφατες πράξεις, προσφορά και ζήτηση παρόμοιων γηπέδων συγκρίσιμων ως προς το υπό εκτίμηση.
2. Διαπίστωση των πληροφοριών που συλλέχθηκαν για την πληρότητα και την ορθότητά τους καθώς και την αντικειμενικότητά τους με μεσίτες της περιοχής.
3. Προσαρμογή των συλλεχθέντων στοιχείων σε μονάδες παρόμοιες με αυτές του υπό εκτίμηση οικοπέδων.
4. Σύγκριση του υπό εκτίμηση οικοπέδων με τα συγκρίσιμα στοιχεία και προσαρμογή των αξιών.
5. Αναπροσαρμογή των αξιών που προσδιορίστηκαν κατά τις ανωτέρω αναλύσεις και διαπίστωση ενός εύρους αξιών ή μίας μοναδιαίας αξίας για το υπό εκτίμηση οικόπεδων.
6. Υπολογισμός του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης των υφιστάμενων κτισμάτων και του περιβάλλοντα χώρου.

7. Εφαρμογή των σχετικών απομειώσεων λόγω αυθαιρεσιών ή παλαιότητας πρέπει να σχετίζονται με το σχεδιασμό, την τυπολογία και τη δυνητική χρήση των κτισμάτων.
8. Αθροισμα της υπολειμματικής αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων, των έργων υποδομής και της αξίας της έκτασης του οικοπέδου.
9. Αθροισμα της υπολειμματικής αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων, των έργων υποδομής και της αξίας της έκτασης του οικοπέδου.
10. Πολλαπλασιασμός του αθροίσματος με συντελεστή αναπροσαρμογής που αντικατοπτρίζει τη στασιμότητα στην αγορά, τη μείωση του επενδυτικού ενδιαφέροντος και των πτωτικών τάσεων στη αξία και τις πωλήσεις των ακινήτων που έχει προκαλέσει η παρατεταμένη οικονομική κρίση.

Η αποτίμηση των παγίων του μηχανολογικού εξοπλισμού πραγματοποιήθηκε εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους, αντλώντας στοιχεία από το μητρώο παγίων της εταιρείας αναφορικά με τον τύπο και το έτος κτήσης/κατασκευής των μηχανημάτων και του εξοπλισμού. Κατά την υλοποίηση του έργου πραγματοποιήθηκε τηλεφωνική επικοινωνία με εταιρείες του κλάδου προκειμένου να πραγματοποιηθεί επιβεβαίωση των αποτελεσμάτων της εν λόγω μεθόδου. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι δεν υπάρχει διαμορφωμένη δευτερογενή αγορά στην Ελλάδα με αποτέλεσμα να μην είναι εφικτό να παρουσιάσουμε αγγελίες από το διαδίκτυο για παρόμοιο εξοπλισμό καθώς επίσης δεν υπάρχουν και δημοσιευμένα επίσημα στοιχεία συναλλαγών.

Τα πάγια αποτιμήθηκαν σε συνεχιζόμενη χρήση με βάση την διαπιστωθείσα φυσική κατάστασή τους στην θέση την οποία ευρίσκοντο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης και υπό την βασική παραδοχή λειτουργούν ως ένα ενιαίο σύνολο, οπότε και δεν πρόκειται να διατεθούν προς πώληση τμηματικά, έστω και εάν η εν λόγω τμηματική πώληση, θα απέφερε δυνητικά έσοδα.

Τέλος, δεδομένου του αντικείμενου του έργου το οποίο περιορίζεται στην εκτίμηση διακεκριμένων περιουσιακών στοιχείων και όχι της Αξίας της Επιχείρησης, η Προσέγγιση της Προσόδου δεν κρίθηκε εφαρμοστέα.

9. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Κατά την ανεξάρτητη γνώμη μας και σύμφωνα με τις παραπάνω μεθόδους, η Αγοραία Αξία του ακινήτου και του ΗΜ εξοπλισμού ανταποκρίνεται στο στρογγυλοποιημένο συνολικό ποσό των:

5.036.000,00 €

ΠΕΝΤΕ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΚΑΙ ΤΡΙΑΝΤΑ ΕΞΙ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ

Α/Α	Λογαριασμός / Κατηγορία Παγίου	Αξία
1	10.00 / Γήπεδα - Οικόπεδα	5.945,56 €
2	11.00 / Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	1.863.170,00 €
3	12.00 / Μηχ. Εξοπλισμός	3.166.854,52 €
ΣΥΝΟΛΟ		5.035.970,08 €
ΣΤΡ. ΣΥΝΟΛΟ		5.036.000,00 €

* Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα και την αγορά του μηχανολογικού εξοπλισμού, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα και συναλλαγές. Σε αγορές που είναι ανενεργές, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις Η/Μ. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του Η/Μ εξοπλισμού βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος καταγράφει με σαφήνεια και διαφάνεια ότι δεδομένα έχουν ληφθεί υπόψη για την διαμόρφωση της αξίας.

Για την CT Engineering,



Τσεκούρα Χαρίκλεια – Τοπογράφος Μηχανικός
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια του Υπουργείου Οικονομικών ΑΜ :381



Τζώνης Χρήστος – Μηχανολόγος Μηχανικός
Πιστοποιημένος Εκτιμητής του Υπουργείου Οικονομικών ΑΜ: 374

10. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – Εκτίμηση Οικοπέδου - Ακινήτου

Για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Αγοράς και συγκεκριμένα της μεθόδου των Συγκριτικών Στοιχείων ελήφθησαν υπόψη συγκριτικά στοιχεία για τιμές πώλησης αντίστοιχων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου.

Πιο αναλυτικά, το δείγμα που χρησιμοποιήθηκε είναι:

1. ΑΓΓΕΛΙΑ: ΚΑΛΑΒΡΥΤΑ - Αγροτεμάχιο 4.550 τ.μ., γωνιακό, άρτιο & οικοδομήσιμο, με πρόσοψη 97μ., βάθος 58μ., σχήμα και θέση που το καθιστούν ιδανικό.

Μεσιτικό Γραφείο: PANAGOPOULOS REAL ESTATE Κανακάρη 178, Πάτρα

Ζητούμενη Τιμή: 12.000 € - € 2,64 /τ.μ.

