Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.05.19 14:13:04 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
Τηλέφωνο: 2810247010
E-mail: info@ebeh.gr

Ηράκλειο,19/05/2022
Αριθ. Πρωτ.:2630652

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ Μ.Ε.Π.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **9221101000**.

Την **19/05/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2864391**, η από 13/04/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Σύσταση νέας εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

DFK INTERNATIONAL | PD AUDIT
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Έκθεση Ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για την Αποτίμηση της Αξίας της Περιουσίας της «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021 και των διατάξεων των άρθρων 128-133 του Ν.4601/2019 και του αρ. 17 του Ν. 4548/2018

Απρίλιος 2022

DFK PD AUDIT Α.Ε. Ανώνυμη εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και Συμβούλων επιχειρήσεων, πλήρες μέλος του δικτύου της **DFK International**, ενός συνεταιρισμού ανεξάρτητων ελεγκτικών, λογιστικών και συμβουλευτικών εταιρειών.

Περιεχόμενα

1. Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί 4
2. Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας 5
3. Εταίροι -Εταιρικό Κεφάλαιο 6
4. Διαχειριστές -Εκπροσώπηση της Εταιρείας 7
5. Νομοθετικό πλαίσιο για την Μετατροπή Νομικής Μορφής 7
6. Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες 9
7. Μέθοδος αποτίμησης 10
8. Μεθοδολογία αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων 11
9. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπή Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 (Ποσά σε Ευρώ) 13
10. Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Εταιρείας 14
    - 10.1 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ 14
    - 10.1.1 Ακίνητα 14
    - 10.1.2 Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού 16
    - 10.1.3 Δικαιώματα Χρήσης Οικοπέδων 16
    - 10.1.4 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις 16
    - 10.1.5 Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση 16
    - 10.1.6 Λοιπά Στοιχεία Κυκλοφορούντος Ενεργητικού 17
    - 10.1.7 Προπληρωμένα Έξοδα 18
    - 10.1.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 18
    - 10.2 ΠΑΘΗΤΙΚΟ 18
    - 10.2.1 Υποχρεώσεις από Μισθώσεις 18
    - 10.2.2 Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις 19
    - 10.2.3 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις 19
    - 10.2.4 Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις 19
    - 10.2.5 Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις 20
11. Συμπέρασμα - Ανακεφαλαίωση 20
12. Προσδιορισμός Ελάχιστου Μετοχικού Κεφαλαίου 21

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

I. Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2021

II. Κατάσταση Οικοπέδων

III. Εκτιμήσεις οικοπέδων

Προς τους Εταίρους της Εταιρείας
ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.
Στέλιος Καζαντζίδης & Βοσπόρου 2Α
Νέα Αλικαρνασσός
Τ.Κ. 716 01 Ηράκλειο Κρήτης

Αθήνα, 13 Απριλίου 2022

Αξιότιμοι κύριοι,

Με εντολή των Διαχειριστών της εταιρείας «**ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.**» (η «Εταιρεία») ως ανεξάρτητοι πραγματογνώμονες, συντάξαμε, με βάση τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019, την παρούσα έκθεση για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή της νομικής μορφής της εταιρείας από Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.) σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

1. Ανάθεση, σκοπός, έκταση του έργου και περιορισμοί

Σύμφωνα με την από 30/03/2022 σύμβαση με αριθμό πρωτοκόλλου 459, οι διαχειριστές της Εταιρείας ανέθεσαν στην ελεγκτική εταιρεία DFK PD AUDIT Α.Ε. και συγκεκριμένα στις Ορκωτούς Ελέγκτριες Λογίστριες, κα Μαργαρίτα Παναγιωτοπούλου (ΑΜ.ΣΟΕΛ 4351, ΑΜ.ΕΛΤΕ 2374) και κα Παναγιώτα Κωστάκου, (ΑΜ.ΣΟΕΛ 2807, ΑΜ.ΕΛΤΕ 1447), να εξακριβώσουν την αξία της περιουσίας της, με σκοπό τη μετατροπή της Νομικής Μορφής της Εταιρείας από Ε.Π.Ε. σε Α.Ε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν.4601/2019 και να συντάξουν την σχετική «Έκθεση Αποτίμησης» σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 17 του Ν.4548/2018, βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

Στους περιορισμούς αυτής της εργασίας σημειώνονται τα εξής:

- Η παρούσα εργασία δεν εξέτασε και ούτε είχε σκοπό να εξετάσει την επιχειρηματική ορθότητα της απόφασης για την μετατροπή της νομικής μορφής της Εταιρείας.
- Η έκφραση γνώμης για την αποτίμηση της περιουσίας της Εταιρείας, βασίσθηκε σε οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από τους διαχειριστές της Εταιρείας, τα οποία θεωρήσαμε ως ακριβή και πλήρη.
- Οι Διαχειριστές της υπό μετατροπή Εταιρείας έχουν την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρείας της 31.12.2021, συντάχθηκε με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31.12.2021 δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές καθώς ο τακτικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και δεν έχει οριστικοποιηθεί μέχρι τη σύνταξη της παρούσας Έκθεσης.

- Οι διαδικασίες που διενεργήθηκαν, δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και ως εκ τούτου δεν εκφράζουμε γνώμη ή άλλη μορφή διαβεβαίωσης, πέραν των όσων αναφέρουμε στην παρούσα Έκθεση Αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων.
- Ο νομικός ή φορολογικός έλεγχος επί των οικονομικών στοιχείων των εταιρειών, καθώς επίσης και το νομικό πλαίσιο για την υλοποίηση αυτής της συναλλαγής, δεν αποτέλεσε μέρος της παρούσας εργασίας.
- Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 10 του Ν.4601/2019, οι εμπειρογνώμονες θεωρούνται ανεξάρτητοι έναντι της υπό μετατροπή Εταιρείας, εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπο τους, για (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, οι απαιτήσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 21 του Ν.4449/2017 καθώς και της παρ.4 του άρθρου 17 του Ν.4548/2018.
- Εξετάσαμε το θέμα της ανεξαρτησίας και σας διαβεβαιώνουμε ότι δεν συντρέχει λόγος εξαίρεσης από την εργασία αυτή, καθώς δεν έχουμε διατελέσει ελεγκτές της υπό μετατροπή Εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρεία για (3) τουλάχιστον συνεχόμενα έτη πριν την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

Η παρούσα Έκθεση, θα καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. και θα παρουσιασθεί από τους Διαχειριστές της Εταιρείας, στην Γενική Συνέλευση του Μοναδικού Εταίρου προκειμένου αυτός να προβεί στην έγκριση της αλλαγής της νομικής μορφής σε Α.Ε., στα πλαίσια των διατάξεων των άρθρων 128-133 του Ν. 4601/2019.

2. Ίδρυση, έδρα, διάρκεια και σκοπός της Εταιρείας

Ίδρυση: Η υπό μετατροπή Εταιρεία ιδρύθηκε στις 20 Οκτωβρίου 1999 με την επωνυμία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και το διακριτικό τίτλο «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΑΠΟΣΚΙΑΣ Μ.Ε.Π.Ε.». Η Εταιρεία έχει καταχωρηθεί στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο, με αριθμό ΓΕΜΗ 009221101000 και έχει αριθμό φορολογικού μητρώου (ΑΦΜ) 998012289.

Έδρα: Ως έδρα της Εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Ηρακλείου Κρήτης, στην οδό Βοσπόρου 2Α στη Νέα Αλικαρνασσό.

Διάρκεια: Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε 50 έτη, αρχόμενης από την ημερομηνία καταχώρησης της στο οικείο Μητρώο Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης, και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία του έτους που συμπληρώνεται τα πενήντα έτη.

Σκοπός της Εταιρείας: Ο σκοπός της Εταιρείας όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού της είναι:

Ο σχεδιασμός, η κατασκευή, η διατήρηση και η διαχείριση συστημάτων και εγκαταστάσεων στον τομέα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, η παραγωγή και πώληση ενέργειας και εξοπλισμών, η έρευνα, η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών και παροχή υποστήριξης, καθώς και η απόκτηση, η πώληση και το εν γένει εμπόριο αγαθών και υπηρεσιών στον τομέα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές. Η ανάληψη και εκτέλεση πάσης φύσεως μελετών, ερευνών και έργων,

σχετικών με οποιοσδήποτε μορφής εγκαταστάσεις ή παραγωγικές μονάδες. Ενδεικτικά, η παραπάνω δραστηριότητα εξειδικεύεται ως εξής: Ανάληψη και εκτέλεση της Εγκατάστασης, Γενικής Εποπτείας, Διαχείρισης Λειτουργίας, καθώς και η παροχή Υπηρεσιών επισκευής και αντικατάστασης προϊόντων μηχανημάτων κλπ.

Η άσκηση και κάθε άλλης επιχειρηματικής και οικονομικής δραστηριότητας συναφούς προς τους παραπάνω σκοπούς ή έστω και μη συναφούς, εφ' όσον προωθεί και διευκολύνει την επιδίωξη και επίτευξη των παραπάνω σκοπών. Όλες τις παραπάνω δραστηριότητες, μπορεί η Εταιρεία να τις εκτελεί είτε για λογαριασμό της είτε για λογαριασμό τρίτων με προμήθεια ή ποσοστά είτε συνεταιρικά είτε συμπράττοντας με τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα (Κοινοπραξία).

Για την επίτευξη των ανωτέρω σκοπών η Εταιρεία μπορεί να ιδρύει υποκαταστήματα, πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε, καθορίζοντας τον τρόπο λειτουργίας τους, να αντιπροσωπεύει οποιοδήποτε οίκο με παρεμφερή ή μη σκοπό και να συνεργάζεται ή να μετέχει σε άλλες προϋπάρχουσες ή νεοϊδρυόμενες επιχειρήσεις, ημεδαπές ή αλλοδαπές, κάθε εταιρικής μορφής με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό και να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οιονδήποτε τρόπο. Επίσης, δύναται για την υλοποίηση του σκοπού της να προβαίνει σε επενδύσεις, να αγοράζει ακίνητα, κινητά και αυτοκίνητα, να επενδύει τα διαθέσιμά της σε τίτλους και αξιόγραφα.

Η Εταιρεία, επίσης, για την επίτευξη του σκοπού της, μπορεί να:

Συστήνει θυγατρικές Εταιρείες, Κοινοπραξίες, να ιδρύει υποκαταστήματα, παραρτήματα ή πρακτορεία, οπουδήποτε στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

Μετέχει στο εταιρικό ή μετοχικό κεφάλαιο άλλων εταιρειών, με συναφή δραστηριότητα και σκοπούς του εσωτερικού ή του εξωτερικού. Αποκλειστικά αρμόδια για τη λήψη τέτοιας απόφασης, καθώς και για το ποσοστό συμμετοχής, είναι η συνέλευση των Εταίρων, με την συνήθη απαρτία και πλειοψηφία

Να εκμεταλλεύεται ακίνητα και κινητά πράγματα, με τη μορφή της αγοράς ή πώλησης αυτών, της εκμίσθωσης ή μίσθωσης και, γενικότερα, να προβαίνει σε κάθε ενέργεια απαραίτητη προς επίτευξη του εταιρικού σκοπού.

3. Εταίροι -Εταιρικό Κεφάλαιο

Η υπό μετατροπή Εταιρεία έχει εταιρικό κεφάλαιο το οποίο ανέρχεται σε Ευρώ 132.990 διαιρούμενο σε 4.433 εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας Ευρώ 30 έκαστο. Μοναδικός εταίρος της Εταιρείας είναι η εταιρεία με την επωνυμία «ΚΑΡΑΤΖΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

4. Διαχειριστές -Εκπροσώπηση της Εταιρείας

Διαχειριστές της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 13 του επικαιροποιημένου καταστατικού της Εταιρείας είναι ο κος Κωνσταντίνος Αρχοντάκης και κος Αντώνιος Καράτζης. Η Διοίκηση ασκείται από τους Διαχειριστές. Η ανάθεση της διαχείρισης στους Διαχειριστές ανακαλείται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης του Μοναδικού Εταίρου.

Οι Διαχειριστές έχουν γενική εξουσία και ενεργούν στο όνομα της Εταιρείας κάθε πράξη που ανάγεται στο σκοπό της Εταιρείας και αφορά την πραγματοποίηση του σκοπού της ή ακόμα και πέραν του εταιρικού σκοπού.

Ειδικότερα, εκπροσωπούν την Εταιρεία σε όλες τις σχέσεις της με κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, με το Ελληνικό Δημόσιο, με κάθε Τράπεζα και γενικά με κάθε Οργανισμό ή Αρχή.

5. Νομοθετικό πλαίσιο για την Μετατροπή Νομικής Μορφής

Οι σχετικές διατάξεις του Ν.4601/2019 που έχουν εφαρμογή στην παρούσα μετατροπή νομικής μορφής έχουν ως εξής:

Άρθρο 123.

«1.Σε περίπτωση μετατροπής σε κεφαλαιουχική εταιρεία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από τα πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.

2.Η έκθεση εξακρίβωσης που συντάσσεται σύμφωνα με την παράγραφο 1 υποβάλλεται σε δημοσιότητα με ανάλογη εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 17 του ν. 4548/2018.

