Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2022.06.30 14:26:43 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: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,30/06/2022
Αριθ. Πρωτ.:2655960

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Εταιρείας με την επωνυμία **ΗΛΙΕΡΓΟΝ ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ**, το διακριτικό τίτλο **ΗΛΙΕΡΓΟΝ ΕΠΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **8579501000**.

Την **30/06/2022** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2900293**, η από 30/06/2022 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή 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.

ΣΟΛ Crowe

Εμπειρία Γνώση Αξιοπιστία.

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της **«ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»** με διακριτικό τίτλο «ΗΛΙΕΡΓΟΝ» κατά την 31-12-2021 προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία (Α.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/19 σε συνδυασμό με τις σχετικές διατάξεις του Ν.Δ. 1297/72

ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΗ

Αθήνα, 30-06-2022

Προς:
Την «ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Από τους:
Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές
Σαβάδη Ιωάννη του Θεοδώρου, ΑΜ ΣΟΕΛ 33391
Παπαδόπουλο Παναγιώτη του Κωνσταντίνου, ΑΜ ΣΟΕΛ 28241

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Τ: 210 8691100 - F: 210 8618016

ΣΟΛ Crowe

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελίδα

I. ΓΕΝΙΚΑ 4
1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας 4
2. Ικανότητα και ανεξαρτησία 5
II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ 5
1. Ίδρυση 5
2. Έδρα 6
3. Διάρκεια 6
4. Σκοπός 6
5. Εταιρικό Κεφάλαιο 6
6. Διοίκηση - Διαχείριση 6
7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές 7
III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 7
Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε 10
Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης 11
Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν 11
Περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης 11
IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ 13
V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31-12-2021 18
VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 19

ΣΟΛ Crowe

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές:
Σαβάδης Ιωάννης του Θεοδώρου, ΑΜ ΣΟΕΛ 33391
Παπαδόπουλος Παναγιώτης του Κωνσταντίνου, ΑΜ ΣΟΕΛ 28241

Έκθεση Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

για την εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας
της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία:
«ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με διακριτικό τίτλο «ΗΛΙΕΡΓΟΝ» κατά την 31-12-2021 προκειμένου να μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 4601/19 σε συνδυασμό με τις σχετικές διατάξεις του Ν.Δ. 1297/72 .

Οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 131 του Ν. 4601/2019, ορίζουν ότι σε περίπτωση μετατροπής κεφαλαιουχικής εταιρείας σε κεφαλαιουχική εταιρεία απαιτείται προηγούμενη εξακρίβωση της αξίας της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας από πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018. Στις διατάξεις της περ. β της παρ.1 του άρ.2 του Ν.4601/2019, ορίζεται ότι οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης δύναται να υποβληθούν σε διαδικασία μετασχηματισμού.

Η παρούσα «Έκθεση Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή» για την εξακρίβωση της περιουσίας της υπό μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης την 31-12-2021, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4601/2019 (εφεξής «Έκθεση»), έχει συνταχθεί κατά εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 2, 123 και 128-133 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις σχετικές διατάξεις του Ν.Δ. 1297/72, στο πλαίσιο της μετατροπής της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με διακριτικό τίτλο «ΗΛΙΕΡΓΟΝ» (εφεξής η «Υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης») σε Ανώνυμη Εταιρεία.

ΣΟΛ Crowe

I. ΓΕΝΙΚΑ

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας

Η παρούσα εργασία, μας ανατέθηκε με την από 31-03-2022 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης **«ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με διακριτικό τίτλο «ΗΛΙΕΡΓΟΝ»**, με την οποία μας γνωστοποίησε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές για την εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας **«ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με διακριτικό τίτλο «ΗΛΙΕΡΓΟΝ»**, όπως αυτά εμφανίζονται στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31-12-2021, **με σκοπό την υπαγωγή της στις ευεργετικές διατάξεις του Ν.Δ.1297/1972, κατά τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019** .

Η παρούσα έκθεση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης **«ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» με διακριτικό τίτλο «ΗΛΙΕΡΓΟΝ»**, βάσει της συνταχθείσας Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού.
Η εκτέλεση του έργου μας, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που αφορούν τακτικούς ελέγχους ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης και για το λόγο αυτό δεν θα εκφράσουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση σχετική με τα ανωτέρω πρότυπα. Στην περίπτωση που θα διενεργούσαμε έλεγχο ή επισκόπηση, μπορεί να υπέπιπταν στην αντίληψη μας θέματα τα οποία και τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε, πέραν αυτών που παραθέτουμε στην Έκθεσή μας. Δεδομένου ότι δεν θα επεκταθούμε σε έλεγχο της εταιρείας, η Έκθεσή μας θα αναφέρεται αποκλειστικά στα δεδομένα που θα εξετάσουμε.

Ενεργούντες ως πρόσωπα της παρ. 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, έχουμε προβεί στην σύνταξη της παρούσας έκθεσης για κάλυψη αποκλειστικά των απαιτήσεων του άρθρου 123 του Ν.4601/2019, για την μετατροπή της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σε Ανώνυμη Εταιρεία.

Στην παρούσα Έκθεση εκφράζεται η άποψή μας, σχετικά με την εξακρίβωση της αξίας περιουσίας της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την 31-12-2021. Οι παραδοχές, η μεθοδολογία, οι περιορισμοί και οι εξαιρέσεις της Έκθεσης αναφέρονται αναλυτικά στη συνέχεια. Η ανάγνωση των περιεχομένων της παρούσας πρέπει πάντα να διενεργείται στο σύνολό τους και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα σε αυτή έγγραφα και

επισυναπτόμενα. Σε καμία περίπτωση η παρούσα Έκθεση δεν μπορεί να διασπαστεί σε μέρη ή να διανεμηθεί τμηματικά.

Η Έκθεση αυτή έχει συνταχθεί αποκλειστικά και μόνο για τους σκοπούς των διατάξεων του Ν. 4601/2019 προκειμένου η διαδικασία της μετατροπής να υπαχθεί στις ευεργετικές διατάξεις του Ν.Δ. 1297/1972 και σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή να διανεμηθεί σε οποιονδήποτε για οποιοδήποτε άλλο σκοπό.

2. Ικανότητα και ανεξαρτησία

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

Δεν συντρέχουν λόγοι ανεξαρτησίας ως προς την Υπό Μετατροπή Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης, όπως αυτοί ορίζονται στις διατάξεις, της παραγράφου 1 του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.4548/2018, καθώς και του άρθρου 21 του Ν. 4449/2017, οι οποίοι θα μπορούσαν να μην επιτρέψουν την ανάληψη της εργασίας αυτής.

II. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ

1. Ίδρυση

Την 25-01-2007 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο η με αριθμό 22.725/25-01-2007 πράξη σύστασης της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και δ.τ. «ΗΛΙΕΡΓΟΝ», του Συμβολαιογράφου Αθήνας Κωνσταντίνου Χρήστου Κωνσταντίνου και δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Τεύχος ΑΕ και ΕΠΕ με αριθμό 1593/03-04-2007.
Η άνω εταιρεία Περιορισμένης ευθύνης έλαβε αριθμό ΓΕΜΗ 8579501000 και ΑΦΜ 998086383 Δ.Ο.Υ. Δ. ΑΘΗΝΩΝ.

Σύμφωνα με το καταστατικό της εταιρείας τα κυριότερα άρθρα αυτού έχουν ως εξής:

ΕΠΩΝΥΜΙΑ:

Η επωνυμία της εταιρείας είναι: «ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και ο διακριτικός τίτλος «ΗΛΙΕΡΓΟΝ». Για τις σχέσεις και τις συναλλαγές της εταιρείας με το εξωτερικό η επωνυμία της εταιρείας θα αποδίδεται σε πιστή μετάφραση ή με λατινικά στοιχεία.

2. Έδρα

Έδρα της εταιρείας ορίζεται ο Δήμος Αθηναίων. Η εταιρεία δύναται να ιδρύει υποκαταστήματα σε κάθε πόλη της Ελλάδας και στο εξωτερικό, ύστερα από απόφαση της συνέλευσης των εταίρων, σύμφωνα με το άρθρο 13 του Νόμου 3190/55 και τηρουμένων των διατυπώσεων του άρθρου 8 παρ.6 του αυτού νόμου, όπως τροποποιήθηκαν.

3. Διάρκεια

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του καταστατικού, η διάρκεια της εταιρείας ορίστηκε σε τριάντα πέντε (35) έτη από την ημέρα καταχώρησης της σύστασης της.

4. Σκοπός

Όπως προκύπτει από το άρθρο 3 του καταστατικού σκοπός της εταιρείας είναι:

1. Η κατασκευή φωτοβολταϊκών πάρκων.
2. Η παραγωγή, εκμετάλλευση, εμπορία και διάθεση της ηλεκτρικής και ηλιακής ενέργειας, που θα παράγεται στο προαναφερόμενο φωτοβολταϊκό Πάρκο, σύμφωνα με τις εκάστοτε κείμενες διατάξεις.
3. Η κατασκευή και η σύνδεση της παραχθησομένης ήπιας μορφής ενέργειας με δίκτυο της ΔΕΗ ή τον καταναλωτή.
4. Η εμπορία σχετικού εξοπλισμού απαραίτητου για ηλιακά πάρκα.

5. Εταιρικό Κεφάλαιο

Το εταιρικό κεφάλαιο της εταιρείας όπως προκύπτει από το καταστατικό της εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ 967.980,00 που διαιρείται σε 32.266 εταιρικά μερίδια αξίας 30,00 ευρώ έκαστο. Ο καθένας από τους εταίρους συμμετέχει στην εταιρεία με μία μερίδα συμμετοχής, ώστε το εταιρικό κεφάλαιο εκπροσωπείται από δύο μερίδες συμμετοχής.

6. Διοίκηση - Διαχείριση

Η διαχείριση γενικά των εταιρικών υποθέσεων ανατέθηκε, όπως ορίζεται λεπτομερώς στο άρθρο 10 του καταστατικού στον Διαχειριστή.

7. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

- Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «Μικρές οντότητες» με διπλογραφικά βιβλία, με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014. Η επιχείρηση σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014 συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις των μικρών οντοτήτων του άρθρου 2 του ίδιου νόμου, οι οποίες περιλαμβάνουν α) τον Ισολογισμό, β) την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και γ) το Προσάρτημα.
- Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Η Υπό Μετατροπή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης δεν εφαρμόζει την επιμέτρηση των περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεών της στην εύλογη αξία, σύμφωνα με τις διατάξεις άρθρου 24 του Ν. 4308/2014.

Η Υπό Μετατροπή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης δεν αναγνωρίζει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις αναβαλλόμενους φόρους, σύμφωνα με την παράγραφο 3, του άρθρου 23, του Ν. 4308/2014.

Μας παραδόθηκε «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης της περιόδου που έληξε την 31-12-2021, η οποία συντάχθηκε από τον Διαχειριστή αποκλειστικά για τις ανάγκες του μετασχηματισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π. Επίσης έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης.

Δεν συντάχθηκε από τον Διαχειριστή, η οριζόμενη «Λεπτομερής Έκθεση» στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 106 του Ν 4601/2019, βάσει των απαλλακτικών διατάξεων της παρ. 4 του ιδίου άρθρου και νόμου.

III. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά, στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31-12-2021 της υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία. Ειδικότερα στην Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού απεικονίζεται η υπό

εξέταση πραγματική καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης την ημερομηνία αυτή.

Ο διαχειριστής της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, δεν έχει συντάξει γραπτή έκθεση προς τους εταίρους, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 1 του άρθρου 106 του Ν. 4601/2019 αξιοποιώντας την δυνατότητα που παρέχεται από τις διατάξεις της παρ1 του άρθρου 129 του ίδιου νόμου, διότι όλοι οι εταίροι συμφώνησαν εγγράφως να μην καταρτισθεί η έκθεση. Τα σχετικά έγγραφα έχουν θεωρηθεί από πρόσωπο που προβλέπεται στο άρθρο 446 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31-12-2021, όπως αυτές προκύπτουν από την «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» που συντάχθηκε για τις ανάγκες της μετατροπής.

[Οι αξίες που περιλαμβάνονται σε αυτή είναι αυτές που προκύπτουν από τα βιβλία]

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού της 31-12-2021
«ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Ενσώματα πάγια	
Ακίνητα	1.373.913,49
Μηχανολογικός εξοπλισμός	279.968,80
Λοιπός εξοπλισμός	0,03
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	5.231,30
Σύνολο	1.659.113,62
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	1.659.113,62
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές	
Εμπορικές απαιτήσεις	91.270,25
Λοιπές απαιτήσεις	659.813,82
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	42.804,25

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ
Σύνολο	793.888,32
Σύνολο κυκλοφορούντων	793,888,32
Σύνολο ενεργητικού	2.453.001,94
Καθαρή θέση	
Καταβλημένα κεφάλαια	
Κεφάλαιο	967.980,00
Καταθέσεις ιδιοκτητών	0,00
Σύνολο	967.980,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο	
Αποτελέσματα εις νέο	161.435,78
Σύνολο	**161.435,78**
Σύνολο καθαρής θέσης	**1.129.415,78**
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δάνεια	829.590,98
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	47.000,00
Σύνολο	876.590,98
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	355.560,00
Εμπορικές υποχρεώσεις	21.082,29
Φόρος εισοδήματος	46.370,15
Λοιποί φόροι και τέλη	23.982,74
Σύνολο	446.995,18
Σύνολο υποχρεώσεων	1.323.586,16
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	2.453.001,94

Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας από το Διαχειριστή της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- ΦΕΚ 1593/03-04-2007 περί σύστασης της Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης με την επωνυμία «ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ».
- ΦΕΚ 631/26-1-2012 σχετικά με τη διάρκεια της εταιρείας, η οποία παρατάθηκε για 10 χρόνια, ήτοι η συνολική διάρκεια ορίσθηκε για 35 έτη.
- ΦΕΚ 9185/3-9-2012 από την οποία προκύπτει ότι τροποποιήθηκε το άρθρο 5 του καταστατικού περί μεταβίβασης εταιρικών μεριδίων και ορισμός νέου διαχειριστή.
- ΦΕΚ 4440/12-5-2014 περί μεταφοράς της έδρας στον Δήμο Αθηναίων.
- Καταχώρηση στο ΓΕΜΗ με αρ.1267578 από την οποία προκύπτει ότι τροποποιήθηκε το άρθρο 5 του καταστατικού περί αύξησης κεφαλαίου.
- Καταχώρηση στο ΓΕΜΗ με αρ.1276021 από την οποία προκύπτει η πώληση και μεταβίβαση εταιρικών μεριδίων καθώς και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού περί μείωσης κεφαλαίου.
- Την από 31-12-2021 απόφαση των εταίρων της Εταιρείας, στην οποία αποφασίστηκε η μετατροπή της εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σε Ανώνυμη Εταιρεία.
- Πρακτικά συνελεύσεων εταίρων.
- Καταστατικό της εταιρείας με αρ. 22.725/25-01-2007.
- Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού 1-1-2021 έως 31-12-2021 υπογεγραμμένη.
- Μητρώο Παγίων.
- Δήλωση περιουσιακής κατάστασης Ε9
- Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. 2021
- Αντίγραφα κίνησης τραπεζικών λογαριασμών (extraits) 31-12-2021.
- Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τελευταίας χρήσης 2020 (1-1-2020 έως 31-12-2020).
- Φορολογική δήλωση για την περίοδο που έληξε την 31-12-2020.
- Εικόνα από TAXIS απ' την οποία δεν προκύπτουν οφειλές ληξιπρόθεσμες και μη ληξιπρόθεσμες.
- Φορολογική ενημερότητα με αρ. πρωτοκ. 73784505/31-3-2022 η οποία λήγει την 31-5-2022.
- Ασφαλιστική ενημερότητα εξάμηνης διάρκειας με αρ. πρωτοκ. 370166/7-2-2022.
- Εικόνα των κωδικών δραστηριότητας της εταιρείας από TAXIS.
- Αναλυτικό ισοζύγιο προμηθευτών και πελατών.
- Έκθεση εκτίμησης της αξίας του ακινήτου ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή.
- Πιστοποιητικό εμπράγματων βαρών.