Link: <https://www.xe.gr/property/poliseis%7Cgis%7C623523629.html>

2. ΑΓΓΕΛΙΑ: ΚΑΛΑΒΡΥΤΑ – Αγροτεμάχιο 6.000 τ.μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, προνομιακό και μοναδικό αγροτεμάχιο με πρόσοψη 71μ., χωρίς δόμηση. Διαθέτει περίφραξη από σιδερένιους πασσάλους και συρματοπλέγμα.

Μεσιτικό Γραφείο: MARKAT, Γούναρη Δημήτριου 21-23, Πάτρα.

Ζητούμενη Τιμή: 20.000 € - € 3,33 / τ.μ.

Link: <https://www.xe.gr/property/poliseis%7C%7C623523623.html>

3. ΑΓΓΕΛΙΑ: ΚΑΛΑΒΡΥΤΑ - Αγροτεμάχιο 6.200 τ.μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, με μεγάλη πρόσοψη, πολύ καλό σημείο, άριστη προβολή και εύκολη πρόσβαση.

Μεσιτικό Γραφείο: PATRAS HOUSE, Ερενστράλε 72, Πάτρα.

Ζητούμενη Τιμή: 19.000 € - € 3,06 / τ.μ.

Link: <https://www.xe.gr/property/poliseis%7C682519509.html>

4. ΑΓΓΕΛΙΑ: ΚΑΛΑΒΡΥΤΑ - Αγροτεμάχιο 4.400 τ.μ., άρτιο, οικοδομήσιμο, με 42 μέτρα πρόσωπο, Θέα: Ναι, Κλίση: Επίπεδο, Προσανατολισμός: Δυτικός, Γωνιακό: Ναι.

Μεσιτικό Γραφείο: ΠΑΤΡΑΪΚΗ ΜΕΣΙΤΙΚΗ, Καραϊσκάκη Γεώργιου 172, Πάτρα.

Ζητούμενη Τιμή: 10.000 € - 2,27 €/τ.μ.

Link: <https://www.spitogatos.gr/aggelia/175290>

Βάσει των παραπάνω στοιχείων, προκύπτει ότι το εύρος αξιών για ζητούμενες τιμές πώλησης αγροτεμαχίων στην ευρύτερη περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνεται από 2,00 €/τ.μ. έως 3,00 €/τ.μ. ανάλογα το εμβαδόν, τη θέση, το ΣΔ, την πρόσβαση, την απόσταση από τις κεντρικές οδικές αρτηρίες, τη θέα κτλ.

1. Πίνακας Αναγωγών Συγκριτικών Στοιχείων.

Πιο αναλυτικά, οι αναγωγές πραγματοποιήθηκαν ως εξής:

- Για την επεξεργασία των συγκριτικών θεωρούμε ότι οι ζητούμενες τιμές απομειώνονται κατά 5,00 % ώστε να προκύψει μία τιμή ικανή για πράξη.
- Ανά περίπου 5.000,00 τ.μ., οι τιμές προσ αυξάνονται ή απομειώνονται κατά 5,00 %.
- Ανάλογα με τη πρόσβαση, οι τιμές προσ αυξάνονται ή απομειώνονται κατά 5 %.
- Ανάλογα με τη τοποθεσία, οι τιμές προσ αυξάνονται ή απομειώνονται κατά 5 %.
- Ανάλογα με τη μορφολογία, οι τιμές προσ αυξάνονται ή απομειώνονται κατά 5,00 %.
- Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά, οι τιμές προσ αυξάνονται ή απομειώνονται κατά 5,00 %.
- Ανάλογα με τη προβολή, οι τιμές προσ αυξάνονται ή απομειώνονται κατά 5,00 %.

Σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι οι ποιοτικοί παράγοντες είναι κατά τεκμήριο ανώτεροι σε σχέση με το υπό εκτίμηση ακίνητο, εφαρμόσαμε συντελεστή απομείωσης, ενώ σε ακίνητα που θεωρήσαμε ότι τα χαρακτηριστικά τους είναι υποδεέστερα, εφαρμόσαμε συντελεστή προσ αύξησης.

Επίσης, ο βαθμός συγκρισιμότητας αναλύεται και αξιολογείται με την απόδοση βαρύτητας % ώστε τα επιμέρους στοιχεία του δείγματος να σταθμίζονται ανάλογα.

Η Αγοραία Αξία έπεται από την εφαρμογή κατάλληλων αναγωγών (επιφάνεια, τοποθεσία, σχήμα, πρόσβαση κτλ.) προσδιορίστηκε στα 1,49 €/τ.μ. ήτοι $1,49 \text{ €/τ.μ.} \times 4.019,00 \text{ €/τ.μ.} = 5.945,56 \text{ €}$.

<u>Επιφάνεια</u>	<u>Τιμή</u>	<u>Επιφάνεια</u>	<u>Αξία</u>
Γήπεδο Επιφανείας 4.019,00 €/τ.μ.	1,49 €/τ.μ.	4.019,00 €/τ.μ.	5.945,56 €
ΣΥΝΟΛΟ			5.945,56 €

Έπειτα, πραγματοποιείται υπολογισμός του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης του υφιστάμενου κτίσματος. Αρχικά, πραγματοποιείται υπολογισμός του κατασκευαστικού κόστους το οποίο προκύπτει συμπεριλαμβάνοντας όλα τα έξοδα κατασκευής, τις αμοιβές μηχανικών και έξοδα έκδοσης οικοδομικών αδειών, καθώς και το εργολαβικό όφελος.

<u>A/A</u>	<u>Περιγραφή</u>	<u>Επιφάνεια</u>	<u>Χρήση</u>	<u>Κόστος</u> <u>Ανέγερσης (τ.μ)</u>
1	Κτίριο Παραγωγής Ηλ. Ενέργειας	263,94 τ.μ.	Κύρια Χρήση	200,00 €/τ.μ.
ΣΥΝΟΛΟ		263,94 τ.μ.		

Με βάση τη μέση τιμή κατασκευαστικού κόστους αντίστοιχων κτισμάτων καλής ποιότητας κατασκευής σχεδιάζεται ο παρακάτω πίνακας κατασκευαστικού κόστους. Το κατασκευαστικό κόστος προκύπτει συμπεριλαμβάνοντας όλα τα έξοδα κατασκευής, τις αμοιβές μηχανικών και έξοδα έκδοσης οικοδομικών αδειών, καθώς και το εργολαβικό όφελος. Ως τιμή βάσης ελήφθη 220,00 €/τ.μ. για το κτίριο με φέροντα οργανισμό από κοιλοδοκούς και επικάλυψη από μεταλλική στέγη.