3.Στην περίπτωση της παραγράφου 1, το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο, χωρίς νέες εισφορές, από το ποσό που προκύπτει, αν από τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή εταιρείας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της. Εφόσον το κεφάλαιο της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή υπολείπεται από το ελάχιστο όριο που προβλέπεται από το νόμο ή το καταστατικό για την εταιρεία αυτή, η διαφορά καλύπτεται με νέες εισφορές.»

Άρθρο 128

1. Τα άρθρα 129 έως 133 εφαρμόζονται εφόσον η υπό μετατροπή εταιρεία είναι κεφαλαιουχική εταιρεία των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2.(δηλαδή Α.Ε., Ε.Π.Ε. και Ι.Κ.Ε.)

2. Εφόσον δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση στον παρόντα στην υπό μετατροπή κεφαλαιουχική εταιρεία εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις της εταιρικής νομοθεσίας.

Άρθρο 129

Γραπτή έκθεση - Διαθεσιμότητα των εγγράφων για εξέταση από τους μετόχους ή τους εταίρους

1. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, δεν απαιτείται γραπτή έκθεση προς τους εταίρους για τη μετατροπή, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 106, εφόσον το σύνολο των εταίρων της υπό μετατροπή εταιρείας είναι συγχρόνως και διαχειριστές της.

3. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, το δικαίωμα των εταίρων που προβλέπεται στο άρθρο 107 (δικαίωμα μετόχου να λαμβάνει γνώση των απαραίτητων εγγράφων) μπορεί να ασκείται για συνεχή χρονική περίοδο που αρχίζει το αργότερο δέκα (10) ημέρες πριν από τη συνέλευση των εταίρων που καλείται να αποφασίσει για τη μετατροπή και λήγει με το τέλος της συνέλευσης αυτής.

Άρθρο 106

Λεπτομερής γραπτή έκθεση και ενημέρωση για τη μετατροπή

4. Δεν απαιτείται έκθεση του διοικητικού συμβουλίου ή των διαχειριστών σύμφωνα με την παράγραφο 1, εφόσον οι μέτοχοι ή οι εταίροι και οι κάτοχοι άλλων τίτλων που παρέχουν δικαίωμα ψήφου συμφωνούν εγγράφως να μην καταρτιστεί έκθεση. Το σχετικό έγγραφο πρέπει να έχει θεωρηθεί από τα πρόσωπα που προβλέπονται στο άρθρο 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας ή από δικηγόρο.

Άρθρο 130

Απόφαση των εταίρων

1. Σε περίπτωση μετατροπής εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, η απόφαση της συνέλευσης των εταίρων λαμβάνεται σύμφωνα με την πλειοψηφία της παρ. 1 του άρθρου 38 του ν. 3190/1955.

3. Εφόσον μέτοχος ή εταίρος της υπό μετατροπή εταιρείας ευθύνεται προσωπικά, μετά τη μετατροπή, για τα χρέη της εταιρείας με τη νέα νομική της μορφή, απαιτείται η ρητή συναίνεσή του. Το ίδιο ισχύει σε περίπτωση μετατροπής σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, εφόσον μέτοχος ή εταίρος της υπό μετατροπή εταιρείας πρόκειται να λάβει μερίδια που αντιστοιχούν σε εξωκεφαλαιακές εισφορές.

4. Μέτοχος ή εταίρος που διαφώνησε με τη μετατροπή, δικαιούται να ζητήσει την εξαγορά των μετοχών ή των μεριδίων του ή, κατά περίπτωση, την έξοδό του από την υπό μετατροπή εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν την οικεία εταιρική μορφή, που εφαρμόζονται αναλόγως. Ο ίδιος μέτοχος ή εταίρος δικαιούται επίσης να μεταβιβάσει τις μετοχές ή τα μερίδιά του σε τρίτους κατά παρέκκλιση καταστατικών όρων που εισάγουν απαγορεύσεις ή δεσμεύσεις αναφορικά με τη δυνατότητα μεταβίβασης.

Άρθρο 131

Περιεχόμενο και τύπος της απόφασης για τη μετατροπή, ελάχιστο κεφάλαιο, μετοχές και εταιρικά μερίδια της μετατραπείσας εταιρείας

1. Για το περιεχόμενο και τον τύπο της απόφασης της συνέλευσης των μετόχων ή των εταίρων για τη μετατροπή, εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 122 του Ν.4601/2019.

2. Σε περίπτωση μετατροπής σε ανώνυμη εταιρεία, σε εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και σε ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία, για το ελάχιστο κεφάλαιο και την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται αναλόγως το άρθρο 123 (Εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από δύο Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ή Ελεγκτική Εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές).

Άρθρο 132

Είσοδος νέων μετόχων ή εταίρων

Στην εταιρεία με τη νέα της νομική μορφή μπορεί να εισέλθουν νέοι μέτοχοι ή εταίροι σύμφωνα με τους κανόνες που διέπουν τη λειτουργία της.

Άρθρο 156

Στην αρχή του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 38 του ν. 3190/1955 (Α' 91) προστίθεται το γράμμα α' και στο τέλος του πρώτου εδαφίου προστίθεται περίπτωση β' ως εξής:

«β. Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης μπορεί να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρία με απόφαση της συνέλευσης των εταίρων, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των τριών πέμπτων (3/5) του συνολικού αριθμού των εταίρων, οι οποίοι εκπροσωπούν τα τρία πέμπτα (3/5) του εταιρικού κεφαλαίου, εφόσον με την ίδια απόφαση αποφασίζεται αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης ύψους τουλάχιστον διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ με αντίστοιχη τροποποίηση του καταστατικού της εταιρείας με τις ως άνω πλειοψηφίες. Σε αυτή την περίπτωση, τυχόν δεκαδικός αριθμός που προκύπτει σχετικά με την πλειοψηφία του αριθμού των εταίρων, στρογγυλοποιείται στην αμέσως επόμενη ακέραιη μονάδα, εφόσον το κλάσμα είναι τουλάχιστον ίσο με το μισό της ή στην αμέσως προηγούμενη μονάδα, εφόσον το κλάσμα είναι μικρότερο του μισού της.

6. Προσέγγιση έργου και ελεγκτικές διαδικασίες

Η υπό μετατροπή Εταιρεία, τηρεί τα λογιστικά της βιβλία με την διπλογραφική μέθοδο και συντάσσει τις Οικονομικές της Καταστάσεις σύμφωνα με Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής Δ.Π.Χ.Α.)

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της 31.12.2021, συντάχθηκε από τους Διαχειριστές της Εταιρείας βάσει των ίδιων πολιτικών και μεθόδων που ακολουθήθηκαν και για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων των προηγούμενων χρήσεων και δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, καθώς

ο τακτικός έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη και δεν έχει οριστικοποιηθεί μέχρι τη σύνταξη της παρούσας Έκθεσης.

Η Εταιρεία διατηρεί επαρκές Λογιστικό Σύστημα και παρακολουθεί σε αρχείο κάθε στοιχείο του Ισολογισμού, καθώς και κάθε μεταβολή αυτού. Τα λογιστικά αρχεία τηρούνται ηλεκτρονικά και περιλαμβάνουν σε ανάλυση όλα τα στοιχεία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.
Ενδεικτικά αναφέρονται ορισμένα αρχεία που λάβαμε υπόψη για την επισκόπηση του Ισολογισμού Μετασχηματισμού.

- Αρχείο ενσωμάτων παγίων, συμβόλαια αγοράς οικοπέδων, άδειες αιολικών πάρκων και υποσταθμού
- Αρχείο λοιπών απαιτήσεων.
- Αρχείο λογαριασμών καθαρής θέσης.
- Αρχείο λογαριασμών υποχρεώσεων.
- Αναλυτικό Ισοζύγιο Λογαριασμών
- Μελέτη εύλογης αξίας ακινήτων περιουσιακών στοιχείων από ανεξάρτητο εκτιμητή

Η επισκόπησή μας αφορούσε την συμφωνία των κονδυλίων των λογαριασμών του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021, με τα σχετικά λογιστικά αρχεία και την αποτίμηση των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις πραγματικές τους αξίες. Ειδικότερα:

- Πραγματοποιήθηκε αντιπαραβολή των ποσών τα οποία είναι καταχωρημένα στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού με τα αντίστοιχα ποσά των Λογιστικών Αρχείων που τηρεί με ηλεκτρονικό τρόπο η Εταιρεία.
- Επισκοπήσαμε τους λογαριασμούς που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ως προς το εύλογο της εμφάνισης τους σε πραγματικές αξίες.
- Επισκοπήθηκαν οι αρχές αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων όπως παρουσιάζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- Προσδιορίσθηκε η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και το ποσό του Μετοχικού Κεφαλαίου.
- Προσδιορίσθηκε ο αριθμός των μετοχών που θα εκδοθούν βάσει της ονομαστικής αξίας των αντίστοιχων εταιρικών μεριδίων.

7. Μέθοδος αποτίμησης

Για την έκφραση της γνώμης μας, για την αξία της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 131 του Ν.4601/2019, χρησιμοποιήσαμε τη μέθοδο της **Αναπροσαρμοσμένης Πραγματικής Καθαρής Θέσης**, ως την πιο ενδεδειγμένη καθώς εκτός των ακίνητων που αποτιμήθηκαν σε πραγματικές αξίες, δεν υπάρχουν άλλα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις για τα οποία απαιτείται ιδιαίτερη προσέγγιση για την αποτίμηση τους.

Αναπροσαρμοσμένη Πραγματική Καθαρή Θέση της υπό μετατροπή εταιρείας αποτελεί το αναπροσαρμοσμένο καθαρό ενεργητικό το οποίο αποτελεί την διαφορά μεταξύ του συνόλου της αξίας

των στοιχείων του ενεργητικού και των αντίστοιχων στοιχείων του παθητικού (υποχρεώσεων) βάσει του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

Στη συνέχεια παραθέτουμε την μεθοδολογία αποτίμησης που ακολουθήθηκε για τα αναλυτικά στοιχεία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της υπό μετατροπή Εταιρείας.

8. Μεθοδολογία αποτίμησης των Περιουσιακών Στοιχείων και Υποχρεώσεων

Ενσώματα Πάγια: Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία όπως τα γήπεδα - οικόπεδα, αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα αγοραία αξία αυτών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας αυτών, βασισθήκαμε στις εκθέσεις αποτίμησης που λάβαμε από ανεξάρτητους εκτιμητές και συγκεκριμένα από την εταιρεία «ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ Διεθνείς Σύμβουλοι & Εκτιμητές Ακινήτων».

Ο προσδιορισμός της αγοραίας / πραγματικής αξίας των επί μέρους κονδυλίων έγινε ως εξής:

Γήπεδα-Οικόπεδα

Για τα Οικόπεδα χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος (ή Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Μέθοδος με βάση την Αγοραία Αξία ή Comparable Sales Approach ή Sales Comparison Approach ή Comparative Method (UK) ή Market Approach [IVS]) που είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας ακινήτων. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται. Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου που επηρεάζουν την αξία,
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων παρόμοιων ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις: Οι Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις επισκοπήθηκαν ως προς την ύπαρξη επισφαλειών και διενεργήθηκαν όπου απαιτείτο οι απαραίτητες προβλέψεις, ώστε το υπόλοιπο αυτών να αντανακλά την πραγματική αξία τους. Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα ή μέρος των ποσών που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα: Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Εμπορικές & Λοιπές Υποχρεώσεις: Οι Εμπορικές και οι Λοιπές υποχρεώσεις αναλύθηκαν ως προς τη φύση τους και το ύψος των οφειλόμενων ποσών και επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή εταιρείας, όπως συντάχθηκε από τους Διαχειριστές της Εταιρείας μαζί με την Εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών κατά την 31.12.2021, παρατίθεται παρακάτω.

9. Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό Μετατροπή Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2021 (Ποσά σε Ευρώ)

	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ
Ενεργητικό	**31/12/2021**		**31/12/2021**
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού			
Ακίνητα	18.810,58	-910,58	17.900,00
Λοιπά στοιχεία	700,00	0,00	700,00
Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων	7.231,11	0,00	7.231,11
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12.492,14	0,00	12.492,14
Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	12.368.209,70	0,00	12.368.209,70
	12.407.443,53	**-910,58**	**12.406.532,95**
Κυκλοφοριακά Περιουσιακά Στοιχεία			
Λοιπά στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	319.574,45	0,00	319.574,45
Προπληρωμένα έξοδα	11.616,44	0,00	11.616,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	155.217,53	0,00	155.217,53
	486.408,42	**0,00**	**486.408,42**
Σύνολο Ενεργητικού	**12.893.851,95**	**-910,58**	**12.892.941,37**
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Εταιρικό κεφάλαιο	132.990,00	0,00	132.990,00
Αποθεματικό Εκτίμησης/αναπροσαρμογής	0,00	-910,58	-910,58
Αποτελέσματα εις νέον	-106.815,90	0,00	-106.815,90
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**26.174,10**	**-910,58**	**25.263,52**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.231,11	0,00	7.231,11
	7.231,11	**0,00**	**7.231,11**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12.131.019,63	0,00	12.131.019,63
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	689.461,03	0,00	689.461,03
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	38.204,21	0,00	38.204,21
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.761,87	0,00	1.761,87
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	**12.860.446,74**	**0,00**	**12.860.446,74**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**12.867.677,85**	**0,00**	**12.867.677,85**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**12.893.851,95**	**-910,58**	**12.892.941,37**

10. Ανάλυση των επιμέρους Στοιχείων της Εταιρείας

10.1 ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

10.1.1 Ακίνητα

Το κονδύλι «Ακίνητα» κατά την 31.12.2021 αφορά στο σύνολο του οικόπεδα τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία και αναλύονται ως εξής

ΑΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΙΔΟΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΔΙΑΦΟΡΑ
1	Οικόπεδα με συμβόλαιο	Αιολικό	8.730,00	9.200,00	470,00
2	Οικόπεδο με ιδιωτικό συμφωνητικό	Αιολικό	2.500,00	2.500,00	0,00
3	Έξοδα κτήσης ακινήτων	Αιολικό	678,83		-678,83
4	Οικόπεδα με συμβόλαιο	Υποσταθμός	5.795,00	6.200,00	405,00
5	Έξοδα κτήσης ακινήτων	Υποσταθμός	1.106,75		-1.106,75
	ΣΥΝΟΛΑ		**18.810,58**	**17.900,00**	**-910,58**

Ο λογαριασμός αφορά την αξία κτήσης οικοπέδων που έχει στην κατοχή της η Εταιρεία για την κατασκευή του αιολικού πάρκου και του υποσταθμού και τα έξοδα μεταβίβασης αυτών καιά την αγορά. Τα ειδικότερα στοιχεία των Ακινήτων όπως αυτά περιλαμβάνονται στο ισοζύγιο γενικής λογιστικής έχουν ως εξής:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ
10.00.01.0000	Οικόπεδα Αιολικού Πάρκου	11.908,83
10.00.02.0000	Οικόπεδα Υποσταθμού Μέσης Υψηλής Τάσης	6.901,75
	ΣΥΝΟΛΟ	**18.810,58**

Τα ακίνητα (γήπεδα-οικόπεδα) αποτιμήθηκαν στην αγοραία αξία τους, εκτός οικοπέδου που αφορά δικαίωμα δουλείας διόδου το οποίο απεικονίζεται στην αξία κτήσης του, σύμφωνα με σχετικές Εκθέσεις Εκτίμησης που λάβαμε από ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων (**Παράρτημα ΙΙΙ**. Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων)

Ανάλυση της Αξίας Εκτίμησης των ακινήτων κατά την 31/12/2021 παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

ΑΑ	ΕΙΔΟΣ	Τ.Μ.	Αρ. Συμβ	Ημ/νια	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΔΙΑΦΟΡΑ
1	Αγροτεμάχιο	8.284,56	730	3/11/2020	6.214,00	6.600,00	386,00
2	Αγροτεμάχιο	1.863,60	731	3/11/2020	1.258,00	1.300,00	42,00
3	Αγροτεμάχιο	1.863,61	739	12/12/2020	1.258,00	1.300,00	42,00
4	Αγροτεμάχιο	552,59	656	22/5/2020	373,00	400,00	27,00
5	Αγροτεμάχιο	460,39	2.209	9/7/2020	1.000,00	500,00	-500,00
6	Αγροτεμάχιο	3.622,36	8.563	15/6/2020	2.590,00	3.000,00	410,00
7	Αγροτεμάχιο	616,79	8.572	22/6/2020	417,00	500,00	83,00
8	Αγροτεμάχιο	1.886,54	8.573	22/6/2020	1.415,00	1.800,00	385,00
9	Αγροτεμάχιο	500,00	Ιδ. Συμφ.	15/10/2020	2.500,00	2.500,00	0,00
10	Έξοδα κτήσης				678,83		-678,83
11	Έξοδα κτήσης				1.106,75		-1.106,75
	ΣΥΝΟΛΑ				**18.810,58**	**17.900,00**	**-910,58**

Τα οικόπεδα που κατέχει η Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

- Αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, επιφάνειας 8.284,56 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Ποτάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 730/03.11.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό **€ 6.600**.

- Αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, επιφάνειας 1.863,60 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Ποτάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 731/03.11.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό **€ 1.300**.

- Αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, επιφάνειας 1.863,61 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Ποτάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 739/12.12.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό **€ 1.300**.

- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας 552,59 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 656/22.05.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό **€ 400**.

- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας 460,39 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 2209/09.07.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό **€ 500**.

- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας 3.622,36 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 8563/15.06.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό **€ 3.000**.

- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας 616,79 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 8572/22.06.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό **€ 500**.

- Αγροτεμάχιο μη άρτιο – μη οικοδομήσιμο, επιφάνειας 1.886,54 τ.μ. το οποίο βρίσκεται στη θέση «Τριβολιά» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με τίτλο κτήσης με αρ. 8573/22.06.20. Για την εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η αξία εκτίμησης ανήλθε σε ποσό **€ 1.800**.

Η Εταιρεία διατηρεί ένα δικαίωμα δουλείας διόδου επί τμήματος αγροτεμάχιου εκτάσεως 500 τ.μ. στη θέση «Ποτάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του διευρυμένου Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, με το από 15.10.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό. Λόγω του γεγονότος ότι το δικαίωμα δουλείας διόδου δεν δύναται να αποτιμηθεί η αξία του παρέμεινε στο κόστος κτήσης το οποίο ανήλθε σε ποσό **€ 2.500**.

Επί των οικοπέδων δεν υφίστανται προσημειώσεις.

Τα οικόπεδα αποτιμήθηκαν στις εύλογες τους αξίες σύμφωνα με τις εκθέσεις αποτιμήσεων από ανεξάρτητο εκτιμητή, εκτός του δικαιώματος δουλείας διόδου επί οικοπέδου που αποτιμήθηκε στην αξία κτήσης του.

Από την εργασία της αποτίμησης των γηπέδων – οικοπέδων, η αξία των οποίων παρατίθεται στο **Παράρτημα ΙΙ** προέκυψε συνολική απομείωση ποσού **€ 910,58**. Συγκεκριμένα από την αποτίμηση των οικοπέδων προέκυψε υπεραξία ποσού € 875.00 και από την αποτίμηση των εξόδων μεταβίβασης απομείωση ποσού € (1.785,58).

10.1.2 Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού

Το κονδύλι « Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού» κατά την 31.12.2021, ποσού **€ 700.00** αφορά στο σύνολο του εγγύηση στη ΔΕΗ.

Τα λοιπά στοιχεία Ενεργητικού αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.3 Δικαιώματα Χρήσης Οικοπέδων

Το κονδύλι «Δικαιώματα Χρήσης Οικοπέδων» κατά την 31.12.2021, ποσού **€ 7.231,11** αφορά την εφαρμογή του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 (IFRS 16) «Μισθώσεις». Η Εταιρεία με το από 02.11.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό έχει μισθώσει με μακροχρόνια μίσθωση δύο (2) αγροτεμάχια εκτάσεως 1.336,08 τ.μ. και 2.322,15 τ.μ., στη θέση «Ποτάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του Δήμου Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας, για χρονικό διάστημα εκατό (100) ετών έναντι συνολικού τιμήματος 7.316,46 €.

Κάνοντας εφαρμογή του IFRS 16 αναγνώρισε στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων όπου κατά την 31.12.2021 το ποσό ανέρχεται σε € 7.231,11.

Τα Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.4 Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

Το κονδύλι «Αναβαλλόμενες φορολογικές Απαιτήσεις» την 31.12.2021, ποσού **€ 12.492,14** αφορά τον υπολογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων από τις φορολογικές ζημίες της Εταιρείας .
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.5 Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση

Το κονδύλι «Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση» την 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Αιολικό	9.562.338,47		9.562.338,47
Υποσταθμός	2.805.871,23		2.805.871,23
Σύνολα	**12.368.209,70**	**0,00**	**12.368.209,70**

Στο ανωτέρω κονδύλι απεικονίζεται το κατασκευαστικό κόστος του Αιολικού Πάρκου και του Υποσταθμού, το οποίο έχει δημιουργηθεί από παραστατικά και προκαταβολές εργολάβων, μηχανικών και ΑΔΜΗΕ και μέχρι στιγμής δεν έχει ολοκληρωθεί.

Σύμφωνα και με την τεχνική έκθεση του μηχανικού σκοπός του έργου είναι η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από την αιολική ενέργεια και η αποκλειστική της διάθεση προς τον Ανεξάρτητο Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΑΔΜΗΕ). Στόχος είναι η εκμετάλλευση του υψηλού Αιολικού δυναμικού της περιοχής που αποτελεί και ανεξάντλητο φυσικό πόρο, κατά τρόπο που συμβάλλει στον γενικότερο περιορισμό της ρύπανσης της ατμόσφαιρας, του υπεδάφους και των υδάτινων πόρων λόγω της αντικατάστασης της παραγόμενης ενέργειας από συμβατικούς σταθμούς ηλεκτροπαραγωγής, αλλά και στην εξοικονόμηση καυσίμων προς όφελος της εθνικής οικονομίας. Η εγκατάσταση του αιολικού πάρκου, εκτός από την οικονομική διάσταση που βεβαίως έχει για τους επενδυτές και το δήμο μέσω των ανταποδοτικών τελών, θα συμβάλλει εκτός των άλλων και στην ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής, δεδομένης της απασχόλησης που θα δημιουργηθεί και κατά το στάδιο της υλοποίησης του έργου αλλά και την εν συνεχεία λειτουργία του.

Επιπλέον η Εταιρεία με την από 1550/2011 απόφαση της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας (Ρ.Α.Ε.) και δημοσίευση της την 11/10/2013 έλαβε άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από αιολικό σταθμό ισχύος 18MW στη θέση «ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ» της Δ.Ε. Διστόμου του Δήμου Διστόμου – Αντίκυρας – Αράχωβας, της Π.Ε. Βοιωτίας.
Η άδεια χορηγήθηκε για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από αιολικό σταθμό, εγκατεστημένης ισχύος 18MW και μέγιστης ισχύος παραγωγής 18MW, αποτελούμενος από 9 ανεμογεννήτριες ισχύος 2MW έκαστη και με διάμετρο ρότορα 82 μέτρα. Ο σταθμός θα εγκατασταθεί στη θέση «Αγ. Ιωάννης», της Δημοτικής Ενότητας Διστόμου, του Δήμου Διστόμου - Αράχοβας – Αντίκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας, όπως αποτυπώνεται στα τοπογραφικά διαγράμματα φύλλων χάρτου ΓΥΣ κλίμακας 1:5.000 και 1:50.000 τα οποία κατατέθηκαν στη ΡΑΕ με την ως άνω αίτηση.
Η Εταιρεία με την από 30/11/2020 απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας Γενικής Διεύθυνσης Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής Διεύθυνσης Τεχνικού Ελέγχου Φυσικών Πόρων έλαβε άδεια εγκατάστασης για Αιολικό Σταθμό Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΑΣΠΗΕ) ισχύος 8.4 MW, στη θέση «ΑΓΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ» της Δ.Ε. Διστόμου του Δήμου Διστόμου – Αντίκυρας – Αράχωβας, της Π.Ε. Βοιωτίας, στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας με κωδικό άδειας εγκατάστασης **08421410003927**.

Οι Ακινητοποιήσεις υπό Εκτέλεση αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.6 Λοιπά Στοιχεία Κυκλοφορούντος Ενεργητικού

Το κονδύλι «Λοιπά Στοιχεία Κυκλοφορούντος Ενεργητικού» ποσού **€ 319.574, 45** κατά την 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Παρακρατούμενος φόρος εισοδήματος από τόκους	3,05		3,05
Χρεωστικό υπόλοιπο Φ.Π.Α.	11.052,34		11.052,34
Αίτηση επιστροφής ΦΠΑ	301.256,97		301.256,97
Προκαταβολές προμηθευτών	7.262,09		7.262,09
Σύνολα	**319.574,45**	**0,00**	**319.574,45**

Ο παρακρατούμενος φόρος εισοδήματος από τόκους θα συμψηφιστεί με το φόρο εισοδήματος κατά την ετήσια φορολογική δήλωση.
Το χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ ποσού € 11.052,34 προκύπτει από τη δήλωση ΦΠΑ μηνός Δεκεμβρίου 2021.
Το ποσό της αίτησης επιστροφής ΦΠΑ ποσού € 301.256,97 αφορά δύο (2) αιτήσεις επιστροφής ΦΠΑ ποσού € 11.878,50 μηνός Νοεμβρίου 2021 και ποσού € 289.378,47 μηνός Δεκεμβρίου 2021.