Η Υπό Μετατροπή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυση της.

ΣΟΛ Crowe

Μεθοδολογία εξακρίβωσης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης

Προκειμένου να εξακριβώσουμε την περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, προβήκαμε σε εκτιμήσεις της αξίας των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών της που περιλαμβάνονται στη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού».

Σύμφωνα με την προσέγγιση που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μετατροπής εκτιμήθηκε η περιουσία της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ως συνόλου, αφού προηγουμένως προσδιορίστηκε η αξία των επιμέρους περιουσιακών της στοιχείων και των υποχρεώσεων, με την προϋπόθεση της συνέχισης της δραστηριότητας. Η καθαρή περιουσία της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης την 31-12-2021, είναι αυτή η οποία προκύπτει όταν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των υποχρεώσεων την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τις μεθόδους οι οποίες αναφέρονται στη συνέχεια.

Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση της «Λογιστικής Κατάστασης Μετασχηματισμού».
2. Εξέταση του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π βάσει του οποίου η Υπό Μετατροπή εταιρεία περιορισμένης ευθύνης συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις και λοιπές χρηματοοικονομικές αναφορές.
3. Επισκόπηση λοιπών επιχειρηματικών πληροφοριών σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης.
4. Εξέταση του νομικού καθεστώτος της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης, εστιάζοντας στη μελέτη του καταστατικού και του νομικού τύπου του.
5. Επισκόπηση των Συνελεύσεων των εταίρων της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης καθώς και των ανακοινώσεων ΓΕΜΗ.

Περιουσία της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης

Η περιουσία της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31-12-2021, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της αξίας των περιουσιακών της στοιχείων αφαιρεθεί το σύνολο της αξίας των συνολικών υποχρεώσεων της συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων.

Στην συνέχεια παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με τις αξίες τους, όπως αυτά προκύπτουν από τη «Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού» της 31-12-2021, καθώς τα στοιχεία στα οποία βασιστήκαμε για την εκτίμησή μας και την εκτίμηση της αξίας τους από εμάς:

ΣΟΛ Crowe

IV. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία **Ενσώματα πάγια** **1. Ακίνητα** Ανάλυση: 1.1 **Οικόπεδο**	214.673,00	107.346,00
1.1.1 Αφορά ένα οικόπεδο στο κοινοτικό διαμέρισμα ΣΜΥΝΟΥΣ-ΠΕΤΡΙΝΑΣ του Δήμου Ανατολικής Μάνης του Νομού Λακωνίας 74.965,99 m^2 Αποκτήθηκε το έτος 2010, με το υπ' αριθμ. 20586 συμβολαιογραφικό έγγραφο της Συμβολαιογράφου Τρικάλων ΕΥΑΓΓΕΛΙΑΣ ΣΤΑΥΡΟΥ ΜΕΛΕΜΕΝΙΔΟΥ ΤΟΓΕΛΟΥ και μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Κροκεών. Επίσης έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο με αριθμ. ΚΑΕΚ 330451209081/0/0 ως απόσπασμα κτηματογράφησης ✓ Έχει καταχωρηθεί: - στο μητρώο παγίων και ✓ Έχει δηλωθεί στο Ε9 τμ 74.965,99 ✓ Επιβάλλεται ΕΝΦΙΑ σε τμ 74.965,99 ✓ Από το πιστοποιητικό του υποθηκοφυλακείου προκύπτει ότι επί του ακινήτου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας «EFG EUROBANK ERGASIAS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». ✓ Η συνολική αντικειμενική αξία του ανέρχεται σε ποσό ευρώ 28.112,25 ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία του οικοπέδου προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 107.346,00.		
1.2 **Κτίρια** Αφορά α)εργασίες περίφραξης, χωματουργικές εργασίες και εργασίες εγκατάστασης βάσεων οι οποίες έγιναν στο ανωτέρω οικόπεδο προκειμένου να εγκατασταθεί σε αυτό φωτοβολταϊκός σταθμός και β) το κόστος των βάσεων στήριξης (ορθοστάτες) και του υποσταθμού ανύψωσης. Αξίας κτήσεως 2.167.850,33 Αποσβεσμένη 1.008.609,84 Αναπόσβεστη 1.159.240,49 ✓ Έχει καταχωρηθεί:	1.159.240,49	1.184.742,76

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
✓ στο μητρώο παγίων και ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας των βάσεων στήριξης (ορθοστατών) και του υποσταθμού ανύψωσης συνολικής αξίας κτήσης 676.188,00 ευρώ και αναπόσβεστης αξίας 366.917,44 ευρώ λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία τους προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 392.419,71. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας των τεχνικών εργασιών επί του οικοπέδου συνολικής αξίας κτήσης 1.491.662,33 ευρώ και αναπόσβεστης αξίας 792.323,05 ευρώ λήφθηκε υπόψη η αναπόσβεστη αξία τους ήτοι ευρώ 792.323,05 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 1.184.742,76**		
3. <u>Μηχανολογικός εξοπλισμός</u> <u>Ανάλυση</u>		
3.1 <u>Μηχανήματα</u> **3.1.1** Αφορά μηχανολογικό εξοπλισμό φωτοβολταϊκών συστημάτων και επέκταση εγγύησης του εν λόγω εξοπλισμού. Αξίας κτήσεως 3.873.263,23 Αποσβεσμένη 3.593.294,43 Αναπόσβεστη 279.968,80 ✓ Έχει καταχωρηθεί: ✓ στο μητρώο παγίων και ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας του μηχανολογικού εξοπλισμού των φωτοβολταϊκών συστημάτων συνολικής αξίας κτήσης 3.813.263,23 ευρώ και αναπόσβεστης αξίας 248.630,09 ευρώ λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία τους προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 2.212.993,55. ✓ Για τον προσδιορισμό της αξίας της επέκτασης της εγγύησης αξίας κτήσης 60.000,00 ευρώ και αναπόσβεστης αξίας 31.338,71 ευρώ λήφθηκε υπόψη η αναπόσβεστη αξία αυτής ήτοι ευρώ 31.338,71 **Η συνολική αξία των ανωτέρω εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 2.244.332,26**	279.968.80	2.244.332,26

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
4. Λοιπός εξοπλισμός		
4.1. Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	0,03	1.099,85

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ	ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΗ ΑΞΙΑ	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ
Η/Υ και ηλεκτρονικά συγκροτήματα	1.895,19	1.895,16	0,03
ΣΥΝΟΛΟ	**1.895,19**	**1.895,16**	**0,03**

Για τον προσδιορισμό της αξίας του ηλεκτρονικού υπολογιστή λήφθηκε η εργασία ανεξάρτητου πιστοποιημένου εκτιμητή και βάσει αυτής η αξία τους προσδιορίζεται στο ποσό των ευρώ 1.099,85.

Εκτιμούμε την αξία αυτού στο ποσό των ευρώ 1,099,85

5. Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	5.231,30	0,00
5.1.1 Αφορά έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου, έξοδα αναδιοργανώσεως και έξοδα πολυετούς απόσβεσης **Τα ανωτέρω έξοδα θα έπρεπε να είχαν αποσβεστεί πλήρως τη χρονιά που πραγματοποιήθηκαν και συνεπώς η συνολική αξία τους εκτιμάται στο ποσό των ευρώ 0,00**		
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**1.659.113,62**	**3.537.520,87**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Εμπορικές απαιτήσεις Αφορά απαίτηση που έχει η εταιρεία από τον «ΛΕΙΤΟΥΡΓΟ ΑΓΟΡΑΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ Α.Ε.». Από την επισκόπηση της κίνησης του λογαριασμού δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 91.270,25**	91.270,25	91.270,25
Λοιπές απαιτήσεις	659.813,82	659.813,82

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Αφορά κατά ποσό ευρώ 19.495,03 δοσμένες εγγυήσεις, κατά ποσό ευρώ 37.104,34 απαίτηση από προκαταβολή και παρακρατούμενο φόρο εισοδήματος και κατά ποσό ευρώ 603.214,45 απαιτήσεις από λοιπούς χρεώστες. Τα ποσά των απαιτήσεων από λοιπούς χρεώστες επιβεβαιώθηκαν μέσω των απαντητικών επιστολών από τους παραπάνω χρεώστες οι οποίες απευθύνθηκαν απευθείας προς εμάς Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν προκύπτουν ενδείξεις για ύπαρξη ανάγκης απομείωσης της αξίας τους. **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 659.813,82**		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα Αφορά κατά ποσό ευρώ 2.473,15 το υπόλοιπο του ταμείου και κατά ποσό ευρώ 40.331,10 τα υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών καταθέσεων όψεως και προθεσμίας. Την ύπαρξη του υπόλοιπου του ταμείου την διαπιστώσαμε, διενεργώντας επισκόπηση των κινήσεων του λογαριασμού του ταμείου στο 2022 και μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας και στην συνέχεια μέσω της επαλήθευσης των κινήσεων βάσει παραστατικών προσδιορίσαμε το υπόλοιπο της 31.12.2021. Την ύπαρξη των υπολοίπων των λογαριασμών όψεως και προθεσμίας διαπιστώσαμε με συμφωνία τους με τα αντίστοιχα υπόλοιπα των αντιγράφων λογαριασμών όψεως της τράπεζας(extraits) **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 42.804,25**	42.804,25	42.804,25
Σύνολο κυκλοφορούντων	**793.888,32**	**793.888,32**
Σύνολο ενεργητικού	**2.453.001,94**	**4.331.409,19**
Καθαρή Θέση		
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια	829.590,98	829.590,98

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος δανείου της εταιρείας το οποίο λήφθηκε από την τράπεζα EUROBANK. Την ύπαρξη του υπολοίπου του δανειακού λογαριασμού διαπιστώσαμε με συμφωνία του με το αντίστοιχο υπόλοιπο του αντιγράφου δανειακού λογαριασμού της τράπεζας (extrait). **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 829.590,98**		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις Αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από λήψη επιστρεπτέων προκαταβολών κατά τη διάρκεια της πανδημίας της covid 19. **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 47.000,00**	47.000,00	47.000,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων Αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος δανείου της εταιρείας το οποίο λήφθηκε από την τράπεζα EUROBANK. Την ύπαρξη του υπολοίπου του δανειακού λογαριασμού διαπιστώσαμε με συμφωνία του με το αντίστοιχο υπόλοιπο του αντιγράφου δανειακού λογαριασμού της τράπεζας (extrait). **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 355.560,00.**	355.560,00	355.560,00
Εμπορικές υποχρεώσεις Αφορά υποχρεώσεις προς προμηθευτές Επιβεβαιώσαμε τα υπόλοιπα ως εξής: ✓ Με τα αντίγραφα λογαριασμών των προμηθευτών Από την επισκόπηση της κίνησης των λογαριασμών δεν διαπιστώσαμε ότι συντρέχουν λόγοι παραγραφής των υποχρεώσεων. **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 21.082,29**	21.082,29	21.082,29
Φόρος εισοδήματος Αφορά τον οφειλόμενο φόρο εισοδήματος επί των κερδών της χρήσης 2021 ο οποίος προκύπτει από το σχέδιο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία έχει δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις υποχρεώσεις από την ίδρυση της. Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο **Εκτιμούμε την συνολική αξία αυτών στο ποσό των ευρώ 46.370,15**	46.370,15	46.370,15

Λογιστική Κατάσταση Μετασχηματισμού	Ποσά σε ευρώ	Αξίες εκτίμησης
Λοιποί φόροι και τέλη Το ποσό αυτό αφορά υποχρεώσεις της εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο από φόρους-τέλη όπως προκύπτουν από τις υποβληθείσες δηλώσεις, Ανάλυση των υποχρεώσεων: Φόρος Προστιθέμενης αξίας ευρώ 11.648,13 Παρακρατούμενος φόρος ελευθέρων επαγγελματιών ευρώ 600,00 Λοιποί φόροι τέλη ευρώ 11.734,61 Σύνολο ευρώ 23.982,74 Επαληθεύσαμε τα ανωτέρω υπόλοιπα βάσει ✓ των υποβληθεισών δηλώσεων ✓ των καταβολών για την εξόφλησή τους σε επόμενη περίοδο με τα αντίστοιχα αντίγραφα τραπεζικών λογαριασμών όψεως ✓ στοιχείων της προσωποποιημένης πληροφόρηση του συστήματος TAXISnet της ΑΑΔΕ Σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις επισημαίνουμε ότι η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την ίδρυση της. Δεν επεκταθήκαμε στην εκτίμηση πιθανών φορολογικών επιβαρύνσεων που μπορεί να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. **Εκτιμούμε την συνολική αξία των υποχρεώσεων από φόρους τέλη στο ποσό των ευρώ 23.982,74**	23.982,74	23.982,74
Σύνολο υποχρεώσεων	**1.323.586,16**	**1.323.586,16**

V. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31-12-2021

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

Σύνολο **Ενεργητικού**	Ευρώ	4.331.409,19
Μείον: Σύνολο **Υποχρεώσεων**	«	-1.323.586,16
Καθαρή Θέση την 31-12-2021	Ευρώ	**3.007.823,03**

Επομένως η καθαρή αξία της εταιρείας κατά την 31-12-2021 εκτιμάται στο ποσό των ευρώ **3.007.823,03 (τρία εκατομμύρια επτά χιλιάδες οκτακόσια είκοσι τρία ευρώ και τρία λεπτά.**

VI. ΕΞΑΙΡΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

1. Ο σκοπός, η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της εκτίμησης της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης την 31-12-2021 είναι αυτά που αναφέρονται ανωτέρω. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα στο πλαίσιο της εφαρμογής των διατάξεων του Ν. 4601/2019 και προκειμένου να τύχει των ευεργετικών διατάξεων του Ν.Δ. 1297/1972 και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής.