<u>A/A</u>	<u>Περιγραφή</u>	<u>Επιφάνεια</u>	<u>Κόστος Κατ. (τ.μ)</u>	<u>Κόστος Αντικατάστασης</u>
1	Κτίριο Παραγωγής Ηλ. Ενέργειας	263,94 τ.μ.	200,00 €/τ.μ.	52.788,00 €

Για τον προσδιορισμό των απαξιώσεων λήφθηκαν υπόψη παράγοντες όπως ο χρόνος κατασκευής, ο τρόπος και η ποιότητα κατασκευής κάθε επιμέρους τμήματος του ακινήτου. Με τον τρόπο αυτό προσδιορίστηκε η ωφέλιμη διάρκεια ζωής του κτιρίου και βάσει αυτού προσδιορίστηκε η χρονική απαξίωση. Οι λοιπές απαξιώσεις ανέρχονται στο 5,00 %.

Το κτίριο έχει ανεγερθεί το 2008 (Οικ. Άδεια ~ 293/2006). Ως παλαιότητα λαμβάνονται τα 13 έτη.

<u>A/A</u>	<u>Περιγραφή</u>	<u>Κόστος Αντικατάστασης</u>	<u>Χρονική Απαξίωση</u>	<u>Λοιπές Απαξιώσεις</u>	<u>Α.Κ.Α.</u>
1	Κτίριο Παραγωγής	52.788,00 €	13,00%	5,00%	43.629,20 €
ΣΥΝΟΛΟ					44.000,00 €

Επομένως συμπεριλαμβάνοντας και την αξία του γηπέδου προκύπτει ότι το Απαξιωμένο Κόστος Αντικατάστασης (Α.Κ.Α.) του ακινήτου είναι: 44.000,00 € (43.629,20 €).

11. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II – Εκτίμηση Μηχανολογικού Εξοπλισμού

Για την εκπόνηση της έκθεσης εκτίμησης πραγματοποιήθηκε αυτοψία με σκοπό να συγκεντρωθεί φωτογραφικό υλικό, υποστηρικτικό των αποτελεσμάτων της εκτίμησης.

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε ώστε να συλλεχθούν περαιτέρω πληροφορίες για την χρήση, συντήρηση και κατάσταση του μηχανολογικού εξοπλισμού. Η γενική εικόνα του εξοπλισμού είναι σε καλό επίπεδο, αφού παρατηρήθηκε ότι όλα τα μηχανήματα είχαν συντηρηθεί επαρκώς ενώ σύμφωνα με τον υπεύθυνο παραγωγής λειτουργούν και συντηρούνται κανονικά χωρίς τεχνικά ή άλλα προβλήματα. Επίσης, θα πρέπει να αναφερθεί ότι ελέγχθηκαν τα τεχνικά χαρακτηριστικά των μηχανημάτων όπως αυτά αναφέρονται στα προσκομισθέντα στοιχεία και επιβεβαιώθηκαν σύμφωνα με τα στοιχεία της αυτοψίας.

Για τον υπολογισμό της αξίας του μηχανολογικού εξοπλισμού πραγματοποιήθηκε συλλογή όλων των αναγκαίων στοιχείων με σκοπό να υπολογιστούν η χρονολογική ηλικία, η ουσιαστική ηλικία, η ωφέλιμη διάρκεια ζωής και η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής.

Πιο αναλυτικά, συλλέχθηκαν στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για το υπολογισμό των κάτωθι:

- Χρονολογική/Πραγματική Ηλικία

Χρονολογική ηλικία είναι ο αριθμός των ετών που έχουν παρέλθει από την στιγμή που ένα πάγιο κατασκευάστηκε (Έτος Εκτίμησης - Έτος Κατασκευής/Κτήσης = Χρονολογική Ηλικία). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι πραγματοποιήθηκε δειγματοληπτικά αντιπαραβολή και ταυτοποίηση (σε μέρος του μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού) του έτους κατασκευής με το μητρώο παγίων με σκοπό την αξιοπιστία των εκάστοτε αποτελεσμάτων.

- Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (ΩΔΖ)

Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής ορίζεται, ως η τυπική χρονική περίοδος κατά την οποία ένα πάγιο αναμένεται να χρησιμοποιηθεί για τον σκοπό που προορίζεται. Σύμφωνα με την διεθνή πρακτική, η ΩΔΖ για παρόμοιο μηχανολογικό εξοπλισμό ανέρχεται σε:

A/A	Λογαριασμός	Κατηγορία Παγίου	ΩΔΖ
1	Λογαριασμός 11	Τεχνικά Έργα	60 έτη
2	Λογαριασμός 12	Μηχανήματα Παραγωγής	50 έτη

1. Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής Παγίων.

• Ουσιαστική ηλικία

Ουσιαστική ηλικία είναι η φαινομενική ηλικία του παγίου εν συγκρίσει με ένα καινούριο πάγιο του ίδιου είδους. Δηλαδή πρόκειται για την ηλικία που αποδίδεται στο πάγιο βάσει της πραγματικής του κατάστασης. Ο υπολογισμός της πραγματικής ή ουσιαστικής ηλικίας καθορίζει με αντικειμενικότητα και την υπολειπόμενη διάρκεια ζωής των παγίων (η ουσιαστική ηλικία δύναται να διαφέρει με την χρονολογική ηλικία όπου λαμβάνονται υπόψη συντηρήσεις και βελτιώσεις). Στη παρούσα έκθεση η Ουσιαστική ηλικία συνάδει με την Χρονολογική/Πραγματική Ηλικία.

• Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής (ΥΔΖ)

Υπολειπόμενη διάρκεια ζωής είναι η εκτιμώμενη χρονική διάρκεια κατά την οποία το πάγιο στοιχείο μπορεί να χρησιμοποιηθεί αποδοτικά, εξυπηρετώντας το σκοπό για τον οποίο προορίζεται. Η υπολειπόμενη διάρκεια ζωής αποτελεί απαραίτητο καθοριστικό παράγοντα για τον προσδιορισμό των Αγοραίων Αξιών και προκύπτει από την διαφορά μεταξύ της ωφέλιμης διάρκειας ζωής και του χρόνου κατασκευής/κτήσης, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν συντηρήσεις και βελτιώσεις (χρονολογική ή ουσιαστική ηλικία).

