Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.07.30 14:50:17 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: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,30/07/2025
Αριθ. Πρωτ.:3685062

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **PIRITIUM AE** και αριθμό ΓΕΜΗ **007129001000**.

Την **30/07/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5450695**, η από 21/05/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αποκτήσεις στοιχείων ενεργητικού (άρθρο 19 ν.4548/18) ».

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 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση Εκτίμησης

Ενεργητικών και παθητικών στοιχείων

της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία

«ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

με σκοπό τη μεταβίβασή τους

σε συνδεδεμένη εταιρεία

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 17 & 19 του Ν. 4548/2018

Περιεχόμενα

1. ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ 3
2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 3
2.1. Επωνυμία 3
2.2. Ίδρυση 3
2.3. Έδρα 5
2.4. Διάρκεια 5
2.5. Σκοπός της Εταιρείας 5
2.6. Μετοχικό Κεφάλαιο, Μέτοχοι 7
3. ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΕΩΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ 8
4. ΕΠΙΛΕΧΘΕΙΣΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ & ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 9
5. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ 11
6. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ 12
6.1. Πάγιο ενεργητικό 12
6.1.1. Αιολικός Σταθμός στη θέση «ΤΡΙΚΟΡΦΟ», της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου 12
6.1.2. Φωτοβολταϊκός Σταθμός στη θέση «ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ», της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας 12
6.1.3. Φωτοβολταϊκός Σταθμός στη θέση «ΚΟΥΛΙΑ», της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας 13
6.1.4. Φωτοβολταϊκός Σταθμός στη θέση «ΠΡΟΧΩΜΑ – ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419», του Δήμου Τυρνάβου 14
6.2. Κυκλοφορούν Ενεργητικό 15
6.2.1. Χρεώστες Διάφοροι 15
6.2.2. Έξοδα Επόμενων Χρήσεων 15
7. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ 16
7.1. Δανειακές Υποχρεώσεις 16
Σύνολο Εκτιμηθείσας Καθαρής Θέσης των υπό λειτουργία μεταβιβαζόμενων Σταθμών της εταιρείας: 17
8. ΕΡΓΑ ΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ προς μεταβίβαση 18
8.1. Έργα υπό ανάπτυξη 18
8.2. Έξοδα αδειών των υπό ανάπτυξη Σταθμών 18
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ 19

1. ΕΝΤΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Σε εκτέλεση της από 03-04-2025 Απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι υπογράφοντες ορκωτοί ελεγκτές λογιστές:

- ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΜΠΙΛΛΙΝΗΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με Α.Μ. ΣΟΕΛ 14011
- ΔΑΜΙΑΝΟΣ ΜΑΝΑΚΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Α.Μ. ΣΟΕΛ 49831

Προβήκαμε σε εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της ανωτέρω εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4548/2018 προκειμένου να μεταβιβαστεί μέρος των Ενεργητικών και Παθητικών στοιχείων της εταιρείας σε συνδεδεμένη εταιρεία προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι ανάγκες του άρθρου 19 του Ν. 4548/2018.

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

2.1. Επωνυμία

Η επωνυμία της εταιρείας είναι «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και φέρει διακριτικό τίτλο «PIRITIUM Α.Ε». Η Εταιρεία έχει Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 007129001000 και ΑΦΜ 998641033 της Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής.

2.2. Ίδρυση

Στις 13/09/2006 συστήθηκε η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ΕΡΤΖΥΓΟΥΙΝΤ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο: «ΕΡΤΖΥΓΟΥΙΝΤ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.»

Έκτοτε έγιναν οι κάτωθι τροποποιήσεις και μεταβολές στο Καταστατικό της:

α) Δυνάμει της από 28/02/2007 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 2007/23-03-2007 ΦΕΚ (τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αλλαγή επωνυμίας και σκοπού της εταιρείας και τροποποίηση του άρθρου 3 του καταστατικού.

β) Δυνάμει της από 30/12/2008 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 1013/06-02-2009 ΦΕΚ(τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

γ) Δυνάμει της από 26/06/2009 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 10016/14-08-2009 ΦΕΚ(τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αλλαγή του σκοπού της εταιρείας και τροποποίηση του άρθρου 3 του καταστατικού.

δ) Δυνάμει της από 01/03/2010 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 2422/09-04-2010 ΦΕΚ(τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

ε) Δυνάμει της από 30/12/2010 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 1351/18-03-2011 ΦΕΚ(τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

στ) Δυνάμει της από 31/12/2010 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 1352/18-03-2011 ΦΕΚ(τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας του Ν.2065/1992 και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

ζ) Δυνάμει της από 30/12/2011 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 833/03-02-2012 ΦΕΚ(τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

η) Δυνάμει της από 25/09/2012 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 2188/11-04-2013 ΦΕΚ(τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αλλαγή του σκοπού της εταιρείας και τροποποίηση του άρθρου 3 του καταστατικού.

θ) Δυνάμει της από 31/12/2012 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 6690/10-10-2013 ΦΕΚ(τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

ι) Δυνάμει της από 27/01/2014 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία δημοσιεύθηκε στο με αριθμ. 3117/05-06-2015 ΦΕΚ(τ. ΑΕ-ΕΠΕ), και με την οποία αποφασίστηκε αλλαγή του σκοπού της εταιρείας και τροποποίηση του άρθρου 3 του καταστατικού.

ια) Δυνάμει της από 10/05/2017 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία καταχωρήθηκε νόμιμα στο ΓΕΜΗ στις 06/06/2017 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1051786 με την οποία αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

ιβ) Δυνάμει της από 28/07/2017 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία καταχωρήθηκε νόμιμα στο ΓΕΜΗ στις 05/10/2017 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1207897 και με την οποία αποφασίστηκε συγχώνευση δι' απορροφήσεως 17 εταιρειών και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

ιγ) Δυνάμει της από 10/05/2018 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία καταχωρήθηκε νόμιμα στο ΓΕΜΗ στις 18/06/2018 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 1406193 και με την οποία αποφασίστηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

ιδ) Δυνάμει της από 16/01/2020 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, η οποία καταχωρήθηκε νόμιμα στο ΓΕΜΗ στις 03/02/2020 με Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης 2078191 και έλαβε Αριθμ. Πρωτοκ. 1926163 στις 11-02-2020 και με την οποία αποφασίστηκε συγχώνευση δι' απορροφήσεως της εταιρείας «ΑΙΟΛΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΤΡΙΚΟΡΦΟ Α.Ε.» και τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού.

2.3. Έδρα

Η εταιρία διατηρεί την έδρα της στο Δήμο Αμαρουσίου.

2.4. Διάρκεια

Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) χρόνια και αρχίζει από την καταχώρηση στο οικείο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών της απόφασης της αρμόδιας Αρχής για την σύσταση της Εταιρείας και την έγκριση του Καταστατικού της.

2.5. Σκοπός της Εταιρείας

Σκοπός της εταιρείας είναι:

α) Η παραγωγή φωτοβολταϊκών στοιχείων, ημιαγωγών και γενικά οιονδήποτε άλλων προϊόντων και διατάξεων μετατροπής της ηλιακής ενέργειας σε ηλεκτρική, με τη χρήση πυριτίου ή οιουδήποτε άλλου υλικού κατάλληλου για το σκοπό αυτό καθώς και η εισαγωγή, εξαγωγή και εμπορία των παραπάνω προϊόντων ή παρόμοιων εμπορευμάτων.

β) Η παραγωγή ή/και εισαγωγή εξαγωγή, εμπορία Φ/Β πλαισίων, Φ/Β κυττάρων και γενικά όλων των υλικών που είναι αναγκαία για την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων και συστημάτων μετατροπής της ηλιακής ενέργειας σε ηλεκτρική (μεταξύ άλλων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αντιστροφείς, βάσεις στήριξης, καλώδια, ηλεκτρολογικός εξοπλισμός, ηλιοστάτες (tracker) κτλ).

γ) Η παροχή πάσης φύσεως υπηρεσιών σχετικών με τη μελέτη, αδειοδότηση, εγκατάσταση, συντήρηση και θέση σε λειτουργία φωτοβολταικών συστημάτων.

δ) Η ανάπτυξη, εγκατάσταση, λειτουργία και εκμετάλλευση φωτοβολταϊκών σταθμών και γενικά συστημάτων μετατροπής ηλιακής ενέργειας σε ηλεκτρική καθώς και η εγκατάσταση για λογαριασμό τρίτων, μερικώς ή με το «κλειδί στο χέρι» φωτοβολταϊκών σταθμών και γενικά συστημάτων μετατροπής της ηλιακής ενέργειας σε ηλεκτρική στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ε) Η παροχή διοικητικών και οργανωτικών υπηρεσιών συναφών με το αντικείμενό της, σε συγγενείς εταιρείες ή τρίτους έναντι ανταλλάγματος καθώς και η ανάθεση των ανωτέρω υπηρεσιών σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα έναντι ανταλλάγματος.

στ) Η παροχή διοικητικών και υποστηρικτικών υπηρεσιών γραφείου και υπηρεσιών επεξεργασίας δεδομένων, παροχής κεντρικού υπολογιστή, λειτουργίας εφαρμογών και παροχής λοιπής υποδομής τεχνολογιών και πληροφορίας στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ζ) Η παροχή υπηρεσιών μελετών οργάνωσης και επιχειρησιακής έρευνας, υπηρεσιών τεχνικής υποστήριξης για τεχνολογίες της πληροφορίας καθώς και υπηρεσιών διαχείρισης έργων εκτός κατασκευαστικών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

η) Η παροχή υπηρεσιών λογιστικής, τήρησης βιβλίων, λογιστικού ελέγχου και παροχής λογιστικών και οικονομολογικών συμβουλών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

θ) Η παροχή υπηρεσιών παροχής συμβουλών σε θέματα επιμελητείας καθώς και υπηρεσιών παροχής συμβουλών σε θέματα οικονομικής διαχείρισης περιουσίας και αγαθών στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

ι) Η παροχή υπηρεσιών εκπαίδευσης προσωπικού στην εγκατάσταση και λειτουργία μηχανολογικού εξοπλισμού στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

κ) Η ανάπτυξη, εγκατάσταση, λειτουργία και εκμετάλλευση αιολικών πάρκων και γενικά συστημάτων μετατροπής αιολικής ενέργειας σε ηλεκτρική καθώς και η εγκατάσταση για λογαριασμό τρίτων, μερικώς ή με το «κλειδί στο χέρι» αιολικών πάρκων και γενικά συστημάτων μετατροπής της αιολικής ενέργειας σε ηλεκτρική στην Ελλάδα και το εξωτερικό, καθώς και την εκτέλεση και επίβλεψη πάσης φύσεως τεχνικών έργων ιδίως δε της κατασκευής αιολικών πάρκων, των δικτύων διασύνδεσης αυτών καθώς του λοιπού συμπληρωματικού εξοπλισμού και εργασιών.

λ) Η εισαγωγή, εξαγωγή και εμπορία όλων των υλικών και εξοπλισμών που είναι αναγκαία για την εγκατάσταση αιολικών συστημάτων και γενικά συστημάτων μετατροπής της αιολικής ενέργειας σε ηλεκτρική.

μ) Η παροχή υπηρεσιών σχετικών με τη μελέτη, αδειοδότηση, εγκατάσταση, θέση σε λειτουργία και συντήρηση αιολικών σταθμών και γενικά συστημάτων μετατροπής της αιολικής ενέργειας σε ηλεκτρική.

ν) Η παραγωγή και εμπορία ηλεκτρικής ενέργειας παραγόμενη από ανανεώσιμες πηγές που ενδεικτικά αναφέρονται, η αιολική ενέργεια, η ενέργεια από φωτοβολταϊκούς σταθμούς κ.α.

2.6. Μετοχικό Κεφάλαιο, Μέτοχοι

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της, ανέρχεται στο ποσό των τριάντα δύο εκατομμυρίων οκτακοσίων δεκαπέντε χιλιάδων εκατόν σαράντα ευρώ (32.815.140,00 €), είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και διαιρείται σε ένα εκατομμύριο ενενήντα τρεις χιλιάδες οκτακόσια τριάντα οκτώ (1.093.838) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας τριάντα (30) ευρώ εκάστης.

Οι μέτοχοι της εταιρείας με τον αντίστοιχο αριθμό μετοχών και τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής τους αποτυπώνονται στον ακόλουθο Πίνακα:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	Μετοχές	Ποσοστό
DAMCO ENERGY A.E.	255.165	23,330%
ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΑΤΑΣΚ/ΤΙΚΗ Α.Τ.Τ.Ν.Ε.	255.165	23,330%
ΣΙΛΣΙΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΕΡΓΩΝ ΑΠΕ ΑΕ	401.634	36,720%
ΣΑΜΑΡΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	71.952	6,580%
ΣΑΜΑΡΑ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	797	0,070%
ΠΑΣΤΙΡΜΑΤΖΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	17.225	1,570%
ΒΑΚΑΔΗΜΑ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ	963	0,090%
ΚΟΠΕΛΟΥΖΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	39.654	3,630%
ΚΟΠΕΛΟΥΖΟΥ ΚΥΡΙΑΚΗ	49.283	4,500%
ΚΟΠΕΛΟΥΖΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ	1.000	0,090%
ΚΟΠΕΛΟΥΖΟΥ ΕΛΕΝΗ ΑΣΗΜΙΝΑ	1.000	0,090%
ΣΥΝΟΛΟ	**1.093.838,00**	**100,00%**

3. ΒΑΣΗ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΕΩΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΣ

Βάση της εργασίας μας για την εκτίμηση των Ενεργητικών και Παθητικών στοιχείων της εταιρείας κατά την 28/02/2025, αποτέλεσαν:

3.1. Η λογιστική κατάσταση των Ενεργητικών και Παθητικών Στοιχείων, που συνέταξε η Εταιρεία με ημερομηνία 28/02/2025

3.2. Το Αναλυτικό Ισοζύγιο της Εταιρείας της 28/02/2025

3.3. Λοιπά Στοιχεία, Πληροφορίες & Έγγραφα σχετικά με τα οικονομικά μεγέθη και τις δραστηριότητες των μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων

3.4. Οι Εκθέσεις Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας του εν λειτουργία Αιολικού Σταθμού & των τριών (3) εν λειτουργία αντίστοιχα Φωτοβολταϊκών Σταθμών, που συνέταξε ανεξάρτητος Πιστοποιημένος Εκτιμητής (*βλ. Παράρτημα 1-Α – 4-Α*)

3.5. Η Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας των πέντε (5) υπό Ανάπτυξη Φωτοβολταϊκών Σταθμών της εταιρείας, που συνέταξε ανεξάρτητος Πιστοποιημένος Εκτιμητής (*βλ. Παράρτημα 5-Α*)

4. ΕΠΙΛΕΧΘΕΙΣΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΑΚΡΙΒΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ & ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

4.1. Επισημαίνουμε ότι λόγω των τεχνικών ιδιαιτεροτήτων που έχουν οι Αιολικοί και Φωτοβολταϊκοί Σταθμοί, καθώς και τα μελλοντικά έσοδα αυτών, λάβαμε υπόψη μας την ειδική μελέτη εκτίμησης από ανεξάρτητο Πιστοποιημένο Εκτιμητή, προκειμένου να εκτιμηθούν οι εν λειτουργία Σταθμοί Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (ΑΠΕ), καθώς και οι υπό ανάπτυξη Σταθμοί ΑΠΕ.

4.2. Για την εκτίμηση των εν λειτουργία τριών (3) Φωτοβολταϊκων Σταθμών και του εν λειτουργία ενός (1) Αιολικού Σταθμού αντίστοιχα χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος «Προεξοφλημένες Ελεύθερες Ταμειακές Ροές» ή "Discounted Free Cash Flows (DFCF)", η οποία με τη σύμφωνη γνώμη και του ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή κρίθηκε ως η καταλληλότερη αφού με σημαντική ακρίβεια μπορούν να προσδιοριστούν οι μελλοντικές ελεύθερες ταμειακές ροές.

4.3. Για την εκτίμηση των υπό ανάπτυξη πέντε (5) Φωτοβολταϊκών Σταθμών χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Αγοράς «Δείκτες (πολλαπλάσια) Συγκρίσιμων Συναλλαγών» (Comparable Transaction Multiples), η οποία με τη σύμφωνη γνώμη του ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή κρίθηκε ως κατάλληλη αφού οι Σταθμοί δεν έχουν μέχρι σήμερα λάβει «όρους σύνδεσης», ως εκ τούτου δε μπορούμε να προσδιορίσουμε ταμειακές ροές από τη λειτουργία τους.

Στις εν λόγω Εκθέσεις των εν λειτουργία Σταθμών ΑΠΕ και των υπό Ανάπτυξη Σταθμών ΑΠΕ, εκτός των άλλων γίνεται αναλυτική αναφορά για την τοποθεσία εγκατάστασής τους, τα τεχνικά τους χαρακτηριστικά, την ισχύ τους σε MW, κ.λπ..