2. Οι αναφορές, τα περιεχόμενα και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης Έκθεσης, είναι αποκλειστικά και μόνο αυτά που περιέχονται σε αυτήν κατά την ημερομηνία της υπογραφής της. Γεγονότα τα οποία συνέβησαν μετά την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας, τα οποία ενδεχομένως επηρεάζουν με οποιοδήποτε τρόπο τις παραδοχές και τη μεθοδολογία που εφαρμόστηκε ή οποιαδήποτε πληροφορία, αναφορά και τα αποτελέσματα που περιέχονται σε αυτή, δεν έχουν ληφθεί υπόψη και δεν αναλαμβάνουμε καμία υποχρέωση επικαιροποίησης, αναμόρφωσης ή εκ νέου επιβεβαίωσης της Έκθεσής μας σε σχέση με αυτά.

3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση της περιουσίας της Υπό Μετατροπή Εταιρείας Περιορισμένης Ευθύνης, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας και η προσέγγισή τους έγινε στη βάση ενός επιπέδου σημαντικότητας.

4. Τα συμπεράσματα τα οποία διατυπώνονται στην παρούσα Έκθεση, αποτελούν την επαγγελματική μας άποψη, ως αποτέλεσμα της εξέτασης της από 31-12-2021 Απόφασης των εταίρων της εταιρείας περιορισμένης ευθύνης και των δεδομένων και των πληροφοριών που τέθηκαν υπόψη μας στο πλαίσιο της εργασίας μας. Η επαγγελματική μας άποψη πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως συμπεράσματα συμβουλευτικής φύσης, στο πλαίσιο της ολοκλήρωσης της μετατροπής κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και σε συνδυασμό των διατάξεων του Ν.Δ. 1297/1972 και σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως παραίνεση για την ολοκλήρωση ή όχι της συναλλαγής ή δεσμευτική για τη λήψη της απόφασης αυτής.

5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω μετατροπής και δεν σχετίζονται με αυτή σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601/2019.

6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση οικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση δημοσιοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 123 του Ν. 4601/2019 και δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Υπό Μετατροπή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης.

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2022

ΣΑΒΑΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 33391

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 28241

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

1. Εκτίμηση Πραγματογνώμονα



ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΓΗΠΕΔΟΥ & ΠΑΓΙΩΝ Φ/Β ΣΤΑΘΜΟΥ ΣΤΗ ΛΑΚΩΝΙΑ

ΗΛΙΕΡΓΟΝ ΕΠΕ

Απρίλιος 2022

GEOAXIS

GEOAXIS property & valuation services ΕΠΕ

Πιστοποιημένη Εκτιμητική Εταιρία με έδρα την Ελλάδα
ΑΦΜ 800469572 / ΔΟΥ Χολαργού
Αριθμός Μητρώου Πιστοποιημένων Εταιριών Υπ.Οικ: 1

Professional Indemnity Insurance: Interamerican 32677366
Bureau Veritas ISO 9001/2015: GR000293
RICS regulated firm: 030483

Γραφείο Αθηνών (Εδρα)
Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
Τηλ. +30 210 6082709

Γραφείο Θεσσαλονίκης
Σμύρνης 13Β, Εύοσμος 562 24
Τηλ. +30 2310 773958

Γραφείο Κρήτης
Έβανς 73 Α, Ηράκλειο 712 01
Τηλ. +30 2810 222929

www.geoaxis.gr

Η αυθεντικότητα της εκτίμησης αποδεικνύεται βάσει της παρακάτω ψηφιακής υπογραφής που φέρει. Με την ψηφιακή υπογραφή αποκλείεται ταυτόχρονα κάθε κακόβουλη επέμβαση στην εκτίμηση από τρίτο πλην της GEOAXIS, εξασφαλίζοντας μέγιστο βαθμό ασφάλειας στο εξαγόμενο αποτέλεσμα.

Μόνο το παρόν ψηφιακά υπογεγραμμένο τεύχος αποτελεί την τελική και αυθεντική έκθεση εκτίμησης.

Copyright © 2022 GEOAXIS. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.
Κωδικός Εκτίμησης: GEO 48 / 2022

IOANNIS XYLAS 2022.04.21 10:55:05 +03'00'

Δήλωση Αποποίησης Ευθυνών

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης καθώς και των παραρτημάτων της, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια, και σύμφωνα με την ισχύουσα πρακτική, καμία ευθύνη δεν απορρέει για τους συντάκτες της έκθεσης απέναντι σε τρίτους σε σχέση με το σύνολο ή τμήμα των περιεχομένων της. Απαγορεύεται η με κάθε μέσο η αντιγραφή, αναπαραγωγή, ανατύπωση, μετάφραση, διασκευή, τροποποίηση ή δημοσίευση ολόκληρης ή αποσπάσματος δίχως την έγγραφη συναίνεση των δημιουργών της. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος, η πιστοποιημένη εκτίμησή μας μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον συγκεκριμένο σκοπό που πραγματοποιήθηκε προς οποιοδήποτε δικαστήριο, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία, εταιρία ορκωτών ελεγκτών λογιστών, ιδιώτη ή φορέα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση επιχειρηματικό σχέδιο (Business Plan), μελέτη σκοπιμότητας (feasibility study), μελέτη αποτίμησης της αξίας επιχείρησης, ούτε μπορεί να υποκαταστήσει παρόμοιες ανάγκες αφού περιορίζεται καθαρά στο εκτιμητικό αντικείμενο. Η μελέτη βασίζεται σε στοιχεία της κτηματαγοράς που προέκυψαν μέσω έρευνας κατά την περίοδο σύνταξής της.

Βασική παραδοχή της μελέτης είναι ότι όλα τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν ή/και συλλέχθηκαν από την έρευνα αγοράς είναι αληθινά, πλήρη και ακριβή, δίχως να έχουμε προβεί σε ανεξάρτητη επιβεβαίωση τους. Ενδεχόμενη τροποποίηση των στοιχείων είναι πιθανό να μεταβάλλει τις εκτιμώμενες αξίες.

Οι εκτιμώμενες αξίες ισχύουν για τον κρίσιμο χρόνο της μελέτης και σύμφωνα με την Βάση Εκτίμησης που υιοθετήθηκε.

Η GEOAXIS δεν αποτελεί ελεγκτική εταιρία και δεν έχει την δυνατότητα να εφαρμόσει ελεγκτικές διαδικασίες για τον εντολέα της μελέτης αναφορικά με τα στοιχεία που της παρασχέθηκαν, αφού επιπρόσθετα κάτι τέτοιο θα ήταν εκτός του αντικειμένου των εργασιών της. Η GEOAXIS δεν αποτελεί δικηγορική εταιρία και δεν έχει προβεί σε νομικό έλεγχο τίτλων. Κατά συνέπεια η μελέτη εκτίμησης δεν αποτελεί πιστοποιητικό ή αναφορά για την πληρότητα των στοιχείων που της παρασχέθηκαν.

Η μελέτη βασίζεται στις οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες που επικρατούν στην χώρα γενικότερα και στην αγορά των ακινήτων ειδικότερα, όπως αυτές μπορούν να εκτιμηθούν κατά την στιγμή της εκτίμησης και δεν εκφράζει γνώμη ή πρόβλεψη για το εάν οι συνθήκες αυτές θα συνεχίσουν να υφίστανται ή για το ποια επίδραση θα είχε τυχόν αλλαγή τους στις απόψεις που εκφράζονται. Σε κάθε περίπτωση, οι απόψεις που εκφράζονται τελούν επίσης υπό την επιφύλαξη διαφόρων παραγόντων που μπορεί να σχετίζονται και με το νομικό, εμπορικό και θεσμικό πλαίσιο τόσο σε Εθνικό όσο και σε Παγκόσμιο επίπεδο.

Η εκτίμηση της αξίας αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στην κρίσιμη ημερομηνία που αναφέρει. Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση της GEOAXIS για επικαιροποίησή της, δίχως να δοθεί σχετική εντολή.

Περιεχόμενα

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης....06
Ταυτότητα Εκτιμητή....07

1. Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης....08
   Συγκεντρωτικός Πίνακας....10
2. Τοποθεσία Ακινήτου....11
3. Περιγραφή Ακινήτου....12
4. Έρευνα Αγοράς....13
5. SWOT Analysis....14
6. Μεθοδολογία Εκτίμησης Ακινήτου....15
7. Εκτίμηση Αξίας Ακινήτου (γηπέδου)....16

Παράρτημα Ακινήτου....20
Παραδοχές /
Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων /
Πηγές Πληροφοριών

8. Εκτίμηση Αξίας Παγίων Φωτοβολταικού Σταθμού....25
   Φωτογραφίες....34

Δηλώσεις....35

Σύνοψη Μελέτης Εκτίμησης

Εντολέας:	ΗΛΙΕΡΓΟΝ ΕΠΕ
Υπόψη:	Κου Κουλούρη Απόστολου
Εκτιμητής:	GEOAXIS
Εκτιμητικά Πρότυπα:	RICS/IVS/EVS
Αντικείμενο Εκτίμησης:	Ακίνητο (Γήπεδο) & Πάγια Εξοπλισμού Φ/Β Σταθμού
Φωτογραφία:	
Περιοχή / Θέση:	Αγροτική οδός - χωματόδρομος, 'Λύκους', εκτός οικισμού Πετρίνας, ΔΕ Σμύνους, ΠΕ Λακωνίας
Σκοπός Εκτίμησης:	Αποτίμηση αξίας εταιρίας
Βάση Εκτίμησης:	Αγοραία Αξία
Νόμισμα Μελέτης:	Euro
Ημερομηνία Αυτοψίας:	16 Απριλίου 2022
Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης:	01 Απριλίου 2022
Ημερομηνία Έκθεσης Εκτίμησης:	21 Απριλίου 2022
Εκτιμώμενη Συνολική Αξία :	**2.713.859 €** (Δύο Εκατομμύρια Επτακόσιες Δεκατρείς Χιλιάδες Οκτακόσια Πενήντα Εννιά €), η οποία διακρίνεται ως εξής: • **Γήπεδο: 107.346 €** • **Πάγια Φ/Β Σταθμού: 2.606.513 €**

Ταυτότητα Εκτιμητή

Η GEOAXIS διαθέτει επαρκή γνώση της αγοράς τόσο σε τοπικό όσο και σε Εθνικό επίπεδο καθώς και το απαραίτητο υπόβαθρο, τεχνογνωσία και πιστοποιήσεις για την πλήρη και αξιόπιστη διενέργεια της εκτίμησης. Ήδη μέχρι σήμερα έχουμε διενεργήσει μεγάλο αριθμό από ανάλογες εκτιμήσεις για αντίστοιχους σκοπούς σε ολόκληρη την Ελλάδα.

Η GEOAXIS είναι πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρία τόσο από το Υπουργείο Οικονομικών με Αριθμό Μητρώου 1, όσο και από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), ενώ επιπρόσθετα παρέχει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance – PII) και πιστοποίηση του συστήματος διαχείρισής της κατά ISO 9001:2015. Η εκτίμηση είναι πιστοποιημένη καθώς εκπληρώνει όλες τις προδιαγραφές σύμφωνα με τις οδηγίες που περιέχονται στο εγχειρίδιο εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων της Μεγάλης Βρετανίας, Ιανουάριος 2022 (RICS Valuation - Global Standards, 2022) και είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2020) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – I.V.S.), όπως αυτά αναλύονται στην έκδοση Ιανουαρίου 2022. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Σύγκρουση Συμφερόντων & Πρότερη Συνεργασία. Πραγματοποιήσαμε έλεγχο σύγκρουσης συμφερόντων σε ότι αφορά στα δύο μέρη (GEOAXIS και εσάς), στα ακίνητα και πάγια και στις πληροφορίες που μας προσκομίσατε. Σημειώνουμε ότι δεν έχουμε διενεργήσει στο παρελθόν καμία εκτίμηση για το συγκεκριμένο ακίνητο / πάγια, ούτε για άλλα ακίνητα / πάγια που ανήκουν σε εσάς ή εταιρίες σας. Διαβεβαιώνουμε ότι κανένα από τα μέλη της GEOAXIS δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω ακίνητο και πάγια και δεν έχει υπάρξει, ούτε είναι σήμερα, στέλεχος, υπάλληλος ή εξωτερικός ή άλλος συνεργάτης δικός σας ή Εταιρίας σας, πέρα από την ιδιότητα του ως εκτιμητή ακινήτων. Ως εκ τούτων, δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται ζήτημα σύγκρουσης συμφερόντων. Τέλος, καθώς δεν υπάρχει πρότερη συνεργασία μας, δεν τίθεται ούτε ζήτημα εναλλαγής εκτιμητή.

Μη εξαρτημένη Παροχή Υπηρεσιών. Η συμφωνηθείσα αμοιβή της εκτίμησης προς την GEOAXIS property & valuation services δεν συνδέεται με κανένα τρόπο με την εκτιμώμενη αξία και είναι χαμηλότερη από το 5% του κύκλου εργασιών της εταιρίας κατά το τελευταίο οικονομικό έτος.

Ευθύνες GEOAXIS. Παρέχουμε ασφάλιση επαγγελματικής Ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) με κάλυψη μέχρι 1.000.000 euro ανά περιστατικό. Η μέγιστη συνολική ευθύνη της Εταιρίας μας προς όλα τα μέρη, με οποιονδήποτε τρόπο και αν έχει δημιουργηθεί δυνάμει της έκθεσης εκτίμησης ή σε σχέση με αυτή και ανεξαρτήτως του αν προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, δεν πρέπει να υπερβαίνει το κατώτερο από: i) το 10% της αξίας του περιουσιακού στοιχείου στο οποίο αναφέρεται ο διορισμός κατά την ημερομηνία της ανάθεσης/εντολής ή ii) του ποσού της αμοιβής που συμφωνήθηκε και η Εταιρία μας δεν ευθύνεται για οποιαδήποτε έμμεση, ειδική ή επακόλουθη απώλεια ή ζημία που προκλήθηκε από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλως, και προκύπτει από ή σε σχέση με την έκθεση εκτίμησης. Τίποτα στην έκθεση εκτίμησης δεν αποκλείει την ευθύνη που δεν μπορεί να αποκλειστεί από το νόμο.