Ο κάτωθι πίνακας παρουσιάζει το έτος κατασκευής/κτήσης, τη χρονολογική ηλικία (Έτος Εκτίμησης- Έτος κατασκευής/κτήσης), την ωφέλιμη διάρκεια ζωής και την υπολειπόμενη διάρκεια ζωής (Ωφέλιμη διάρκεια ζωής - Χρονολογική ή Ουσιαστική ηλικία) ανά πάγιο.

A/A	Κωδικός Παγίου	Ηλικία (έτη)	ΩΔΖ (έτη)	ΥΔ (έτη)
1	110000200	5	60	55
2		5	60	55
3		5	60	55
4		5	60	55
5		5	60	55
6		5	60	55
7		5	60	55
8		4	60	56
9		4	60	56
10		4	60	56
11	110100100	17	60	43
12		17	60	43
13		16	60	44
14		16	60	44
15		16	60	44
16		17	60	43
17		16	60	44
18		14	60	46
19		14	60	46
20		13	60	47

21		9	60	51
22		8	60	52
23		16	60	44
24		16	60	44
25		16	60	44
26		17	60	43
27		17	60	43
28		17	60	43
29		17	60	43
30		17	60	43
31		17	60	43
32		16	60	44
33		16	60	44
34		16	60	44
35		16	60	44
36		16	60	44
37		16	60	44
38		16	60	44
39		16	60	44
40		16	60	44
41		16	60	44
42		16	60	44
43		15	60	45
44		15	60	45
45		15	60	45
46		15	60	45
47		15	60	45
48		15	60	45
49	110200100	15	60	45
50		15	60	45
51		15	60	45
52		15	60	45
53		15	60	45
54		14	60	46
55		14	60	46
56		14	60	46
57		14	60	46
58		17	60	43
59		17	60	43
60		17	60	43
61		16	60	44
62		16	60	44
63		16	60	44
64		15	60	45
65		15	60	45
66		15	60	45
67		15	60	45
68		15	60	45
69		15	60	45
70		15	60	45
71		12	60	48

72		16	60	44
73		16	60	44
74		16	60	44
75		16	60	44
76		16	60	44
77		16	60	44
78		16	60	44
79		16	60	44
80		15	60	45
81		15	60	45
82		13	60	47
83		9	60	51
84		8	60	52
85		15	60	45
86		15	50	35
87		16	50	34
88		16	50	34
89		16	50	34
90		16	50	34
91		15	50	35
92		15	50	35
93		15	50	35
94		5	50	45
95		5	50	45
96		5	50	45
97		5	50	45
98		5	50	45
99		5	50	45
100		4	50	46
101		4	50	46
102		4	50	46
103		4	50	46
104	12000013	4	50	46
105		4	50	46
106		4	50	46
107		4	50	46
108		4	50	46
109		4	50	46
110		5	50	45
111		5	50	45
112		5	50	45
113		4	50	46
114		4	50	46
115		4	50	46
116		4	50	46
117		5	50	45
118		5	50	45
119		5	50	45
120		4	50	46
121		5	50	45
122		16	50	34

123		15	50	35
124		14	50	36
125		13	50	37
126		12	50	38
127		11	50	39
128		10	50	40
129		9	50	41
130		8	50	42
131		7	50	43
132		12	50	38
133		17	50	33
134		18	50	32
135		18	50	32
136		16	50	34
137		16	50	34
138		16	50	34
139		16	50	34
140		16	50	34
141		17	50	33
142		18	50	32
143		18	50	32
144		17	50	33
145		16	50	34
146		16	50	34
147		16	50	34
148		16	50	34
149		16	50	34
150		16	50	34
151	12010007	4	50	46
152		5	50	45
153		16	50	34
154		16	50	34
155		16	50	34
156		16	50	34
157		16	50	34
158		16	50	34
159		16	50	34
160		16	50	34
161		16	50	34
162		15	50	35
163		14	50	36
164		14	50	36
165		12	50	38
166		16	50	34
167		16	50	34
168		13	50	37
169		13	50	37
170	12020001	15	50	35
171		14	50	36
172		4	50	46
173	120600001	5	50	45
174		4	50	46
175		4	50	46

176	14	50	36
177	17	50	33
178	21	50	29

Έπειτα, πραγματοποιήθηκε υπολογισμός του κόστους αντικατάστασης νέου (RCN).

Το κόστος αντικατάστασης νέου, είναι το σημερινό κόστος ενός όμοιου παγίου που είναι κατά το δυνατόν πανομοιότυπο ή ισοδύναμο στην χρησιμότητα με το παγίο που εκτιμάται. Προκειμένου να υπολογιστεί το Κόστος Αντικατάστασης Νέου, χρησιμοποιούνται οι κάτωθι προσεγγίσεις:

1. Αναλυτική μέθοδος (Detail method),
2. Μέθοδος της τάσης (Trending method),
3. Μέθοδος κόστους-προς-δυναμικότητα (cost-to-capacity method),
4. Άλλες τεχνικές μέθοδοι (Άμεση ή Συγκρίσιμη αντιστοιχία)

Στην παρούσα εκτίμηση, λόγω της εξειδικευμένης φύσης των υπό εκτίμηση παγίων χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος της τάσης (Trending method) και συμπληρωματικά (όπου ήταν εφικτό) η μέθοδος της Συγκρίσιμης Αντιστοιχίας.

Με την Μέθοδο τάσης προσδιορίζεται το Κόστος Αντικατάστασης Νέου με βάση το ιστορικό κόστος, δηλαδή την αξία κτήσης του παγίου και πολλαπλασιάζοντας το με ένα (1) ζεύγος δεικτών ή ένα (1) συντελεστή τάσης. Για την παρούσα εκτίμηση, οι δείκτες που λαμβάνουμε αφορούν τις τιμές του Δείκτη Τιμών Εισαγωγών στη Βιομηχανία για τον Κλάδο 28: «Μηχανήματα και εξοπλισμός π.δ.κ.α.» της ΕΣΥΕ που αφορά στην κατασκευή μηχανών και μηχανολογικού υλικού, στην κατασκευή μηχανολογικού εξοπλισμού για βιομηχανίες, στην κατασκευή μηχανών γραφείου και συσκευών επεξεργασίας πληροφοριών, καθώς και στην κατασκευή διαφόρων μεταφορικών μέσων.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τους δείκτες από το 1977 έως και σήμερα:

Έτος	Δείκτης Τιμών	Έτος	Δείκτης Τιμών
1977	52,08	2000	90,49
1978	52,92	2001	90,71
1979	53,21	2002	90,50
1980	53,98	2003	90,90
1981	54,88	2004	90,50
1982	55,02	2005	91,33
1983	56,21	2006	92,11

1984	56,98		2007	95,76
1985	57,88		2008	96,12
1986	58,02		2009	96,32
1987	58,21		2010	96,70
1988	58,98		2011	96,74
1989	59,22		2012	97,37
1990	60,82		2013	98,20
1991	61,29		2014	99,52
1992	63,82		2015	100,00
1993	73,85		2016	100,52
1994	76,04		2017	100,90
1995	77,60		2018	101,23
1996	82,30		2019	102,1
1997	84,09		2020	102,76
1998	88,45		2021	103,99
1999	90,50		2022	104,86

1. Δείκτης Τιμών Εισαγωγών στη Βιομηχανία της ΕΣΥΕ.