Το επιτόκιο προεξόφλησης που λήφθηκε υπόψη στη μέθοδο DFCF είναι 7,8% και προσδιορίστηκε ως το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου (wacc), σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία, και ο υπολογισμός καταγράφεται στον ακόλουθο πίνακα:

10 year Greek Government bond's interest rate		3,63%
Tax rate on interest		15,00%
The risk-free rate of interest		3,08%
SFP - Small Firm Premium		1,00%
Expected return in the market		7,67%
Market premium		4,59%
The beta of the investment		0,81
Expected (target) return on security by the investor		7,81%

Το μέγεθος που χρησιμοποιήθηκε από τον Εκτιμητή για τον υπολογισμό των ταμειακών ροών είναι το αποτέλεσμα κέρδους προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITA).

Αυτό το αποτέλεσμα το λάβαμε ως βάση για τον τελικό προσδιορισμό της αξίας των εν λειτουργία και υπό μεταβίβαση Σταθμών ΑΠΕ, συμπεριλαμβάνοντας και το φόρο εισοδήματος.

Στους υπό ανάπτυξη Φωτοβολταϊκούς Σταθμούς περιορίστηκε ο υπολογισμός της αξίας τους στο αποτέλεσμα που προσδιόρισε η μέθοδος «Δείκτες (πολλαπλάσια) Συγκρίσιμων Συναλλαγών» (Comparable Transaction Multiples), ενώ στα υπόλοιπα Ενεργητικά και Παθητικά Στοιχεία θεωρήθηκε ότι οι λογιστικές αξίες προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες.

5. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Οι περιορισμοί που διέπουν την παρούσα Έκθεση Εκτίμησης επισημαίνονται ακολούθως:

- Σε σχέση με τις παραδοθείσες πληροφορίες που ζητήθηκαν από τη Διοίκηση της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», δεν διενεργήθηκε κάποιου είδους έλεγχος ή διασφάλιση επ' αυτών. Παράλληλα ζητήσαμε και λάβαμε από τη Διοίκηση γραπτή διαβεβαίωση σχετικά με την ακρίβεια και πληρότητα των χορηγηθέντων στοιχείων και πληροφοριών ούτως έστω να διασφαλιστεί η ορθή βάση για την παρούσα Έκθεση Εκτίμησης. Ως εκ τούτου, δε φέρουμε καμία ευθύνη ή υποχρέωση σε περίπτωση που αποδειχτεί ότι η Διοίκηση της εταιρείας έχει αποκρύψει σημαντικά γεγονότα ή άλλα στοιχεία.
- Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης δεν αποτελεί κάποιου είδους πιστοποιητικό ή Έκθεση Ελέγχου και έτσι δε δύναται να χρησιμοποιηθεί για τέτοιο σκοπό. Ως εκ τούτου, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση επί των παραδοχών επί των οποίων βασίστηκαν τα στοιχεία της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης.
- Ως βασική αρχή της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης αποτέλεσε η παραδοχή ότι η συγγενής εταιρεία που θα λάβει τα εκτιμηθέντα στοιχεία Ενεργητικού και τις αντίστοιχες Υποχρεώσεις, θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της στο απώτερο μέλλον.
- Παραδοχή της παρούσας Έκθεσης Εκτίμησης αποτελεί επίσης η πιθανότητα των μελλοντικών διακυμάνσεων που ενδεχομένως παρουσιαστούν στις εκτιμήσεις και προβλέψεις του ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή επί των εν λειτουργία Σταθμών ΑΠΕ και σε σχέση με τη μελλοντική οικονομική απόδοσή τους, λόγω αλλαγών στο φορολογικό καθεστώς, στο μακροοικονομικό περιβάλλον, στις συνθήκες της αγοράς, και λοιπών παραγόντων που δεν δύνανται να προβλεφθούν. Η εν λόγω παραδοχή αποτελεί μία συνήθη συνθήκη που αφορά στις διαφορές των προβλέψεων και των πραγματικών αποτελεσμάτων, και ως εκ τούτου δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διαβεβαίωση για την πραγματοποίηση των δηλωθέντων προβλέψεων επί της οικονομικής απόδοσης της εταιρείας.
- Μελλοντικά στοιχεία και γεγονότα ενδεχομένως να θέσουν την ανάγκη για την επικαιροποίηση και επανεκτίμηση της τρέχουσας αξίας των μεταβιβαζόμενων στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού της εταιρείας.
- Η παρούσα Έκθεση Εκτίμησης έχει συνταχθεί αποκλειστικά για το σκοπό της μεταβίβασης μέρους στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» σε συγγενή εταιρεία της, προκειμένου να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις των άρθρων 17 & 19 του Ν. 4548/18, επί τη βάση του οποία συντάχθηκε, και δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί για οποιονδήποτε άλλο σκοπό.

6. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ

6.1. Πάγιο ενεργητικό

6.1.1. Αιολικός Σταθμός στη θέση «ΤΡΙΚΟΡΦΟ», της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου

Εκτιμηθείσα αξία Αιολικού Σταθμού «ΤΡΙΚΟΡΦΟ»	**€ 20.841.000,00**

Ο Αιολικός Σταθμός της εταιρείας βρίσκεται στη θέση «ΤΡΙΚΟΡΦΟ», της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου, στο Νομό Ευβοίας. Στο Σταθμό έχουν εγκατασταθεί πέντε (5) ανεμογεννήτριες ονομαστικής ισχύος 2,3MW έκαστη, με τη συνολική ισχύ να ανέρχεται σε 11,5 MW.

Εντός του πάρκου έχει κατασκευαστεί ένας οικίσκος ελέγχου για την τοποθέτηση του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης. Το κτίριο του είναι εμβαδού περίπου 75m2 και έχει εγκατασταθεί σε έκταση 4 στρεμμάτων.

Ο ωφέλιμος χρόνος ζωής που αφορά σε ανεμογεννήτριες, οικίσκο ελέγχου, συστήματα παρακολούθησης και ελέγχου και έργα οδοποιίας νοούνται τα είκοσι (20) έως είκοσι πέντε (25) χρόνια.

Η εκτιμηθείσα αξία για τον Αιολικό Σταθμό στη θέση «ΤΡΙΚΟΡΦΟ» υπολογίστηκε σε € 20.841.000,00.

Αυτή η αξία προέκυψε από τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές, όπως προσδιορίστηκαν στην Έκθεση του ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή € 24.751.463,46 (*βλ. Παράρτημα 1-Α*), από τις οποίες αφαιρέθηκε ο προεξοφλημένος αναλογούν φόρος εισοδήματος, με συντελεστή 22% € 3.910.637,75 (*βλ. αναλυτικό υπολογισμό στο Παράρτημα 1-Β*). Το παραγόμενο αποτέλεσμα αξίας € 20.840.825,72, στρογγυλοποιήθηκε και η τελική εκτιμηθείσα αξία για τον Αιολικό Σταθμό στη θέση «ΤΡΙΚΟΡΦΟ» ορίστηκε σε € 20.841.000,00.

6.1.2. Φωτοβολταϊκός Σταθμός στη θέση «ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ», της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας

Εκτιμηθείσα αξία Φωτοβολταϊκού Σταθμού «ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ»	**€ 1.032.000,00**

Πρόκειται για ένα φωτοβολταϊκό σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας εγκατεστημένης ισχύος 2.552,00kWp (βάσει εγκατεστημένης ισχύος) και μέγιστης ισχύος παραγωγής 2.552,00 kWp (βάσει της Βεβαίωσης Έναρξης Λειτουργία ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.), που έχει εγκατασταθεί επί γηπέδου συνολικής επιφάνειας 8.235,23τ.μ. στη θέση "Ασπρόκαμπος", της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Η εγκατεστημένη τεχνολογία του σταθμού αφορά σε (α) φωτοβολταϊκά πλαίσια, (β) αντιστροφείς, (γ) συστήματα στήριξης, (δ) υποσταθμό, και (ε) λοιπό εξοπλισμό.

Ο ωφέλιμος χρόνος ζωής τέτοιου είδους εξοπλισμού που αφορά σε φωτοβολταϊκά πλαίσια, βάσεις στήριξης, συστήματα παρακολούθησης και ελέγχου θεωρούνται τα είκοσι (20) χρόνια, ενώ για τους αντιστροφείς τα δέκα (10) χρόνια περίπου.

Η Μέση Ετήσια Πραγματική Ενεργειακή Απολαβή υπολογίστηκε σε 4.379.185,50 kWh.

Η εκτιμηθείσα αξία για το Φωτοβολταϊκό Σταθμό στη θέση «ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟ» υπολογίστηκε σε € 1.032.000,00.

Αυτή η αξία προέκυψε από τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές, όπως προσδιορίστηκαν στην Έκθεση του ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή € 1.209.023,83 (*βλ. Παράρτημα 2-Α*), από τις οποίες αφαιρέθηκε ο προεξοφλημένος αναλογούν φόρος εισοδήματος, με συντελεστή 22% € 177.428,21 (*βλ. αναλυτικό υπολογισμό στο Παράρτημα 2-Β*). Το παραγόμενο αποτέλεσμα αξίας € 1.031.595,62, στρογγυλοποιήθηκε και η τελική εκτιμηθείσα αξία για το Φωτοβολταϊκό Σταθμό στη θέση «ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟ» ορίστηκε σε € 1.032.000,00.

6.1.3. Φωτοβολταϊκός Σταθμός στη θέση «ΚΟΥΛΙΑ», της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας

Εκτιμηθείσα αξία Φωτοβολταϊκού Σταθμού «ΚΟΥΛΙΑ»	**€ 1.112.000,00**

Πρόκειται για ένα φωτοβολταϊκό σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας εγκατεστημένης ισχύος 1.500,00kWp (βάσει εγκατεστημένης ισχύος) και μέγιστης ισχύος παραγωγής 1.500,00 kWp (βάσει της Βεβαίωσης Ηλέκτρισης ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.), που έχει εγκατασταθεί επί γηπέδου συνολικής επιφάνειας 32.829,00τ.μ. στη θέση "Κούλια", της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

Η εγκατεστημένη τεχνολογία του σταθμού αφορά σε (α) φωτοβολταϊκά πλαίσια, (β) αντιστροφείς, (γ) συστήματα στήριξης, (δ) υποσταθμό, και (ε) λοιπό εξοπλισμό.

Ο ωφέλιμος χρόνος ζωής τέτοιου είδους εξοπλισμού που αφορά σε φωτοβολταϊκά πλαίσια, βάσεις στήριξης, συστήματα παρακολούθησης και ελέγχου θεωρούνται τα είκοσι (20) χρόνια, ενώ για τους αντιστροφείς τα δέκα (10) χρόνια περίπου.

Η Μέση Ετήσια Πραγματική Ενεργειακή Απολαβή υπολογίστηκε σε 2.363.144,00 kWh.

Η εκτιμηθείσα αξία για το Φωτοβολταϊκό Σταθμό στη θέση «ΚΟΥΛΙΑ» υπολογίστηκε σε € 1.112.000,00.

Αυτή η αξία προέκυψε από τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές, όπως προσδιορίστηκαν στην Έκθεση του ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή € 1.299.768,95 (*βλ. Παράρτημα 1-Γ*), από τις οποίες αφαιρέθηκε ο προεξοφλημένος αναλογούν φόρος εισοδήματος, με συντελεστή 22% € 187.991,61 (*βλ. αναλυτικό υπολογισμό στο Παράρτημα 1-Γ*). Το παραγόμενο αποτέλεσμα αξίας € 1.111.777,34, στρογγυλοποιήθηκε και η τελική εκτιμηθείσα αξία για το Φωτοβολταϊκό Σταθμό στη θέση «ΚΟΥΛΙΑ» ορίστηκε σε € 1.112.000,00.

6.1.4. Φωτοβολταϊκός Σταθμός στη θέση «ΠΡΟΧΩΜΑ – ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419», του Δήμου Τυρνάβου

Εκτιμηθείσα αξία Φωτοβολταϊκού Σταθμού «ΠΡΟΧΩΜΑ–ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419»	**€ 1.767.000,00**

Πρόκειται για ένα φωτοβολταϊκό σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας εγκατεστημένης ισχύος 3.216,51kWp (βάσει εγκατεστημένης ισχύος) και μέγιστης ισχύος παραγωγής 3.216,51 kWp (βάσει της Βεβαίωσης Δοκιμαστικής Λειτουργίας ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.), που έχει εγκατασταθεί επί γηπέδου συνολικής επιφάνειας 65.726,00τ.μ. στη θέση "Πρόχωμα – Αρ. Αγροτεμαχίου 419", του Δήμου Τυρνάβου, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας.

Η εγκατεστημένη τεχνολογία του σταθμού αφορά σε (α) φωτοβολταϊκά πλαίσια, (β) αντιστροφείς, (γ) συστήματα στήριξης, (δ) δύο υποσταθμούς, και (ε) λοιπό εξοπλισμό.

ωφέλιμος χρόνος ζωής τέτοιου είδους εξοπλισμού που αφορά σε φωτοβολταϊκά πλαίσια, βάσεις στήριξης, συστήματα παρακολούθησης και ελέγχου θεωρούνται τα είκοσι (20) χρόνια, ενώ για τους αντιστροφείς τα δέκα (10) χρόνια περίπου.

Η Μέση Ετήσια Πραγματική Ενεργειακή Απολαβή υπολογίστηκε σε 4.696.397,67 kWh.

Η εκτιμηθείσα αξία για το Φωτοβολταϊκό Σταθμό στη θέση «ΠΡΟΧΩΜΑ – ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419» υπολογίστηκε σε € 1.767.000,00.

Αυτή η αξία προέκυψε από τις προεξοφλημένες ταμειακές ροές, όπως προσδιορίστηκαν στην Έκθεση του ανεξάρτητου Πιστοποιημένου Εκτιμητή € 2.081.533,35 (*βλ. Παράρτημα 1-Δ*), από τις οποίες αφαιρέθηκε ο προεξοφλημένος αναλογούν φόρος εισοδήματος, με συντελεστή 22% € 314.831,82 (*βλ. αναλυτικό υπολογισμό στο Παράρτημα 1-Δ*). Το παραγόμενο αποτέλεσμα αξίας € 1.766.701,53, στρογγυλοποιήθηκε και η τελική εκτιμηθείσα αξία για το Φωτοβολταϊκό Σταθμό στη θέση «ΠΡΟΧΩΜΑ – ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419» ορίστηκε σε € 1.767.000,00.

6.2. Κυκλοφορούν Ενεργητικό

6.2.1. Χρεώστες Διάφοροι

Εκτιμηθείσα αξία Χρεωστών Διαφόρων	**€ 1.531.220,21**

Από τον ανωτέρω λογαριασμό θα μεταβιβαστούν ποσά σε δεσμευμένους λογαριασμούς καταθέσεων, που προέρχονται από εισπράξεις από τον ΔΕΔΗΕ, οι οποίες δεσμευτήκαν από την Τράπεζα ως εγγύηση για τα χορηγηθέντα δάνεια της εταιρείας.

Η αξία εκτίμησης για των δεσμευμένων λογαριασμών καταθέσεων ανέρχεται σε € 1.531.220,21 και είναι ίδια με τη λογιστική τους αξία.

6.2.2. Έξοδα Επόμενων Χρήσεων

Εκτιμηθείσα αξία Εξόδων Επόμενων Χρήσεων	**€ 2.205,22**

Ο ανωτέρω λογαριασμός αφορά σε έξοδα επόμενων χρήσεων του Αιολικού Σταθμού στη θέση «ΤΡΙΚΟΡΦΟ».

Η αξία εκτίμησης του λογαριασμού εξόδων επόμενων χρήσεων ανέρχεται σε € 2.205,22 και είναι ίδια με τη λογιστική τους αξία.