Πολιτική Παραπόνων και Επανόρθωσης. Παρέχουμε συγκεκριμένη πολιτική καταγραφής παραπόνων σε ειδική φόρμα, η οποία βρίσκεται στη διάθεσή σας on line στην ιστοσελίδα μας (https://www.geoaxis.gr). Εάν δεν υπάρξει ικανοποιητική επίλυση μεταξύ των δύο μερών, σας ενημερώνουμε ότι για παράπονα που σχετίζονται με την επαγγελματική επάρκεια και τις παραγόμενες υπηρεσίες μας προτείνουμε στους εταιρικούς πελάτες μας ως μηχανισμό επίλυσης την Επιτροπή Διαιτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (https://web.tee.gr), ενώ στα φυσικά πρόσωπα/καταναλωτές τον Συνήγορο του Καταναλωτή (http://www.synigoroskatanaloti.gr). Σημειώνουμε ότι και οι δύο μηχανισμοί επίλυσης είναι αποδεκτοί από το RICS.

Επιθεώρηση εκτίμησης από το RICS. Ως πιστοποιημένη εταιρία από το RICS, η εκτίμηση μας ενδέχεται να επιλεγεί για επιθεώρηση, προκειμένου να διαπιστωθεί ο βαθμός συμμόρφωσης μας με όλους τους κανόνες επαγγελματικής δεοντολογίας του Ινστιτούτου (RICS' conduct and disciplinary regulations – VPS1).

1.0 Βασικά Στοιχεία Εκτίμησης

Ανάθεση

Κατόπιν της πρότασης μας για το παραπάνω έργο με ημερομηνία 05 Απριλίου 2022 και της σχετικής εντολής ανάθεσης που λάβαμε από εσάς στις 08 Απριλίου 2022, βρισκόμαστε στην ευχάριστη θέση να σας παραδώσουμε το πλήρες τεύχος της εκτίμησης.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί ένα γήπεδο επιφάνειας 74.965,99τμ εντός του οποίου φιλοξενείται και λειτουργεί, φωτοβολταϊκός σταθμός ισχύος 1973,40 kWp στη θέση 'Λύκους', εκτός οικισμού Πετρίνας, στη Δημοτική Ενότητα Σμύνους, της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας.

Εκτιμώμενο Δικαίωμα

Η εκτίμηση αναφέρεται στο δικαίωμα της πλήρους (100%) κυριότητας του ακινήτου και των παγίων.

Τύπος Ακινήτου & Παγίων

Ελεύθερα ακίνητο και πάγια σε κατάσταση ευχερούς διάθεσης (freehold).

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value) η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα πρότυπα του RICS [1] ορίζεται ως:

'Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία ή πάγιο θα μπορούσε να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό'.

(1) RICS Valuation – Global Standards, January 2022.

Σύμφωνα με τον ορισμό της, η εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου ή παγίου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής δικαιοπραξίας.

Μέθοδοι Εκτίμησης

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος για το γήπεδο και η Προσέγγιση Κόστους (Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης) για τα πάγια.

Παραδοχές Εκτίμησης

Η εκτίμηση του φ/β σταθμού αφορά στην αξία των παγίων του μηχανολογικού εξοπλισμού και των τεχνικών έργων και όχι στα δικαιώματα ΡΑΕ ή στο επιχειρείν. Όλες οι υπόλοιπες παραδοχές της εκτίμησης αναφέρονται αναλυτικά στο Παράρτημα.

Εκτιμητική Αβεβαιότητα

Η εξάπλωση του Κορωναϊού (COVID-19), η οποία αναγνωρίστηκε από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως 'Παγκόσμια Πανδημία' στις 11 Μαρτίου 2020, έχει και συνεχίζει να επηρεάζει πολλές πτυχές της καθημερινής ζωής και της παγκόσμιας οικονομίας με αποτέλεσμα ορισμένες αγορές ακινήτων να καταγράφουν σημαντικά χαμηλότερα επίπεδα δραστηριότητας και ρευστότητας. Απαγορεύσεις στα ταξίδια και στην μετακίνηση έχουν ήδη εφαρμοστεί σε διαφορετικούς βαθμούς σε πολλές χώρες.

Η πανδημία και όλα τα μέτρα για την αντιμετώπιση του Κορωναϊού συνεχίζουν να επηρεάζουν τις οικονομίες και τις αγορές ακινήτων σε ολόκληρο τον πλανήτη. Παράλληλα αυτά, κατά την ημερομηνία εκτίμησης οι αγορές ακινήτων έχουν αρχίσει να λειτουργούν ξανά, με όγκο συναλλαγών και συγκριτικά στοιχεία που μπορούν να υποστηρίξουν ένα ικανοποιητικό επίπεδο πληροφορίας για να βασιστεί μια γνώμη εκτίμησης, Ως εκ τούτου, και για την αποφυγή αμφιβολιών, η μελέτη μας **δεν** πραγματοποιείται σε περιβάλλον «Εκτιμητικής Αβεβαιότητας» όπως ορίζεται από το The Royal Institution of Chartered Surveyors (VPS3 & VPGA 10, RICS Valuation Global Standards 2020).

Για την αποφυγή αμφιβολιών, αυτή η επεξηγηματική σημείωση έχει συμπεριληφθεί για να διασφαλιστεί η διαφάνεια και να παρέχονται περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με το πλαίσιο της αγοράς στο οποίο εκπονήθηκε η εκτίμηση. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να τροποποιούνται τακτικά προκειμένου να ελεγχθεί η εξάπλωση του COVID-19, επισημαίνουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

(Ενημέρωση 25.07.21, Supplement to the RICS Practice Alert, Global information for RICS-regulated members)

Αυτοψία

Διενεργήθηκε πλήρης αυτοψία. Σας διαβεβαιώνουμε ότι η GEOAXIS έλαβε όλα τα απαραίτητα μέτρα και προφυλάξεις λόγω COVID-19. Η αυτοψία διενεργήθηκε με συγκεκριμένο πρωτόκολλο που αφορούσε τόσο στην μετάβαση, όσο και στην παραμονή μας στο χώρο. Η ασφάλεια των μελών της εκτιμητικής ομάδας αλλά και των συνεργατών μας αποτελεί βασική προτεραιότητά μας.

Πηγές Πληροφοριών

Βασιστήκαμε αποκλειστικά και μόνο στα στοιχεία που παραλάβαμε από εσάς. Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν. Αναλυτικός Πίνακας με τις πηγές πληροφοριών υπάρχει στο Παράρτημα για το ακίνητο και στο Κεφάλαιο 8 για τα πάγια ΗΜ.

Συγκεντρωτικός Πίνακας Αξιών

Είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη συνολική Αγοραία Αξία του ακινήτου και των παγίων εξοπλισμού του φ/β σταθμού, σε εκτός σχεδίου περιοχή, στη θέση 'Λύκους', εκτός οικισμού Πετρίνας, Λακωνίας, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 01η Απριλίου 2022, ανέρχεται σε **2.713.859 €** (Δύο Εκατομμύρια Επτακόσιες Δεκατρείς Χιλιάδες Οκτακόσια Πενήντα Εννιά €).

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΓΗΠΕΔΟ 74.965,99τμ	**107.346**
ΠΑΓΙΑ Φ/Β ΣΤΑΘΜΟΥ	**2.606.513**
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ :	**2.713.859**

Σημειώσεις :

Η εκτίμηση του φ/β αφορά στην αξία των παγίων του μηχανολογικού εξοπλισμού και όχι στα δικαιώματα ΡΑΕ ή στο επιχειρείν.

2.0 Τοποθεσία Ακινήτου

Τοποθεσία / Θέση / Πρόσβαση / Χρήστες



Δορυφορική Φωτογραφία Ευρύτερης Περιοχής



Δορυφορική Φωτογραφία Θέσης

Συντεταγμένες Google Earth
Γεωγραφικό Πλάτος: 36°49'7.98"Β
Γεωγραφικό Μήκος: 22°29'56.04"Α

Διοικητική Ένταξη: Το προς εκτίμηση ακίνητο ανήκει διοικητικά στην Δημοτική Ενότητα Σμύνους, Δήμου Ανατολικής Μάνης, Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας, Περιφέρειας Πελοποννήσου.

(+)
Καλή θέση για λειτουργία Φ/Β

(-)
Εκτός σχεδίου απομακρυσμένη θέση
Αγροτικής φυσιογνωμίας
Πλήρης απουσία ανάπτυξης και υποδομών

Θέση / Διεύθυνση: Εντοπίζεται επί αγροτικού χωματόδρομου, σε εκτός σχεδίου θέση του οικισμού Πετρίνας, στην θέση 'Λύκους'.

Οριοθέτηση / Αποστάσεις: Χωροθετείται σε απόσταση περίπου 10χλμ από το Γύθειο, 8 χλμ από τις Κροκεές, 2,5χλμ περίπου από τον οικισμό Πετρίνα και 1χλμ από την Ε.Ο. Σπάρτης – Γυθείου.

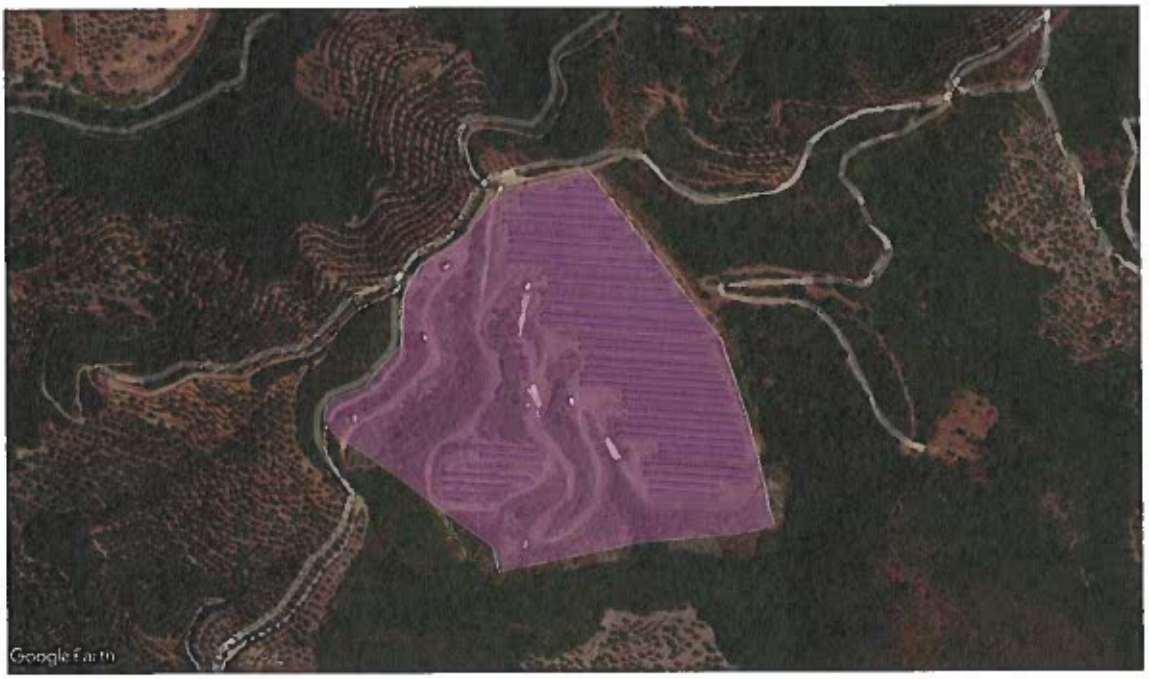
Ευρύτερη Περιοχή: Η περιοχή είναι εκτός σχεδίου, σε κοντινή απόσταση από τον οικισμό Πετρίνα. Οι χρήσεις που συναντώνται είναι καθαρά αγροτικής φυσιογνωμίας με ελαιόδεντρα στο συντριπτικά μεγαλύτερο τμήμα της. Σποραδικά καταγράφονται και μικρά φωτοβολταϊκά πάρκα εντός κάποιων εκ των γηπέδων. Η Πετρίνα είναι τυπικός οικισμός περίπου 270 κατοίκων που ασχολούνται με την γεωργία κατά κύριο λόγο. Δεν καταγράφει κάποια άλλα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά.

Θέση / Γειτονιά / Χρήστες: Η θέση του εκτιμώμενου είναι αμιγώς αγροτική χωρίς ανάπτυξη και υποδομές. Παρόλα αυτά είναι σε ανοικτό ορίζοντα απομακρυσμένη από λόφους και ορεινούς όγκους, γεγονός που ευνοεί τη λειτουργία φωτοβολταικού λόγω απουσίας σκιάσεων. Δεν υπάρχουν σημαντικοί χρήστες στη θέση πέραν της παρουσίας των φωτοβολταϊκών σταθμών της εταιρείας.

Πρόσβαση: Η πρόσβαση επιτυγχάνεται δύσκολα μέσω του δικτύου των αγροτικών χωματόδρομων.

Φυσικό Περιβάλλον: Το φυσικό περιβάλλον είναι τυπικό εκτός σχεδίου, αγροτικής φυσιογνωμίας.

3.0 Περιγραφή Ακινήτου



Σύμφωνα με την αυτοψία και τα προσκομισθέντα στοιχεία πρόκειται για ένα γήπεδο πολυγωνικού σχήματος με επιφάνεια 74.965,99τμ και συνολικό πρόσωπο περίπου 340μ επί αγροτικών χωματόδρομων στα Δυτικά – Βορειοδυτικά.

Το γήπεδο είναι επικλινές, περιφραγμένο και στο εσωτερικό βρίσκεται φωτοβολταικός σταθμό ισχύος 1973,40 kWp.

(+)
Μεγάλη επιφάνεια
Παρουσία Φ/Β ισχύος 1973.40KWp
Περιφραγμένο

(-)
Έντονες κλίσεις
Πρόσβαση από χωματόδρομο

Ιδιοκτησιακό / Μισθωτικό Καθεστώς

Το εκτιμώμενο ανήκει στην εταιρία "ΗΛΙΕΡΓΟΝ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ Ε.Π.Ε.", όπου συμμετέχουν οι εταιρίες "SOLISTICE ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ, ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ" σε ποσοστό 75,75% και "AIRTEC (ΑΙΡΤΕΚ) ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" σε ποσοστό 24,25%, και ιδιοχρησιμοποιείται.