Οι προκαταβολές προμηθευτών αφορούν στο σύνολο τους προκαταβολές σε προμηθευτές, προκύπτουν από το ισοζύγιο προμηθευτών και αναλύονται ως εξής:

Προμηθευτής	Ποσό
ΚΟΥΤΡΙΑΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	1.807,77
ΤΑΜΒΑΚΗ ΜΑΡΙΑ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	30,99
ΣΙΔΕΡΑ ΚΑΛΟΥΣΩ	3.615,55
ΚΟΥΤΡΙΑΡΗΣ ΛΟΥΚΑΣ	1.807,78
Σύνολο	**7.262,09**

Τα Λοιπά Στοιχεία Κυκλοφορούντος Ενεργητικού αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.7 Προπληρωμένα Έξοδα

Το κονδύλι «Προπληρωμένα Έξοδα» κατά την 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Ασφάλιστρα αστικής ευθύνης	4.602,74		4.602,74
Ασφάλιστρα παντός κινδύνου	7.013,70		7.013,70
Σύνολα	**11.616,44**	**0,00**	**11.616,44**

Η Εταιρεία έχει συνάψει ασφαλιστήρια συμβόλαια αστικής ευθύνης και παντός κινδύνου για περίοδο κάλυψης από 16.11.2020 μέχρι και 16.11.2022 τα οποία έχουν εξοφληθεί εφάπαξ. Το ποσό των 11.616,44 αφορά επιμερισμό ασφαλίστρων επόμενης χρήσης 2022.
Τα Προπληρωμένα Έξοδα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.1.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το κονδύλι «Ταμειακά Διαθέσιμα» κατά την 31.12.2021, αφορά στο σύνολο του τραπεζικές καταθέσεις όψεως και αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
ALPHA BANK	153.267,88		153.267,88
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	1.949,65		1.949,65
Σύνολα	**155.217,53**	**0,00**	**155.217,53**

Τα υπόλοιπα των Τραπεζικών Καταθέσεων, που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία συμφωνήθηκαν με τα extrait των Τραπεζών της 31.12.2021.
Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2 ΠΑΘΗΤΙΚΟ

10.2.1 Υποχρεώσεις από Μισθώσεις

Το κονδύλι «Υποχρεώσεις από Μισθώσεις» κατά την 31.12.2021, ποσού **€ 7.231,11**, αφορούν στο σύνολο τους την εφαρμογή του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 (IFRS 16) «Μισθώσεις». Η Εταιρεία με το από 02.11.2020 ιδιωτικό συμφωνητικό έχει μισθώσει με μακροχρόνια μίσθωση δύο (2) αγροτεμάχια εκτάσεως 1.336,08 τ.μ. και 2.322,15 τ.μ., στη θέση «Ποτάμι» περιοχής Διστόμου, στην κτηματική Περιφέρεια της Τοπικής Κοινότητας Διστόμου, της Δημοτικής Κοινότητας Διστόμου, του Δήμου

Διστόμου, Αντίκυρας, Αράχοβα, της Περιφέρειας Βοιωτίας συνολικής, για χρονικό διάστημα εκατό (100) ετών έναντι συνολικού τιμήματος 7.316,46 €.

Κάνοντας εφαρμογή του IFRS 16 αναγνώρισε στα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων όπου κατά την 31.12.2021 το ποσό ανέρχεται σε € 7.231,11.

Οι Υποχρεώσεις από Μισθώσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2.2 Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις» κατά την 31.12.2021, ποσού € 12.131.019,63, αφορούν τη χορήγηση δανείου από την ALPHA BANK για την κατασκευή του αιολικού πάρκου και του υποσταθμού.

Για την εξασφάλιση αυτής της δανειακής υποχρέωσης δεν έχει εγγραφεί κάποια προσημείωση.

Το υπόλοιπο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού, που εμφανίζεται στα λογιστικά βιβλία συμφωνήθηκε με το αντίστοιχο extrait της Τράπεζας της 31.12.2021.
Οι Βραχυπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2.3 Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές Υποχρεώσεις κατά την 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Προμηθευτές εσωτερικού	689.439,54		689.439,54
Πιστωτές	21,49		21,49
Σύνολα	**689.461,03**	**0,00**	**689.461,03**

Οι προμηθευτές αφορούν εργολάβους και προμηθευτές μηχανολογικού εξοπλισμού για την κατασκευή του αιολικού πάρκου και του υποσταθμού.
Οι πιστωτές αφορούν υποχρέωση προς τη μητρική εταιρεία.
Διενεργήθηκε συμφωνία του υπολοίπου του ισοζυγίου προμηθευτών με το ισοζύγιο της Γενικής Λογιστικής κατά την 31.12.2021.
Οι Προμηθευτές και οι Λοιπές Υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2.4 Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις» κατά την 31.12.2021 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Φόρος αμοιβών ελεύθερων επαγγελματιών	600,00		600,00
Φόρος αμοιβών εργολάβων	37.604,21		37.604,21
Σύνολα	**38.204,21**	**0,00**	**38.204,21**

Ο φόρος αμοιβών ελευθέρων επαγγελματιών αφορά στο σύνολο του παρακράτηση φόρου 20% μηνός Δεκεμβρίου 2021 και συμφωνήθηκε με την αντίστοιχη δήλωση.
Ο φόρος αμοιβών εργολάβων αφορά στο σύνολο του παρακράτηση φόρου εργολάβων 3% μηνών Νοεμβρίου 2021 και Δεκεμβρίου 2021 και συμφωνήθηκε με τις αντίστοιχες δηλώσεις.

Οι Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

10.2.5 Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις» κατά την 31.12.2021, αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	Λογιστική Αξία	Αναπροσαρμογή	Αξία Εκτίμησης
Ι.Κ.Α μικτά	96,13		96,13
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	1.665,74		1.665,74
Σύνολα	**1.761,87**	**0,00**	**1.761,87**

Το υπόλοιπο του ΙΚΑ αφορά Δώρο Χριστουγέννων και συμφωνήθηκε με την αντίστοιχη ΑΠΔ.
Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αφορούν τον λογαριασμό της ΔΕΗ ο οποίος εκδόθηκε αρχές του 2022 για περίοδο κατανάλωσης της χρήσης 2021.
Οι Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στις λογιστικές τους αξίες οι οποίες κατά την γνώμη μας εκφράζουν τις τρέχουσες αξίες τους.

11. Συμπέρασμα - Ανακεφαλαίωση

Από τη διενεργηθείσα εργασία, και αφού λήφθηκαν υπόψη όλα τα αναφερόμενα στις προηγούμενες παραγράφους. προκύπτουν τα παρακάτω συμπεράσματα:

α) Ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού της υπό μετατροπή Εταιρείας, προκύπτει από τα τηρούμενα από την Εταιρεία λογιστικά βιβλία και στοιχεία και απεικονίζει την λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων (Ενεργητικό- Παθητικό) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021.

β) Η μέθοδος αποτίμησης που υιοθετήθηκε είναι αυτή της **Αναπροσαρμοσμένης Πραγματικής Καθαρής Θέσης** η οποία κρίνεται κατάλληλη για την συγκεκριμένη περίπτωση, δεδομένου ότι η Εταιρεία κατέχει ακίνητα - οικόπεδα, που απαιτούν ειδική αποτίμηση.

γ) Η πραγματική αξία των περιουσιακών στοιχείων της υπό μετατροπή Εταιρείας, που προκύπτει από τον **Αναμορφωμένο Ισολογισμό Μετασχηματισμού** την 31 Δεκεμβρίου 2021 ως η διαφορά Ενεργητικού και Υποχρεώσεων, ανέρχεται σε **Ευρώ 25.263,52.**.

Βάση των ανωτέρω δεδομένων η Πραγματική αξία της υπό μετατροπή Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στον Αναμορφωμένο Ισολογισμό Μετασχηματισμού την 31 Δεκεμβρίου 2021 έχει ως εξής:

Συμπέρασμα

	31.12.2021
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων (Ενεργητικού)	12.892.941,37
Μείον: Σύνολο Υποχρεώσεων	-12.867.677,85
Πραγματική Αξία της υπό Μετατροπής Εταιρείας	**25.263,52**

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας διαμορφώνονται ως εξής:

Αρχικό Μετοχικό Κεφάλαιο	132.990,00
Διαφορά Μετασχηματισμού	(910,58)
Ζημίες εις Νέο	(106.815,90)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της υπό Μετατροπή Εταιρείας	**25.263,52**

12. Προσδιορισμός Ελάχιστου Μετοχικού Κεφαλαίου

Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο και Ονομαστική Αξία Μετοχών

Το ποσό του Μετοχικού Κεφαλαίου των Ευρώ 132.990.00, καλύπτει το ελάχιστο ύψος του κεφαλαίου της Ανώνυμης Εταιρείας που ορίζεται στο ποσό των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, ολοσχερώς καταβεβλημένο κατά τη σύσταση της εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν.4548/2018.

Η ονομαστική αξία κάθε μετοχής σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 35 του Ν.4548/2018, δεν μπορεί να ορισθεί σε ποσό κατώτερο των τεσσάρων λεπτών (0,04) του ευρώ ούτε ανώτερο των εκατό (100) ευρώ. Η ονομαστική αξία των μετοχών πρέπει να είναι η ίδια για όλες τις μετοχές.

Επειδή η ονομαστική αξία του Εταιρικού Μεριδίου της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 30, προσδιορίσθηκε η Ονομαστική Αξία κάθε μετοχής που θα εκδοθεί σε Ευρώ 30 και το ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο της υπό σύσταση Ανώνυμης Εταιρείας σε Ευρώ 132.990,00 προκειμένου να προκύψει ακέραιος αριθμός μετοχών που θα δοθούν στους Μετόχους της υπό Μετατροπής Εταιρείας δηλαδή:

Μετοχικό Κεφάλαιο : Ευρώ 132.990 / Ευρώ 30 (ονομαστική αξία μετοχής) = Μετοχές 4.433

Με την από 12/04/2022 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Εταίρων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αυξηση του εταιρικού κεφαλαίου της Εταιρειας κατά ποσό 67.020,00 ευρώ προκειμένου να πληρούνται οι προϋποθέσεις του εδαφίου β της παρ.1 του άρθρου 38 του Ν.3190/55 όπως ισχύει. Μετά την αύξηση το εταιρικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει σε ποσό 200.010 και θα διαιρείται σε 6.667 εταιρικά μερίδια, ονομαστικής αξίας 30 ευρώ.

Μετά την αύξηση το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας θα έχει ως εξής:

Νέο Μετοχικό Κεφάλαιο	200.010,00
Διαφορά Μετασχηματισμού	(910,58)
Ζημίες εις Νέο	(106.815,90)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της υπό Μετατροπή Εταιρείας	**92.283,52**

Κατανομή Μετοχών σε Μετόχους

Οι μετοχές που θα εκδοθούν θα αποδοθούν στο σύνολο τους στον μοναδικό εταίρο/μέτοχο αυτής δηλαδή στην εταιρεία με την επωνυμία «ΚΑΡΑΤΖΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ & ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Για την Εταιρεία

DFK PD AUDIT Α.Ε.

Μαργαρίτα Παναγιωτοπούλου

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΜ.ΣΟΕΛ 4351, ΑΜ.ΕΛΤΕ 2374

Παναγιώτα Κωστάκου

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΑΜ.ΣΟΕΛ 2807, ΑΜ.ΕΛΤΕ 1447

Παράρτημα Ι

Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2021

Ενεργητικό	ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ 31/12/2021	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ	ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ 31/12/2021
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία Ενεργητικού			
Ακίνητα	18.810,58	-910,58	17.900,00
Λοιπά στοιχεία	700,00	0,00	700,00
Δικαιώματα χρήσης οικοπέδων	7.231,11	0,00	7.231,11
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	12.492,14	0,00	12.492,14
Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	12.368.209,70	0,00	12.368.209,70
	12.407.443,53	**-910,58**	**12.406.532,95**
Κυκλοφοριακά Περιουσιακά Στοιχεία			
Λοιπά στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού	319.574,45	0,00	319.574,45
Προπληρωμένα έξοδα	11.616,44	0,00	11.616,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	155.217,53	0,00	155.217,53
	486.408,42	**0,00**	**486.408,42**
Σύνολο Ενεργητικού	**12.893.851,95**	**-910,58**	**12.892.941,37**
Ίδια Κεφάλαια & Υποχρεώσεις			
Ίδια Κεφάλαια			
Εταιρικό κεφάλαιο	132.990,00	0,00	132.990,00
Αποθεματικό Εκτίμησης/αναπροσαρμογής	0,00	-910,58	-910,58
Αποτελέσματα εις νέον	-106.815,90	0,00	-106.815,90
Σύνολο Καθαρής Θέσης	**26.174,10**	**-910,58**	**25.263,52**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	7.231,11	0,00	7.231,11
	7.231,11	**0,00**	**7.231,11**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12.131.019,63	0,00	12.131.019,63
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	689.461,03	0,00	689.461,03
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	38.204,21	0,00	38.204,21
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.761,87	0,00	1.761,87
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	**12.860.446,74**	**0,00**	**12.860.446,74**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**12.867.677,85**	**0,00**	**12.867.677,85**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**12.893.851,95**	**-910,58**	**12.892.941,37**

Ο ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΗΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΡΧΟΝΤΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 464624

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΣΟΥΡΗΣ
Α.Μ. Ο.Ε.Ε. 125709 Α' ΤΑΞΗΣ