Από το 1977 έως και 2004 χρησιμοποιήθηκε ο δείκτης του Τομέα Τελικών Προϊόντων Προέλευσης Εξωτερικού (δείκτες τιμών παραγωγού στη βιομηχανία) ενώ από το 2005 έως και σήμερα χρησιμοποιήθηκε ο Δείκτης Τιμών Εισαγωγών στη Βιομηχανία (Κλάδος - Μηχανήματα και εξοπλισμός π.δ.κ.α.).

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι όπου ήταν εφικτό (ήτοι υπήρχαν δυναμικότητες) χρησιμοποιήθηκε συμπληρωματικά και η μέθοδος του κόστους-προς-δυναμικότητα. Η μέθοδος κόστους-προς-δυναμικότητα βασίζεται στην αρχή ότι το κόστος παρόμοιων παγίων που έχουν διαφορετικό μέγεθος μεταβάλλεται όχι αναλογικά, αλλά ακολουθώντας μία εκθετική σχέση.

Συγκεκριμένα, η μαθηματική σχέση που συνδέει το κόστος δύο παρόμοιων μονάδων είναι η ακόλουθη:

$$\frac{C2}{C1} = \left(\frac{Q2}{Q1} \right)^x$$

Όπου:

- C : Κόστος /
- Q : Δυναμικότητα
- x : Εκθέτης ή συντελεστής κλίμακας (εμπειρικά δεδομένα δείχνουν ότι είναι της τάξης του 0,6 – 0,7). Ο εκθέτης προσδιορίζεται με στοιχεία της έρευνας αγοράς. Από τη διεθνή εμπειρία όταν

πρόκειται για πολλαπλάσιας δυναμικότητας συγκρινόμενα πάγια M&E ή τις παραγωγικές μονάδες ο εκθέτης x προσεγγίζει το 0,60. Στην αντίθετη περίπτωση ο εκθέτης x προσεγγίζει το 0,70.

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι πραγματοποιήθηκε επαλήθευση των αποτελεσμάτων σε μέρος των μηχανημάτων για την καλύτερη αξιοπιστία της παρούσας έκθεσης, με προμηθευτές παρόμοιου εξοπλισμού. Παράλληλα, σε μέρος των μηχανημάτων αναλόγησαν και ζητούμενες τιμές από το διαδίκτυο και συγκεκριμένα από τους κάτωθι διαδικτυακούς τόπους:

- <https://www.alibaba.com>
- <https://vdzt.com/>
- <https://www.machinio.com>
- <http://www.machinesales.com>
- <https://inv.machyintl.com>
- <https://www.resale.info>
- <https://www.machinesseeker.gr>
- <https://www.machineryeurope.com>
- <https://www.made-in-china.com>

Η αξία αντικατάστασης – νέο παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα:

A/A	Κωδικός Παγίου	Κόστος Αντικατάστασης
1	110000200	95.610,70 €
2		41.569,87 €
3		32.216,65 €
4		115.876,02 €
5		22.707,54 €
6		43.388,55 €
7		45.103,31 €
8		25.896,47 €
9		74.892,60 €
10		25.378,54 €
11	110100100	183.703,05 €
12		22.962,88 €
13		5.464,42 €
14		356.425,53 €
15		8.845,53 €
16		172.221,61 €
17		56.921,07 €

18		13.091,14 €
19		10.909,28 €
20		13.063,95 €
21		6.193,36 €
22		3.079,04 €
23		28.460,54 €
24		1.138,42 €
25		438,26 €
26		4.339,98 €
27		3.225,89 €
28		51.666,48 €
29		17.222,16 €
30		11.481,44 €
31		22.962,88 €
32		7.024,06 €
33		263.114,81 €
34		46.013,97 €
35		2.276,84 €
36		5.692,11 €
37		26.023,18 €
38		2.071,93 €
39		56.351,86 €
40		983,60 €
41		34.724,13 €
42		1.593,79 €
43		383,26 €
44		438,01 €
45	110200100	2.190,06 €
46		930,77 €
47		6.843,93 €
48		1.314,04 €
49		10.394,02 €
50		2.628,07 €
51		880,40 €
52		3.967,29 €
53		3.066,08 €
54		829,11 €
55		4.009,16 €
56		3.436,42 €
57		63.382,92 €
58		17.222,16 €
59		57.407,20 €
60		34.444,32 €
61		13.661,06 €
62		1.593,79 €
63		1.982,21 €

64		3.066,08 €
65		29.644,63 €
66		43.654,44 €
67		114.430,56 €
68		6.351,17 €
69		10.950,29 €
70		1.204,53 €
71		1.999,61 €
72		7.968,95 €
73		1.707,63 €
74		17.076,32 €
75		2.276,84 €
76		2.276,84 €
77		10.245,79 €
78		11.384,21 €
79		39.844,75 €
80		5.475,15 €
81		2.190,06 €
82		16.329,94 €
83		2.376,97 €
84		8.956,09 €
85		10.191,44 €
86		33.507,89 €
87		1.821,47 €
88		945,80 €
89		1.280,72 €
90		48.952,12 €
91		1.029,33 €
92		581.624,78 €
93		61.850,76 €
94		86.199,28 €
95		1.396,75 €
96		10.392,47 €
97		6.235,48 €
98	12000013	69.629,53 €
99		15.588,70 €
100		15.537,88 €
101		152.271,26 €
102		77.689,42 €
103		3.729,09 €
104		10.358,59 €
105		18.852,63 €
106		18.334,70 €
107		811,08 €
108		1.450,20 €
109		787,25 €