Πολεοδομικό Καθεστώς

Το γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και οι όροι δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, έχουν ως εξής (ΦΕΚ 270Δ/1985 και ΦΕΚ 245Δ/2020) :

- Αρτιότητα: 4.000τμ Πρόσωπο: 25μ, επί Δ.Ε.Ε. & Δ. Οδών= 4.000τμ και 45μ
- Μέγιστη Κάλυψη: 7%
- Δόμηση: 0,1
- Ύψος: 7,5μ+στέγη ή στηθαίο, υπόγειο h=0,80 από περιβάλλον
- Όροφοι: 2
- Απόσταση από άξονα οδού: 20μ, από όριο δημ. Οδού=6μ, από όμορα=15μ

4.0 Έρευνα Αγοράς

Πωλήσεις Γηπέδων - Γενικός Πίνακας Έρευνας Αγοράς

Η ανάλυση των συγκριτικών στοιχείων για την ευρύτερη περιοχή μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι ζητούμενες τιμές πώλησης αγροτεμαχίων, διάμεσης επιφανείας 19,000τμ είναι στα 2,11euro/τμ. Έτσι, εφαρμόζοντας μειωτικό συντελεστή 15% (σχέση μεταξύ ζητούμενης τιμής και πιθανής δικαιοπραξίας) η διάμεση εκτιμώμενη Αγοραία Αξία Μονάδας πιθανής δικαιοπραξίας προσεγγίζει τα 1,79euro/τμ.

Πωλήσεις Γηπέδων - Πίνακας Αξιολόγησης

Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με επιλογή των καλύτερων συγκριτικών στοιχείων που καταγράφηκαν στο Γενικό Πίνακα Έρευνας Αγοράς και κατόπιν σύγκρισης τους με το εκτιμώμενο γήπεδο επιφάνειας 74.965,99τμ. Ως εκ τούτου, ο Πίνακας αξιολόγησης συμπεριλαμβάνει αποκλειστικά και μόνο γνωστά συγκριτικά στοιχεία που βρίσκονται στις ίδιες ή παρόμοιες περιοχές και έχουν όσο το δυνατόν ανάλογα ή παρόμοια χαρακτηριστικά και ιδιότητες με το εκτιμώμενο ακίνητο. Για αυτά τα άμεσα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία γνωρίζουμε πάντοτε τη ζητούμενη τιμή πώλησης καθώς και τα ακριβή ειδικά χαρακτηριστικά τους προκειμένου της σύγκρισης με το εκτιμώμενο. Η σύγκριση πραγματοποιείται επί βασικών κατηγοριών, οι οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Ζητούμενη/πραγματική τιμή: Απομειώνονται οι αρχικές ζητούμενες τιμές κατά 20%, ώστε να ανταποκρίνονται περισσότερο στα επίπεδα πιθανής δικαιοπραξίας με βάση τα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.
- Θέση: Αξιολογείται η ακριβής θέση του ακινήτου σε σχέση με τους οικισμούς και τις κεντρικές αρτηρίες της περιοχής (Ε.Ο. Σπάρτης - Γυθείου).
- Πρόσβαση: Αξιολογείται η πρόσβαση στη θέση όπου εντοπίζεται και σε αυτό καθαυτό το ακίνητο.
- Επιφάνεια: Αξιολογείται η επιφάνεια του ακινήτου θεωρώντας θετική τη μεγάλη επιφάνεια για τη συγκεκριμένη κατηγορία ακινήτου (1% ανά 4.000τμ).
- Σχήμα / Κλίση: Αξιολογείται το σχήμα και η κλίση του ακινήτου κρίνοντας θετικά τα κανονικά σχήματα σε σχέση με τα ακανόνιστα.
- Δυνατότητα Αξιοποίησης: Αξιολογείται η δυνατότητα χρήσης του ακινήτου για καλλιέργεια.
- Χρόνος Αγγελίας: Αξιολογείται ο χρόνος της τελευταίας τροποποίησης της αγγελίας.
- Βαρύτητα: Αξιολογείται η ποιότητα των συγκριτικών στοιχείων κατά τέτοιο τρόπο ώστε οι υψηλότεροι συντελεστές να ανταποκρίνονται σε ακίνητα πλησιέστερα στα γενικά/ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Κατά την σύγκριση θεωρούμε αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν θεωρούμε καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο ακίνητο παρουσιάζει παρόμοια χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες.

Συμπερασματικά, η αξιολόγηση σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία καταλήγει στο ότι η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (euro/τμ) για το αγροτεμάχιο επιφάνειας 74.965,99τμ ανέρχεται σε **1,43euro/τμ.**

5.0 SWOT Analysis

Με βάση τα γενικά στοιχεία της αγοράς και τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου, καταλήγουμε στον κάτωθι πίνακα SWOT analysis. Η ανάλυση SWOT (Strengths-Δυνάμεις, Weaknesses-Αδυναμίες, Opportunities-Ευκαιρίες, Threats-Απειλές) αφορά τόσο στο ίδιο το ακίνητο (κυρίως στις Δυνάμεις και Αδυναμίες) όσο και στο περιβάλλον μέσα στο οποίο αυτό βρίσκεται (κυρίως στις Ευκαιρίες και Απειλές). Η ανάλυση SWOT βοηθάει στο να αξιολογούμε τα βασικά χαρακτηριστικά και το ρίσκο κάθε ακινήτου, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύει σημεία κλειδιά που διαμορφώνουν την αξία του.



6.0 Μεθοδολογίες Εκτίμησης Ακινήτου

Εφαρμόστηκε η Συγκριτική Μέθοδος δεδομένου ότι υπάρχει ενεργή αγορά γηπέδων προς διάθεση στην ευρύτερη περιοχή. Η έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε μας προμήθευσε με αρκετά συγκριτικά στοιχεία με βάση τα οποία μπορέσαμε να εφαρμόσουμε τις απαιτούμενες προσαρμογές ως προς τη γη. Δείτε αναλυτική εφαρμογή της Μεθόδου στο Παράρτημα.

7.0 Εκτίμηση Αξίας Ακινήτου (γηπέδου)

Με βάση τα στοιχεία που πληροφορηθήκαμε από εσάς και λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή, τη θέση, την πρόσβαση, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης και την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη αγοραία αξία του γηπέδου των 74.965,99τμ κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 01η Απριλίου 2022 ανέρχεται σε **107.346 €** (Εκατόν Επτά Χιλιάδες Τριακόσια Σαράντα Έξι €).

Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Εκτίμησης.

ΗΛΙΕΡΓΟΝ ΕΠΕ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Είδος: Γήπεδο

Περιοχή / Θέση: Αγροτική οδός - χωματόδρομος, 'Λύκους', εκτός οικισμού Πετρίνας, ΔΕ Σμύνους, Δήμου Ανατολικής Μάνης, ΠΕ Λακωνίας, Περιφέρεια Πελοποννήσου

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Συγκριτική Μέθοδος

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01/04/2022

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΜΟΝΑΔΟΣ (euro/τμ)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ (euro)
ΠΟΛΥΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ ΓΗΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 74.965,99τμ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΠΕΡΙΠΟΥ 340μ ΕΠΙ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΩΝ ΣΤΑ ΔΥΤΙΚΑ - ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ. ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ. ΦΙΛΟΞΕΝΕΙ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΟ ΣΤΑΘΜΟ.	ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ, ΑΡΤΙΟ & ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΦΕΚ 270Δ/1985.	74.965,99	**1,43**	107.346

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ: 107.346

Σημειώσεις :

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας μονάδας (euro/τμ) για το γήπεδο προκύπτει από την αξιολόγηση των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων από την έρευνα αγοράς. Παρακαλώ δείτε σχετικό πίνακα αξιολόγησης.

Η επιφάνεια του γηπέδου προκύπτει από το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα, αγνώστου Μηχανικού, ημερομηνίας 02/2012.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Απρίλιος 2022

ΕΠΙΛΕΧΘΕΝΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΙΜΑ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροπο-ποίησης αγγελίας
2	ΓΥΘΕΙΟ ΛΑΓΙΟ	ΓΗΠΕΔΟ 66.000τμ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ	66.000	250.000	28/01/2022
4	ΓΥΘΕΙΟ ΚΡΟΚΕΕΣ	ΓΗΠΕΔΟ 19.000τμ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ.	19.000	40.000	04/04/2022
7	ΣΚΑΛΑ ΒΡΟΝΤΑΜΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ 20.000τμ, ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ.	20.000	20.000	05/04/2022

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ: ΓΗΠΕΔΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ 74 965,99τμ, ΠΟΛΥΩΝΙΚΟΥ ΣΧΗΜΑΤΟΣ, ΜΕ ΠΡΟΣΩΠΟ ΠΕΡΙΠΟΥ 340μ ΕΠΙ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΩΝ ΣΤΑ ΔΥΤΙΚΑ - ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ. ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΟ, ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ

ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΕΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟΥ											
ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΔΙΚΑΙΟ-ΠΡΑΣΙΑ / ΖΗΤΟΥ-ΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΘΕΣΗ	ΠΡΟΣΒΑΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (1% ανα 4.000τμ) (τμ)	ΣΧΗΜΑ / ΚΛΙΣΗ	ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΗΜ/ΝΙΑ ΑΓΓΕΛΙΑΣ	ΠΡΟΣΑΡΜΟ-ΣΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΒΑΡΥ-ΤΗΤΑ	ΕΞΑΓΟΜΕΝΟ ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ
3,79	-20%	0%	0%	2%	-5%	-10%	0%	**2,65**	20%	**0,53**
2,11	-20%	-10%	0%	14%	-5%	-10%	0%	**1,48**	40%	**0,59**
1,00	-20%	0%	0%	14%	-5%	-10%	0%	**0,78**	40%	**0,31**

(Όλα τα νούμερα στις Προσαρμογές Εκτιμώμενου εκφράζουν euro/τμ επιφάνειας) 100%

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ): 1,43

Επεξηγήσεις Πίνακα:

Επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία: Τα επιλεχθέντα αξιοποιήσιμα συγκριτικά στοιχεία προκύπτουν από τους γενικούς πίνακες συγκριτικών στοιχείων. Βάσει των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους αποτελούν το πλέον αξιοποιήσιμο δείγμα συγκρίσιμων στοιχείων προς το εκτιμώμενο ακίνητο

Προσαρμογή μεταξύ Δικαιοπραξίας / Ζητούμενης τιμής: Καθώς όλα τα συγκριτικά στοιχεία είναι ζητούμενες τιμές και όχι πραγματικές δικαιοπραξίες, θεωρούμε μειωτικό συντελεστή κατά την διαδικασία διαπραγμάτευσης

Λοιπές Προσαρμογές (θέση, πρόσβαση, επιφάνεια, σχήμα / κλίση, δυνατότητα αξιοποίησης, ημερομηνία αγγελίας): Κατά την προσαρμογή έχουμε θεωρήσει αυξητικό συντελεστή (θετικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υπερτερεί και μειωτικό συντελεστή (αρνητικό πρόσημο) για τις περιπτώσεις όπου το εκτιμώμενο ακίνητο υστερεί σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία, στις αντίστοιχες κατηγορίες. Δεν έχουμε θεωρήσει καμία μεταβολή (0%) όπου το εκτιμώμενο παρουσιάζει τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά με τα συγκριτικά στοιχεία στις αντίστοιχες κατηγορίες. Αναλυτικότερα δείτε πίνακα επεξήγησης αριθμητικών προσαρμογών.

Προσαρμοσμένη Τιμή Μονάδας: Η προσαρμοσμένη τιμή ως προς το εκτιμώμενο προκύπτει ως γινόμενο της αρχικής ζητούμενης τιμής του συγκριτικού με όλες τις προσαρμογές που έχουν εφαρμοστεί ανά κατηγορία σε σχέση με το εκτιμώμενο

Εξαγόμενο αριθμητικών προσαρμογών: Προκύπτει ως γινόμενο έκαστης προσαρμοσμένης τιμής με το συντελεστή βαρύτητας που έχουμε εφαρμόσει για το συγκριτικό στοιχείο

Εκτιμώμενη Αξία Μονάδας: Προκύπτει ως άθροισμα των επί μέρους τελικών εξαγόμενων αριθμητικών προσαρμογών

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ ΠΩΛΗΣΗΣ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΩΝ

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΗ / ΘΕΣΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΗΜ/ΝΙΑ τελευταίας τροπο-ποίησης αγγελίας	ΠΗΓΗ	ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
1	ΔΑΦΝΙ ΕΠΙ Ε.Ο. ΣΠΑΡΤΗΣ ΓΥΘΕΙΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 13.466τμ, ΕΠΙΠΕΔΟ, ΜΕΓΑΛΗ ΠΡΟΣΟΨΗ.	13.466	55.000	4,08	26/03/2021	5 STAR REALTY 6907105639	
2	ΓΥΘΕΙΟ ΛΑΓΙΟ	ΓΗΠΕΔΟ 66.000τμ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ	66.000	250.000	3,79	28/01/2022	ΙΔΙΩΤΗΣ 6979727263	
3	ΓΥΘΕΙΟ ΚΡΟΚΕΕΣ	ΓΗΠΕΔΟ 33.000τμ, ΜΕ 475 ΕΛΙΕΣ, ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΑΠΟ ΑΓΡΟΤΙΚΟ ΔΡΟΜΟ.	33.000	120.000	3,64	29/04/2020	NOMIKOS NIKOLAOS 2285072086	
4	ΓΥΘΕΙΟ ΚΡΟΚΕΕΣ	ΓΗΠΕΔΟ 19.000τμ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ.	19.000	40.000	2,11	04/04/2022	OMEGA real estate Cyprus 2710227070	
5	ΓΥΘΕΙΟ ΒΑΣΙΚΑ	ΓΗΠΕΔΟ 7.300τμ, ΗΜΙΟΡΕΙΝΗ ΕΚΤΑΣΗ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ.	7.300	15.000	2,05	10/7/2022	ΙΔΙΩΤΗΣ 6979412899	
6	ΔΑΦΝΙ ΕΠΙ Ε.Ο. ΣΠΑΡΤΗΣ ΓΥΘΕΙΟΥ	ΓΗΠΕΔΟ 5.200τμ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΑ.	5.200	7.000	1,35	06/03/2022	ΙΔΙΩΤΗΣ 6975838743	
7	ΣΚΑΛΑ ΒΡΟΝΤΑΜΑΣ	ΓΗΠΕΔΟ 20.000τμ, ΕΠΙΚΛΙΝΕΣ, ΚΑΤΑΛΛΗΛΟ ΓΙΑ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ.	20.000	20.000	1,00	05/04/2022	OMEGA real estate Cyprus 2710227070	
		ΔΙΑΜΕΣΟΙ:	19.000		2,11			