Παράρτημα ΙΙ

Κατάσταση Οικοπέδων

ΑΑ	ΕΙΔΟΣ	ΣΧΕΔΙΟ	ΘΕΣΗ	ΔΗΜΟΣ	Τ.Μ.	Αρ. Συμβ	Ημ/νια	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ	ΔΙΑΦΟΡΑ
1	Αγροτεμάχιο	Εκτός σχεδίου	Ποτάμι	Διστόμου	8.284,56	730	3/11/2020	6.214,00	6.600,00	386,00
2	Αγροτεμάχιο	Εκτός σχεδίου	Ποτάμι	Διστόμου	1.863,60	731	3/11/2020	1.258,00	1.300,00	42,00
3	Αγροτεμάχιο	Εκτός σχεδίου	Ποτάμι	Διστόμου	1.863,61	739	12/12/2020	1.258,00	1.300,00	42,00
4	Αγροτεμάχιο	Μη άρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	552,59	656	22/5/2020	373,00	400,00	27,00
5	Αγροτεμάχιο	Μη άρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	460,39	2.209	9/7/2020	1.000,00	500,00	-500,00
6	Αγροτεμάχιο	Μη άρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	3.622,36	8.563	15/6/2020	2.590,00	3.000,00	410,00
7	Αγροτεμάχιο	Μη άρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	616,79	8.572	22/6/2020	417,00	500,00	83,00
8	Αγροτεμάχιο	Μη άρτιο - μη οικοδομήσιμο	Τριβολιά	Διστόμου	1.886,54	8.573	22/6/2020	1.415,00	1.800,00	385,00
9	Αγροτεμάχιο	Δικαίωμα δουλείας διόδου	Ποτάμι	Διστόμου	500,00	Ιδ. Συμφ.	15/10/2020	2.500,00	2.500,00	0,00
10		Έξοδα μεταβιβάσεων αιολικού						678,83		-678,83
11		Έξοδα μεταβιβάσεων υποσταθμού						1106,75		-1.106,75
ΣΥΝΟΛΑ								**18.810,58**	**17.900,00**	**-910,58**

Παράρτημα ΙΙΙ

Εκθέσεις Εκτίμησης Ακινήτων



Co_524_3
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ_ΠΟΤΑ



Co_525_5
ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ_ΤΡΙΒΟ

Δανός - Μελάκης
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

rev
Recognised European Value

Αρ. Πρωτ: ΑΜ/ΜΜ/Co_524, 05 Απριλίου 2022

ΕΛΛΑΔΑ

ΧΑΝΙΑ
Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
731 32, Κρήτη
Τηλ.:+30 – 28210 50900
Fax:+30 – 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ
Δουκός Μποφώρ 7
712 02, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

ΑΘΗΝΑ
Λεωφ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ:+30 - 210 7 567 567
Fax:+30 - 210 7 567 267
info@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
Τηλ:+30 - 2310 244962,3
Fax:+30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos-melakis.gr

www.danos.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ
Ι. Χατζηιωσήφ 35,
2027 Στρόβολος
Τηλ:+357 - 22317031
Fax:+357 - 22317011
danosa@spidernet.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ
Γλάδστωνος 69,
3040 AcropolisCentre,
Κατάστημα 10
Τηλ:+357 - 25343934
Fax:+357 - 25343933
danosa@cytanet.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ
3 Spanskihboraca Str.
11070 New Belgrade
Τηλ.: +381 11 2600 603
Fax.: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΡΙΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ, ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ ''ΠΟΤΑΜΙ'', ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΔΙΣΤΟΜΟΥ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΣΤΟΜΟΥ – ΑΡΑΧΩΒΑΣ – ΑΝΤΙΚΥΡΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.



Ημερομηνία Εκτίμησης : 05.04.2022

Εκτιμητές: Εμμανουήλ Μελάκης REV/Αθηνά Μανασσάκη

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Δανός - Μελάκης
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

rev
Recognised European Valuer

Προς: ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ **Ηράκλειο 05 Απριλίου 2022**

Υπόψη: κ. Αμοναχάκη Νικόλαου

Αξιότιμε κ. Αμοναχάκη,

Μετά από την εντολή σας να διερευνήσουμε την εύλογη αξία των παρακάτω περιγραφόμενων ακινήτων, αφού ερευνήσαμε τις σχετικές παραμέτρους και τα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσονται, είμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παρουσιάσουμε την παρούσα μελέτη η οποία επιτεύχθηκε με γνώμονα τις ακόλουθες προδιαγραφές:

- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω ακινήτων υπολογίστηκε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGOVA (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

- Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια που ακολουθούν καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets.

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	01.04.2022
Ημερομηνία Αυτοψίας	**Χωρίς αυτοψία**
Ημερομηνία Εκτίμησης	05.04.2022
Εντολέας	ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) της TEGOVA και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).
Αντικείμενο Εκτίμησης/ Περιοχή	Τρία αγροτεμάχια που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή οικισμού, στη θέση "Ποτάμι", της δημοτικής ενότητας Δίστομου, του δήμου Δίστομου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα εκτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για λογιστικούς σκοπούς.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Συγκριτική Μέθοδος
Εκτιμητής /Ιδιότητα Εκτιμητή	Μελάκης Εμμανουήλ REV , Αθηνά Μανασσάκη
Παραδοχές	▪ Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. ▪ Τα εκτιμώμενα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ) ▪ Το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο. ▪ Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι της πλήρους κυριότητας

<u>Εύλογη Αξία</u>

Αγροτεμάχιο επιφάνειας 8.284,56 τμ	**6.600,00 €** **(Έξι χιλιάδες εξακόσια Ευρώ)**
Αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.863,60 τμ	**1.300,00 €** **(Χίλια τριακόσια Ευρώ)**
Αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.863,61 τμ	**1.300,00 €** **(Χίλια τριακόσια Ευρώ)**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρεία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ»

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης δύναται να χρησιμοποιηθεί από την εταιρεία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ» για λογιστικούς σκοπούς.

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Τρία αγροτεμάχια που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή οικισμού, στη θέση "Ποτάμι", της δημοτικής ενότητας Δίστομου, του δήμου Δίστομου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

1.4 ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Εύλογη Αξία (Εύλογη Αξία / Fair Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020, 9η έκδοση, TEGOVA) και το RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Εύλογη Αξία (Εύλογη Αξία / Fair Value), που χρησιμοποιείται για λογιστικούς σκοπούς ορίζεται:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός παγίου ή που θα κατέβαλε κάποιος για την μεταβίβαση μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.»

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 05.04.22, και η ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου η 05.04.22.

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

1.8 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η ΔΑΝΟΣ-ΜΕΛΑΚΗΣ επε, δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.9 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η ΔΑΝΟΣ-ΜΕΛΑΚΗΣ επε είναι πιστοποιημένη εταιρεία με έδρα στη Κρήτη και εγγεγραμμένη στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. μητρώου 14.

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον κ. Εμμανουήλ Μελάκη REV, Πολιτικό Μηχανικό ΕΜΠ, Πιστοποιημένο Εκτιμητή κατά TEGOVA, και εγγεγραμμένο στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. μητρώου 161.

Ο κ. Εμμανουήλ Μελάκης διαθέτει πολύ μεγάλη εμπειρία ως σύμβουλος ακίνητης περιουσίας σε έργα αποτίμησης, διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, καθώς και πολυετή εμπειρία στο χώρο των εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας.

Η ομάδα έργου μελέτης αποτελείται επίσης από την κα. Μανασσάκη Αθηνά, Αγρονόμο και Τοπογράφο Μηχανικό, MBA.

1.10 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι γενικές αρχές, στις οποίες βασίστηκε η μεθοδολογία υλοποίησης της εν λόγω μελέτης, έχουν ως εξής:

- Έγινε μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων τα οποία αφορούν στο αντικείμενο της παρούσης εργασίας στη μορφή με την οποία μας χορηγήθηκαν.
- Έγινε εφαρμογή των πλέον προσφερομένων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Η μεθοδολογία και οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αναφέρονται παρακάτω.
Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των εν λόγω ακινήτων υπολογίστηκε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGOVA (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων.
Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των υπό εκτίμηση γηπέδων χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

✓ **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)**

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας/μισθώματος ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες πράξεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές, κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο.
Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία / μίσθωμα του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο.
Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων.

Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.
Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία.
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ή ζητούμενων συγκριτικών "παρόμοιων" ακινήτων.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμούμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου και του εύλογου μισθώματος.

1.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Α. Γενικές Παραδοχές Αποτίμησης

Πηγές Πληροφοριών

Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

Δεδομένα Τίτλοι Ιδιοκτησίας Σχέδια

Υποθέτουμε ότι τα εκτιμώμενα ακίνητα διαθέτουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).

Εκτιμώμενο δικαίωμα

Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι της πλήρους κυριότητας.

Πολεοδομικά Δεδομένα

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος των ακινήτων. Θεωρούμε ότι αυτά ανταποκρίνονται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζονται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά).

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

Επιβλαβή Υλικά

Θεωρούμε ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, δεν επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες.

Φόροι Και Λοιπά Έξοδα

Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων δεν υπολογίσθηκαν καθόλου τυχόν έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως των ακινήτων.

Β. Ειδικές Παραδοχές Αποτίμησης

1. Λόγω μη προσκόμισης Πράξης Χαρακτηρισμού Έκτασης από τη Δασική Υπηρεσία, θεωρούμε κατά παραδοχή ότι τα εκτιμώμενα δεν υφίστανται σε δασικούς περιορισμούς.
2. Καθώς δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα υπό εκτίμηση ακίνητα, θεωρούμε κατά παραδοχή ότι εντός αυτών δεν υφίστανται κτίσματα.

Γ. Ορισμοί – Περιορισμοί

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

Πιο συγκεκριμένα:

- Η Δανός – Μελάκης επε, τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή της Δανός – Μελάκης επε, δεν εξαρτάται από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η Δανός – Μελάκης επε, και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.

1.11 ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή τους προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου τα ακίνητα να προσελκύσουν την ανάλογη ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση των ακινήτων, που είναι δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό.
Τέλος, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της μελέτης σε οποιοδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Με εκτίμηση,

Για τη ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ / ΔΑΝΟΣ an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE



Μελάκης Εμμανουήλ REV
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ/ΦΥΣΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη τα κάτωθι στοιχεία, ως απλά αντίγραφα :

- Το υπ'αρ. 730/03-11-2020 συμβόλαιο διόρθωσης της με αρ. 15.005/2013 πράξης του συμβολαιογράφου Β. Γαμβρίλη και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ'αρ. 731/03-11-2020 συμβόλαιο διόρθωσης του με αρ. 10.600/1997 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Β. Γαμβρίλη και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ'αρ. 739/12-12-2020 συμβόλαιο διόρθωσης και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΡΙΩΝ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ, ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ ''ΠΟΤΑΜΙ'', ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΔΙΣΤΟΜΟΥ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΣΤΟΜΟΥ – ΑΡΑΧΩΒΑΣ – ΑΝΤΙΚΥΡΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.

1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια της δημοτικής ενότητας Δίστομου, του δήμου Δίστομου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. Συγκεκριμένα, βρίσκονται στη θέση "Ποτάμι".

Το Δίστομο αποτελεί ημιορεινή κωμόπολη της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας. Βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, χτισμένο σε μία μικρή πεδιάδα που εκτείνεται ανάμεσα στα όρη Κίρφη, Παρνασσός και Ελικώνας. Απέχει 160 χλμ από την Αθήνα, 25 χλμ από τη Λιβαδειά, 13 χλμ από την Αράχωβα και 15 χλμ, περίπου, από τη Δεσφίνα. Ο πληθυσμός του οικισμού, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, είναι 1.589 κάτοικοι.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης αποτελούν τρία όμορα αγροτεμάχια, επιφάνειας 8.284,56 τμ, 1.863,60 τμ και 1.863,61 τμ. Στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης *δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία* στα υπό εκτίμηση ακίνητα. Η εικόνα που αποκτήσαμε για αυτά βασίζεται αποκλειστικά στα προσκομισθέντα στοιχεία καθώς και στις αεροφωτογραφίες του Google Earth.

2.1 Ακίνητο 1, επιφάνειας 8.284,56 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 8.284,56 τμ σύμφωνα με:

- το υπ' αρ. 730/03-11-2020 συμβόλαιο διόρθωσης της με αρ. 15.005/2013 πράξης του συμβολαιογράφου Β. Γαμβρίλη και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βόρεια σε πλευρά συνολικού μήκους 25,64 μ. με αγροτική οδό και σε πλευρά μήκους 9,13 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Βορειοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 41,78 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Ανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 66,27 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 80,44 μ. με ιδιοκτησία Ασημίνας Σφοντούρη
Νοτιοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 76,89 μ. με ιδιοκτησία Καλούσω Σιδερά – Κουτριάρη

Βορειοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 21,08 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Δυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 52,95 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι ακανόνιστου σχήματος και η πρόσβαση φαίνεται να πραγματοποιείται από αγροτικό δρόμο.

2.2 Ακίνητο 2, επιφάνειας 1.863,60 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 1.863,60 τμ σύμφωνα με:

- το υπ' αρ. 731/03-11-2020 συμβόλαιο διόρθωσης του με αρ. 10.600/1997 συμβολαίου του συμβολαιογράφου Β. Γαμβρίλη και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 65,20 μ. με ακίνητο ιδιοκτησίας του πελάτη
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 28,66 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 54,10 μ. με ιδιοκτησία Κουτριάρη
Βορειοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 40,86 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι ακανόνιστου σχήματος ενώ φαίνεται να είναι τυφλό και η πρόσβαση να πραγματοποιείται μόνο μέσω όμορων ιδιοκτησιών.