Σύνολο Στοιχείων Ενεργητικού προς μεταβίβαση **€ 26.285.425,43**

7. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ

7.1. Δανειακές Υποχρεώσεις

Εκτιμηθείσα αξία Δανειακών Υποχρεώσεων	**€ 16.579.827,67**

Οι δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας αφορούν σε τρεις (3) δανειακές συμβάσεις που εξυπηρέτησαν τους τρεις (3) εν λειτουργία Φωτοβολταϊκούς Σταθμούς, καθώς και τον έναν (1) Αιολικό Σταθμό, και τα ακολουθούν ως συνέπεια μεταβίβασης των ενεργητικών της στοιχείων. Συνεπώς οι μεταβιβαζόμενοι Σταθμοί συμπαρασύρουν μαζί τους τόσο τις απαιτήσεις όσο και τις υποχρεώσεις που τις έχουν δημιουργήσει.
Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν στις ακόλουθες τρεις (3) δανειακές συμβάσεις:
(α) σε δανειακή σύμβαση ομολογιακού δανείου, η οποία υπεγράφη για τις ανάγκες του Αιολικού Σταθμού στη θέση «ΤΡΙΚΟΡΦΟ» και του Φωτοβολταϊκού Σταθμού στη θέση «ΠΡΟΧΩΜΑ – ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419», η υποχρέωση της οποίας την 28/02/2025 ανέρχεται σε € 14.368.233,03.
(β) σε δανειακή σύμβαση, η οποία υπεγράφη για τις ανάγκες του Φωτοβολταϊκού Σταθμού στη θέση «ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ» και του Φωτοβολταϊκού Σταθμού στη θέση «ΚΟΥΛΙΑ», η υποχρέωση της οποίας την 28/02/2025 ανέρχεται σε € 1.964.934,43.
(γ) σε δανειακή σύμβαση με την Εθνική Τράπεζα Ελλάδος, η οποία υπεγράφη για τις ανάγκες του Φωτοβολταϊκού Σταθμού στη θέση «ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ» και του Φωτοβολταϊκού Σταθμού στη θέση «ΚΟΥΛΙΑ», η υποχρέωση της οποίας την 28/02/2025 ανέρχεται σε € 246.660,21.

Η αξία εκτίμησης των μεταβιβαζόμενων δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας ανέρχεται σε € 16.579.827,67 και είναι ίδια με τη λογιστική αξία.

Σύνολο Υποχρεώσεων **€ 16.579.827,67**

<u>Σύνολο Εκτιμηθείσας Καθαρής Θέσης</u> <u>των υπό λειτουργία μεταβιβαζόμενων Σταθμών της εταιρείας</u>:

Συνέπεια των ανωτέρω εκτιμηθεισών στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού, η τελική Καθαρή αξία των εν λειτουργία Σταθμών ανέρχεται σε € 9.700.000,00, αναλυόμενη ως εξής:

Στοιχεία Ενεργητικού:	€ 26.285.425,43
μείον	
Υποχρεώσεις:	<u>- € 16.579.827,67</u>
Καθαρή Θέση εν λειτουργία Σταθμών:	€ 9.705.597,76

Η ανωτέρω αξία προς μεταβίβαση στρογγυλοποιείται τελικώς σε **€ 9.700.000,00.**

<u>Επισήμανση</u>:

Όλα τα ανωτέρω στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού που εκτιμήσαμε, πέραν των Σταθμών ΑΠΕ, προκειμένου να μεταβιβαστούν σε συγγενή εταιρεία, και που θα καλύψουν τις ανάγκες των άρθρων 17 & 19 του Ν. 4548/18, θεωρήθηκαν ότι αποτελούν ενιαία και αδιαίρετα στοιχεία των εν λειτουργία Σταθμών.

8. ΕΡΓΑ ΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ προς μεταβίβαση

8.1. Έργα υπό ανάπτυξη

Εκτιμηθείσα αξία (5) Φωτοβολταϊκών Σταθμών υπό ανάπτυξη	**€ 1.690.000,00**

Η εταιρεία διαχειρίζεται πέντε (5) έργα Φωτοβολταϊκών Σταθμών υπό ανάπτυξη:

α. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 40.345MW στη θέση "ΚΑΡΑΝΤΑΝΑΛΗ Α", της Δημοτικής Ενότητας Αλμυρού, του Δήμου Αλμυρού, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας

β. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 23.755MW στη θέση "ΚΑΡΑΝΤΑΝΑΛΗ Β", της Δημοτικής Ενότητας Αλμυρού, του Δήμου Αλμυρού, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας.

γ. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 2.506MW στη θέση "ΚΑΡΑΝΤΑΝΑΛΗ 11", της Δημοτικής Ενότητας Αλμυρού, του Δήμου Αλμυρού, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας.

δ. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 2.997MW στη θέση "ΜΠΟΖΑΛΟ (ΑΡ. ΤΕΜ. 14)", της Δημοτικής Ενότητας ΑΛΜΥΡΟΎ, του Δήμου ΑΛΜΥΡΟΎ, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας.

ε. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 1.507MW στη θέση "ΠΛΑΚΕΣ", Τ.Κ. Μοσχοχωρίου, Δ.Ε Νίκαιας, του Δήμου Κιλελέρ, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας.

Η εκτιμηθείσα αξία των ανωτέρω πέντε (5) υπό ανάπτυξη Φωτοβολταϊκών Σταθμών προσδιορίστηκε από τον ανεξάρτητο Πιστοποιημένο Εκτιμητή με τη μέθοδο «Δείκτες (πολλαπλάσια) Συγκρίσιμων Συναλλαγών» (Comparable Transaction Multiples).

8.2. Έξοδα αδειών των υπό ανάπτυξη Σταθμών

Εκτιμηθείσα αξία εξόδων των υπό ανάπτυξη Σταθμών	**€ 4.266,18**

Ο ανωτέρω λογαριασμός περιλαμβάνει παράβολα και λοιπά έξοδα που έχουν πραγματοποιηθεί από την εταιρεία για την έκδοση αδειών σχετικά με τους πέντε (5) υπό ανάπτυξη Φωτοβολταϊκούς Σταθμούς.

Η αξία εκτίμησης του ανωτέρω λογαριασμού ανέρχεται σε € 4.266,18 και είναι ίδια με τη λογιστική αξία.

Συνεπώς προσδιορίζουμε την τελική αξία των πέντε (5) υπό ανάπτυξη Φωτοβολταϊκών Σταθμών της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» σε **€ 1.700.000,00** (στρογγυλοποιημένο).

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η εκτιμηθείσα αξία των προς μεταβίβαση Ενεργητικών και Παθητικών στοιχείων ανέρχεται σε και αναλύεται ως εξής:

Για τους εν λειτουργία (4) Σταθμούς ΑΠΕ σε	€ 9.700.000,00
Για τους υπό ανάπτυξη (5) Σταθμούς ΑΠΕ σε	€ 1.700.000,00
Σύνολο	**€ 11.400.000,00**

Νέα Ιωνία, 21/05/2025

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Μπιλλίνης Χαράλαμπος	**Μανάκος Δαμιανός**
Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής	Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 14011	Α.Μ. ΣΟΕΛ 49831

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1-Α

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (EBITDA)

Αιολικού Σταθμού

στη θέση "ΤΡΙΚΟΡΦΟ"

Desktop Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (EBITDA) Αιολικού Σταθμού της Εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» στη θέση "ΤΡΙΚΟΡΦΟ", της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου



Αβραάμ Μακρίδης, MRICS

Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός

Πιστοποιημένος Εκτιμητής - Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου 342)

ΜΑΙΟΣ 2025



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3
2. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 3
3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3
4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 5
5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 5
6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 6
7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST) 6
8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 6
9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ 6
10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 7
11. ΓΕΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 7
12. ΑΔΕΙΕΣ - ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ 7
13. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ 9
14. ΕΤΗΣΙΑ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ 12
15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA ΑΙΟΛΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ 13
16. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 17

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επωνυμία Εντολέα : «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»

Ονοματεπώνυμο Εκτιμητή : ΜΑΚΡΙΔΗΣ Σ. ΑΒΡΑΑΜ

Ημερομηνία Εντολής : 14.04.2025

Ημερομηνία Αυτοψίας : -

Ημερομηνία Σύνταξης : 07.05.2025

Ημερομηνία Αποτίμησης: 28.02.2025

2. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός : Εύβοιας

Δήμος : Καρύστου

Δημοτική Ενότητα : Μαρμαρίου

Θέση : Τρίκορφο

3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας Desktop έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) ενός αιολικού σταθμού είναι η «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. - εφεξής «Εταιρεία»)». Η παρούσα έκθεση θα είναι συμπληρωματική ανεξάρτητη τεχνική γνωμοδότηση – εκτίμηση σε Έκθεση Εκτίμησης της Εταιρείας, για τις ανάγκες εφαρμογής του άρθρου 17 & 19 του Ν. 4548/18, προκειμένου να εκτιμηθούν ως περιουσιακά στοιχεία οι υπό ανάπτυξη Φωτοβολταϊκοί Σταθμοί της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» .

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) του αιολικού σταθμού συντάχθηκε συντάχθηκε στις 07 Μαΐου 2025 από τον υπογράφοντα, επαγγελματικό μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), πιστοποιημένος εκτιμητής εγγεγραμμένος στην λίστα του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 342. Η έκθεση εκτίμησης ήταν σύμφωνη με τις απαιτήσεις των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS). Η έκθεση εκτίμησης έγινε υπό τις ακόλουθες :

Παραδοχές :

1. Ο αιολικός σταθμός εκτιμήθηκε ως τμήμα της επιχείρησης σε λειτουργία.
2. Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία και πρόκειται για desktop εκτίμηση.
3. Η κατάσταση των παγίων του αιολικού σταθμού εξήχθηκε εμπειρικά, βασιζόμενοι κατά κύριο λόγο στην χρονολογική ηλικία και την εκτιμώμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή του και λαμβάνοντας υπόψη επιπρόσθετα τα εξής :
   - Την αρχική ημερομηνία κτήσης και κατασκευής
   - Τον οίκο κατασκευής
   - Την τεχνολογική στάθμη - τεχνογνωσία κλπ.
   - Τις δυνατότητες μεταπώλησης του παγίου στην Ελλάδα ή το εξωτερικό
4. Στην παρούσα έκθεση εκτίμησης θεωρείται ότι δεν έχουν γίνει αλλαγές στα τεχνικά χαρακτηριστικά των παγίων του αιολικού σταθμού.
5. Λόγω των περιορισμών όσον αφορά τον βαθμό διεξαγωγής της αυτοψίας, θα πρέπει να τονίσουμε ότι αυτοί οι περιορισμοί πιθανόν να έχουν επίπτωση στην ακρίβεια της εκτίμησης γι’ αυτό η Αγοραία Αξία δόθηκε με κάθε επιφύλαξη.
6. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω έκθεση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.
7. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υιοθετεί ως νόμισμα το ευρώ (€) και οι γνωμοδοτήσεις των αξιών δίνονται στο συγκεκριμένο νόμισμα.
8. Η έκθεση εκτίμησης δεν αποτελεί μελέτη αξιοποίησης των παγίων του αιολικού σταθμού αλλά αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του σταθμού στην υφιστάμενη κατάσταση.

Ειδικές Παραδοχές :

1. Οι υποθέσεις που έγιναν όσον αφορά νομικά έγγραφα (ισχύ ή/και νομιμότητα) πρέπει να ελεγχθούν από την νομική υπηρεσία ή τους νομικούς συμβούλους της κάθε αρχής και καμία ευθύνη ή υποχρέωση δεν θα γίνει αποδεκτή όσον αφορά την σωστή ερμηνεία των νομικών τίτλων του πελάτη.

2. Ο υπό εξέταση αιολικός σταθμός παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας είναι ελεύθερος από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.) καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.

3. Υφίσταται τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών όπως ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία, για την προστασία του περιβάλλοντος.

4. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας και οποιουδήποτε νομικού ζητήματος σχετικού με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Συνεπώς θεωρείται ότι κάθε υπό εξέταση πάγιο του αιολικού σταθμού έχει νόμιμο τίτλο.

Η γνώμη του εκτιμητή για την αγοραία αξία (EBITDA) του αιολικού σταθμού προέκυψε από την χρήση της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), διότι η συγκεκριμένη εγκατάσταση του αιολικού σταθμού συνδέεται με μία αναγνωρίσιμη και αποκλειστική ταμειακή ροή.

4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Σκοπός της παρούσας έκθεσης αποτελεί η εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) ενός αιολικού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στη θέση "Τρίκορφο", της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και ανήκει στην εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» προκειμένου να αποτελέσει μέρος εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων επιχείρησης από την «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» βάση των διατάξεων των άρθρων 17 & 19, Ν.4548/18.

5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ο ορισμός και το εννοιολογικό πλαίσιο της αγοραίας αξίας που έχει υιοθετηθεί και αποδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) είναι ο κάτωθι :
"Το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα πρέπει να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από τη δέουσα εμπορική προώθηση και όταν τα μέρη έχουν ενεργήσει το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. "

6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του προαναφερθέντος αιολικού σταθμού της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις αρχές των εκτιμητικών προτύπων που έχουν θεσπιστεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation Global Standards, Red Book Global Edition effective from Jan 2025), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025, 10η έκδοση) και την κείμενη Ελληνική Νομοθεσία. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του αιολικού σταθμού είναι η μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST)

Βεβαιώνω ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον – κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του προαναφερθέντος αιολικού σταθμού.

8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Προτείνουμε όπως, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή θα πρέπει να γίνει επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών, τις οποίες προϋποθέτει η παρούσα έκθεση εκτίμησης.

9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) του αιολικού σταθμού, βασίστηκε σε τεχνικά και οικονομικά στοιχεία που μας προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», αλλά και από την συλλογή στοιχείων που προήλθαν από έρευνα αγοράς. Συγκεκριμένα :

- Από τεχνικά και οικονομικά στοιχεία που μας προσκόμισε η εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»
- Από τις αντιπροσωπείες των εταιρειών κατασκευής και εμπορίας παρόμοιου εξοπλισμού και από κατασκευαστικές εταιρείες αιολικών σταθμών

- Από το διαδίκτυο (internet)

10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή αναφορά στην παρούσα μελέτη μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο απαγορεύεται να γίνει χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του συντάκτη μηχανικού.

Τέτοια έγκριση απαιτείται είτε όταν γίνεται αποκλειστική αναφορά στην παρούσα μελέτη είτε συνδυαστικά με άλλα έγγραφα.

Διευκρινίζεται επιπλέον ότι δεν μπορείτε να αποκαλύπτετε την παρουσά μελέτη ή να παρέχετε τα οφέλη των υπηρεσιών μου από την παρούσα μελέτη σε τρίτους ή να αναφέρεστε στο περιεχόμενο της ή στα ευρήματα της παρούσας εργασίας εκτός εάν έχετε λάβει προς τούτο την έγγραφη συναίνεση μου ή αυτό υπαγορεύεται από διάταξη νόμου. Σε περίπτωση αποκάλυψης της μελέτης σε τρίτους οφείλετε να τους ενημερώσετε εκ των προτέρω ότι δεν αποδέχομαι καμία ευθύνη προς αυτούς και ότι καμία περαιτέρω προώθηση της παρούσας δεν δύναται να πραγματοποιηθεί.

Σημειώνεται ότι το παρόν βασίζεται σε νόμους και διοικητικούς κανονισμούς όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης της παρούσας μελέτης. Συνεπώς το περιεχόμενο της παρούσας δύναται να τροποποιηθεί βάση μεταγενέστερων νομοθετικών ή διοικητικών μεταβολών.

11. ΓΕΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Πρόκειται για έναν αιολικό σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας εγκατεστημένης ισχύος 11.500,00kWp (βάσει εγκατεστημένης ισχύος) και μέγιστης ισχύος παραγωγής 11.500,00kWp (βάσει της Βεβαίωσης ηλέκτρισης ΑΔΜΗΕ Α.Ε.), που έχει εγκατασταθεί επί γηπέδου στη θέση "Τρίκορφο", της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

12. ΑΔΕΙΕΣ - ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Για τον αιολικό σταθμό έχουν εκδοθεί και προσκομίσθηκαν :

- Πρότυπη Σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης Διαφορικής Προσαύξησης (Σ.Ε.Δ.Π.) Σταθμών Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. στο

Διασυνδεδεμένο Σύστημα και το Διασυνδεδεμένο Δίκτυο, μεταξύ του "ΔΑΠΠΕΠ Α.Ε." και της "ΑΙΟΛΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΤΡΙΚΟΡΦΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" (Αρ. Σύμβασης/Ημερομηνία : 68/30.12.2016).

- Σύμβαση Κατασκευής Έργων Σύνδεσης με το δίκτυο μεταξύ ΑΔΜΗΕ ΑΕ και Παραγωγού, για την σύνδεση με το Δίκτυο Μέσης Τάσης του αιολικού σταθμού ισχύος 11.500,00 kW στη θέση "Τρίκορφο", της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας (Αρ. Πρωτ./Ημερομηνία : 20315/19.04.2010).

- Πρόσθετη πράξη σύμβασης σύνδεσης στο σύστημα ΑΔΜΗΕ 007/2018 του αιολικού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 11.5 MW της εταιρείας «Αιολικά Πάρκα Τρίκορφο Α.Ε.» στη θέση "Τρίκορφο", της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας (Αρ. Πρωτ./Ημερομηνία : 20075/24.01.2020).

- Πρόσθετη πράξη σύμβασης σύνδεσης στο σύστημα ΑΔΜΗΕ του αιολικού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 11.5 MW της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» στη θέση "Τρίκορφο", της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας (Ημερομηνία : 23.05.2022).