Μείωση 15% κατά τη διαδικασία διαπραγμάτευσης: **1,79**

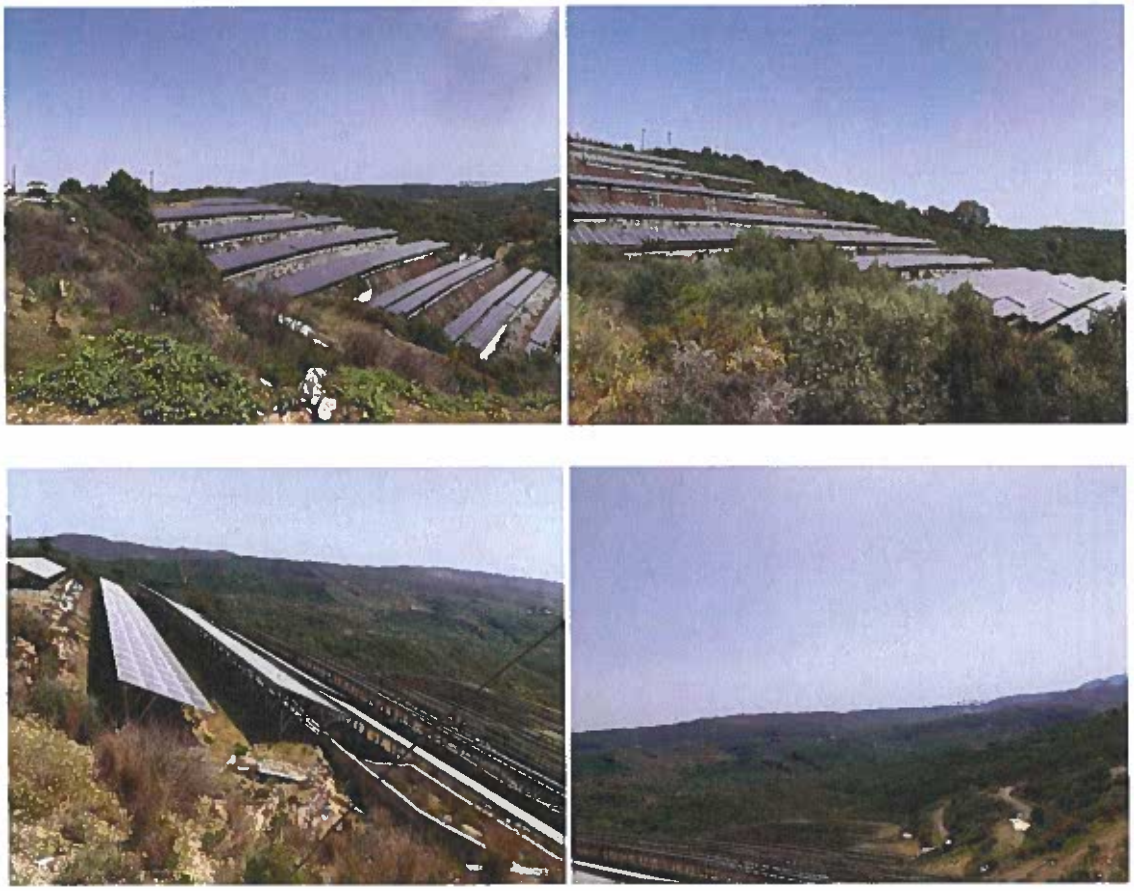
Με χρώμα γκρι σημειώνονται οι επιλογές για περαιτέρω αξιολόγηση, μέσω του Πίνακα Αξιολόγησης Άμεσα Αξιοποιήσιμων Συγκριτικών Στοιχείων σε σχέση με το εκτιμώμενο ακίνητο.

Δήλωση αποποίησης ευθύνης: Δηλώνουμε ότι όλα τα συγκριτικά στοιχεία (ζητούμενες τιμές) αποτελούν δημόσιες δημοσιευμένες ζητήσεις, την ορθότητα των οποίων δεν έχουμε τρόπο να ελέγξουμε, ως εκ τούτου, θεωρήσαμε όλες τις αγγελίες ως αληθινές αποποιούμενοι οποιαδήποτε ευθύνη ως προς το περιεχόμενό τους.

Παράρτημα Ακινήτου

- Φωτογραφίες
- Παραδοχές Εκτίμησης
- Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων
- Πηγές Πληροφοριών

Φωτογραφίες



Γενική άποψη Φ/Β σταθμού

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Θεωρήσαμε ότι οι τίτλοι ιδιοκτησίας (οι οποίοι δεν ήρθαν στα χέρια μας), υπάρχουν και είναι έγκυροι και ισχυροί και ότι το γήπεδο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση μεταξύ τίτλων και ακινήτου. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην εκτίμηση είναι επιβεβαιωμένες και αποδεκτές από εσάς. Τονίζουμε πως η πλήρης ανάλυση και ταύτιση νομικών εγγράφων και επιφανειών μπορεί να πραγματοποιηθεί μονάχα από τον νομικό σύμβουλο ή δικηγόρο σας. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
β) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που οι φιλοξενούμενες εγκαταστάσεις επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.
δ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).
ε) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα που να επιδρούν αρνητικά στην αξία.
στ) Θεωρήσαμε ότι κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης δεν υπάρχουν κάποιες δεσμεύσεις ή βάρη εμπράγματης φύσης και το γήπεδο είναι αδόμητο, ελεύθερο προς πώληση.
ζ) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα σχετικά στοιχεία, πληροφορίες και προφορικές διαβεβαιώσεις που μας προσκομίστηκαν από εσάς.
η) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Εφαρμογή Εκτιμητικών Μεθόδων

Εφαρμογή Συγκριτικής Μεθόδου

Η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που υπάρχει ενεργή αγορά από την οποία μπορούμε να αντλήσουμε ικανοποιητικές και αξιόπιστες πληροφορίες για αντίστοιχα με το προς εκτίμηση ακίνητο. Η εκτιμητική πρακτική αναφέρει ότι ανάλογα με την χρήση του ακινήτου θα πρέπει να αναζητηθούν συγκριτικά στοιχεία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του. Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η συγκέντρωση τέτοιων συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής δύναται να ανοίξει την ακτίνα έρευνας του και με κατάλληλες προσαρμογές να προσεγγίσει το εκτιμώμενο ακίνητο. Κατά την εφαρμογή της Συγκριτικής Μεθόδου για την εκτίμηση της Αξίας, η βασική επιδίωξη μας ήταν αποκλειστικά η συλλογή πραγματικών δικαιοπραξιών ανάλογων ακινήτων στην ίδια περιοχή, όπου με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών θα προσαρμόζαμε τα συγκριτικά στοιχεία ώστε να μπορούν να είναι αξιόπιστα για την παρούσα εκτίμηση. Δεν καταφέραμε να συλλέξουμε τέτοια στοιχεία. Η υλοποίηση της Συγκριτικής Μεθόδου βασίστηκε σε ζητούμενες τιμές πώλησης και γενικές πληροφορίες που συλλέξαμε κατά την έρευνα αγοράς για όσο το δυνατόν αντίστοιχα ακίνητα στην περιοχή. Στις ζητούμενες τιμές διενεργήθηκαν οι κατάλληλες προσαρμογές, αφού μειώθηκαν εξ αρχής κατά 15%-20% ώστε να προσεγγίζεται με μεγαλύτερη ασφάλεια το πιθανό επίπεδο δικαιοπραξίας σε σχέση με την αρχική ζήτηση. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία μονάδας (€/τμ) που υιοθετήσαμε προέκυψε μετά α) από ποσοτική ανάλυση του γενικού πίνακα συγκριτικών στοιχείων που δημιουργήσαμε κατά την έρευνα αγοράς και β) από ενδελεχή προσαρμογή επί των άμεσα αξιοποιήσιμων συγκριτικών στοιχείων, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένους συντελεστές προσαρμογής ανάλογα τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.

Πηγές Πληροφοριών

Τα στοιχεία που παραλάβαμε στα πλαίσια της εκτίμησης του γηπέδου είναι τα παρακάτω:

- Τοπογραφικό διάγραμμα αγνώστου Μηχανικού, ημερομηνίας 02/2012.
- Αντίγραφο παρουσίασης επένδυσης της εταιρίας ημερομηνίας 07/10/2020.

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

8.0 Εκτίμηση Αξίας Παγίων Φ/Β Σταθμού

Παραδοχές Εκτίμησης

Η εκτίμηση του φ/β αφορά στην αξία των παγίων του μηχανολογικού εξοπλισμού και όχι στα δικαιώματα ΡΑΕ ή στο επιχειρείν.

Λοιπές Παραδοχές:

α. Οι αξίες και οι ημερομηνίες κτήσης των παγίων μας δηλώθηκαν από εσάς μέσω αντίγραφου αποσπάσματος ηλεκτρονικού μητρώου, τεχνικών εκθέσεων και λίστας εξοπλισμού που μας παραδόθηκε. Δεν πραγματοποιήθηκε αναλυτικός έλεγχος τιμολογίων ή σχετικών παραστατικών για την επαλήθευση των ημερομηνιών και των αξιών αυτών.
β. Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν καθώς και οι τεχνικές προδιαγραφές και οι καταστάσεις με τα μηχανήματα και τον εξοπλισμό, είναι ακριβή και ανήκουν στην ιδιοκτησία της εταιρείας. Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση ή καταγραφή των παγίων και βασιστήκαμε στα σχετικά στοιχεία που μας παραδόθηκαν. Θεωρούμε ότι το σύνολο του εξοπλισμού υπάρχει και χρησιμοποιείται, εκτός αν δηλώνεται κάτι διαφορετικά. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
γ. Θεωρούμε ότι ο εξοπλισμός συντηρείται και επισκευάζεται σύμφωνα με τις οδηγίες και τις προδιαγραφές συντήρησης κάθε κατασκευαστή. Δεν προβήκαμε σε λεπτομερή έλεγχο λειτουργίας του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού και εγκαταστάσεων και θεωρήσαμε ότι συντηρείται και λειτουργεί κανονικά, εκτός αν δηλώνουμε κάτι διαφορετικό. Η αυτοψία περιορίστηκε σε μακροσκοπικό οπτικό έλεγχο.
δ. Θεωρούμε ότι η επιχείρηση διαθέτει τις νόμιμες άδειες λειτουργίας και δεν προβήκαμε σε κανενός είδους έλεγχο της νομιμότητας λειτουργίας του εξοπλισμού. Κατά την αυτοψία έγινε οπτικός έλεγχος της σήμανσης που φέρουν τόσο τα φ/β panel όσο και οι inverters.
ε. Στην αξία δεν έχουν ληφθεί υπόψη πιθανές μισθωτικές ή άλλες δεσμεύσεις, βάρη, τέλη, φόροι κλπ. Δεν λάβαμε υπόψιν τον καταβληθέντα ΦΠΑ. Ο υπό εκτίμηση μηχανολογικός εξοπλισμός θεωρείται ελεύθερος από κάθε είδος βάρος υποθήκης, προσημείωσης, προστίμου, τελών ή από άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως.
στ. Δεν πραγματοποιήσαμε ούτε έχουμε υπ' όψη μας κάποιο περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα, ή έρευνα του εδάφους που ενδεχομένως πραγματοποιήθηκε στις εγκαταστάσεις και πιθανώς επεσήμανε μόλυνση ή την πιθανότητα μόλυνσης. Συνεπώς και για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης, θεωρούμε ότι την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης δεν υπήρξε περιβαλλοντική μόλυνση.

Οποιαδήποτε τροποποίηση στις παραπάνω Παραδοχές είναι πιθανό να μεταβάλλει την εδώ εκτιμώμενη αξία. Ως εκ τούτου διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής της αξίας σε κάθε ανάλογη περίπτωση.

Πηγές, Πληροφορίες και Στοιχεία

Για τη μελέτη ελήφθησαν υπόψη τα κάτωθι προσκομισθέντα στοιχεία:

- Συνοπτική Τεχνική περιγραφή έργου, 22/11/2012
- Ηλεκτρονικό Αντίγραφο Μητρώου Παγίων

Επιπροσθέτως από μέρους μας βρέθηκαν στοιχεία και αντλήθηκαν πληροφορίες από:

- Γραφεία, καταστήματα αντιπροσωπειών, επιχειρήσεις πώλησης καινούργιων και μεταχειρισμένων μηχανημάτων - εξοπλισμού, όμοιων με των εκτιμώμενων,
- Ελληνικούς και ευρωπαϊκούς κανονισμούς που αφορούν διάρκεια ζωής μηχανημάτων και οχημάτων,
- Έρευνα σε αγγελίες αλλά και στο διαδίκτυο παρόμοιων παγίων τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό.

Γενικά Στοιχεία Εξοπλισμού

Το Φ/Β πάρκο κατασκευάστηκε και συνδέθηκε με το δίκτυο της ΔΕΗ το 2011, στην θέση Λύκοι, Δ. Σμύνους, Π.Ε. Λακωνίας, σε αγροτεμάχιο περίπου 90 στρεμμάτων. Το πάρκο είναι ισχύος 1.973,40kW και ο κύριος εξοπλισμός του αποτελείται από:

- 8.580 φωτοβολταϊκά πάνελ της καναδικής εταιρείας Canadian Solar , τύπου CS6P-230 ισχύος 230wp/τμχ
- Αντιστροφείς ισχύος της εταιρείας POWER ONE AURORA τύπου Powerone PVi , μέγιστης απόδοσης 97,7%. Η σύνδεση των panels με τους inverters πραγματοποιείται μέσω των κυτίων διανομής DC της εταιρίας Power One, τύπου PVI-STRINGCOMB-S.
- Τα καλώδια DC τα οποία συνδέουν τους ακροδέκτες κάθε Φ/Β string με τα PVI-STRINGCOMB-S είναι τύπου Solar Cable. Η σύνδεση των PVI-STRINGCOMB-S με τους κεντρικούς inverters γίνεται μέσω καλωδίων XLPE με γαλβανισμένη θωράκιση.
- Οι Υ/Σ Ανύψωσης, όσο και ο Υ/Σ Διασύνδεσης είναι τύπου αυτοδύναμων λυόμενων ηλεκτρικών υποσταθμών, εξωτερικού βαθμού προστασίας IP54.
- Οι βάσεις στήριξης αποτελούνται από το σύστημα Φ/Β panels AS104.C.25 της Ελληνικής εταιρείας Alumil, κατασκευασμένο από αλουμίνιο.
- Το σύστημα αντικλεπτικής προστασίας του πάρκου περιλαμβάνει την περιμετρική περίφραξη και το σύστημα επιτήρησης. Το σύστημα επιτήρησης περιλαμβάνει κάμερες κλειστού κυκλώματος με τους αντίστοιχους multiplexors τα monitors και το pc καταγραφής εικόνας. Η εικόνα των καμερών μεταδίδεται on-line μέσω internet στα γραφεία της εταιρίας φύλαξης και στους συντηρητές του πάρκου.
- Υπάρχει εγκατάσταση συστήματος περιμετρικού φωτισμού.
- Για την κατά το δυνατόν απρόσκοπτη λειτουργία του Φ/Β πάρκου, έχει πραγματοποιηθεί η αγορά και αποθήκευση ανταλλακτικών, συνολικής αξίας 180.000,00€ που περιλαμβάνει Φ/Β panels, σφιγκτήρες, καλώδια, ακροδέκτες, Μ/Σ ανύψωσης και υποβιβασμού, inverter modules, πυρανόμετρα και αισθητήρια μέτρησης θερμοκρασιών.