2.3 Ακίνητο 3, επιφάνειας 1.863,61 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 1.863,61 τμ σύμφωνα με:

- το υπ' αρ. 739/12-12-2020 συμβόλαιο διόρθωσης και αγοραπωλησίας ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- το από Ιούλιος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 63,04 μ. με ακίνητο ιδιοκτησίας Καλούσως Σιδερά και σε πλευρά μήκους 8,94 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 35,38 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 53,20 μ. με μισγάγγεια
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 28,63 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι ακανόνιστου σχήματος ενώ φαίνεται να είναι τυφλό και η πρόσβαση να πραγματοποιείται μόνο μέσω όμορων ιδιοκτησιών.

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Όροι Δόμησης

Π.Δ.24-5-1985 ΦΕΚ 270/Δ/31-5-1985 & Ν.3212/03 ΦΕΚ 308/Α/31-12-2003 & Ν.4759/20 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020

Αρτιότητα κατά κανόνα:
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 25,00 μ. (για πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο)
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 45,00 μ. - Βάθος = 50,00 μ. (για πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς)

Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο & προ 31-12-2003)
Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000τ.μ. και άρτιο μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μέχρι μέχρι την 9.12.2022. (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο, εντός ζώνης πόλεων και οικισμών & πρό της 24.04.1977)

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

(για πρόσωπο σε Διεθνείς Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς)

Εμβαδόν = 2.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 25,00 μ. - Βάθος = 40,00 μ. (προ 17-10-1978)

Εμβαδόν = 1.200 τ.μ. - Πρόσωπο = 20,00 μ. - Βάθος = 35,00 μ. (προ 12-09-1964)

Εμβαδόν = 750 τ.μ. - Πρόσωπο = 10,00 μ. - Βάθος = 15,00 μ. (προ 12-11-1962)

Τα παραπάνω γήπεδα της εν λόγω παρέκκλισης είναι άρτια μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μέχρι την 9.12.2022

(ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ)

Συντελεστής Δόμησης:

- Για γεωτεμάχια με εμβαδόν έως 4.000τμ :

σ.δ. = 0.18 ή Μέγιστη δόμηση = 186 τ.μ.

- Για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 4000τμ έως 8000τμ

Δόμηση = 186 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 4000) χ 0.018

- Για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 8000τμ και άνω

Δόμηση = 258 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 8000) χ 0.009

Μέγιστη δόμηση για κατοικία (σε κάθε περίπτωση) = 360τ.μ.

Ύψος κτίσματος: 4.00 μ. για ισόγειο κτίριο ή 7.50μ. για διώροφο κτίριο.

Κάλυψη: 10%

(ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ)

σ.δ.: 0,6

Μέγιστη κάλυψη: 30%

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3

Μέγιστο ύψος: 11,00 μ.

4. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

Το ακίνητο θεωρούμε ότι διαθέτει σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η εύλογη αξία των γηπέδων, χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

Στα πλαίσια της εφαρμογής της Συγκριτικής Μεθόδου πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης γηπέδων συγκρίσιμων χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Από την έρευνα αυτή διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές για γήπεδα αντίστοιχων χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ 1-2 €/τμ.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων

1. Δίστομο, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 1.500 €, ήτοι **1,5 €/τμ** (Σπιτόγατος – Αγγελία από Ιδιώτη)

2. Δίστομο, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 2.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 2.500 €, ήτοι **1,25 €/τμ** (Σπιτόγατος – Αγγελία από Ιδιώτη)

3. Αλίαρτος, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 3.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 3.000 €, ήτοι **1,0 €/τμ** (ALSVIT)

4. Αλίαρτος, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 6.000 τμ, πρόσβαση από ασφαλτοστρωμένο δρόμο, προς 8.000 €, ήτοι **1,3 €/τμ** (ALSVIT)

5. Λιβαδειά, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 5.740 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 12.000 €, ήτοι **2 €/τμ** (Retama Real Estate)

6. ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των ακινήτων θα πραγματοποιηθεί χρησιμοποιώντας τη Συγκριτική Μέθοδο.

Η Συγκριτική Μέθοδος βασίζεται στη στάθμιση των συγκριτικών στοιχείων πώλησης σε σχέση με το εκτιμώμενο, με χρήση των κατάλληλων συντελεστών αναγωγής, ως προς τα εξής χαρακτηριστικά:

- **Ζητούμενη τιμή**: Οι ζητούμενες τιμές απομειώνονται σε ποσοστό 15%-25% (είναι στην κρίση του εκτιμητή) έτσι ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα μιας εν δυνάμει αγοραπωλησίας.
- **Περιοχή/θέση**: Αξιολογείται η θέση των εξεταζόμενων ακινήτων.
- **Μέγεθος**: Αξιολογείται η επιφάνεια των ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη ότι μεγαλύτερου μεγέθους ακίνητα παρουσιάζουν μικρότερη

τιμή μονάδος σε σχέση με αντίστοιχα μικρότερου μεγέθους.

- **Πρόσωπο**: Αξιολογείται το πρόσωπο που έχει το κάθε εξεταζόμενο ακίνητο, αν είναι γωνιακό, τυπικό, διαμπερές ή τυφλό.

Σε περίπτωση που το εκτιμώμενο γήπεδο υπερτερεί σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο, το πρόσημο του συντελεστή αναγωγής είναι θετικό, ενώ όταν το εκτιμώμενο υστερεί σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο, το πρόσημο είναι αρνητικό. Δε θεωρούμε καμία μεταβολή όταν το εκτιμώμενο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με το συγκριτικό στοιχείο.

6.1 Ακίνητο 1, επιφάνειας 8.284,56 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,80 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Αγροτεμάχια	Εξεταζόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,3	2	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / Θέση	Δίστομο	Αλίαρτος	Λιβαδειά	Αλίαρτος
Προσαρμογή (%)		0%	-20%	0%
Εμβαδόν	8.284,56	6.000,00	5.740,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		-15%	-15%	-20%
Πρόσβαση	Αγροτικός Δρόμος	Ασφαλτοστρωμένος Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος
Προσαρμογή (%)		-10%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής (€/τμ)		0,75	1,02	0,60
Ποσοστό βαρύτητας		33%	33%	34%
τελική τιμή (€/τμ)	0,79	Ζητούμενη τιμή : -25%, Μέγεθος: ±20%, Πρόσβαση: ±10%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	0,80			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
8.284,56 τμ X 0,80 = 6.627,49 € ~ **6.600,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

6.2 Ακίνητο 2, επιφάνειας 1.863,60 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,70 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Αγροτεμάχια	Εξεταζόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,5	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / Θέση	Δίστομο	Δίστομο	Δίστομο	Αλίαρτος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	1.863,60	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		0%	0%	10%
Πρόσβαση	Τυφλό	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Τιμή αναπροσαρμογής (€/τμ)		0,84	0,70	0,62
Ποσοστό βαρύτητας		33%	33%	34%
τελική τιμή (€/τμ)	0,72	Ζητούμενη τιμή : -25%, Μέγεθος: ±10%, Πρόσβαση: ±25%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	0,70			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
1.863,60 τμ X 0,70 = 1.304,52 € ~ **1.300,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

6.3 Ακίνητο 3, επιφάνειας 1.863,61 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,70 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Αγροτεμάχια	Εξεταζόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,5	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / Θέση	Δίστομο	Δίστομο	Δίστομο	Αλίαρτος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	1.863,61	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		0%	0%	10%
Πρόσβαση	Ιυφλό	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Τιμή αναπροσαρμογής (€/τμ)		0,84	0,70	0,62
Ποσοστά βαρύτητας		33%	33%	34%
τελική τιμή (€/τμ)	0,72	Ζητούμενη τιμή : -25%, Μέγεθος: ±10%, Πρόσβαση: ±25%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	0,70			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
1.863,61 τμ X 0,70 = 1.304,53 € ~ **1.300,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ακίνητο 1, επιφάνειας 8.284,56 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

6.600,00 €
Έξι χιλιάδες εξακόσια Ευρώ

Ακίνητο 2, επιφάνειας 1.863,60 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

1.300,00 €
Χίλια τριακόσια Ευρώ

Ακίνητο 3, επιφάνειας 1.863,61 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

1.300,00 €
Χίλια τριακόσια Ευρώ

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μίας πρωτοφανούς παγκόσμιας υγειονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά, την παρούσα περίοδο, παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων.

Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση των ακινήτων βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό.

Τέλος, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της μελέτης σε οποιοδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Για τη ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ / ΔΑΝΟΣ an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ - Ε. ΜΕΛΑΚΗΣ Ε.Π.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 3 - ΧΑΝΙΑ
ΑΦΜ: 998217828 ΔΟΥ: Α΄ ΧΑΝΙΩΝ
ΤΗΛ.: 28210 50900 - FAX.: 28210 59700

rev Recognised European Valuer Emmanouil Melakis REV-GR-AVAG-2017/79 T.E.GovVA

Εμμανουήλ Μελάκης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Μανασσάκη Αθηνά
Τοπογράφος Μηχανικός, MBA

Συνημμένα

Α. Χάρτης Περιοχής Ακινήτων

Β. Αεροφωτογραφίες Ακινήτων

Α. ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Εικόνα 1. Χάρτης της ευρύτερης περιοχής, σημειώνεται η θέση των ακινήτων



Εικόνα 2. Αεροφωτογραφία της θέσης του ακινήτου

Β. ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Ακίνητο 1, επιφάνειας 8.284,56 τμ



Ακίνητο 2, επιφάνειας 1.863,60 τμ



Ακίνητο 3, επιφάνειας 1.863,61 τμ

Δανός - Μελάκης
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

rev
Recognised European Value

Αρ. Πρωτ: ΑΜ/ΜΜ/Co_525, 05 Απριλίου 2022

ΕΛΛΑΔΑ

ΧΑΝΙΑ
Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
731 32, Κρήτη
Τηλ.:+30 – 28210 50900
Fax:+30 – 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ
Δουκός Μποφώρ 7
712 02, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

ΑΘΗΝΑ
Λεωφ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ:+30 - 210 7 567 567
Fax:+30 - 210 7 567 267
info@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
Τηλ:+30 - 2310 244962,3
Fax:+30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos-melakis.gr

www.danos.gr

ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ
Ι. Χατζηωσήφ 35,
2027 Στρόβολος
Τηλ:+357 - 22317031
Fax:+357 - 22317011
danosa@spidernet.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ
Γλάδστωνος 69,
3040 AcropolisCentre,
Κατάστημα 10
Τηλ:+357 - 25343934
Fax:+357 - 25343933
danosa@cytanet.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ
3 Spanskihboraca Str.
11070 New Belgrade
Τηλ.: +381 11 2600 603
Fax.: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΝΤΕ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ, ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ ''ΤΡΙΒΟΛΙΑ'', ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΔΙΣΤΟΜΟΥ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΣΤΟΜΟΥ – ΑΡΑΧΩΒΑΣ – ΑΝΤΙΚΥΡΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.



Ημερομηνία Εκτίμησης : 05.04.2022

Εκτιμητές: Εμμανουήλ Μελάκης REV/Αθηνά Μανασσάκη

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Δανός - Μελάκης
ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

rev
Recognised European Valuer

Προς: ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ **Ηράκλειο 05 Απριλίου 2022**

Υπόψη: κ. Αμοναχάκη Νικόλαου

Αξιότιμε κ. Αμοναχάκη,

Μετά από την εντολή σας να διερευνήσουμε την εύλογη αξία των παρακάτω περιγραφόμενων ακινήτων, αφού ερευνήσαμε τις σχετικές παραμέτρους και τα χαρακτηριστικά της περιοχής όπου εντάσσονται, είμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παρουσιάσουμε την παρούσα μελέτη η οποία επιτεύχθηκε με γνώμονα τις ακόλουθες προδιαγραφές:

- Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των εν λόγω ακινήτων υπολογίστηκε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGOVA (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

- Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια που ακολουθούν καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets.