110		5.656,78 €
111		2.635,17 €
112		6.131,56 €
113		11.595,92 €
114		466,21 €
115		885,04 €
116		360,02 €
117		2.920,39 €
118		1.175,39 €
119		40.605,40 €
120		1.853,15 €
121		230.787,35 €
122		79.304,34 €
123		95.697,57 €
124		101.501,50 €
125		58.746,02 €
126		41.746,19 €
127		39.315,84 €
128		29.852,22 €
129		16.478,07 €
130		10.229,95 €
131		4.860,65 €
132		717,31 €
133		99.283,46 €
134		28.966,85 €
135		28.966,85 €
136		1.460,46 €
137		2.049,16 €
138		3.870,63 €
139		796,90 €
140		8.512,18 €
141		34.444,32 €
142		28.966,85 €
143		28.966,85 €
144	12010007	823.494,43 €
145		855.796,37 €
146		12.294,95 €
147		2.641,14 €
148		5.802,65 €
149		19.467,01 €
150		284,61 €
151		4.143,44 €
152		9.829,20 €
153		11.384,21 €
154		5.692,11 €
155		17.076,32 €

156		17.076,32 €
157		11.384,21 €
158		22.768,43 €
159		39.348,52 €
160		2.589,42 €
161		13.585,58 €
162		13.140,35 €
163		2.760,05 €
164		4.871,74 €
165		1.856,47 €
166		2.749,42 €
167		4.538,21 €
168		18.746,74 €
169		4.367,55 €
170	12020001	2.300,48 €
171		3.708,24 €
172	120600001	4.143,44 €
173		142.372,29 €
174		41.434,36 €
175		23.659,02 €
176		203.584,62 €
177		28.703,60 €
178		3.467,97 €
		7.194.081,27 €

Μετά τον προσδιορισμό του Κόστους Αντικατάστασης Νέου (RCN) του εξοπλισμού, προσδιορίζονται οι τρείς (3) απαξιώσεις (Φυσιολογική, Τεχνολογική & Οικονομική). Πιο αναλυτικά:

1. Φυσιολογική Απαξίωση

Φυσιολογική απαξίωση είναι η μείωση της αξίας που προκύπτει από την μείωση της δυνατότητας ενός παγίου να συνεχίσει να παράγει τα αγαθά ή τις υπηρεσίες για τα οποία σχεδιάστηκε λόγω φθοράς, αλλοίωσης, καταπόνησης και συναφών παραγόντων. Συγκεκριμένα, ένα καινούριο πάγιο θεωρείται ότι έχει 0% φυσική απαξίωση, ενώ ένα πάγιο που έχει εξαντλήσει όλη την ωφέλιμη διάρκεια ζωής και δεν έχει ούτε καν αξία ως σκραπ, θεωρείται ότι έχει 100,00 % φυσική απαξίωση. Η Φυσιολογική απαξίωση υπολογίσθηκε με την χρήση της μεθόδου «ηλικία/ζωή», σύμφωνα με τις τυπικές Ωφέλιμες Διάρκειες Ζωής που αναφέρθηκαν προηγουμένως.

2. Λειτουργική Απαξίωση

Λειτουργική ή τεχνολογική απαξίωση είναι η μείωση της αξίας ενός παγίου λόγω ανεπάρκειας ή αναποτελεσματικότητας του παγίου έναντι ενός αποδοτικού ή λιγότερου δαπανηρού παγίου και συχνά οφείλεται στην πρόοδο της τεχνολογίας, στην αλλαγή υλικών ή της τεχνολογίας που καταλήγει σε

ανεπάρκεια, στην υπερβάλλουσα ικανότητα παραγωγής, στις υπερβάλλουσες κατασκευές, στην έλλειψη χρησιμότητας ή στα υπερβολικά λειτουργικά έξοδα που ενσωματώνει το πάγιο. Επισημαίνεται ότι κατά την εκτέλεση του παρόντος έργου και έπειτα από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε στις εγκαταστάσεις της μονάδας, καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχουν παράγοντες οι οποίοι να συντείνουν στην ανάγκη υπολογισμού απώλειας αξίας λόγω Τεχνολογικής/Λειτουργικής απαξίωσης.

Η τεχνολογία ενός (1) υδροηλεκτρικού σταθμού δεν έχει διαφοροποιηθεί γενικά η μεθοδολογία παραγωγής παραμένει η ίδια. Πιο συγκεκριμένα, υπάρχει βελτίωση του εξοπλισμού ιδιαίτερα σε θέματα κατανάλωσης ενέργειας, λόγω των υψηλών λειτουργικών εξόδων (~ excess from operating cost) ενώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι μέρος του εξοπλισμού πωλείται στη ελεύθερη αγορά σε κόστος χαμηλότερο από το αποκτήθηκε με αποτέλεσμα να υφίστανται και απαξίωση λόγω υπερβολικού κόστους κεφαλαίου (~ excess from capital cost).

Η Τεχνολογική/Λειτουργική απαξίωση (δεδομένου ότι δεν προσκομίσθηκαν στοιχεία ώστε να ποσοτικοποιηθεί) αποτιμήθηκε εμπειρικά και έπειτα από συζητήσεις με κατασκευαστές/προμηθευτές παρόμοιου μηχανολογικού εξοπλισμού εκτιμάται περίπου σε 2,50 %.

3. Οικονομική Απαξίωση

Οικονομική απαξίωση ή εξωτερική απαξίωση είναι η μείωση της αξίας που οφείλεται σε εξωγενείς παράγοντες σε σχέση με το πάγιο όπως αυξημένο κόστος πρώτων υλών, μειωμένη ζήτηση, υψηλών εργατικών, μειωμένης τιμής προϊόντων, αύξησης του ανταγωνισμού, περιβαλλοντικών παραγόντων, νομοθεσίας, κλπ. Παρόμοιες επιδράσεις ενδεχομένως να περιλαμβάνουν την απαίτηση για καλύτερες υπηρεσίες, να προέρχονται από υψηλό κόστος εργατικού δυναμικού, υπηρεσιών ή μετακίνησης, ενώ οι τιμές πώλησης των υπηρεσιών παραμένουν σταθερές ή αυξάνονται με χαμηλότερους ρυθμούς έναντι του ανταγωνισμού, λόγω νομοθεσίας, κανονιστικών διατάξεων ή/και περιβαλλοντικών περιορισμών που επηρεάζουν τη δραστηριότητα της εταιρείας και κατ' επέκταση των περιουσιακών της στοιχείων, σε τοπικό, εθνικό ή/και σε διεθνές επίπεδο.