- Τροποποίηση άδειας παραγωγής λόγω αλλαγής μετοχικής σύνθεσης του κατόχου της, που χορηγήθηκε στην εταιρεία με την επωνυμία ΑΙΟΛΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΤΡΙΚΟΡΦΟ Α.Ε. για παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από αιολικό σταθμό στη θέση "Τρίκορφο", του Δήμου Μαρμαρίου Ευβοίας, εκδοθείσα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργεια και Κλιματικής Αλλαγής (Αρ. Πρωτ./Ημερομηνία : Δ6/Φ17.194/οικ.25996/15.12.2009).

- Υπ’ Αριθμ. 135/2018 Απόφαση ΡΑΕ για την παράταση της διάρκειας ισχύος της υπ’ αριθ. πρωτ. ΥΠΑΝ Δ6/Φ17.194/12788π.ε./11.02.2003 (Αρ. Μητρώου Αδειών ΡΑΕ ΑΔ 00439) άδειας παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, όπως ισχύει, από αιολικό πάρκο, ισχύος 11,5 MW στη θέση «Τρίκορφο», της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου, της Περιφερειακής Ενότητας Ευβοίας, της

εταιρείας με την επωνυμία «ΑΙΟΛΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΤΡΙΚΟΡΦΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με δ.τ. «ΑΙΟΛΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΤΡΙΚΟΡΦΟ Α.Ε.» (Ημερομηνία : 08.02.2018).

- Βεβαίωση ηλέκτρισης των εγκαταστάσεων του αιολικού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας ισχύος 11.5 MW της εταιρείας ΑΙΟΛΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΤΡΙΚΟΡΦΟ Α.Ε. στη θέση "Τρίκορφο", του Δήμου Καρύστου, της Περιφερειακής Ενότητας Ευβοίας, εκδοθείσα από τον ΑΔΜΗΕ (Αρ. Πρωτ./Ημερομηνία : 20361/03.06.2019).

- Τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού Πελετίδη Γεώργιου (Ιανουάριος 2018).

- Τεχνική περιγραφή Αιολικού Πάρκου ισχύος 11,5 MW στις θέσεις «ΤΡΙΚΟΡΦΟ» ΚΑΙ «ΚΑΡΦΙΑ» του Δήμου Καρύστου, της Περιφερειακής Ενότητας Ευβοίας, της εταιρείας «ΑΙΟΛΙΚΑ ΠΑΡΚΑ ΤΡΙΚΟΡΦΟ Α.Ε.».

13. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Έχουν εγκατασταθεί :

Α. Ανεμογεννήτριες

Έχουν εγκατασταθεί πέντε (5) ανεμογεννήτριες του Γερμανικού οίκου Enercon (E70) ονομαστικής ισχύος 2,3MW έκαστη. Κάθε Α/Γ είναι οριζοντίου άξονα, διαθέτει πτερωτή 3 πτερυγίων διαμέτρου 71 m, ανάντη του ανέμου, ανεξάρτητης περιστροφικής ταχύτητας, μεταβλητού βήματος πτερυγίου, δίχως κιβώτιο οδοντωτών τροχών, μεταλλικού πυλώνα ύψους πλήμνης 64 m στην κορυφή του οποίου εδράζεται το κέλυφος (nacelle). Η κάθε Α/Γ είναι εφοδιασμένη με δακτυλιοειδή σύγχρονη γεννήτρια μεταβλητών στροφών για μέγιστη εκμετάλλευση του αιολικού δυναμικού, ακόμη και στις μικρές ταχύτητες ανέμου.

Β. Οικίσκος Ελέγχου

Εντός του πάρκου έχει κατασκευαστεί ένας οικίσκος ελέγχου για την τοποθέτηση του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού της εγκατάστασης. Το κτίριο του είναι εμβαδού περίπου 75m2 και έχει εγκατασταθεί σε έκταση 4 στρεμμάτων.

Γ. Οδοποιία πρόσβασης στις πλατείες Α/Γ και Οικίσκου Ελέγχου

Η οδοποιία για την εξυπηρέτηση των θέσεων εγκατάστασης των Α/Γ και του οικίσκου αποτελείται από τους εξής κλάδους:

- Κλάδος 1: εξυπηρέτηση θέσης εγκατάστασης της Α/Γ Α1, μήκους 134,96m.
- Κλάδος 2: κεντρική εσωτερική οδοποιία του Α/Π καθώς και εξυπηρέτηση του οικίσκου ελέγχου αυτού, μήκους 1.739,12m.
- Κλάδος 3: εξυπηρέτηση θέσης εγκατάστασης της Α/Γ Α3, μήκους 50,59m.
- Κλάδος 4: εξυπηρέτηση της διέλευσης της διασυνδετικής γραμμής Μέσης Τάσης της Α/Γ Α1 με τον Ο.Ε. και ένωσης του δυτικού (θέση «Καρφιά») με τον ανατολικό κλάδο (θέση «Τρίκορφο») του Α/Π μέσω του νέου δικτύου χωμάτινων οδών για την εξυπηρέτηση γειτονικού Α.Σ.Π.Η.Ε., μήκους 357,75m.
- Κλάδος 5: εξυπηρέτηση θέσης εγκατάστασης της Α/Γ Α5, μήκους 94,72m.
- Κλάδος 6: συνέχεια του Κλάδου 2 για συναρμογή του με την χωμάτινη οδό που παρέχει πρόσβαση στον ανατολικό κλάδο (θέση «Τρίκορφο») του Α/Π, μήκους 316,50m.
- Κλάδος 7: εξυπηρέτηση θέσης εγκατάστασης της Α/Γ Α4, μήκους 49,58m.

Η διάνοιξη των τμημάτων της εσωτερικής οδοποιίας, στο σύνολο της, έχει γίνει με χαρακτηριστικά και προδιαγραφές, όπως έχουν καθορισθεί από σχετικές εγκύκλιες του Υπουργείου Γεωργίας (νυν Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων), ώστε να επιφέρει τις ελάχιστες δυνατές ζημιές στο δασικό οικοσύστημα από το οποίο έχει διέλθει.

Δ. Επεμβάσεις και αποκατάσταση περιβάλλοντος

Οι επεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν είναι οι κάτωθι :

- Οδοποιία του αιολικού πάρκου : Έχει διανοιχτεί κλάδος εσωτερικής οδοποιίας, που συνδέει τις ανεμογεννήτριες Α2 έως και Α5 με υφιστάμενη δασική οδό η οποία συνδέεται με την εγγύς επαρχιακή οδό Καλογέρι-Βατήσι. Η Α1 συνδέεται με την επαρχιακή οδό Λέπουρα-Στύρα-Κάρυστος διαμέσου υφιστάμενης δασικής οδού και μικρού κλάδου οδοποιίας που έχει διανοιχτεί. Έχει γίνει διάστρωση με κατάλληλο θραυστό υλικό.

- Εκσκαφές θεμελίων Α/Γ : Για την θεμελίωση των ανεμογεννητριών έχει γίνει εκσκαφή μικρής έκτασης, για την κατασκευή θεμελίου μεταβλητού πάχους, διαμέτρου 18 m και όγκου σκυροδέματος 450 m3 περίπου.

- Εκσκαφές καναλιών καλωδιώσεων Χαμηλής και Μέσης Τάσεως και ασθενών ρευμάτων : Αυτές οδεύουν κατά κανόνα από βάση σε βάση των Α/Γ ακολουθώντας την νέα και υφιστάμενη οδοποιία. Καλύπτονται από τα υλικά εκσκαφής.

- Διαμόρφωση πλατωμάτων γύρω από τις θέσεις των Α/Γ : Οι πλατείες ανέγερσης των Α/Γ είναι πολυγωνικές με επιφάνεια 2.500m2 περίπου, ώστε να είναι ευχερέστερη η πραγματοποίηση ελιγμών από τα οχήματα μεταφοράς του εξοπλισμού και από τα οχήματα που θα χρησιμοποιηθούν για την ανέγερση. Επιπρόσθετα, οι επιτόπιες τοπογραφήσεις που έγιναν για τις ανάγκες της προκατασκευαστικής διαδικασίας είχε ως αποτέλεσμα την μελέτη με την μέγιστη δυνατή ακρίβεια των επεμβάσεων επί του εδάφους σε κάθε μία από τις θέσεις εγκατάστασης των Α/Γ του έργου. Η κάθε πλατεία έχει διαμορφωθεί επίπεδη με κατά το δυνατόν μικρές κλίσεις, καθώς ο σχεδιασμός έχει γίνει με τον καλύτερο τρόπο και δεν αποτραπεί η σημαντική αλλοίωση της υπάρχουσας κορυφογραμμής. Ο επίπεδος αυτός χώρος των πλατειών έχει μικρές κλίσεις για την απορροή των ομβρίων υδάτων, ενώ λόγω των μικρών τους διαστάσεων δεν έχουν αλλοιωθεί οι υπάρχουσες κορυφογραμμές.

- Επιχωματώσεις / διαμόρφωση χώρου : Στόχος ήταν η κατά το δυνατόν επαναφορά του χώρου στη προηγούμενη κατάσταση ώστε η μόνη παρέμβαση στη φύση να περιοριστεί στη διάμετρο πάκτωσης του κάθε πυλώνα, στο πλάτωμα και την εσωτερική οδό διασύνδεσης του Αιολικού Πάρκου, η διάστρωση της οποίας έχει γίνει με διαλογή προϊόντων εκσκαφής, περιορίζοντας στο ελάχιστο την οποιαδήποτε διατάραξη του χώρου.

Ε. Διασύνδεση

Η διασύνδεση του εν λόγω αιολικού σταθμού με το Σύστημα έχει υλοποιηθεί μέσω ενός νέου Υποσταθμού (Υ/Σ) ανύψωσης τάσης 20/150kV, με την ονομασία «Υ/Σ ΕΥΒΟΙΑ 5 – Υ/Σ ΣΤΟΥΠΠΑΙΩΝ», που έχει κατασκευαστεί σε κατάλληλο γήπεδο στη θέση «ΔΡΥΜΑΡΙ-ΤΖΟΥΜΙΖΑ» της Δημοτικής Ενότητας Μαρμαρίου, του Δήμου Καρύστου. Η κατασκευή του Υ/Σ «ΕΥΒΟΙΑ 5» (Υ/Σ ΣΤΟΥΠΠΑΙΩΝ) έχει γίνει στο πλαίσιο της επέκτασης του Συστήματος στη νότια Εύβοια, η οποία περιλαμβάνει την υποβρύχια καλωδιακή σύνδεση Νέα Μάκρη – Πολυπόταμος, μία εναέρια γραμμή

μεταφοράς (Γ.Μ.) 150kV βαρέως τύπου, διπλού κυκλώματος (2Β) καθώς και την ανέγερση τεσσάρων νέων Υ/Σ στην Εύβοια και ενός στην Άνδρο.

Διάρκεια Ζωής

Ο ωφέλιμος χρόνος ζωής τέτοιου είδους εξοπλισμού που αφορά σε ανεμογεννήτριες, οικίσκο ελέγχου, συστήματα παρακολούθησης και ελέγχου και έργα οδοποιίας θεωρούνται τα είκοσι (20) έως είκοσι πέντε (25) χρόνια.

14. ΕΤΗΣΙΑ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με τα εκκαθαριστικά σημειώματα του ΔΑΠΕΕΠ που μας προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», λαμβάνοντας τρείς πλήρης περιόδους λειτουργίας και συγκεκριμένα Ιανουάριος 2022 έως Δεκέμβριος 2024, προκύπτει η μέση ετήσια πραγματική ενεργειακή απολαβή :

ΜΗΝΙΑΙΑ & ΕΤΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΠΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΠΑΡΑΓΩΓΟ "ΠΥΡΙΤΙΟ Α.Ε."						
ΓΙΑ ΤΟΝ ΑΣΠΗΕ ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ «ΤΡΙΚΟΡΦΟ» ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΚΑΡΥΣΤΟΥ						
α/α	Μήνας	Συνολική Παραγωγή (kWh)	Μήνας	Συνολική Παραγωγή (kWh)	Μήνας	Συνολική Παραγωγή (kWh)
1	Ιανουάριος 2022	1.997.673,0	Ιανουάριος 2023	2.878.442,0	Ιανουάριος 2024	3.263.907,0
2	Φεβρουάριος 2022	2.694.581,0	Φεβρουάριος 2023	2.547.147,0	Φεβρουάριος 2024	2.306.831,0
3	Μάρτιος 2022	3.543.044,0	Μάρτιος 2023	2.339.677,0	Μάρτιος 2024	1.446.430,0
4	Απρίλιος 2022	2.037.783,0	Απρίλιος 2023	1.425.655,0	Απρίλιος 2024	2.433.226,0
5	Μαΐος 2022	2.255.188,0	Μαΐος 2023	2.849.777,0	Μαΐος 2024	1.757.079,0
6	Ιούνιος 2022	3.748.711,0	Ιούνιος 2023	2.203.889,0	Ιούνιος 2024	3.325.263,0
7	Ιούλιος 2022	5.265.167,0	Ιούλιος 2023	2.487.354,0	Ιούλιος 2024	4.577.480,0
8	Αύγουστος 2022	3.406.441,0	Αύγουστος 2023	4.094.004,0	Αύγουστος 2024	3.616.936,0
9	Σεπτέμβριος 2022	2.257.964,0	Σεπτέμβριος 2023	3.729.289,0	Σεπτέμβριος 2024	1.355.818,0
10	Οκτώβριος 2022	4.649.530,0	Οκτώβριος 2023	2.431.449,0	Οκτώβριος 2024	4.245.990,0
11	Νοέμβριος 2022	3.225.157,0	Νοέμβριος 2023	1.899.780,0	Νοέμβριος 2024	3.630.732,0
12	Δεκέμβριος 2022	2.313.721,0	Δεκέμβριος 2023	2.321.547,0	Δεκέμβριος 2024	2.732.306,0
		37.394.960,0		31.208.010,0		34.691.998,0
				Άθροισμα ετών : 2022-2024		103.294.968,0
				Μέση Ετήσια Παραγωγή (kWh)		34.431.656,00

Επομένως, προκύπτει η Μέση Ετήσια Πραγματική Ενεργειακή Απολαβή (kWh/y): 34.431.656,00 kWh.

15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA ΑΙΟΛΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ

Στον υπολογισμό του κέρδους προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας θα προσδιορίσουμε τα έσοδα από την λειτουργία του σταθμού σε διάρκεια λειτουργίας είκοσι ετών.

Ο υπολογισμός του EBITDA του φωτοβολταικού σταθμού έγινε με τη μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

Οι παραδοχές που ελήφθησαν υπόψη χρησιμοποίησαν στοιχεία από παρόμοιες εγκαταστάσεις αλλά και στοιχεία που προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» και είναι οι παρακάτω:

- Μέση ετήσια πραγματική παραγόμενη ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας λήφθηκε από τα στοιχεία που μας προσκόμισε ο επενδυτής (ενημερωτικά σημειώματα ΔΑΠΕΕΠ Α.Ε. - Ιανουάριος 2022 έως Δεκέμβριος 2024) σε kWh/y : 34.431.656,00 kWh/Y

- Τιμή πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας/kWh: 98,00 €/MWh

- Μέσο κόστος συντήρησης: Λαμβάνεται ως ποσοστό 8.5% επί των εσόδων με ποσοστό ετήσιας αύξησης 1.0% λόγω παλαιότητας του εξοπλισμού. Σύμφωνα με την σύμβαση με την εταιρεία ENERCON, για την περίοδο 11ου με 15ου χρόνου λειτουργίας ισχύει αυξημένος ο συντελεστής εύρεσης της τιμής στο 100% από το 75% που ισχύει σήμερα και από τον 16ο χρόνο λειτουργίας το ΕΡΚ παύει να ισχύει. Επομένως, για την 5ετία 21/12/2028-21/12/2033 έχει προστεθεί κόστος συντήρησης επιπλέον 70.000,00€ για κάθε έτος.

- Μέσο κόστος ασφάλισης: λαμβάνεται ως ποσοστό 2.00% επί των ετήσιων εσόδων

- Μέσο κόστος εξόδων προσωπικού και διοίκησης: Λαμβάνονται ως ποσοστό 1.50% επί των ετήσιων εσόδων

- Μέσο κόστος ρεύματος ιδιοκατανάλωσης : Λαμβάνεται ως ποσοστό 0.50% επί των εσόδων με ποσοστό ετήσιας αύξησης 0.1%

- Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε. : 3.00% επί των ετήσιων εσόδων

- Κόστος παροχής υπηρεσιών Φορέα Σωρευτικής Εκπροσώπησης : 0,3€/MWh
- Αμοιβή ΔΑΠΕΕΠ : 15.203,00€/έτος
- Επιτόκιο προεξόφλησης: 7.8%.