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Ημερομηνία Εντολής Ανάθεσης	01.04.2022
Ημερομηνία Αυτοψίας	**Χωρίς αυτοψία**
Ημερομηνία Εκτίμησης	05.04.2022
Εντολέας	ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ
Βάση Εκτίμησης	Η Εύλογη Αξία όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) της TEGOVA και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).
Αντικείμενο Εκτίμησης/ Περιοχή	Πέντε αγροτεμάχια που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή οικισμού, στη θέση "Τριβολιά", της δημοτικής ενότητας Δίστομου, του δήμου Δίστομου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.
Σκοπός Εκτίμησης	Η παρούσα εκτίμηση θα χρησιμοποιηθεί για λογιστικούς σκοπούς.
Μεθοδολογία Εκτίμησης	Συγκριτική Μέθοδος
Εκτιμητής /Ιδιότητα Εκτιμητή	Μελάκης Εμμανουήλ REV , Αθηνά Μανασσάκη
Παραδοχές	▪ Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή. ▪ Τα εκτιμώμενα έχουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο κλπ) ▪ Το έδαφος και το υπέδαφος των ιδιοκτησιών που αποτιμώνται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανσή τους με οποιοδήποτε τρόπο. ▪ Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι της πλήρους κυριότητας
Εύλογη Αξία	
Ακίνητο 1, επιφάνειας 552,59 τμ	**400,00 €** **(Τετρακόσια Ευρώ)**
Ακίνητο 2, επιφάνειας 460,39 τμ	**500,00 €** **(Πεντακόσια Ευρώ)**
Ακίνητο 3, επιφάνειας 3.622,36 τμ	**3.000,00 €** **(Τρεις χιλιάδες Ευρώ)**
Ακίνητο 4, επιφάνειας 616,72 τμ	**500,00 €** **(Πεντακόσια Ευρώ)**
Ακίνητο 5, επιφάνειας 1.886,54 τμ	**1.800,00 €** **(Χίλια οκτακόσια Ευρώ)**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας εκτίμησης είναι η εταιρεία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ»

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης δύναται να χρησιμοποιηθεί από την εταιρεία «ΑΙΟΛΙΚΗ ΠΝΟΗ ΕΠΕ» για λογιστικούς σκοπούς.

1.3 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Πέντε αγροτεμάχια που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή οικισμού, στη θέση "Τριβολιά", της δημοτικής ενότητας Δίστομου, του δήμου Δίστομου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

1.4 ΒΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης που υιοθετείται στην παρούσα μελέτη είναι η Εύλογη Αξία (Εύλογη Αξία / Fair Value), όπως αυτή ορίζεται από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020, 9η έκδοση, TEGOVA) και το RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.5 ΟΡΙΣΜΟΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Σύμφωνα με τα παραπάνω πρότυπα ως Εύλογη Αξία (Εύλογη Αξία / Fair Value), που χρησιμοποιείται για λογιστικούς σκοπούς ορίζεται:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός παγίου ή που θα κατέβαλε κάποιος για την μεταβίβαση μίας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.»

1.6 ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ως ημερομηνία βάσης της παρούσας μελέτης εκτίμησης θεωρείται η 05.04.22. και η ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης του ακινήτου η 05.04.22.

1.7 ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

1.8 ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η ΔΑΝΟΣ-ΜΕΛΑΚΗΣ επε, δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης των ως άνω ακινήτων πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

1.9 ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η ΔΑΝΟΣ-ΜΕΛΑΚΗΣ επε είναι πιστοποιημένη εταιρεία με έδρα στη Κρήτη και εγγεγραμμένη στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. μητρώου 14.

Η εκτίμηση υπογράφεται από τον κ. Εμμανουήλ Μελάκη REV, Πολιτικό Μηχανικό ΕΜΠ, Πιστοποιημένο Εκτιμητή κατά TEGOVA, και εγγεγραμμένο στο Μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών – Φυσικά Πρόσωπα του Υπουργείου Οικονομικών με αρ. μητρώου 161.

Ο κ. Εμμανουήλ Μελάκης διαθέτει πολύ μεγάλη εμπειρία ως σύμβουλος ακίνητης περιουσίας σε έργα αποτίμησης, διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, καθώς και πολυετή εμπειρία στο χώρο των εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας.

Η ομάδα έργου μελέτης αποτελείται επίσης από την κα. Μανασσάκη Αθηνά, Αγρονόμο και Τοπογράφο Μηχανικό, MBA.

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

1.10 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Οι γενικές αρχές, στις οποίες βασίστηκε η μεθοδολογία υλοποίησης της εν λόγω μελέτης, έχουν ως εξής:

- Έγινε μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων τα οποία αφορούν στο αντικείμενο της παρούσης εργασίας στη μορφή με την οποία μας χορηγήθηκαν.
- Έγινε εφαρμογή των πλέον προσφερομένων μεθόδων εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Η μεθοδολογία και οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αναφέρονται παρακάτω.
Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των εν λόγω ακινήτων υπολογίστηκε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGOVA (EVS 9th Edition 2020) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων.
Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των υπό εκτίμηση γηπέδων χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

✓ **Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)**

Είναι η επικρατέστερη μέθοδος που χρησιμοποιείται πολύ συχνά για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας/μισθώματος ακινήτων. Γίνεται συλλογή στοιχείων είτε από πραγματικές από πρόσφατες πράξεις πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εξεταζόμενου, είτε γίνεται έρευνα της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές ή συναφή επαγγέλματα (συμβολαιογράφους, λογιστές, κλπ) και σύγκριση των στοιχείων με το εκτιμώμενο.
Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αξία / μίσθωμα του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο.
Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο. Προσοχή χρειάζεται σε περιοχές ή είδη ακινήτων με χαμηλή εμπορευσιμότητα. Επισημαίνεται ότι απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή στην ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων και στην αξιοπιστία των πηγών απ' όπου αυτά αντλούνται.

Όπως έχουμε αναφέρει, ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων.

Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.
Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία.
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων ή ζητούμενων συγκριτικών "παρόμοιων" ακινήτων.
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμούμενο.
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου και του εύλογου μισθώματος.

1.10 ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΒΑΣΙΣΤΗΚΕ Η ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Α. Γενικές Παραδοχές Αποτίμησης

Πηγές Πληροφοριών

Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη του εντολέα. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.

Δεδομένα Τίτλοι Ιδιοκτησίας Σχέδια

Υποθέτουμε ότι τα εκτιμώμενα ακίνητα διαθέτουν εμπορεύσιμο τίτλο ιδιοκτησίας, είναι ελεύθερα από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία τους (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).

Εκτιμώμενο δικαίωμα

Το δικαίωμα που αποτιμάται είναι της πλήρους κυριότητας.

Πολεοδομικά Δεδομένα

Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος των ακινήτων. Θεωρούμε ότι αυτά ανταποκρίνονται πλήρως στις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις περί δομήσεως, καθώς και ότι δεν επηρεάζονται από υφιστάμενες ή ενδεχόμενες μελλοντικές πολεοδομικές ρυθμίσεις (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά).

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

Επιβλαβή Υλικά

Θεωρούμε ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, δεν επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες.

Φόροι Και Λοιπά Έξοδα

Στο πλαίσιο της εκτίμησης των ακινήτων δεν υπολογίσθηκαν καθόλου τυχόν έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως των ακινήτων.

Β. Ειδικές Παραδοχές Αποτίμησης

1. Λόγω μη προσκόμισης Πράξης Χαρακτηρισμού Έκτασης από τη Δασική Υπηρεσία, θεωρούμε κατά παραδοχή ότι τα εκτιμώμενα δεν υφίστανται σε δασικούς περιορισμούς.
2. Καθώς δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία στα υπό εκτίμηση ακίνητα, θεωρούμε κατά παραδοχή ότι εντός αυτών δεν υφίστανται κτίσματα.

Γ. Ορισμοί – Περιορισμοί

Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα EVS (European Valuation Standards) 2020 της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

Πιο συγκεκριμένα:

- Η Δανός - Μελάκης επε, τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η αμοιβή της Δανός – Μελάκης επε, δεν εξαρτάται από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η Δανός – Μελάκης επε, και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να αντεπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.

1.11 ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή τους προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου τα ακίνητα να προσελκύσουν την ανάλογη ζήτηση. Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση των ακινήτων, που είναι δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό.
Τέλος, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της μελέτης σε οποιοδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Με εκτίμηση,

Για τη ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ / ΔΑΝΟΣ an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE



Μελάκης Εμμανουήλ REV
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

1.12 ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ/ΦΥΣΙΚΟΣ ΦΑΚΕΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για την εκπόνηση της παρούσας εκτίμησης προσκομίσθηκαν από τον Πελάτη τα κάτωθι στοιχεία, ως απλά αντίγραφα :

- Το υπ'αρ. 656/22-05-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ'αρ. 2209/09-07-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτεμαχίου, της συμβολαιογράφου Αθηνών Ουρανία Γεωργακάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ'αρ. 8563/15-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ'αρ. 8572/22-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

- Το υπ'αρ. 8573/22-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΕΝΤΕ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ, ΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ, ΣΤΗ ΘΕΣΗ ''ΤΡΙΒΟΛΙΑ'', ΤΗΣ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΔΙΣΤΟΜΟΥ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΔΙΣΤΟΜΟΥ – ΑΡΑΧΩΒΑΣ – ΑΝΤΙΚΥΡΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ, ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.

1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα υπό εκτίμηση ακίνητα βρίσκονται στην κτηματική περιφέρεια της δημοτικής ενότητας Δίστομου, του δήμου Δίστομου – Αράχωβας – Αντίκυρας, της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, της περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας. Συγκεκριμένα, βρίσκεται στη θέση "Τριβολιά".

Το Δίστομο αποτελεί ημιορεινή κωμόπολη της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας. Βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα της περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, χτισμένο σε μία μικρή πεδιάδα που εκτείνεται ανάμεσα στα όρη Κίρφη, Παρνασσός και Ελικώνας. Απέχει 160 χλμ από την Αθήνα, 25 χλμ από τη Λιβαδειά, 13 χλμ από την Αράχωβα και 15 χλμ, περίπου, από τη Δεσφίνα. Ο πληθυσμός του οικισμού, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, είναι 1.589 κάτοικοι.

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης αποτελούν πέντε όμορα αγροτεμάχια, επιφάνειας 552,59 τμ, 460,39 τμ, 3.622,36 τμ, 616,79 τμ και 1.886,54 τμ. Στα πλαίσια της παρούσας εκτίμησης *δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία* στα υπό εκτίμηση ακίνητα. Η εικόνα που αποκτήσαμε για αυτά βασίζεται αποκλειστικά στα προσκομισθέντα στοιχεία καθώς και στις αεροφωτογραφίες του Google Earth.

2.1 Ακίνητο 1, επιφάνειας 552,59 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 552,59 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ' αρ. 656/22-05-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 13,64 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 42,54 μ. με ιδιοκτησία Γαμβρίλη
Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 11,82 μ. με ιδιοκτησία Καΐλη
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 44,59 μ. με ιδιοκτησία Κουμπογιάννου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

αγροτεμάχιο είναι σχήματος παραλληλόγραμμου, ενώ φαίνεται να μη διαθέτει πρόσωπο σε δρόμο και η πρόσβαση να πραγματοποιείται μέσω των όμορων ιδιοκτησιών.

2.2 Ακίνητο 2, επιφάνειας 460,39 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 460,39 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ'αρ. 2209/09-07-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτεμαχίου, της συμβολαιογράφου Αθηνών Ουρανίας Γεωργακάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 11,82 μ. με ιδιοκτησία Κοκοβού
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 43,49 μ. με ιδιοκτησία Γαμβρίλη
Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 10,39 μ. εν μέρει με αγροτικό δρόμο και εν μέρει με ιδιοκτησία Κουμπουγιάννου
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 40,36 μ. με ιδιοκτησία Κουμπογιάννου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι σχήματος παραλληλόγραμμου και η πρόσβαση φαίνεται να πραγματοποιείται μέσω αγροτικής οδού.

2.3 Ακίνητο 3, επιφάνειας 3.622,36 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 3.622,36 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ'αρ. 8563/15-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Φεβρουάριος 2020 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά συνολικού μήκους 30,73 μ. με ιδιοκτησία Γαμβρίλη
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 40,36 μ. με ιδιοκτησία Καΐλη, σε πλευρά μήκους 44,59 με πρώην ιδιοκτησία Ειρήνης Κοκκοβού και νυν ιδιοκτησίας ιδίου πελάτη και σε πλευρά μήκους 31,93 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 30,60 μ. με αγροτική οδό
Βορειοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 120,09 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι σχήματος παραλληλόγραμμου και η πρόσβαση φαίνεται να πραγματοποιείται μέσω αγροτικής οδού.

2.4 Ακίνητο 4, επιφάνειας 616,79 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 616,79 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ' αρ. 8572/22-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 14,59 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 16,79 μ. με ιδιοκτησία Περγαντά και σε πλευρά μήκους 25,61 μ. με ιδιοκτησία Σφοντούρη
Νοτιοδυτικά σε πλευρά μήκους 14,47 μ. με ιδιοκτησία Λουκά Γαμβρίλη
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 42,54 μ. με πρώην ιδιοκτησία Ειρήνης Κοκκοβού και νυν ιδιοκτησίας ιδίου πελάτη

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο είναι σχήματος παραλληλόγραμμου ενώ φαίνεται να μη διαθέτει πρόσωπο σε δρόμο και η πρόσβαση να πραγματοποιείται μέσω των όμορων ιδιοκτησιών.