Κατά την παρούσα ανάθεση, πραγματοποιήθηκε διερεύνηση για την ύπαρξη ενδεχόμενης Οικονομικής Απαξίωσης όπου διαπιστώθηκε ότι η εταιρεία επιβαρύνεται με οικονομική απαξίωση λόγω οικονομικών προβλημάτων, μηδενικής επενδυτικής δραστηριότητας, πλήθος εταιρειών του κλάδου που πιέζουν τις τιμές πώλησης.

Για το προσδιορισμό της οικονομικής απαξίωσης πραγματοποιείται χρήση της μεθόδου της μη χρησιμότητας (In-utility) διότι το επίπεδο λειτουργίας της μονάδας είναι σημαντικά μειωμένο σε σχέση με αυτό που σχεδιάστηκε, με αποτέλεσμα η εν λόγω μονάδα σχετικά να «υπολειτουργεί». Το αποτέλεσμα

του παραπάνω τύπου ανέρχεται περίπου σε 5,00 % το οποίο και παρουσιάζει το ύψος της οικονομικής απαξίωσης που επιβαρύνει τον εξοπλισμό.

Η Αγοραία Αξία του ΗΜ της εταιρείας σύμφωνα με τα ανωτέρω ανέρχεται σε 4.986.024,52 €.

A/A	Κωδικός Παγίου	Αγοραία Αξία (€)	
1	110000200	81.170,00 €	
2		35.290,00 €	
3		27.350,00 €	
4		98.380,00 €	
5		19.280,00 €	
6		36.830,00 €	
7		38.290,00 €	
8		22.380,00 €	
9		64.740,00 €	
10		21.930,00 €	445.640,00 €
11	110100100	121.940,00 €	
12		15.240,00 €	
13		3.710,00 €	
14		242.100,00 €	
15		6.000,00 €	
16		114.320,00 €	
17		38.660,00 €	
18		9.290,00 €	
19		7.740,00 €	
20		9.470,00 €	
21		4.870,00 €	
22		2.470,00 €	
23		19.330,00 €	
24		770,00 €	
25		290,00 €	596.200,00 €
26	110200100	2.880,00 €	
27		2.140,00 €	
28		34.290,00 €	
29		11.430,00 €	
30		7.620,00 €	
31		15.240,00 €	
32		4.770,00 €	
33		178.720,00 €	
34		31.250,00 €	
35		1.540,00 €	
36		3.860,00 €	
37		17.670,00 €	
38		1.400,00 €	

39	38.270,00 €
40	660,00 €
41	23.580,00 €
42	1.080,00 €
43	260,00 €
44	300,00 €
45	1.520,00 €
46	640,00 €
47	4.750,00 €
48	910,00 €
49	7.220,00 €
50	1.820,00 €
51	610,00 €
52	2.750,00 €
53	2.120,00 €
54	580,00 €
55	2.840,00 €
56	2.440,00 €
57	45.000,00 €
58	11.430,00 €
59	38.100,00 €
60	22.860,00 €
61	9.270,00 €
62	1.080,00 €
63	1.340,00 €
64	2.120,00 €
65	20.590,00 €
66	30.320,00 €
67	79.490,00 €
68	4.410,00 €
69	7.600,00 €
70	830,00 €
71	1.480,00 €
72	5.410,00 €
73	1.150,00 €
74	11.590,00 €
75	1.540,00 €
76	1.540,00 €
77	6.950,00 €
78	7.730,00 €
79	27.060,00 €
80	3.800,00 €
81	1.520,00 €
82	11.840,00 €
83	1.870,00 €
84	7.180,00 €

85		7.070,00 €	777.330,00 €
86		21.720,00 €	
87		1.140,00 €	
88		590,00 €	
89		800,00 €	
90		30.830,00 €	
91		660,00 €	
92		377.110,00 €	
93		40.100,00 €	
94		71.850,00 €	
95		1.160,00 €	
96		8.660,00 €	
97		5.190,00 €	
98		58.040,00 €	
99		12.990,00 €	
100		13.240,00 €	
101		129.750,00 €	
102		66.200,00 €	
103		3.170,00 €	
104		8.820,00 €	
105		16.060,00 €	
106		15.620,00 €	
107		690,00 €	
108	12000013	1.230,00 €	
109		670,00 €	
110		4.710,00 €	
111		2.190,00 €	
112		5.110,00 €	
113		9.880,00 €	
114		390,00 €	
115		750,00 €	
116		300,00 €	
117		2.430,00 €	
118		970,00 €	
119		33.840,00 €	
120		1.570,00 €	
121		192.390,00 €	
122		49.940,00 €	
123		62.040,00 €	
124		67.690,00 €	
125		40.260,00 €	
126		29.380,00 €	
127		28.400,00 €	
128		22.120,00 €	
129		12.510,00 €	
130		7.950,00 €	