Εμπορευσιμότητα Εξοπλισμού

Η εμπορευσιμότητα του υπό εκτίμηση εξοπλισμού κρίνεται ως μέτρια προς καλή, κυρίως λόγω της δυνατότητας αποξήλωσης – επανεγκατάστασης σε νέα τοποθεσία.

Στοιχεία Αυτοψίας

Η αυτοψία πραγματοποιήθηκε την 16η Απριλίου 2022.

Ο εξοπλισμός οπτικά βρέθηκε σε καλή κατάσταση. Δεν παρατηρήθηκαν σημάδια καταπόνησης και σοβαρών φθορών. Η συντήρηση των παγίων φαίνεται να είναι συνεπής. Μας υποδείχθηκε επιπλέον βασικός εξοπλισμός ανταλλακτικών για την άμεση αντικατάσταση σε τυχόν βλάβες.

Ανάλυση Εκτιμητικών Προσεγγίσεων

Οι τρεις (3) διεθνείς αναγνωρισμένες προσεγγίσεις εκτίμησης παγίων περιουσιακών στοιχείων είναι η Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος), η Προσέγγιση Κόστους (Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης) και η Προσέγγιση της Προσόδου. Η επιλογή της ενδεδειγμένης και πιο αξιόπιστης προσέγγισης υπαγορεύεται από το είδος του υπό εκτίμηση παγίου, από την ύπαρξη ή όχι συγκριτικών στοιχείων καθώς και από τα στοιχεία τα οποία θα συλλεχθούν κατά την αυτοψία. Αναλυτικότερα:

Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος)

Η Προσέγγιση της Αγοράς (Market Approach) θεωρείται ότι αντανακλά την πλέον αξιόπιστη ένδειξη αξίας, για ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τα οποία υφίσταται δευτερεύουσα αγορά διαμορφώνοντας την αξία με βάση την ανάλυση και σύγκριση παλαιότερων ή πρόσφατων αγοραπωλησιών συγκρίσιμων παγίων. Η Συγκριτική Προσέγγιση, όπως αλλιώς αναφέρεται στη βιβλιογραφία, βασίζεται στην υπόθεση ότι ένας ενημερωμένος αγοραστής δε θα πλήρωνε για την απόκτηση μίας ιδιοκτησίας ή ενός παγίου, περισσότερο από το κόστος αγοράς ενός παρόμοιου, για την ίδια ακριβώς χρήση και σκοπιμότητα.

Όταν εφαρμόζεται η Προσέγγιση της Αγοράς, διαπιστώνονται με επιτόπου επιθεωρήσεις τα πραγματικά τεχνικά στοιχεία των υπό διερεύνηση περιουσιακών στοιχείων και συγκρίνονται με παρόμοια που διατίθενται στην ελεύθερη αγορά.

Προσέγγιση Κόστους (Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης)

Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach) εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο για την εκτίμηση του εξειδικευμένου μηχανολογικού εξοπλισμού, όπου διαπιστώνεται ότι δεν υπάρχει οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά διαμορφώνοντας την αξία με βάση το Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης του παγίου. Η εν λόγω μέθοδος εφαρμόζεται επιπλέον στις περιπτώσεις όπου τα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να πωληθούν μεμονωμένα παρά μόνο ως μέρος μιας λειτουργούσας επιχείρησης. Επιπρόσθετα, εφαρμόζεται σε εκτιμήσεις όταν διαπιστώνεται ότι για τα εκτιμώμενα πάγια δεν υφίστανται επαρκή συγκριτικά στοιχεία πώλησης παρόμοιων στοιχείων. Η αξία που προκύπτει από την εφαρμογή της παραπάνω μεθόδου στηρίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής, δεν είναι διατεθειμένος να καταβάλλει τίμημα μεγαλύτερο από εκείνο που θα κατέβαλλε για την αναπαραγωγή ή αντικατάσταση ενός ίδιου παγίου, στη μορφή και κατάσταση που βρίσκεται σήμερα. Το Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης του παγίου, αντιπροσωπεύει την Αξία Νέου περιουσιακού στοιχείου, η οποία με την εφαρμογή κατάλληλων συντελεστών, κατά την εμπειρία του εκτιμητή, απομειώνεται προκειμένου να αντικατοπτρίσει την απώλεια αξίας που έχει υποστεί το πάγιο λόγω Φυσιολογικής, Λειτουργικής και Οικονομικής Απαξίωσης. Η αξία που προκύπτει από τους ανωτέρω υπολογισμούς, αντανακλά το Υπολειμματικό Κόστος Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost) του υπό εκτίμηση παγίου.

Προσέγγιση της Προσόδου

Η Προσέγγιση της Προσόδου (Income Approach) εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο στην αποτίμηση επιχειρήσεων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων και καθορίζει την αξία, με βάση την κεφαλαιοποίηση των πηγών προσόδου που αποφέρει ή μπορεί να αποφέρει η ιδιοκτησία, σύμφωνα με την παρούσα χρήση της. Για την εφαρμογή της Προσέγγισης της Προσόδου, με βάση τη διεθνή πρακτική, οι πηγές προσόδου διαπιστώνονται από την ανάλυση των επιμέρους εκμεταλλεύσεων που πραγματοποιούνται στην επιχείρηση (Cash Generating Units - CU's) και την διαπίστωση των Καθαρών Εσόδων που προκύπτουν από τα επιμέρους κέντρα προσόδου / κόστους. Προκειμένου να διαπιστωθούν οι καθαρές ταμειακές ροές των επιμέρους εκμεταλλεύσεων, εντοπίζονται και κεφαλαιοποιούνται, αφενός μεν τα έσοδα που εισρέουν στην εκμετάλλευση καθ' όλη την διάρκεια ισχύος των δικαιωμάτων ή λειτουργίας της επιχείρησης, αφετέρου δε, οι διοικητικές και λειτουργικές δαπάνες, όπως και τα έξοδα συντήρησης ή / και αντικατάστασης των παγίων στη διάρκεια λειτουργίας της επιχείρησης.

Μεθοδολογία & Επιλογή Εκτιμητικών Προσεγγίσεων

Κατά την παρούσα ανάθεση, η επιλογή της ενδεδειγμένης μεθοδολογίας έγινε βάσει του είδους του παγίου, της ύπαρξης ή όχι συγκριτικών στοιχείων καθώς και των στοιχείων τα οποία συλλέχθηκαν από τη σχετική έρευνα.

Πιο συγκεκριμένα, εφαρμόστηκε η Μέθοδος του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης τόσο με Γραμμική Απομείωση όσο και με Εκθετική Απομείωση. Η εκτιμώμενη αγοραία αξία έχει προκύψει με εφαρμογή συντελεστή 0,5 στη γραμμική και 0,5 στην εκθετική προσέγγιση.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή λαμβάνεται υπόψη η αξία κτήσης (ιστορική αξία) ή η αξία καινούργιου αντίστοιχου σήμερα παγίου σε συνδυασμό με την παλαιότητα του εξοπλισμού.

Ο τελικός υπολογισμός της αξίας προκύπτει κατόπιν μείωσης λόγω λειτουργικής και τεχνολογικής απαξίωσης σε συνδυασμό με τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής και την κατάστασή τους σύμφωνα με το μαθηματικό τύπο:

$A = A_{\kappa} \times c$ όπου:

Ακ: η αξία αντίστοιχου καινούριου παραπλήσιου και με τα ίδια παρελκόμενα μέσου, ή η ανηγμένη στο χρόνο εκτίμηση ιστορικής αξίας.

c: ο συντελεστής συνολικής απαξίωσης ο οποίος προσδιορίζεται με τη χρήση κατάλληλων καμπυλών ανάλογα με τον κλάδο στον οποίο ανήκει η επιχείρηση, το είδος του παγίου, την παλαιότητα, τον οίκο κατασκευής και τον αναμενόμενο χρόνο ζωής.
Το Κόστος Αντικατάστασης Νέου, είναι το σημερινό κόστος ενός όμοιου παγίου που είναι κατά το δυνατόν πανομοιότυπο ή ισοδύναμο στην χρηστικότητα με το πάγιο που εκτιμάται. Στην παρούσα εκτίμηση το Κόστος Αντικατάστασης Νέου προσδιορίζεται με την μέθοδο της Ιστορική Αξίας Κτήσης. Η ιστορική αξία κτήσης μετατρέπεται σε σημερινές αξίες καινούργιου εξοπλισμού (RCN) βάσει ειδικών δεικτών της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (ΕΛΣΤΑΤ) αναλόγως με το έτος κτήσεως του εξοπλισμού και με την χρήση της Μεθόδου Δεικτών / Τάσης (Index / Trending Method).

Συνεπώς: *Τρέχουσα Αξία Αντικατάστασης (RCN) = αξία κτήσης Χ δείκτης ΕΛΣΤΑΤ*

Το Κόστος Αντικατάστασης Νέου προσδιορίζεται με βάση το ιστορικό κόστος (historical cost), δηλαδή την αξία κτήσης του παγίου και πολλαπλασιάζοντας το με ένα (1) ζεύγος δεικτών (indexes) ή ένα (1) συντελεστή τάσης (trending factor). Για την παρούσα εκτίμηση, οι δείκτες που λαμβάνουμε αφορούν τις τιμές του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, και χρησιμοποιήθηκαν οι Εναρμονισμένοι Δείκτες Τιμών Καταναλωτή για την Ευρωζώνη από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (Harmonised Index of Consumer Prices – Euro area).

Πηγή: European Commission and European Central Bank based on Eurostat Data.

Ακολουθεί ο σχετικός πίνακας δεικτών

Έτος	Δείκτης	Έτος	Δείκτης
1970	1,84	1996	71,86
1971	1,90	1997	72,98
1972	1,98	1998	73,79
1973	2,29	1999	74,60
1974	2,91	2000	76,17
1975	3,29	2001	77,96
1976	3,73	2002	79,71
1977	4,19	2003	81,37
1978	4,71	2004	83,11
1979	5,61	2005	84,92
1980	7,01	2006	86,78
1981	8,72	2007	88,63
1982	10,56	2008	91,53
1983	12,69	2009	91,80
1984	15,03	2010	93,28
1985	17,94	2011	95,81
1986	22,07	2012	98,21
1987	25,69	2013	99,54
1988	29,16	2014	99,97
1989	33,15	2015	100,00
1990	39,93	2016	100,24
1991	61,29	2017	101,78
1992	63,82	2018	103,56
1993	66,14	2019	104,80
1994	68,29	2020	105,06
1995	70,13	2021	106.39
		*2022	106.39

Γραμμική απομείωση:

Για την γραμμική απομείωση χρησιμοποιείται ο παρακάτω τύπος λαμβάνοντας τα χρόνια παλαιότητας (Χε – Χκα) και τη διάρκεια ζωής (Ζ) του κάθε μηχανήματος.

$$A = A_0 \times k \times \frac{Z-(X_\varepsilon - X_{\kappa\alpha})}{Z}$$

Ο συντελεστής κατάστασης (κ) λαμβάνεται ανάλογα με την κατάσταση που βρίσκεται το κάθε μηχάνημα.

Εκθετική απομείωση:

Για την εκθετική απομείωση χρησιμοποιούμε τον τύπο

$$A = A_0 \times \left(\frac{(100-c)}{100}\right)^b$$

όπου b το ποσοστό απομείωσης και c τα χρόνια παλαιότητας. Για τα συγκεκριμένα μηχανήματα το ποσοστό απομείωσης b λαμβάνεται από τους πίνακες ίσο με 6.

Για την μέθοδο του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης ισχύουν τα παρακάτω:

Η διάρκεια ζωής και η λειτουργικότητα εξαρτώνται από το είδος του μηχανήματος, τη συντήρησή του, τις συνθήκες λειτουργίας του, το προσωπικό (χειριστές, συντηρητές), αλλά και τον χρόνο απασχόλησης.

Σημειώνεται ότι οι αξίες κτήσης, είναι οι αρχικές αξίες αγοράς χωρίς αναπροσαρμογές, αναγκαστικές ή προαιρετικές από κάποιο νόμο ή υπουργική απόφαση, περιλαμβάνουν δε όλα τα έξοδα δηλαδή αξία αγοράς, συσκευασίας, μεταφορικά, ασφάλιστρα, δασμούς, εγκατάσταση κλπ.

Ως διάρκεια ζωής νοείται η οικονομική διάρκεια ζωής, η περίοδος δηλαδή που συμφέρει να λειτουργεί ένα πάγιο με ικανοποιητικό βαθμό απόδοσης.

Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (ΩΔΖ)

Ως διάρκεια ζωής νοείται η οικονομική διάρκεια ζωής, η περίοδος δηλαδή που συμφέρει να λειτουργεί ένα πάγιο με ικανοποιητικό βαθμό απόδοσης. Η Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (ΩΔΖ) ορίζεται, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτιμήσεων, ως η τυπική χρονική περίοδος κατά την οποία ένα πάγιο αναμένεται να χρησιμοποιηθεί στην επιχείρηση για τον σκοπό που προορίζεται. Σύμφωνα με την διεθνή πρακτική, οι ΩΔΖ για τις κατηγορίες του μηχανολογικού και λοιπού εξοπλισμού κυμαίνονται από 10 έως 40 έτη ανάλογα το είδος και την κατηγορία του παγίου. Για τα εκτιμώμενα πάγια λάβαμε ως ΩΔΖ τα 25 έτη.

Χρονολογική/Πραγματική ηλικία

Χρονολογική ή Πραγματική ηλικία είναι ο αριθμός των ετών που έχουν παρέλθει από την στιγμή που ένα πάγιο κατασκευάστηκε.

Ουσιαστική ηλικία

Ουσιαστική ηλικία είναι η φαινομενική ηλικία του παγίου εν συγκρίσει με ένα καινούριο πάγιο του ίδιου είδους. Δηλαδή πρόκειται για την ηλικία που αποδίδεται στο πάγιο βάσει της πραγματικής του κατάστασης. Ο υπολογισμός της πραγματικής ή ουσιαστικής ηλικίας καθορίζει με αντικειμενικότητα και την υπολειπόμενη διάρκεια ζωής των παγίων. Καθώς ο υπό εκτίμηση μηχανολογικός εξοπλισμός διαπιστώθηκε, και επιβεβαιώθηκε από τους τεχνικούς, ότι λειτουργεί στο σύνολό του υπό συνήθεις συνθήκες, θεωρούμε ότι η ουσιαστική ηλικία αντιστοιχεί της πραγματικής ηλικία των παγίων.