2.5 Ακίνητο 5, επιφάνειας 1.886,54 τμ

Το αγροτεμάχιο διαθέτει επιφάνεια 1.886,54 τμ σύμφωνα με:

- Το υπ' αρ. 8573/22-06-2020 συμβόλαιο αγοραπωλησίας αγροτικού ακινήτου, της συμβολαιογράφου Αράχωβας Μαρίας Ταμβάκη.
- Το από Δεκέμβριος 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του αγρονόμου και τοπογράφου μηχανικού Γιώργου Κακαμπάκου.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω δικαιολογητικά, το αγροτεμάχιο συνορεύει:
Βορειοανατολικά σε πλευρά μήκους 14,47 μ. με ιδιοκτησία ιδίου πελάτη και σε πλευρά μήκους 41,32 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου
Νοτιοανατολικά σε πλευρά μήκους 14,09 μ. με ιδιοκτησία αγνώστου και σε πλευρά μήκους 29,59 μ. με ιδιοκτησία Λουκά Τζιτζώκου
Νοτιοδυτικά σε πλευρά συνολικού μήκους 59,02 μ. με αγροτική οδό
Βορειοδυτικά σε πλευρά μήκους 43,49 μ. με ιδιοκτησία Καΐλη

Σύμφωνα με το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα, το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Στο ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία. Βάσει των αεροφωτογραφιών του Google Earth καθώς και του τοπογραφικού διαγράμματος, το αγροτεμάχιο διαθέτει σχήμα πολύπλευρου και η πρόσβαση φαίνεται να πραγματοποιείται από αγροτικό δρόμο.

3. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Όροι Δόμησης

Π.Δ.24-5-1985 ΦΕΚ 270/Δ/31-5-1985 & Ν.3212/03 ΦΕΚ 308/Α/31-12-2003 & Ν.4759/20 - ΦΕΚ 245/Α/9-12-2020

Αρτιότητα κατά κανόνα:
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 25,00 μ. (για πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο)
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 45,00 μ. - Βάθος = 50,00 μ. (για πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς)

Αρτιότητα κατά παρέκκλιση:
Εμβαδόν = 4.000 τ.μ. (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο & προ 31-12-2003)
Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000τ.μ. και άρτιο μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μέχρι μέχρι την 9.12.2022. (χωρίς πρόσωπο σε δρόμο, εντός ζώνης πόλεων και οικισμών & πρό της 24.04.1977)

(για πρόσωπο σε Διεθνείς Εθνικές, Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς)

Εμβαδόν = 2.000 τ.μ. - Πρόσωπο = 25,00 μ. - Βάθος = 40,00 μ. (προ 17-10-1978)

Εμβαδόν = 1.200 τ.μ. - Πρόσωπο = 20,00 μ. - Βάθος = 35,00 μ. (προ 12-09-1964)

Εμβαδόν = 750 τ.μ. - Πρόσωπο = 10,00 μ. - Βάθος = 15,00 μ. (προ 12-11-1962)

Τα παραπάνω γήπεδα της εν λόγω παρέκκλισης είναι άρτια μέχρι την έγκριση Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και μέχρι την 9.12.2022

(ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ)

Συντελεστής Δόμησης:

- Για γεωτεμάχια με εμβαδόν έως 4.000τμ :

σ.δ. = 0.18 ή Μέγιστη δόμηση = 186 τ.μ.

- Για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 4000τμ έως 8000τμ

Δόμηση = 186 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 4000) χ 0.018

- Για γεωτεμάχια με εμβαδόν από 8000τμ και άνω

Δόμηση = 258 τμ.+ (Εμβ. Γεωτεμαχίου - 8000) χ 0.009

Μέγιστη δόμηση για κατοικία (σε κάθε περίπτωση) = 360τ.μ.

Ύψος κτίσματος: 4.00 μ. για ισόγειο κτίριο ή 7.50μ. για διώροφο κτίριο.

Κάλυψη: 10%

(ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ)

σ.δ.: 0,6

Μέγιστη κάλυψη: 30%

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3

Μέγιστο ύψος: 11,00 μ.

4. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

Το ακίνητο θεωρούμε ότι διαθέτει σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί η εύλογη αξία των γηπέδων, χρησιμοποιήθηκε η Συγκριτική Μέθοδος.

Στα πλαίσια της εφαρμογής της Συγκριτικής Μεθόδου πραγματοποιήθηκε έρευνα της

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης γηπέδων συγκρίσιμων χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Από την έρευνα αυτή διαπιστώθηκε ότι οι ζητούμενες τιμές για γήπεδα αντίστοιχων χαρακτηριστικών κυμαίνονται μεταξύ 1-2 €/τμ.

Συγκριτικά στοιχεία πώλησης γηπέδων

1. Δίστομο, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 1.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 1.500 €, ήτοι **1,5 €/τμ** (Σπιτόγατος – Αγγελία από Ιδιώτη)

2. Δίστομο, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 2.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 2.500 €, ήτοι **1,25 €/τμ** (Σπιτόγατος – Αγγελία από Ιδιώτη)

3. Αλίαρτος, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 3.000 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 3.000 €, ήτοι **1,0 €/τμ** (ALSVIT)

4. Αλίαρτος, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 6.000 τμ, πρόσβαση από ασφαλτοστρωμένο δρόμο, προς 8.000 €, ήτοι **1,3 €/τμ** (ALSVIT)

5. Λιβαδειά, πωλείται αγροτεμάχιο επιφάνειας 5.740 τμ, πρόσβαση από αγροτικό δρόμο, προς 12.000 €, ήτοι **2 €/τμ** (Retama Real Estate)

6. ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των ακινήτων θα πραγματοποιηθεί χρησιμοποιώντας τη Συγκριτική Μέθοδο.

Η Συγκριτική Μέθοδος βασίζεται στη στάθμιση των συγκριτικών στοιχείων πώλησης σε σχέση με το εκτιμώμενο, με χρήση των κατάλληλων συντελεστών αναγωγής, ως προς τα εξής χαρακτηριστικά:

- **Ζητούμενη τιμή**: Οι ζητούμενες τιμές απομειώνονται σε ποσοστό 15%-25% (είναι στην κρίση του εκτιμητή) έτσι ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα μιας εν δυνάμει αγοραπωλησίας.
- **Περιοχή/θέση**: Αξιολογείται η θέση των εξεταζόμενων ακινήτων.
- **Μέγεθος**: Αξιολογείται η επιφάνεια των ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη ότι μεγαλύτερου μεγέθους ακίνητα παρουσιάζουν μικρότερη τιμή μονάδος σε σχέση με αντίστοιχα μικρότερου μεγέθους.
- **Πρόσωπο**: Αξιολογείται το πρόσωπο που έχει το κάθε εξεταζόμενο ακίνητο, αν είναι γωνιακό, τυπικό, διαμπερές ή τυφλό.

Σε περίπτωση που το εκτιμώμενο γήπεδο υπερτερεί σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο, το πρόσημο του συντελεστή αναγωγής είναι θετικό, ενώ όταν το

εκτιμώμενο υστερεί σε σχέση με το συγκριτικό στοιχείο, το πρόσημο είναι αρνητικό. Δε θεωρούμε καμία μεταβολή όταν το εκτιμώμενο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με το συγκριτικό στοιχείο.

6.1 Ακίνητο 1, επιφάνειας 552,59 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,80 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Αγροτεμάχια	Εξεταζόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,5	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / Θέση	Δίστομο	Δίστομο	Δίστομο	Αλίαρτος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	**552,59**	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		5%	10%	15%
Πρόσβαση	Τυφλό	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Τιμή αναπροσαρμογής (€/τμ)		**0,89**	**0,77**	**0,65**
Ποσοστό βαρύτητας		**33%**	**33%**	**34%**
τελική τιμή (€/τμ)	0,77	Ζητούμενη τιμή : -25%, Μέγεθος: ±15%, Πρόσβαση: ±25%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	**0,80**			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
552,59 τμ X 0,80 = 442,07 € ~ **400,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Ακίνητο 2, επιφάνειας 460,39 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **1,00 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Αγροτεμάχια	Εξεταζόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,5	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / Θέση	Δίστομο	Δίστομο	Δίστομο	Αλίαρτος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	460,39	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		5%	10%	15%
Πρόσβαση	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής (€/τμ)		1,18	1,03	0,86
Ποσοστό βαρύτητας		34%	33%	33%
τελική τιμή (€/τμ)	1,03	Ζητούμενη τιμή : -25%, Μέγεθος: ±15%, Πρόσβαση: ±25%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	1,00			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
460,39 τμ X 1,00 = 460,39 € ~ **500,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Ακίνητο 3, επιφάνειας 3.622,36 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,85 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Αγροτεμάχια	Εξεταζόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,5	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / Θέση	Δίστομο	Δίστομο	Δίστομο	Αλίαρτος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	3.622,36	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		-15%	-10%	0%
Πρόσβαση	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής (€/τμ)		0,96	0,84	0,75
Ποσοστό βαρύτητας		33%	33%	34%
τελική τιμή (€/τμ)	0,85	Ζητούμενη τιμή : -25%, Μέγεθος: ±15%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	0,85			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε: 3.622,36 τμ Χ 0,85 = 3.079,01 € ~ **3.000,00 €**

Ακίνητο 4, επιφάνειας 616,79 τμ

Για το αγροτεμάχιο επιφάνειας 616,79 τμ θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης τα **0,80 €/τμ**, τιμή η οποία υπολογίστηκε για το αγροτεμάχιο επιφάνειας 552,59 τμ καθώς είναι ιδίων χαρακτηριστικών.

Συνεπώς, η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε: 616,79 τμ Χ 0,80 = 493,43 € ~ **500,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Ακίνητο 5, επιφάνειας 1.886,54 τμ

Λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή εικόνα της τοπικής κτηματαγοράς, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, θεωρούμε εύλογη τιμή πώλησης του γηπέδου τα **0,95 €/τμ** όπως προκύπτει από τον πίνακα στάθμισης που παρατίθεται παρακάτω.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ				
Αγροτεμάχια	Εξεταζόμενο	1ο συγκριτικό	2ο συγκριτικό	3ο συγκριτικό
Τιμή (€/τμ)		1,5	1,25	1
Προσαρμογή (%)		-25%	-25%	-25%
Περιοχή / Θέση	Δίστομο	Δίστομο	Δίστομο	Αλίαρτος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Εμβαδόν	1.863,60	1.000,00	2.000,00	3.000,00
Προσαρμογή (%)		-5%	0%	10%
Πρόσβαση	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος	Αγροτικός Δρόμος
Προσαρμογή (%)		0%	0%	0%
Τιμή αναπροσαρμογής (€/τμ)		1,07	0,94	0,83
Ποσοστό βαρύτητας		33%	33%	34%
τελική τιμή (€/τμ)	0,94	Ζητούμενη τιμή : -25%, Μέγεθος: ±10%		
στρογγυλοποίηση (€/τμ)	0,95			

Με βάση τον ανωτέρω πίνακα η εύλογη αξία του εκτιμώμενου γηπέδου προσδιορίζεται σε:
1.886,54 τμ X 0,95 = 1.792,21 € ~ **1.800,00 €**

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

ΓΝΩΜΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ακίνητο 1, επιφάνειας 552,59 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

400,00 €
Τετρακόσια Ευρώ

Ακίνητο 2, επιφάνειας 460,39 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

500,00 €
Πεντακόσια Ευρώ

Ακίνητο 3, επιφάνειας 3.622,36 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

3.000,00 €
Τρεις χιλιάδες Ευρώ

Ακίνητο 4, επιφάνειας 616,72 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

500,00 €
Πεντακόσια Ευρώ

Ακίνητο 5, επιφάνειας 1.886,54 τμ

Καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η εύλογη αξία του εξεταζόμενου ακινήτου την ημέρα της εκτίμησης, έχει ως εξής:

1.800,00 €
Χίλια οκτακόσια Ευρώ

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον μίας πρωτοφανούς παγκόσμιας υγειονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά, την παρούσα περίοδο, παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων.

Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση των ακινήτων βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με την πολιτική της εταιρείας μας, η παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτική και το περιεχόμενό της απευθύνεται κατά αποκλειστικότητα στον παραλήπτη και για το συγκεκριμένο σκοπό.

Τέλος, απαγορεύεται οποιαδήποτε αναφορά ή αναδημοσίευση μέρους ή ολόκληρης της μελέτης σε οποιοδήποτε έντυπο ή μέσο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση της εταιρείας μας. Η εταιρεία μας δεν αναγνωρίζει καμία ευθύνη έναντι τρίτων.

Για τη ΔΑΝΟΣ – ΜΕΛΑΚΗΣ ΕΠΕ / ΔΑΝΟΣ an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Π. ΔΑΝΟΣ - Ε. ΜΕΛΑΚΗΣ Ε.Π.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 3 - ΧΑΝΙΑ
ΑΦΜ: 998217928 ΔΟΥ: Α' ΧΑΝΙΩΝ
ΤΗΛ.: 28210 50900 - FAX.: 28210 59700

rev Recognised European Value Emmanouil Melakis REV GR AVAC 2017/79 T.E.G. VA

Εμμανουήλ Μελάκης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ

Μανασσάκη Αθηνά
Τοπογράφος Μηχανικός, MBA

Συνημμένα

Α. Χάρτης Περιοχής Ακινήτων

Β. Αεροφωτογραφίες Ακινήτων

Α. ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Εικόνα 1. Χάρτης της ευρύτερης περιοχής, σημειώνεται η θέση των ακινήτων



Εικόνα 2. Αεροφωτογραφία της θέσης του ακινήτου

Β. ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Ακίνητο 1, επιφάνειας 552,59 τμ



Ακίνητο 2, επιφάνειας 460,39 τμ