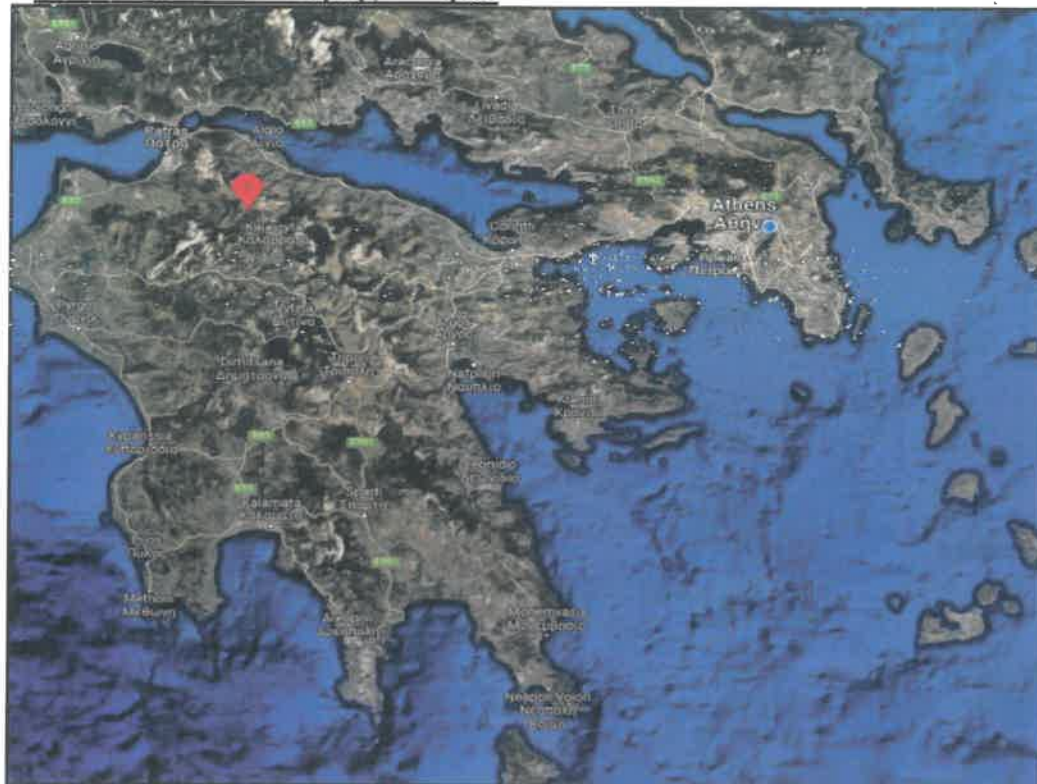
131		3.870,00 €	
132		500,00 €	1.465.480,00 €
133		60.690,00 €	
134		17.170,00 €	
135		17.170,00 €	
136		910,00 €	
137		1.290,00 €	
138		2.430,00 €	
139		500,00 €	
140		5.360,00 €	
141		21.050,00 €	
142		17.170,00 €	
143		17.170,00 €	
144		503.420,00 €	
145		539.020,00 €	
146		7.740,00 €	
147		1.660,00 €	
148		3.650,00 €	
149		12.260,00 €	
150		170,00 €	
151	12010007	3.530,00 €	
152		8.190,00 €	
153		7.170,00 €	
154		3.580,00 €	
155		10.750,00 €	
156		10.750,00 €	
157		7.170,00 €	
158		14.340,00 €	
159		24.780,00 €	
160		1.630,00 €	
161		8.550,00 €	
162		8.510,00 €	
163		1.840,00 €	
164		3.240,00 €	
165		1.300,00 €	
166		1.730,00 €	
167		2.850,00 €	
168		12.840,00 €	
169		2.990,00 €	1.364.570,00 €
170	12020001	1.490,00 €	
171		2.470,00 €	3.960,00 €
172		3.530,00 €	
173	120600001	118.684,52 €	
174		35.300,00 €	
175		20.160,00 €	
176		135.770,00 €	

177		17.540,00 €	
178		1.860,00 €	332.844,52 €
		4.986.024,52 €	

Οι ανωτέρω αξίες επιμερίζονται στους λογαριασμούς του Ε.Γ.Λ.Σ. ως κατωτέρω:

Α/Α	Λογαριασμός / Κατηγορία Προϊόν	Αξία
1	10.00 / Γήπεδα - Οικόπεδα	5.945,56 €
2	11.00 / Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	1.863.170,00 €
3	12.00 / Μηχ. Εξοπλισμός	3.166.854,52 €
ΣΥΝΟΛΟ		5.035.970,08 €

12. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ – Χάρτης Ακινήτου



1. Χάρτης Περιοχής και Θέση ΜΥΗΣ.



2. Χάρτης Περιοχής και Θέση ΜΥΗΣ.



3. Χάρτης Περιοχής και Θέση ΜΥΗΣ.



4. Χάρτης Περιοχής και Θέση ΜΥΗΣ.

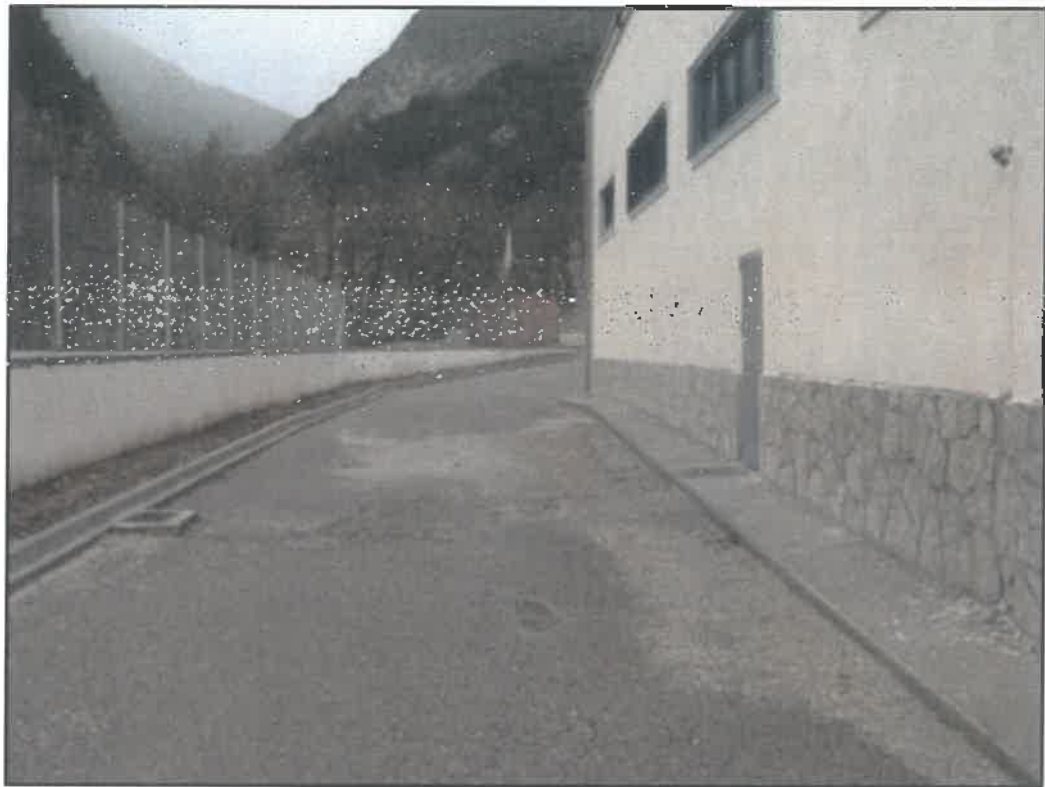
13. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV – Φωτογραφικό Υλικό



1. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



2. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



3. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



4. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



5. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



6. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



7. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



8. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



9. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αυτοψία.



10. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αυτοψία.



11. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αυτοψία.



12. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αυτοψία.



13. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



14. Φωτογραφικό Υλικό από επιτόπια αντοψία.



15. Κάτοψη Ακινήτου / ΜΥΗΣ.