Υπολειπόμενη Διάρκεια Ζωής (ΥΔΖ)

Υπολειπόμενη διάρκεια ζωής είναι η εκτιμώμενη χρονική διάρκεια κατά την οποία το πάγιο στοιχείο μπορεί να χρησιμοποιηθεί αποδοτικά στην επιχείρηση, εξυπηρετώντας το σκοπό για τον οποίο προορίζεται.

Εκτίμηση Αξίας

Με βάση τα παραπάνω και σύμφωνα με τους αναλυτικούς πίνακες υπολογισμών που ακολουθούν, είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία των παγίων εξοπλισμού του φ/β πάρκου κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 01η Απριλίου 2022, ανέρχεται σε **2.606.513 €** (Δύο Εκατομμύρια Εξακόσιες Έξι Χιλιάδες Πεντακόσια Δεκατρία euro).

Ακολουθούν αναλυτικοί πίνακες εκτίμησης.

ΗΛΙΕΡΓΟΝ ΕΠΕ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ Η/Μ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ Φ/Β ΠΑΡΚΟΥ 1973,40 kWp

Περιοχή / Θέση: Αγροτική οδός - χωματόδρομος, 'Λύκους', εκτός οικισμού Πετρίνας, ΔΕ Σμύνους, Δήμου Ανατολικής Μάνης, ΠΕ Λακωνίας

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης: 01/04/2022

Α/Α	ΚΩΔΙΚΟΣ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΑΓΙΟΥ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ / ΤΜΧ (€)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ (€)	ΕΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΕΤΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΗ ΗΛΙΚΙΑ (έτη)	ΠΑΖ (έτη)	ΥΑΖ (έτη)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ Κ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΤΟΥΣ ΒΑΣΗΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΕΤΟΥΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (Ω. ΝΕΟΥ	ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ Γραμμική Απομείωση	ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ Εκθετική Απομείωση	ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
1	11.00.00.001	ΟΡΘΟΣΤΑΤΕΣ	1	ΚΑΡΝΟΜΟΥΡΑΚΗΣ	394.680,00 €	394.680,00 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	427.553,26 €	230.879 €	227.219 €	**229.049,04 €**
2	11.00.00.002	ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΑΝΥΨΩΣΗΣ	1	ΚΑΡΝΟΜΟΥΡΑΚΗΣ	228.000,00 €	228.000,00 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	246.990,33 €	133.375 €	131.261 €	**132.317,78 €**
3	11.00.00.007	ΟΡΘΟΣΤΑΤΕΣ	1	ΚΑΡΝΟΜΟΥΡΑΚΗΣ	44.032,00 €	44.032,00 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	47.699,47 €	25.758 €	25.349 €	**25.553,58 €**
4	11.00.00.009	ΟΡΘΟΣΤΑΤΕΣ	1	ΚΑΡΝΟΜΟΥΡΑΚΗΣ	9.476,00 €	9.476,00 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	10.265,26 €	5.543 €	5.455 €	**5.499,31 €**
5	12.00.00.001	ΑΝΤΙΣΤΡΟΦΕΑΣ ΙΣΧΥΟΣ POWER	1	ΚΑΡΝΟΜΟΥΡΑΚΗΣ	495.452,85 €	495.452,85 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	536.718,57 €	289.829 €	285.235 €	**287.531,67 €**
6	12.00.00.002	Φ/Β ΣΥΛΛΕΚΤΗΣ CANADIAN SOLAR	1	ΚΑΡΝΟΜΟΥΡΑΚΗΣ	406.560,00 €	406.560,00 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	440.422,75 €	237.828 €	234.059 €	**235.943,50 €**
7	12.00.00.003	Φ/Β ΣΥΛΛΕΚΤΗΣ CANADIAN SOLAR	1	ΚΑΡΝΟΜΟΥΡΑΚΗΣ	2.700.720,00 €	2.700.720,00 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	2.925.665,42 €	1.579.859 €	1.554.819 €	**1.567.338,94 €**
8	12.00.00.004	Φ/Β ΣΥΛΛΕΚΤΗΣ CANADIAN SOLAR 20kgr	1	ΚΑΡΝΟΜΟΥΡΑΚΗΣ	98.736,00 €	98.736,00 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	106.959,81 €	57.758 €	56.843 €	**57.300,56 €**
9	12.00.00.005	ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΓΕΙΩΣΗΣ ΣΙ ΚΑΛΩΔΙΑ	1		69.940,93 €	69.940,93 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	75.766,37 €	40.914 €	40.265 €	**40.589,60 €**
10	12.00.00.006	ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΤΕΣ	1		36.768,00 €	36.768,00 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	39.830,44 €	21.508 €	21.168 €	**21.337,98 €**
11	12.00.00.007		1		5.085,45 €	5.085,45 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	5.509,02 €	2.975 €	2.928 €	**2.951,30 €**
12	14.00.00.001	ΗΥ	1	ΡΑΦΙΟΣ	1.895,17 €	1.895,17 €	2012	2012	2022	10	10	25	15	0,9	98,21	106,39	1,083	2.053,02 €	1.109 €	1.091 €	**1.099,85 €**
		ΣΥΝΟΛΑ				4.491.346 €															

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ: €2.606.513

Εφαρμόστηκαν οι εξής μέθοδοι

i) **Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ) με Γραμμική απομείωση:**

Για την γραμμική απομείωση χρησιμοποιείται ο παρακάτω απλοποιημένος τύπος λαμβάνοντας, την αρχική αξία Αο τα χρόνια παλαιότητας (Χεκ – Χκα) και την διάρκεια ζωής (Ζ) του κάθε μηχανήματος. Ο συντελεστής κατάστασης (k) λαμβάνεται ανάλογα με την κατάσταση του κάθε μηχανήματος.

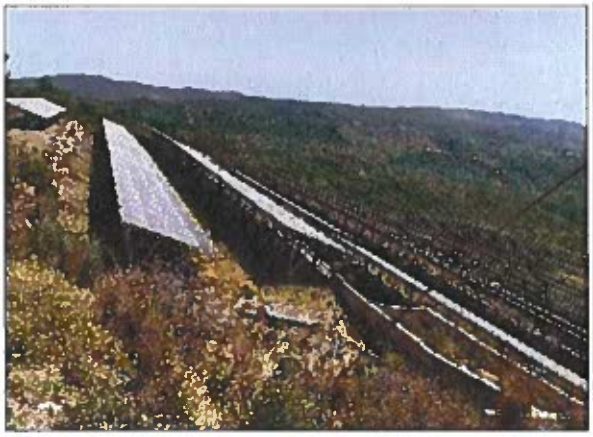
A = Ao X k X [Z - (Χεκ - Χκα] / Z].

ii) **Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ) με Εκθετική απομείωση:**

Για την εκθετική απομείωση χρησιμοποιείται ο παρακάτω απλοποιημένος τύπος A = Ao X [(100 - C) / 100]^b, όπου b το ποσοστό απομείωσης και c τα χρόνια παλαιότητας. Για τα συγκεκριμένα μηχανήματα ανάλογα τον ωφέλιμο χρόνο ζωής τους το ποσοστό απομείωσης b λαμβάνεται από τους πίνακες ίσον μεταξύ 5 και 10 (σε όλα τα πάγια εφαρμόστηκε 6)

Η εκτιμώμενη αγοραία αξία αξία κάθε παγίου έχει προκύψει με εφαρμογή συντελεστών 0,5 στη γραμμική και 0,5 στην εκθετική μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης.

Φωτογραφίες



Άποψη φβ πάνελ



Άποψη εισόδου





Άποψη Υ/Σ & Inverters με πανέλα





Λοιπός εξοπλισμός

Δηλώσεις

Ομάδα έργου

Η μελέτη υπογράφεται για λογαριασμό της GEOAXIS από τον κ. Γιάννη Ξυλά και συνυπογράφεται από τον κ. Ανδρέα Ηρειώτη, οι οποίοι λειτουργούν ως προς εσάς ως ανεξάρτητοι εξωτερικοί εκτιμητές. Αναλυτικά, η εκτιμητική ομάδα της GEOAXIS που ανέλαβε την υλοποίηση της μελέτης εκτίμησης και ο ιδιαίτερος ρόλος καθενός μέλους έχει ως εξής: Την έρευνα αγοράς, την επεξεργασία όλων των δεδομένων, την εκτίμηση της αξίας και την σύνταξη της έκθεσης για το ακίνητο πραγματοποίησε ο Κος Βασίλης Παπασωτηρίου – Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων. Την αυτοψία και τον αντίστοιχο ρόλο για τα πάγια Η/Μ εξοπλισμού είχε ο Κος Ανδρέας Ηρειώτης. Την αρχική επισκόπηση (1^{ος} ποιοτικός έλεγχος) διενήργησε ο Κος Χάρης Καρτσαγκούλης. Την γενική επίβλεψη και τελική επισκόπηση (2^{ος} ποιοτικός έλεγχος) διενέργησε ο Κος Γιάννης Ξυλάς.

Επάρκεια

Επιβεβαιώνουμε ότι το κάθε μέλος της ομάδας έργου είναι στέλεχος της GEOAXIS (δεν χρησιμοποιήθηκε εξωτερικός συνεργάτης) και έχει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια, επαγγελματική πιστοποίηση και τεχνική κατάρτιση τόσο ως προς το αντικείμενο της εκτίμησης όσο και ως προς την τοπική αγορά για την ολοκλήρωση του ρόλου του. Αναλυτικά τα βιογραφικά σημειώματα βρίσκονται στην ιστοσελίδα μας. Σημειώνουμε ότι δεν μας εκφράσατε κάποια αντίρρησή σας ως προς την σύνθεση της ομάδας έργου κατά την ανάθεση του έργου.

Με εκτίμηση,

Για την Geoaxis property & valuation services,
Η πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS

RICS Registered Valuer

The Royal Institution of Chartered Surveyors RICS XYLAS Ioannis FRICS

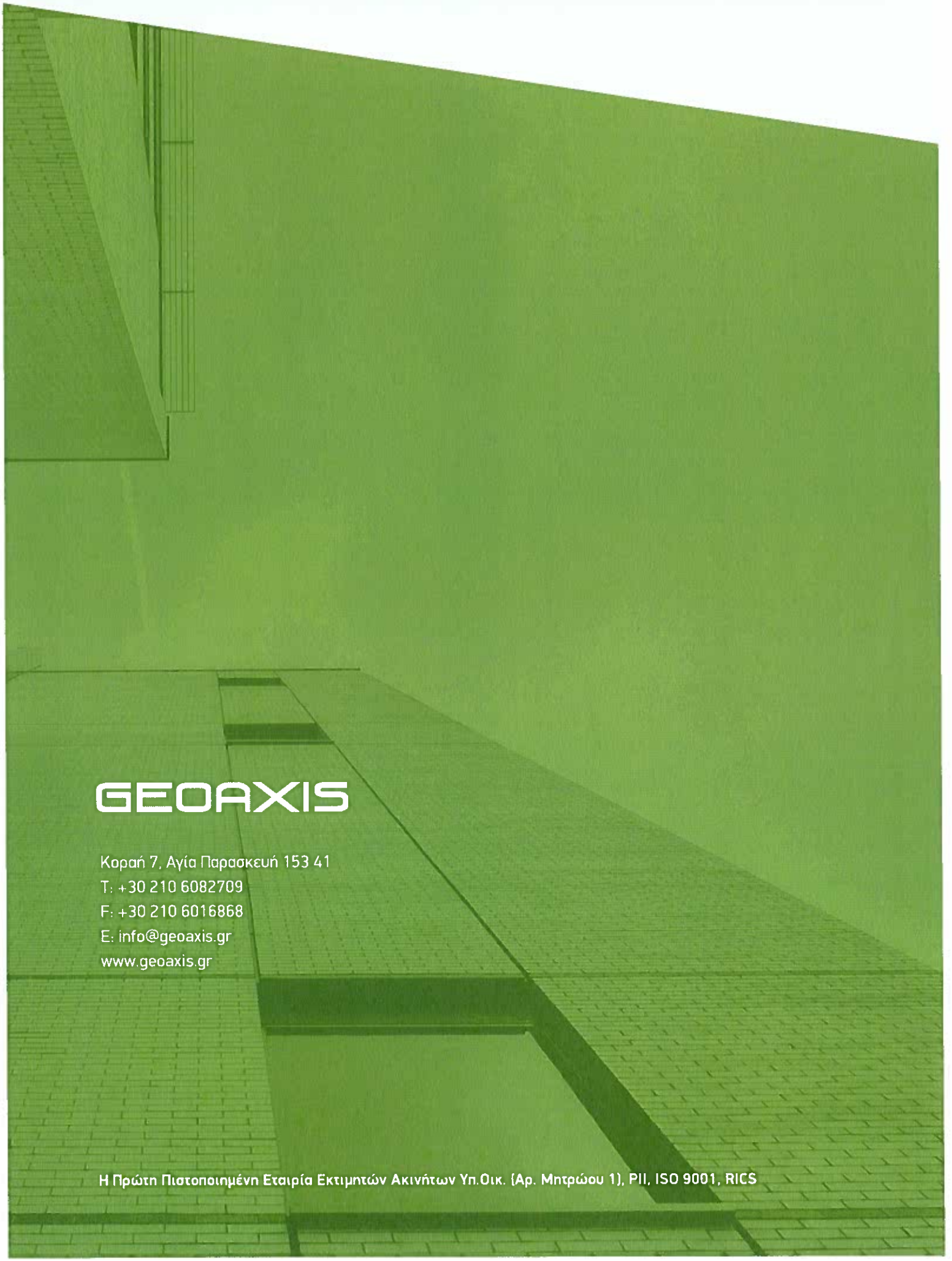
Γιάννης Ξυλάς ATM, Dipl., MSc, FRICS
Τοπογράφος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 70875)
Ορκωτός Πραγματογνώμονας Ακίνητης Περιουσίας (Μέλος RICS 855575)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπ.Οικ. (Αριθμός Μητρώου 16)
Επικεφαλής Valuation Forum RICS in Greece

Ανδρέας Θ. Ηρειώτης, BEng, MSc, MBA
Μηχανολόγος Μηχανικός (Μέλος ΤΕΕ 99235)
Πιστοποιημένος Εκτιμητής, Μητρώο Εκτιμητών Υπουργείου Οικονομικών (Αρ. 397)

16 YEARS GEOAXIS

RICS Regulated by RICS

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification



GEOAXIS

Κοραή 7, Αγία Παρασκευή 153 41
T: +30 210 6082709
F: +30 210 6016868
E: info@geoaxis.gr
www.geoaxis.gr

Η Πρώτη Πιστοποιημένη Εταιρία Εκτιμητών Ακινήτων Υπ.Οικ. (Αρ. Μητρώου 1), PII, ISO 9001, RICS