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Αιολικού Σταθμού (EBITDA)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΙΟΛΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF) - ΠΕΡΙΟΔΟΣ 20 ΕΤΩΝ																
Πελάτης :	ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.																
Ακίνητο:	ΑΙΟΛΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΜΕ 5 Α/Γ 2.3 MW, ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΓΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΗΣ ΙΣΧΥΟΣ 11.5 MW																
Θέση :	θέση "ΤΡΙΚΟΡΦΟ", του Δήμου Καρύστου, της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας																
Ημερομηνία σύνδεσης του ΑΣΠΗΕ με το δίκτυο	27/2/2020																
Ημερομηνία Αποτίμησης :	28/2/2025																
ΕΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	**6ο ετος**	**7ο ετος**	**8ο ετος**	**9ο ετος**	**10ο ετος**	**11ο ετος**	**12ο ετος**	**13ο ετος**	**14ο ετος**	**15ο ετος**	**16ο ετος**	**17ο ετος**	**18ο ετος**	**19ο ετος**	**20ο ετος**		
ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΑΚΟ ΕΤΟΣ	**28/2/2025**	**28/2/2026**	**28/2/2027**	**28/2/2028**	**28/2/2029**	**28/2/2030**	**28/2/2031**	**28/2/2032**	**28/2/2033**	**28/2/2034**	**28/2/2035**	**28/2/2036**	**28/2/2037**	**28/2/2038**	**28/2/2039**		
	27/2/2026	**27/2/2027**	**27/2/2028**	**27/2/2029**	**27/2/2030**	**27/2/2031**	**27/2/2032**	**27/2/2033**	**27/2/2034**	**27/2/2035**	**27/2/2036**	**27/2/2037**	**27/2/2038**	**27/2/2039**	**27/2/2040**		
ΕΣΟΔΑ	3.374.302	3.370.928	3.367.557	3.364.190	3.360.825	3.357.464	3.354.107	3.350.753	3.347.402	3.344.055	3.340.711	3.337.370	3.334.033	3.330.699	3.327.368	(όλο το 20ο έτος)	
															3.318.252	(έσοδα κατά το 20ο έτος μέχρι την ημερομηνία λήξης Πώλησης Ενέργειας)	
ΕΞΟΔΑ																	
Κόστος μίσθωσης αγροτεμαχίου	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.087,6	16.039,3		
Κόστος συντήρησης (Προγραμματισμένη - Προληπτική συντήρηση, Security, CCTV κλπ.)	286.816	289.684	292.581	295.506	368.462	371.447	374.460	377.506	380.580	313.686	316.823	319.991	323.191	326.423	328.698		
Κόστος ασφάλισης	67.486	67.419	67.351	67.284	67.217	67.149	67.082	67.015	66.948	66.881	66.814	66.747	66.681	66.614	66.365		
Έξοδα προσωπικού & διοίκησης	50.615	50.564	50.513	50.463	50.412	50.362	50.312	50.261	50.211	50.161	50.111	50.061	50.010	49.960	49.774		
Ρεύμα Ιδιοκαταναλώσεων	16.872	16.888	16.905	16.922	16.939	16.956	16.973	16.990	17.007	17.024	17.041	17.058	17.075	17.092	17.109		
Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε.	101.229	101.128	101.027	100.926	100.825	100.724	100.623	100.523	100.422	100.322	100.221	100.121	100.021	99.921	99.548		
Κόστος παροχής υπηρεσιών Φορέα Σωρευτικής Εκπροσώπησης	10.329	10.324	10.319	10.314	10.309	10.304	10.299	10.293	10.283	10.278	10.273	10.268	10.262	10.257	697		
Αμοιβή ΔΑΠΕΕΠ	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.203	15.157		
ΕΣΟΔΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	2.809.665	2.803.631	2.797.570	2.791.484	2.715.372	2.709.232	2.703.068	2.696.874	2.690.660	2.754.413	2.748.138	2.741.834	2.735.502	2.729.141	2.724.864		
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΕΣ	2.809.665	2.803.631	2.797.570	2.791.484	2.715.372	2.709.232	2.703.068	2.696.874	2.690.660	2.754.413	2.748.138	2.741.834	2.735.502	2.729.141	2.724.864		
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (discound factor)	0,963	0,893	0,829	0,769	0,713	0,662	0,614	0,569	0,528	0,490	0,454	0,422	0,391	0,363	0,337		
ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (NPV) ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ	2.706.109	2.504.913	2.318.644	2.146.196	1.936.622	1.792.434	1.658.956	1.535.395	1.421.017	1.349.431	1.248.940	1.155.914	1.069.800	990.085	917.007		

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	
Υπολειπόμενος χρόνος λειτουργίας αιολικού σταθμού σε έτη (Από την ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης έως το τέλος της περιόδου μελέτης)	14,99
Τα έσοδα υπολογίζονται στο μισό κάθε έτους. υπολειμματική αξία του αγροτεμαχίου και του εξοπλισμού θεωρείται μηδενική στο τέλος της περιόδου μελέτης.	Η
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΣΟΔΩΝ - ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	
Θεωρητική ενεργειακή απολαβή (kWh)	0,00
Μέση Πραγματική ενεργειακή απολαβή (kWh) - Εκκαθαριστικά ΔΑΠΕΕΠ / Ιανουάριος 2022-Δεκέμβριος 2024	34.431.656,00
Μέσος Όρος Θεωρητικής Ενεργειακής Απολαβής (kWh/y):	34.431.656,00
Τιμή πώλησης σε €/kWh σύμφωνα με την Κείμενη Νομοθεσία ή / και πρόσφατο προσκομισθέν Τιμολόγιο	0,09800
Κύκλος εργασιών κατά το 1ο έτος της περιόδου μελέτης - λαμβάνεται η θεωρητική ενεργειακή απολαβή	**3.374.302,29**
Μείωση παραγωγής λόγω γήρανσης / έτος	0,10%
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΞΟΔΩΝ - ΚΟΣΤΟΥΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	
Κόστος εκμίσθωσης αγροτεμαχίου	16.087,57 €
Μέσο Κόστος συντήρησης ως ποσοστό % επί των ετησίων εσόδων	8,50%
Ποσοστό ετήσιας αύξησης εξόδων συντήρησης λόγω παλαιότητας	1,00%
Μέσο Κόστος ασφάλισης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων)	2,00%
Μέσο Κόστος εξόδων προσωπικού και διοίκησης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων)	1,50%
Μέσο Κόστος Ρεύματος Ιδιοκαταναλώσεων	0,50%
Ποσοστό ετήσιας αύξησης εξόδων ρευματος ιδιοκατανάλωσης	0,10%
Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε.	3,00%
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΩΓΩΝ	
Επιτόκιο προεξόφλησης	7,80%
ΑΞΙΕΣ	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (Α.Α.) (EBITDA)	**24.751.463 €**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (Α.Α.) - ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ	**24.751.000 €**

Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης Εκτίμησης	28/02/25	
Ημερομηνία Έναρξης Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας	27/02/20	(Οπως προκύπτει από τα στοιχεία παραγωγής και τη Βεβαίωση Σύνδεσης με το δίκτυο)
Περίοδος λειτουργίας (έτη)	20	(Διάρκεια Σύμβασης Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας (έτη))
Έτη που έχει λειτουργήσει ήδη	5,01	(Από την ημερομηνία έναρξης πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας έως την ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης)
Υπολειπόμενος χρόνος λειτουργίας ΑΣΠΗΕ σε έτη	14,99	
Ημερομηνία λήξης Σύμβασης Πώλησης	27/02/40	(20 έτη από την ημερομηνία έναρξης πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας)
Το κόστος εκμίσθωσης του αγροτεμαχίου λήφθηκε σταθερό καθ'όλη την διάρκεια μίσθωσης		
Λειτουργία Α/Π κατά 20ο έτος	0,997	
Έσοδα Α/Π στο 20^{ο} έτος λειτουργίας (ευρώ)	3.318.252	

Αγοραία Αξία Αιολικού Σταθμού (EBITDA) : 24.751.000,00€

(Είκοσι Τέσσερα Εκατομμύρια Επτακόσιες Πενήντα Μία Χιλιάδες Ευρώ)

16. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Δηλώνεται ότι η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

2. Δεν επιτρέπεται η αναδημοσίευση εν όλω ή εν μέρει της παρούσας έκθεσης χωρίς έγγραφη συγκατάθεση του συντάξα μηχανικού.

3. Η παρούσα εμπιστευτική έκθεση έχει σκοπό την εσωτερική πληροφόρηση του εντολέα. Ο συντάκτης της έκθεσης δεν έχει καμία ευθύνη απέναντι σε τρίτα πρόσωπα για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης.

4. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης καθορίζει την ειλικρινή αξιολόγηση του εκτιμητή σε σχέση με την «Εταιρεία». Ο εκτιμητής δεν έχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον και κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης, ο εκτιμητής δεν προβλέπει την απόκτηση μεταγενέστερου ενδιαφέροντος για την εταιρεία ««ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»». Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν είχε κανένα προγενέστερο συμφέρον για την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.».

5. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει του ότι είναι μόνο συμβουλευτική, με τέτοιες συμβουλές να αναφέρονται αποκλειστικά στο βαθμό που αναφέρεται ρητά στην συνημμένη έκθεση. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, σε σχέση με την παρούσα έκθεση, ο εκτιμητής δεν φέρει καμία ευθύνη για οποιαδήποτε ερμηνεία που εφαρμόζεται ή συμπέρασμα που πραγματοποιήθηκε από την «Εταιρεία» ή οποιοδήποτε τρίτο μέρος.

6. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά σε αυτήν, η παρούσα έκθεση είναι το σύνολο των συμβουλών που παρέχει ο εκτιμητής σχετικά με το αντικείμενο της έκθεσης.

7. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή νομική ευθύνη για οποιαδήποτε ενέργεια που έχει ληφθεί, ή δεν έχει αναληφθεί, άμεσα ή έμμεσα, από την «Εταιρεία» ή από οποιονδήποτε τρίτο μέρος, όσον αφορά τα αποτελέσματα της έκθεσης και η «Εταιρεία» συμφωνεί

ότι ο εκτιμητής δεν θα φέρει καμία τέτοια ευθύνη ή νομική ευθύνη σχετικά με αυτό. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν έχει ενημερωθεί για περιορισμούς ή εμπόδια στα νομικά δικαιώματα που περιλαμβάνονται στην ιδιοκτησία του εξεταζόμενου σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

8. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν ευθύνεται για τυχόν παραβιάσεις, σφάλματα ή παραλείψεις σε σχέση με την παρούσα έκθεση εκτίμησης.

9. Αυτή η έκθεση εκτίμησης είναι εμπιστευτική και έχει συνταχθεί για την πληροφόρηση της «Εταιρείας». Το περιεχόμενό της δεν θα κοινοποιηθεί (άμεσα ή έμμεσα) σε τρίτους χωρίς τη ρητή εξουσιοδότηση του συντάξα μηχανικού εκτιμητή και της «Εταιρείας». Με την επιφύλαξη των ανωτέρω, ο συντάξας εκτιμητής δεν θα είναι υπεύθυνος ή δεν θα φέρει ευθύνη για την εμπιστοσύνη τρίτων στην παρούσα έκθεση.

Αβραάμ Μακρίδης,
MRICS – MACHINERY AND BUSINESS ASSETS
VALUER IN MACHINERY-PLANT & EQUIPMENT,
CERTIFICATE OF LLOYD'S MARITIME ACADEMY IN VESSEL VALUATION
Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός
Μελετητής - Σύμβουλος Η-Μ Εφαρμογών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής -Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου : 342)



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1-Β

Υπολογισμός Τελικής Αξίας Εκτίμησης

Αιολικού Σταθμού

στη θέση "ΤΡΙΚΟΡΦΟ"

Υπολογισμός Τελικής Αξίας Εκτίμησης
Αιολικού Σταθμού στη θέση "ΤΡΙΚΟΡΦΟ"

	6ο ετος	7ο ετος	8ο ετος	9ο ετος	10ο ετος	11ο ετος	12ο ετος	13ο ετος	14ο ετος	15ο ετος	16ο ετος	17ο ετος	18ο ετος	19ο ετος	20ο ετος	***Σύνολο***
Από	28/02/2025	28/02/2026	28/02/2027	28/02/2028	28/02/2029	28/02/2030	28/02/2031	28/02/2032	28/02/2033	28/02/2034	28/02/2035	28/02/2036	28/02/2037	28/02/2038	28/02/2039	
Έως	27/02/2026	27/02/2027	27/02/2028	27/02/2029	27/02/2030	27/02/2031	27/02/2032	27/02/2033	27/02/2034	27/02/2035	27/02/2036	27/02/2037	27/02/2038	27/02/2039	27/02/2040	
Αποτέλεσμα EBITDA από ανεξάρτητο εκτιμητή	2.809.665,37	2.803.630,53	2.797.570,15	2.791.483,94	2.715.371,60	2.709.232,39	2.703.067,53	2.696.874,48	2.690.660,43	2.754.413,02	2.748.137,61	2.741.833,94	2.735.501,70	2.729.140,56	2.724.864,49	
Συντελεστής προεξόφλησης	0,9631	0,8935	0,8288	0,7688	0,7132	0,6616	0,6137	0,5693	0,5281	0,4899	0,4545	0,4216	0,3911	0,3628	0,3365	
Προεξοφλημένο EBITDA από ανεξάρτητο εκτιμητή	2.706.108,58	2.504.912,96	2.318.644,06	2.146.196,44	1.936.621,94	1.792.433,59	1.658.956,32	1.535.394,67	1.421.017,49	1.349.431,47	1.248.939,75	1.155.913,67	1.069.799,72	990.085,35	917.007,48	***24.751.463,46***
Φόρος εισοδήματος	434.727,11	433.399,45	432.066,17	430.727,20	413.982,49	412.631,86	411.275,59	409.913,12	408.546,03	422.571,60	421.191,01	419.804,20	418.411,11	417.011,66	358.637,47	
Καθαρό Κόστος αποξήλωσης	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	
Προεξοφλημένος φόρος εισοδήματος και κόστος αποξήλωσης	418.704,23	387.222,17	358.099,21	331.159,06	295.255,19	272.998,07	252.412,58	233.373,27	215.765,26	207.024,66	191.417,70	176.982,79	163.632,17	151.284,67	255.306,72	***3.910.637,75***
Σύνολο προεξοφλημένων ταμειακών ροών	2.287.404,35	2.117.690,79	1.960.544,85	1.815.037,39	1.641.366,75	1.519.435,53	1.406.543,74	1.302.021,40	1.205.252,23	1.142.406,81	1.057.522,04	978.930,88	906.167,54	838.800,67	661.700,75	***20.840.825,72***

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2-Α

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (EBITDA)

Φωτοβολταϊκού Σταθμού

στη θέση "ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ"

Desktop Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (EBITDA) Φωτοβολταικού Σταθμού της Εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» στη θέση "ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ", της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας



Αβραάμ Μακρίδης, MRICS

Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός

Πιστοποιημένος Εκτιμητής - Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου 342)

ΜΑΙΟΣ 2025



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3
2. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 3
3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3
4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 5
5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 5
6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 6
7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST) 6
8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 6
9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ 6
10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 7
11. ΓΕΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 7
12. ΑΔΕΙΕΣ - ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ 7
13. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ 8
14. ΕΤΗΣΙΑ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ 10
15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ 11
16. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 14

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επωνυμία Εντολέα : «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»

Ονοματεπώνυμο Εκτιμητή : ΜΑΚΡΙΔΗΣ Σ. ΑΒΡΑΑΜ

Ημερομηνία Εντολής : 14.04.2025

Ημερομηνία Αυτοψίας : -

Ημερομηνία Σύνταξης : 02.05.2025

Ημερομηνία Αποτίμησης: 28.02.2025

2. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός : Λάρισας

Δήμος : Ελασσόνας

Δημοτική Ενότητα : Λιβάδι

Θέση : Ασπρόκαμπος

3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας Desktop έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) ενός φωτοβολταικού σταθμού είναι η «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. - εφεξής «Εταιρεία»)». Η παρούσα έκθεση θα είναι συμπληρωματική ανεξάρτητη τεχνική γνωμοδότηση – εκτίμηση σε Έκθεση Εκτίμησης της Εταιρείας, για τις ανάγκες εφαρμογής του άρθρου 17 & 19 του Ν. 4548/18, προκειμένου να εκτιμηθούν ως περιουσιακά στοιχεία οι υπό ανάπτυξη Φωτοβολταϊκοί Σταθμοί της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού συντάχθηκε στις 07 Μαΐου 2025 από τον υπογράφοντα, επαγγελματικό μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), πιστοποιημένος εκτιμητής εγγεγραμμένος στην λίστα του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 342. Η έκθεση εκτίμησης ήταν σύμφωνη με τις απαιτήσεις των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS). Η έκθεση εκτίμησης έγινε υπό τις ακόλουθες :

Παραδοχές :

1. Ο φωτοβολταικός σταθμός εκτιμήθηκε ως τμήμα της επιχείρησης σε λειτουργία.

2. Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία και πρόκειται για desktop εκτίμηση.

3. Η κατάσταση των παγίων του φωτοβολταικού σταθμού εξήχθηκε εμπειρικά, βασιζόμενοι κατά κύριο λόγο στην χρονολογική ηλικία και την εκτιμώμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή του και λαμβάνοντας υπόψη επιπρόσθετα τα εξής :

- Την αρχική ημερομηνία κτήσης και κατασκευής
- Τον οίκο κατασκευής
- Την τεχνολογική στάθμη - τεχνογνωσία κλπ.
- Τις δυνατότητες μεταπώλησης του παγίου στην Ελλάδα ή το εξωτερικό

4. Στην παρούσα έκθεση εκτίμησης θεωρείται ότι δεν έχουν γίνει αλλαγές στα τεχνικά χαρακτηριστικά των παγίων του φωτοβολταικού σταθμού.

5. Λόγω των περιορισμών όσον αφορά τον βαθμό διεξαγωγής της αυτοψίας, θα πρέπει να τονίσουμε ότι αυτοί οι περιορισμοί πιθανόν να έχουν επίπτωση στην ακρίβεια της εκτίμησης γι’ αυτό η Αγοραία Αξία δόθηκε με κάθε επιφύλαξη.

6. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω έκθεση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

7. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υιοθετεί ως νόμισμα το ευρώ (€) και οι γνωμοδοτήσεις των αξιών δίνονται στο συγκεκριμένο νόμισμα.

8. Η έκθεση εκτίμησης δεν αποτελεί μελέτη αξιοποίησης των παγίων του φωτοβολταικού σταθμού αλλά αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του σταθμού στην υφιστάμενη κατάσταση.

Ειδικές Παραδοχές :

1. Οι υποθέσεις που έγιναν όσον αφορά νομικά έγγραφα (ισχύ ή/και νομιμότητα) πρέπει να ελεγχθούν από την νομική υπηρεσία ή τους νομικούς συμβούλους της κάθε αρχής και καμία ευθύνη ή υποχρέωση δεν θα γίνει αποδεκτή όσον αφορά την σωστή ερμηνεία των νομικών τίτλων του πελάτη.

2. Ο υπό εξέταση φωτοβολταικός σταθμός παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας είναι ελεύθερος από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.) καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.

3. Υφίσταται τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών όπως ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία, για την προστασία του περιβάλλοντος.

4. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας και οποιουδήποτε νομικού ζητήματος σχετικού με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Συνεπώς θεωρείται ότι κάθε υπό εξέταση πάγιο του φωτοβολταικού σταθμού έχει νόμιμο τίτλο.

Η γνώμη του εκτιμητή για την αγοραία αξία (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού προέκυψε από την χρήση της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), διότι η συγκεκριμένη εγκατάσταση του φωτοβολταικού σταθμού συνδέεται με μία αναγνωρίσιμη και αποκλειστική ταμειακή ροή.

4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Σκοπός της παρούσας έκθεσης αποτελεί η εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) ενός φωτοβολταικού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στη θέση "Ασπρόκαμπος", της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας και ανήκει στην εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» προκειμένου να αποτελέσει μέρος εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων επιχείρησης από την «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» βάση των διατάξεων των άρθρων 17 & 19, Ν.4548/18.

5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ο ορισμός και το εννοιολογικό πλαίσιο της αγοραίας αξίας που έχει υιοθετηθεί και αποδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) είναι ο κάτωθι :
"Το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα πρέπει να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από τη δέουσα εμπορική προώθηση και όταν τα μέρη έχουν ενεργήσει το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. "

6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του προαναφερθέντος φωτοβολταικού σταθμού της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις αρχές των εκτιμητικών προτύπων που έχουν θεσπιστεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation Global Standards, Red Book Global Edition effective from Jan 2025), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025, 10η έκδοση) και την κείμενη Ελληνική Νομοθεσία. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του φωτοβολταϊκού σταθμού είναι η μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST)

Βεβαιώνω ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον – κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του προαναφερθέντος φωτοβολταικού σταθμού.

8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Προτείνουμε όπως, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή θα πρέπει να γίνει επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών, τις οποίες προϋποθέτει η παρούσα έκθεση εκτίμησης.

9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού, βασίστηκε σε τεχνικά και οικονομικά στοιχεία που μας προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», αλλά και από την συλλογή στοιχείων που προήλθαν από έρευνα αγοράς. Συγκεκριμένα :

- Από τεχνικά και οικονομικά στοιχεία που μας προσκόμισε η εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»
- Από τις αντιπροσωπείες των εταιρειών κατασκευής και εμπορίας παρόμοιου εξοπλισμού και από κατασκευαστικές εταιρείες φωτοβολταικών σταθμών

- Από το διαδίκτυο (internet)

10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή αναφορά στην παρούσα μελέτη μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο απαγορεύεται να γίνει χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του συντάκτη μηχανικού.

Τέτοια έγκριση απαιτείται είτε όταν γίνεται αποκλειστική αναφορά στην παρούσα μελέτη είτε συνδυαστικά με άλλα έγγραφα.

Διευκρινίζεται επιπλέον ότι δεν μπορείτε να αποκαλύπτετε την παρουσά μελέτη ή να παρέχετε τα οφέλη των υπηρεσιών μου από την παρούσα μελέτη σε τρίτους ή να αναφέρεστε στο περιεχόμενο της ή στα ευρήματα της παρούσας εργασίας εκτός εάν έχετε λάβει προς τούτο την έγγραφη συναίνεση μου ή αυτό υπαγορεύεται από διάταξη νόμου. Σε περίπτωση αποκάλυψης της μελέτης σε τρίτους οφείλετε να τους ενημερώσετε εκ των προτέρω ότι δεν αποδέχομαι καμία ευθύνη προς αυτούς και ότι καμία περαιτέρω προώθηση της παρούσας δεν δύναται να πραγματοποιηθεί.

Σημειώνεται ότι το παρόν βασίζεται σε νόμους και διοικητικούς κανονισμούς όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης της παρούσας μελέτης. Συνεπώς το περιεχόμενο της παρούσας δύναται να τροποποιηθεί βάση μεταγενέστερων νομοθετικών ή διοικητικών μεταβολών.

11. ΓΕΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Πρόκειται για ένα φωτοβολταϊκό σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας εγκατεστημένης ισχύος 2.552,00kWp (βάσει εγκατεστημένης ισχύος) και μέγιστης ισχύος παραγωγής 2.552,00 kWp (βάσει της Βεβαίωσης Έναρξης Λειτουργία ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.), που έχει εγκατασταθεί επί γηπέδου συνολικής επιφάνειας 8.235,23τ.μ. στη θέση "Ασπρόκαμπος", της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

12. ΑΔΕΙΕΣ - ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Για τους ΦΒ σταθμό έχουν εκδοθεί και προσκομίσθηκαν :

- Πρότυπη Σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης Διαφορικής Προσαύξησης (Σ.Ε.Δ.Π.) Σταθμών Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. στο Διασυνδεδεμένο Σύστημα και το Διασυνδεδεμένο Δίκτυο, μεταξύ του "ΔΑΠΠΕΠ Α.Ε." και της " ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε." (Αρ. Σύμβασης/Ημερομηνία : 4242/07.12.2021).

- Σύμβαση Κατασκευής Έργων Σύνδεσης με το δίκτυο μεταξύ ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ και Παραγωγού, για την σύνδεση με το Δίκτυο Μέσης Τάσης του φωτοβολταικού σταθμού ισχύος 2.552,00 kW στη θέση θέση "Ασπρόκαμπος", του Δήμου Ελασσόνας, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας (Ημερομηνία : 30.03.2022).

- 1η Τροποποίηση της από 30.03.2022 Σύμβασης Κατασκευής Έργων Σύνδεσης με το δίκτυο μεταξύ ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ και Παραγωγού (Ημερομηνία : 11.05.2023).

- Βεβαίωση έναρξης λειτουργίας φωτοβολταικού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας (Αρ. Παροχής : 84210386), εκδοθείσα από τον ΔΕΔΔΗΕ – Διεύθυνση Περιφέρειας Κεντρικής Ελλάδος (Αρ. Πρωτ./Ημερομηνία : 408982/08.12.2022).

- Τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού Πελετίδη Γεώργιου (Νοέμβριος 2021).

- Τεχνική περιγραφή διασυνδεδεμένου φωτοβολταϊκού συστήματος της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» στη θέση "ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ" Δ.Ε ΛΙΒΑΔΙΟΥ, Δ.ΕΛΑΣΣΟΝΑΣ, Π.Ε.ΛΑΡΙΣΑΣ, Π.ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ, της εταιρείας «HELIOSRES ΟΔΥΣΣΕΑΣ ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε.» (Ημερομηνία : 23.09.2022).

13. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Έχουν εγκατασταθεί :

Α. Φωτοβολταϊκά Πλαίσια

- 3294 τμχ φωτοβολταϊκά πλαίσια μονοκρυσταλλικού πυριτίου του κατασκευαστικού οίκου TRINA SOLAR τύπου TSM-DEG20C.20 ισχύος 585 Wp έκαστο και αντίστοιχα 1056 τμχ TSM-DEG20C.20 ισχύος 590 Wp.

Β. Αντιστροφείς (Inverter)

Δώδεκα (12) τριφασικοί αντιστροφείς του οίκου HUAWEI και τύπου SUN2000-215KTL-H3, ισχύος 215kW έκαστος.

Γ. Συστήματα Στήριξης

Στον σταθμό έχουν εγκατασταθεί tracker μονής σειράς τύπου TR114 της εταιρείας MEVACO. Το περιστρεφόμενο μέρος αποτελείται από μια δοκό, η οποία, μαζί με τα panel τοποθετείται παράκεντρα από τον άξονα περιστροφής, εξασφαλίζοντας έτσι ισορροπία κατά την περιστροφή σε όλη τη διαδρομή. Τα panel στηρίζονται στον Tracker μέσω οπών, οι οποίες προλαμβάνουν τη μετατόπιση τους. Η όδευση των καλωδίων είναι εφικτή με τη στερέωση των καλωδίων πάνω στη δοκό, χωρίς διακοπές.

Δ. Υποσταθμός

Για την στέγαση ολόκληρου του ηλεκτρολογικού εξοπλισμού και για τη σύνδεση του σταθμού με το δίκτυο ΔΕΔΔΗΕ έχει κατασκευαστεί οικίσκος Μ x Π x Υ: 6,1m x 2,46m x 3,2m κατάλληλα εδρασμένος σε βάση η οποία έχει κατασκευαστεί από οπλισμένο σκυρόδεμα με την κατάλληλη υποδομή σωληνώσεων για την όδευση των αγωγών που καταλήγουν εντός του.

Στο εσωτερικό του Υ/Σ υπάρχουν 3 ξεχωριστοί χώροι :

- χώρος Πεδίων Μέσης Τάσης
- χώρος Πεδίων Χαμηλής Τάσης
- χώρος μετασχηματιστή

Τριφασικός μετασχηματιστής ελαίου, χαμηλών απωλειών, ονομαστικής ισχύος 2500kVA.

Ε. Λοιπός εξοπλισμός / Δαπάνες:

- Ηλεκτρολογικό υλικό που περιλαμβάνει καλωδίωση, περιμετρική και θεμελιακή γείωση, ηλεκτρολογικοί πίνακες και εξαρτήματα για τη ηλεκτρολογική σύνδεση των Φ/Β πλαισίων κάθε στοιχειοσειράς (string) και του απαραίτητου εξοπλισμού (DC και AC).
- Σύστημα διαχείρισης και ελέγχου του πάρκου (απομακρυσμένη παρακολούθηση / τηλεμετρία κλπ).
- Περίφραξη

- Εργασίες / Μελέτες / Χωματουργικά

Διάρκεια Ζωής

Ο ωφέλιμος χρόνος ζωής τέτοιου είδους εξοπλισμού που αφορά σε φωτοβολταϊκά πλαίσια, βάσεις στήριξης, συστήματα παρακολούθησης και ελέγχου θεωρούνται τα είκοσι (20) χρόνια, ενώ για τους αντιστροφείς τα δέκα (10) χρόνια περίπου.

14. ΕΤΗΣΙΑ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με τα εκκαθαριστικά σημειώματα του ΔΑΠΕΕΠ που μας προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», λαμβάνοντας δύο πλήρης περιόδους λειτουργίας και συγκεκριμένα Ιανουάριος 2023 έως Δεκέμβριος 2024, προκύπτει η μέση ετήσια πραγματική ενεργειακή απολαβή :

ΜΗΝΙΑΙΑ & ΕΤΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΠΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΠΑΡΑΓΩΓΟ "ΠΥΡΙΤΙΟ Α.Ε."				
ΓΙΑ ΤΟΝ Φ/Β ΣΤΑΘΜΟ ΙΣΧΥΟΣ 2.552MW ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ «ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ» ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΕΛΑΣΣΟΝΑΣ				
α/α	**Μήνας**	**Συνολική Παραγωγή (kWh)**	**Μήνας**	**Συνολική Παραγωγή (kWh)**
1	**Ιανουάριος 2023**	199.491,0	**Ιανουάριος 2024**	211.292,0
2	**Φεβρουάριος 2023**	292.761,0	**Φεβρουάριος 2024**	237.205,0
3	**Μάρτιος 2023**	380.877,0	**Μάρτιος 2024**	391.351,0
4	**Απρίλιος 2023**	431.209,0	**Απρίλιος 2024**	474.725,0
5	**Μαΐος 2023**	373.958,0	**Μαΐος 2024**	457.961,0
6	**Ιούνιος 2023**	509.969,0	**Ιούνιος 2024**	554.129,0
7	**Ιούλιος 2023**	630.896,0	**Ιούλιος 2024**	589.421,0
8	**Αύγουστος 2023**	533.909,0	**Αύγουστος 2024**	523.970,0
9	**Σεπτέμβριος 2023**	371.237,0	**Σεπτέμβριος 2024**	399.836,0
10	**Οκτώβριος 2023**	326.174,0	**Οκτώβριος 2024**	318.821,0
11	**Νοέμβριος 2023**	207.489,0	**Νοέμβριος 2024**	187.625,0
12	**Δεκέμβριος 2023**	0,0	**Δεκέμβριος 2024**	154.085,0
		4.257.970,0		**4.500.421,0**
		Άθροισμα ετών : 2023-2024		**8.758.391,0**
		Μέση Ετήσια Παραγωγή (kWh)		**4.379.195,50**

Επομένως, προκύπτει η Μέση Ετήσια Πραγματική Ενεργειακή Απολαβή (kWh/y): 4.379.195,50 kWh.

15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ

Στον υπολογισμό του κέρδους προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας θα προσδιορίσουμε τα έσοδα από την λειτουργία του σταθμού σε διάρκεια λειτουργίας είκοσι ετών.

Ο υπολογισμός του EBITDA του φωτοβολταικού σταθμού έγινε με τη μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

Οι παραδοχές που ελήφθησαν υπόψη χρησιμοποίησαν στοιχεία από παρόμοιες εγκαταστάσεις αλλά και στοιχεία που προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» και είναι οι παρακάτω:

- Μέση ετήσια πραγματική παραγόμενη ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας λήφθηκε από τα στοιχεία που μας προσκόμισε ο επενδυτής (ενημερωτικά σημειώματα ΔΑΠΕΕΠ Α.Ε. - Ιανουάριος 2023 έως Δεκέμβριος 2024) σε kWh/y : 4.379.195,00 kWh/Y

- Τιμή πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας/kWh: 40,61 €/MWh.

- Μέσο κόστος συντήρησης: Λαμβάνεται ως ποσοστό 6.0% επί των εσόδων με ποσοστό ετήσιας αύξησης 1.0% λόγω παλαιότητας του εξοπλισμού.

- Μέσο κόστος ασφάλισης: λαμβάνεται ως ποσοστό 3.00% επί των ετήσιων εσόδων.

- Μέσο κόστος εξόδων προσωπικού και διοίκησης: Λαμβάνονται ως ποσοστό 2.00% επί των ετήσιων εσόδων.

- Μέσο κόστος ρεύματος ιδιοκατανάλωσης : Λαμβάνεται ως ποσοστό 3.00% επί των εσόδων με ποσοστό ετήσιας αύξησης 0.5%.

- Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε. : 2,0€/MWh

- Κόστος παροχής υπηρεσιών Φορέα Σωρευτικής Εκπροσώπησης : 0,3€/MWh

- Επιτόκιο προεξόφλησης: 7.8%.

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Φωτοβολταικού Σταθμού (EBITDA)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF) - ΠΕΡΙΟΔΟΣ 20 ΕΤΩΝ	
Πελάτης :	ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.
Ακίνητο:	ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΙΣΧΥΟΣ ΕΓΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΗΣ ΙΣΧΥΟΣ 2.552,0 KW ΚΑΙ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΙΣΧΥΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 2.552,0KW ΜΕ ΚΙΝΗΤΕΣ ΒΑΣΕΙΣ
Θέση :	Θέση "ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ", της Δημοτικής Ενότητας ΛΙΒΑΔΙΟΥ, του Δήμου ΕΛΑΣΣΟΝΑΣ, της Περιφέρειας Θεσσαλίας
Ημερομηνία σύνδεσης του Φ/Β με το δίκτυο	6/12/2022
Ημερομηνία Αποτίμησης :	28/2/2025

ΕΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος	6ο ετος	7ο ετος	8ο ετος	9ο ετος	10ο ετος	11ο ετος	12ο ετος	13ο ετος	14ο ετος	15ο ετος	16ο ετος	17ο ετος	18ο ετος	19ο ετος	20ο ετος	
ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΑΚΟ ΕΤΟΣ	28/2/2025	28/2/2026	28/2/2027	28/2/2028	28/2/2029	28/2/2030	28/2/2031	28/2/2032	28/2/2033	28/2/2034	28/2/2035	28/2/2036	28/2/2037	28/2/2038	28/2/2039	28/2/2040	28/2/2041	28/2/2042	
	27/2/2026	27/2/2027	27/2/2028	27/2/2029	27/2/2030	27/2/2031	27/2/2032	27/2/2033	27/2/2034	27/2/2035	27/2/2036	27/2/2037	27/2/2038	27/2/2039	27/2/2040	27/2/2041	27/2/2042	6/12/2042	
ΕΣΟΔΑ	177.839	176.950	176.065	175.185	174.309	173.437	172.570	171.707	170.849	169.995	169.145	168.299	167.457	166.620	165.787	164.958	164.133	163.313	(όλο το 20ο έτος)
																		125.728	(έσοδα κατά το 20ο έτος μέχρι την ημερομηνία λήξης Πώλησης Ενέργειας)
ΕΞΟΔΑ																			
Κόστος μίσθωσης αγροτεμαχίου	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	13.364	10.290	
Κόστος συντήρησης (Προγραμματισμένη - Προληπτική συντήρηση, Security, CCTV, Κοπή χόρτων κλπ.)	10.670	10.777	10.885	10.994	11.104	11.215	11.327	11.440	11.554	11.670	11.787	11.905	12.024	12.144	12.265	12.388	12.512	9.730	
Κόστος ασφάλισης	5.335	5.308	5.282	5.256	5.229	5.203	5.177	5.151	5.125	5.100	5.074	5.049	5.024	4.999	4.974	4.949	4.924	3.772	
Έξοδα προσωπικού & διοίκησης	3.557	3.539	3.521	3.504	3.486	3.469	3.451	3.434	3.417	3.400	3.383	3.366	3.349	3.332	3.316	3.299	3.283	2.515	
Ρεύμα Ιδιοκαταναλώσεων	5.335	5.362	5.389	5.416	5.443	5.470	5.497	5.525	5.552	5.580	5.608	5.636	5.664	5.693	5.721	5.750	5.778	4.472	
Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε.	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	8.758	6.744	
Κόστος παροχής υπηρεσιών Φορέα Σωρευτικής Εκπροσώπησης	1.314	1.307	1.301	1.294	1.287	1.281	1.274	1.268	1.261	1.255	1.248	1.242	1.235	1.228	1.222	1.215	1.209	926	
ΕΣΟΔΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	129.505	128.534	127.565	126.600	125.637	124.678	123.721	122.767	121.816	120.868	119.922	118.979	118.039	117.102	116.167	115.235	114.305	87.280	
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΕΣ	129.505	128.534	127.565	126.600	125.637	124.678	123.721	122.767	121.816	120.868	119.922	118.979	118.039	117.102	116.167	115.235	114.305	87.280	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (discound factor)	0,963	0,893	0,829	0,769	0,713	0,662	0,614	0,569	0,528	0,490	0,454	0,422	0,391	0,363	0,337	0,312	0,290	0,269	
ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (NPV) ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ	124.732	114.839	105.727	97.335	89.605	82.487	75.931	69.894	64.335	59.215	54.501	50.160	46.163	42.483	39.094	35.974	33.102	23.447	

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	
Υπολειπόμενος χρόνος λειτουργίας Φ/Β σταθμού σε έτη (Από την ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης έως το τέλος της περιόδου μελέτης)	17,77
Τα έσοδα υπολογίζονται στο μισό κάθε έτους. Η υπολειμματική αξία του αγροτεμαχίου και του εξοπλισμού θεωρείται μηδενική στο τέλος της περιόδου μελέτης.	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΣΟΔΩΝ - ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	
Θεωρητική ενεργειακή απολαβή (kWh) (όπως προέκυψε από την προσομείωση του συστήματος μέσω του λογισμικού PVGIS-SAF λαμβάνοντας συντελεστή απωλειών συστήματος 12%)	0,00
Μέση Πραγματική ενεργειακή απολαβή (kWh) - Εκκαθαριστικά ΔΑΠΕΕΠ / Ιανουάριος 2023-Δεκέμβριος 2024	4.379.195,00
Μέσος Όρος Θεωρητικής Ενεργειακής Απολαβής (kWh/y):	4.379.195,00
Τιμή πώλησης σε €/kWh σύμφωνα με την Κείμενη Νομοθεσία ή / και πρόσφατο προσκομισθέν Τιμολόγιο	0,04061
Κύκλος εργασιών κατά το 1ο έτος της περιόδου μελέτης - λαμβάνεται η θεωρητική ενεργειακή απολαβή	**177.839,11**
Μείωση παραγωγής λόγω γήρανσης / έτος	0,50%
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΞΟΔΩΝ - ΚΟΣΤΟΥΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	
Κόστος εκμίσθωσης αγροτεμαχίου	13.364,04 €
Μέσο Κόστος συντήρησης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων 1ου έτους)	6,00%
Ποσοστό ετήσιας αύξησης εξόδων συντήρησης λόγω παλαιότητας	1,00%
Μέσο Κόστος ασφάλισης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων)	3,00%
Μέσο κόστος εξόδων προσωπικού και διοίκησης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων)	2,00%
Μέσο Κόστος Ρεύματος Ιδιοκαταναλώσεων (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων)	3,00%
Ποσοστό ετήσιας αύξησης εξόδων ρευματος ιδιοκατανάλωσης	0,50%
Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε.	2€/MW
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΩΓΩΝ	
Επιτόκιο προεξόφλησης	7,80%
ΑΞΙΕΣ	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (Α.Α.) (EBITDA)	**1.209.024 €**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (Α.Α.) - ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ	**1.209.000 €**

Το κόστος εκμίσθωσης του αγροτεμαχίου λήφθηκε σταθερό καθ'όλη την διάρκεια

Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης Εκτίμησης	28/02/25	
Ημερομηνία Έναρξης Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας	06/12/22	(Όπως προκύπτει από τα στοιχεία παραγωγής και τη Βεβαίωση Σύνδεσης με το δίκτυο)
Περίοδος λειτουργίας (έτη)	20	(Διάρκεια Σύμβασης Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας (έτη))
Έτη που έχει λειτουργήσει ήδη	2,23	(Από την ημερομηνία έναρξης πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας έως την ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης)
Υπολειπόμενος χρόνος λειτουργίας Φ/Β σταθμού σε έτη	17,77	
Ημερομηνία λήξης Σύμβασης Πώλησης	06/12/42	(20 έτη από την ημερομηνία έναρξης πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας)
Λειτουργία Φ/Β κατά 20ο έτος	0,770	
Έσοδα Φ/Β στο 20^{ο} έτος λειτουργίας (ευρώ)	125.728	

Αγοραία Αξία Φωτοβολταικού Σταθμού (EBITDA) : 1.209.000,00€

(Ένα Εκατομμύριο Διακόσιες Εννέα Χιλιάδες Ευρώ)

16. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Ο χρόνος ζωής για τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό των εγκαταστάσεων μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με σύστημα συστοιχίας φωτοβολταϊκών στοιχείων ξεπερνάει τα είκοσι χρόνια υπό κανονικές συνθήκες. Οι κατασκευαστές των φωτοβολταϊκών στοιχείων για το εν λόγω χρονικό διάστημα εγγυώνται απόδοση της τάξεως του 80%.

2. Δηλώνεται ότι η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

3. Δεν επιτρέπεται η αναδημοσίευση εν όλω ή εν μέρει της παρούσας έκθεσης χωρίς έγγραφη συγκατάθεση του συντάξα μηχανικού.

4. Η παρούσα εμπιστευτική έκθεση έχει σκοπό την εσωτερική πληροφόρηση του εντολέα. Ο συντάκτης της έκθεσης δεν έχει καμία ευθύνη απέναντι σε τρίτα πρόσωπα για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης.

5. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης καθορίζει την ειλικρινή αξιολόγηση του εκτιμητή σε σχέση με την «Εταιρεία». Ο εκτιμητής δεν έχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον και κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης, ο εκτιμητής δεν προβλέπει την απόκτηση μεταγενέστερου ενδιαφέροντος για την εταιρεία ««ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»». Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν είχε κανένα προγενέστερο συμφέρον για την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.».

6. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει του ότι είναι μόνο συμβουλευτική, με τέτοιες συμβουλές να αναφέρονται αποκλειστικά στο βαθμό που αναφέρεται ρητά στην συνημμένη έκθεση. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, σε σχέση με την παρούσα έκθεση, ο εκτιμητής δεν φέρει καμία ευθύνη για οποιαδήποτε ερμηνεία που εφαρμόζεται ή συμπέρασμα που πραγματοποιήθηκε από την «Εταιρεία» ή οποιοδήποτε τρίτο μέρος.

7. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά σε αυτήν, η παρούσα έκθεση είναι το σύνολο των συμβουλών που παρέχει ο εκτιμητής σχετικά με το αντικείμενο της έκθεσης.

8. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή νομική ευθύνη για οποιαδήποτε ενέργεια που έχει ληφθεί, ή δεν έχει αναληφθεί, άμεσα ή έμμεσα, από την «Εταιρεία» ή από οποιονδήποτε τρίτο μέρος, όσον αφορά τα αποτελέσματα της έκθεσης και η «Εταιρεία» συμφωνεί ότι ο εκτιμητής δεν θα φέρει καμία τέτοια ευθύνη ή νομική ευθύνη σχετικά με αυτό. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν έχει ενημερωθεί για περιορισμούς ή εμπόδια στα νομικά δικαιώματα που περιλαμβάνονται στην ιδιοκτησία του εξεταζόμενου σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

9. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν ευθύνεται για τυχόν παραβιάσεις, σφάλματα ή παραλείψεις σε σχέση με την παρούσα έκθεση εκτίμησης.

10. Αυτή η έκθεση εκτίμησης είναι εμπιστευτική και έχει συνταχθεί για την πληροφόρηση της «Εταιρείας». Το περιεχόμενό της δεν θα κοινοποιηθεί (άμεσα ή έμμεσα) σε τρίτους χωρίς τη ρητή εξουσιοδότηση του συντάξα μηχανικού εκτιμητή και της «Εταιρείας». Με την επιφύλαξη των ανωτέρω, ο συντάξας εκτιμητής δεν θα είναι υπεύθυνος ή δεν θα φέρει ευθύνη για την εμπιστοσύνη τρίτων στην παρούσα έκθεση.

Αβραάμ Μακρίδης,
MRICS – MACHINERY AND BUSINESS ASSETS
VALUER IN MACHINERY-PLANT & EQUIPMENT,
CERTIFICATE OF LLOYD'S MARITIME ACADEMY IN VESSEL VALUATION
Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός
Μελετητής - Σύμβουλος Η-Μ Εφαρμογών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής -Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου : 342)



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2-Β

Υπολογισμός Τελικής Αξίας Εκτίμησης

Φωτοβολταϊκού Σταθμού

στη θέση "ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ"

Υπολογισμός Τελικής Αξίας Εκτίμησης
Φωτοβολταϊκού Σταθμού στη θέση "ΑΣΠΡΟΚΑΜΠΟΣ"

	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος	6ο ετος	7ο ετος	8ο ετος	9ο ετος	10ο ετος	11ο ετος	12ο ετος	13ο ετος	14ο ετος	15ο ετος	16ο ετος	17ο ετος	18ο ετος	19ο ετος	20ο ετος	***Σύνολο***
Από	28/02/2025	28/02/2026	28/02/2027	28/02/2028	28/02/2029	28/02/2030	28/02/2031	28/02/2032	28/02/2033	28/02/2034	28/02/2035	28/02/2036	28/02/2037	28/02/2038	28/02/2039	28/02/2040	28/02/2041	28/02/2042	
Έως	27/02/2026	27/02/2027	27/02/2028	27/02/2029	27/02/2030	27/02/2031	27/02/2032	27/02/2033	27/02/2034	27/02/2035	27/02/2036	27/02/2037	27/02/2038	27/02/2039	27/02/2040	27/02/2041	27/02/2042	06/12/2042	
Αποτέλεσμα EBITDA από ανεξάρτητο εκτιμητή	129.505,45	128.533,90	127.565,38	126.599,84	125.637,27	124.677,62	123.720,87	122.766,97	121.815,91	120.867,64	119.922,13	118.979,36	118.039,28	117.101,87	116.167,09	115.234,92	114.305,31	87.279,99	
Συντελεστής προεξόφλησης	0,9631	0,8935	0,8288	0,7688	0,7132	0,6616	0,6137	0,5693	0,5281	0,4899	0,4545	0,4216	0,3911	0,3628	0,3365	0,3122	0,2896	0,2686	
Προεξοφλημένο EBITDA από ανεξάρτητο εκτιμητή	124.732,22	114.839,04	105.727,00	97.334,66	89.605,38	82.486,97	75.931,33	69.894,15	64.334,59	59.215,01	54.500,73	50.159,81	46.162,79	42.482,55	39.094,09	35.974,38	33.102,20	23.446,95	***1.209.023,83***
Φόρος εισοδήματος	19.413,16	19.199,42	18.986,34	18.773,92	18.562,16	18.351,04	18.140,55	17.930,69	17.721,46	17.512,84	17.304,83	17.097,42	16.890,60	16.684,37	16.478,72	16.273,64	16.069,13	13.906,07	
Προεξοφλημένος φόρος εισοδήματος	18.697,64	17.153,78	15.736,00	14.434,09	13.238,66	12.141,08	11.133,42	10.208,37	9.359,23	8.579,82	7.864,49	7.208,00	6.605,57	6.052,80	5.545,64	5.080,35	4.653,53	3.735,74	***177.428,21***
Σύνολο προεξοφλημένων ταμειακών ροών	106.034,58	97.685,25	89.991,00	82.900,57	76.366,72	70.345,88	64.797,91	59.685,78	54.975,36	50.635,19	46.636,25	42.951,81	39.557,22	36.429,75	33.548,45	30.894,02	28.448,67	19.711,21	***1.031.595,62***

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3-Α

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (EBITDA)

Φωτοβολταϊκού Σταθμού

στη θέση "ΚΟΥΛΙΑ"

Desktop Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (EBITDA) Φωτοβολταικού Σταθμού της Εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» στη θέση "ΚΟΥΛΙΑ", της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας



Αβραάμ Μακρίδης, MRICS

Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός

Πιστοποιημένος Εκτιμητής - Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου 342)

ΜΑΙΟΣ 2025



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3
2. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 3
3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3
4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 5
5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 5
6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 6
7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST) 6
8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 6
9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ 6
10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 7
11. ΓΕΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 7
12. ΑΔΕΙΕΣ - ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ 7
13. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ 9
15. ΕΤΗΣΙΑ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ 10
16. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ 11
17. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 14

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επωνυμία Εντολέα : «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»

Ονοματεπώνυμο Εκτιμητή : ΜΑΚΡΙΔΗΣ Σ. ΑΒΡΑΑΜ

Ημερομηνία Εντολής : 14.04.2025

Ημερομηνία Αυτοψίας : -

Ημερομηνία Σύνταξης : 07.05.2025

Ημερομηνία Αποτίμησης: 28.02.2025

2. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός : Λάρισας

Δήμος : Ελασσόνας

Δημοτική Ενότητα : Λιβάδι

Θέση : Κούλια

3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας Desktop έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) ενός φωτοβολταικού σταθμού είναι η «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. - εφεξής «Εταιρεία»)». Η παρούσα έκθεση θα είναι συμπληρωματική ανεξάρτητη τεχνική γνωμοδότηση – εκτίμηση σε Έκθεση Εκτίμησης της Εταιρείας, για τις ανάγκες εφαρμογής του άρθρου 17 & 19 του Ν. 4548/18, προκειμένου να εκτιμηθούν ως περιουσιακά στοιχεία οι υπό ανάπτυξη Φωτοβολταϊκοί Σταθμοί της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού συντάχθηκε στις 07 Μαΐου 2025 από τον υπογράφοντα, επαγγελματικό μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), πιστοποιημένος εκτιμητής εγγεγραμμένος στην λίστα του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 342. Η έκθεση εκτίμησης ήταν σύμφωνη με τις απαιτήσεις των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS). Η έκθεση εκτίμησης έγινε υπό τις ακόλουθες :

Παραδοχές :

1. Ο φωτοβολταικός σταθμός εκτιμήθηκε ως τμήμα της επιχείρησης σε λειτουργία.

2. Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία και πρόκειται για desktop εκτίμηση.

3. Η κατάσταση των παγίων του φωτοβολταικού σταθμού εξήχθηκε εμπειρικά, βασιζόμενοι κατά κύριο λόγο στην χρονολογική ηλικία και την εκτιμώμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή του και λαμβάνοντας υπόψη επιπρόσθετα τα εξής :

- Την αρχική ημερομηνία κτήσης και κατασκευής
- Τον οίκο κατασκευής
- Την τεχνολογική στάθμη - τεχνογνωσία κλπ.
- Τις δυνατότητες μεταπώλησης του παγίου στην Ελλάδα ή το εξωτερικό

4. Στην παρούσα έκθεση εκτίμησης θεωρείται ότι δεν έχουν γίνει αλλαγές στα τεχνικά χαρακτηριστικά των παγίων του φωτοβολταικού σταθμού.

5. Λόγω των περιορισμών όσον αφορά τον βαθμό διεξαγωγής της αυτοψίας, θα πρέπει να τονίσουμε ότι αυτοί οι περιορισμοί πιθανόν να έχουν επίπτωση στην ακρίβεια της εκτίμησης γι’ αυτό η Αγοραία Αξία δόθηκε με κάθε επιφύλαξη.

6. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω έκθεση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

7. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υιοθετεί ως νόμισμα το ευρώ (€) και οι γνωμοδοτήσεις των αξιών δίνονται στο συγκεκριμένο νόμισμα.

8. Η έκθεση εκτίμησης δεν αποτελεί μελέτη αξιοποίησης των παγίων του φωτοβολταικού σταθμού αλλά αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του σταθμού στην υφιστάμενη κατάσταση.

Ειδικές Παραδοχές :

1. Οι υποθέσεις που έγιναν όσον αφορά νομικά έγγραφα (ισχύ ή/και νομιμότητα) πρέπει να ελεγχθούν από την νομική υπηρεσία ή τους νομικούς συμβούλους της κάθε αρχής και καμία ευθύνη ή υποχρέωση δεν θα γίνει αποδεκτή όσον αφορά την σωστή ερμηνεία των νομικών τίτλων του πελάτη.

2. Ο υπό εξέταση φωτοβολταικός σταθμός παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας είναι ελεύθερος από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.) καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.

3. Υφίσταται τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών όπως ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία, για την προστασία του περιβάλλοντος.

4. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας και οποιουδήποτε νομικού ζητήματος σχετικού με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Συνεπώς θεωρείται ότι κάθε υπό εξέταση πάγιο του φωτοβολταικού σταθμού έχει νόμιμο τίτλο.

Η γνώμη του εκτιμητή για την αγοραία αξία (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού προέκυψε από την χρήση της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), διότι η συγκεκριμένη εγκατάσταση του φωτοβολταικού σταθμού συνδέεται με μία αναγνωρίσιμη και αποκλειστική ταμειακή ροή.

4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Σκοπός της παρούσας έκθεσης αποτελεί η εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) ενός φωτοβολταικού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στη θέση "Κούλια", της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας και ανήκει στην εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» προκειμένου να αποτελέσει μέρος εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων επιχείρησης από την «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» βάση των διατάξεων των άρθρων 17 & 19, Ν.4548/18.

5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ο ορισμός και το εννοιολογικό πλαίσιο της αγοραίας αξίας που έχει υιοθετηθεί και αποδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) είναι ο κάτωθι :
"Το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα πρέπει να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από τη δέουσα εμπορική προώθηση και όταν τα μέρη έχουν ενεργήσει το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. "

6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του προαναφερθέντος φωτοβολταικού σταθμού της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις αρχές των εκτιμητικών προτύπων που έχουν θεσπιστεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation Global Standards, Red Book Global Edition effective from Jan 2025), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025, 10η έκδοση) και την κείμενη Ελληνική Νομοθεσία. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του φωτοβολταϊκού σταθμού είναι η μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST)

Βεβαιώνω ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον – κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του προαναφερθέντος φωτοβολταικού σταθμού.

8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Προτείνουμε όπως, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή θα πρέπει να γίνει επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών, τις οποίες προϋποθέτει η παρούσα έκθεση εκτίμησης.

9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού, βασίστηκε σε τεχνικά και οικονομικά στοιχεία που μας προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», αλλά και από την συλλογή στοιχείων που προήλθαν από έρευνα αγοράς. Συγκεκριμένα :

- Από τεχνικά και οικονομικά στοιχεία που μας προσκόμισε η εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»
- Από τις αντιπροσωπείες των εταιρειών κατασκευής και εμπορίας παρόμοιου εξοπλισμού και από κατασκευαστικές εταιρείες φωτοβολταικών σταθμών

- Από το διαδίκτυο (internet)

10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή αναφορά στην παρούσα μελέτη μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο απαγορεύεται να γίνει χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του συντάκτη μηχανικού.

Τέτοια έγκριση απαιτείται είτε όταν γίνεται αποκλειστική αναφορά στην παρούσα μελέτη είτε συνδυαστικά με άλλα έγγραφα.

Διευκρινίζεται επιπλέον ότι δεν μπορείτε να αποκαλύπτετε την παρουσά μελέτη ή να παρέχετε τα οφέλη των υπηρεσιών μου από την παρούσα μελέτη σε τρίτους ή να αναφέρεστε στο περιεχόμενο της ή στα ευρήματα της παρούσας εργασίας εκτός εάν έχετε λάβει προς τούτο την έγγραφη συναίνεση μου ή αυτό υπαγορεύεται από διάταξη νόμου. Σε περίπτωση αποκάλυψης της μελέτης σε τρίτους οφείλετε να τους ενημερώσετε εκ των προτέρω ότι δεν αποδέχομαι καμία ευθύνη προς αυτούς και ότι καμία περαιτέρω προώθηση της παρούσας δεν δύναται να πραγματοποιηθεί.

Σημειώνεται ότι το παρόν βασίζεται σε νόμους και διοικητικούς κανονισμούς όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης της παρούσας μελέτης. Συνεπώς το περιεχόμενο της παρούσας δύναται να τροποποιηθεί βάση μεταγενέστερων νομοθετικών ή διοικητικών μεταβολών.

11. ΓΕΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Πρόκειται για ένα φωτοβολταϊκό σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας εγκατεστημένης ισχύος 1.500,00kWp (βάσει εγκατεστημένης ισχύος) και μέγιστης ισχύος παραγωγής 1.500,00 kWp (βάσει της Βεβαίωσης Ηλέκτρισης ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.), που έχει εγκατασταθεί επί γηπέδου συνολικής επιφάνειας 32.829,00τ.μ. στη θέση "Κούλια", της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδίου, του Δήμου Ελασσόνας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας.

12. ΑΔΕΙΕΣ - ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Για τους ΦΒ σταθμό έχουν εκδοθεί και προσκομίσθηκαν :

- Χορήγηση Άδειας Λειτουργίας Φωτοβολταϊκού Σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, ισχύος 1,5 MW, με αρ. άδειας παραγωγής ηλ. ενέργειας ΑΔ-03089, στη θέση «Κούλια» του Δήμου Ελασσόνας της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας, της εταιρείας«ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», εκδοθείσα από Γενική Γραμματεία Ιδιωτικών Επενδύσεων - Γενική Διεύθυνση Στρατηγικών Επενδύσεων - Διεύθυνση Αδειοδοτήσεων (Αρ. Πρωτ./Ημερομηνία : 95539/05.12.2024).

- Σύμβαση Κατασκευής Έργων Σύνδεσης με το δίκτυο μεταξύ ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ και Παραγωγού, για την σύνδεση με το Δίκτυο Μέσης Τάσης του φωτοβολταικού σταθμού ισχύος 1.5 MW στη θέση "Κούλια", του Δήμου Ελασσόνας, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας, της Περιφέρειας Θεσσαλίας (Ημερομηνία : 26.04.2022).

- 1η Τροποποίηση της από 26.04.2022 Σύμβασης Κατασκευής Έργων Σύνδεσης με το δίκτυο μεταξύ ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ και Παραγωγού (Ημερομηνία : 11.05.2023).

- Βεβαίωση ηλέκτρισης φωτοβολταικού σταθμού με αποζημίωση ηλεκτρικής ενέργειας (Αρ. Παροχής : 4-84210387-01), εκδοθείσα από τον ΔΕΔΔΗΕ – Διεύθυνση Περιφέρειας Κεντρικής Ελλάδος (Αρ. Πρωτ./Ημερομηνία : 476623/15.12.2023).

- Βεβαίωση ότι ο σταθμός έχει εγγραφεί στο ΜΗΤΡΩΟ ΣΤΑΘΜΩΝ ΑΠΕ & ΣΗΘΥΑ που τηρείται στην ΔΑΠΕΕΠ Α.Ε. βάσει του άρθρου 12α του ν. 4414 κατόπιν ανέκκλητης δήλωσης περί συμμετοχής στις αγορές ΗΕ χωρίς την σύναψη Σύμβασης Λειτουργικής Ενίσχυσης (ΥΠΕΝ/ΔΑΠΕΕΚ/40143/2078/20.04.2022).

- Τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού Πελετίδη Γεώργιου (Αύγουστος 2022).

- Τεχνική περιγραφή διασυνδεδεμένου φωτοβολταϊκού συστήματος της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» ονομαστικής ισχύος 1.499,94 KWp στη θέση "ΚΟΥΛΙΑ" Δ.Ε ΛΙΒΑΔΙΟΥ, Δ.ΕΛΑΣΣΟΝΑΣ, Π.Ε.ΛΑΡΙΣΑΣ, Π.ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ, της εταιρείας «HELIOSRES ΟΔΥΣΣΕΑΣ ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε.».

13. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Έχουν εγκατασταθεί :

Α. Φωτοβολταϊκά Πλαίσια

- 2564 τμχ φωτοβολταϊκά πλαίσια μονοκρυσταλλικού πυριτίου του κατασκευαστικού οίκου TRINA SOLAR τύπου TSM-DEG20C.20 ισχύος 585 Wp έκαστο.

Β. Αντιστροφείς (Inverter)

Επτά (7) τριφασικοί αντιστροφείς του οίκου HUAWEI και τύπου SUN2000-215KTL-H3, ισχύος 215kW έκαστος.

Γ. Συστήματα Στήριξης

Στον σταθμό έχουν εγκατασταθεί σταθερή διπάσσαλη γαλβανιζέ βάση στήριξης φωτοβολταικών πλαισίων METALOYMIN.

Δ. Υποσταθμός

Για την στέγαση ολόκληρου του ηλεκτρολογικού εξοπλισμού και για τη σύνδεση του σταθμού με το δίκτυο ΔΕΔΔΗΕ έχει κατασκευαστεί οικίσκος Μ x Π x Υ: 6,1m x 2,46m x 3,2m κατάλληλα εδρασμένος σε βάση η οποία έχει κατασκευαστεί από οπλισμένο σκυρόδεμα με την κατάλληλη υποδομή σωληνώσεων για την όδευση των αγωγών που καταλήγουν εντός του.

Στο εσωτερικό του Υ/Σ υπάρχουν 3 ξεχωριστοί χώροι :

- χώρος Πεδίων Μέσης Τάσης
- χώρος Πεδίων Χαμηλής Τάσης
- χώρος μετασχηματιστή

Τριφασικός μετασχηματιστής ελαίου, χαμηλών απωλειών, ονομαστικής ισχύος 16500kVA.

Ε. Λοιπός εξοπλισμός / Δαπάνες:

- Ηλεκτρολογικό υλικό που περιλαμβάνει καλωδίωση, περιμετρική και θεμελιακή γείωση, ηλεκτρολογικοί πίνακες και εξαρτήματα για τη ηλεκτρολογική σύνδεση των Φ/Β πλαισίων κάθε στοιχειοσειράς (string) και του απαραίτητου εξοπλισμού (DC και AC).

- Σύστημα διαχείρισης και ελέγχου του πάρκου (απομακρυσμένη παρακολούθηση / τηλεμετρία κλπ).
- Περίφραξη
- Εργασίες / Μελέτες / Χωματουργικά

Διάρκεια Ζωής

Ο ωφέλιμος χρόνος ζωής τέτοιου είδους εξοπλισμού που αφορά σε φωτοβολταϊκά πλαίσια, βάσεις στήριξης, συστήματα παρακολούθησης και ελέγχου θεωρούνται τα είκοσι (20) χρόνια, ενώ για τους αντιστροφείς τα δέκα (10) χρόνια περίπου.

15. ΕΤΗΣΙΑ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με τα εκκαθαριστικά σημειώματα του ΔΑΠΕΕΠ που μας προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», λαμβάνοντας μία πλήρη περίοδο λειτουργίας και συγκεκριμένα Ιανουάριος 2024 έως Δεκέμβριος 2024, προκύπτει η μέση ετήσια πραγματική ενεργειακή απολαβή :

ΜΗΝΙΑΙΑ & ΕΤΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΠΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΠΑΡΑΓΩΓΟ "ΠΥΡΙΤΙΟ Α.Ε."		
ΓΙΑ ΤΟΝ Φ/Β ΣΤΑΘΜΟ ΙΣΧΥΟΣ 1.5MW ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ «ΚΟΥΛΙΑ» ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΛΑΡΙΣΗΣ		
α/α	**Μήνας**	**Συνολική Παραγωγή (kWh)**
1	**Ιανουάριος 2024**	47.859,0
2	**Φεβρουάριος 2024**	156.053,0
3	**Μάρτιος 2024**	226.998,0
4	**Απρίλιος 2024**	232.677,0
5	**Μαΐος 2024**	221.203,0
6	**Ιούνιος 2024**	267.576,0
7	**Ιούλιος 2024**	273.366,0
8	**Αύγουστος 2024**	262.081,0
9	**Σεπτέμβριος 2024**	216.615,0
10	**Οκτώβριος 2024**	205.849,0
11	**Νοέμβριος 2024**	137.776,0
12	**Δεκέμβριος 2024**	115.091,0
		2.363.144,0
Άθροισμα ετών : 2024		**2.363.144,0**
Μέση Ετήσια Παραγωγή (kWh)		**2.363.144,0**

Επομένως, προκύπτει η Μέση Ετήσια Πραγματική Ενεργειακή Απολαβή (kWh/y): 2.363.144,00 kWh.

16. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ

Στον υπολογισμό του κέρδους προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας θα προσδιορίσουμε τα έσοδα από την λειτουργία του σταθμού σε διάρκεια λειτουργίας είκοσι ετών.
Ο υπολογισμός του EBITDA του φωτοβολταικού σταθμού έγινε με τη μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

Οι παραδοχές που ελήφθησαν υπόψη χρησιμοποίησαν στοιχεία από παρόμοιες εγκαταστάσεις αλλά και στοιχεία που προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» και είναι οι παρακάτω:

- Μέση ετήσια πραγματική παραγόμενη ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας λήφθηκε από τα στοιχεία που μας προσκόμισε ο επενδυτής (ενημερωτικά σημειώματα ΔΑΠΕΕΠ Α.Ε. - Ιανουάριος 2024 έως Δεκέμβριος 2024) σε kWh/y : 2.363.144,00 kWh/Y

- Τιμή πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας/kWh: 71,00 €/MWh.

- Μέσο κόστος συντήρησης: Λαμβάνεται ως ποσοστό 5.0% επί των εσόδων με ποσοστό ετήσιας αύξησης 1.0% λόγω παλαιότητας του εξοπλισμού.

- Μέσο κόστος ασφάλισης: λαμβάνεται ως ποσοστό 2.00% επί των ετήσιων εσόδων.

- Μέσο κόστος εξόδων προσωπικού και διοίκησης: Λαμβάνονται ως ποσοστό 2.00% επί των ετήσιων εσόδων.

- Μέσο κόστος ρεύματος ιδιοκατανάλωσης : Λαμβάνεται ως ποσοστό 2.00% επί των εσόδων με ποσοστό ετήσιας αύξησης 0.5%.

- Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε. : 2,0€/MWh

- Κόστος παροχής υπηρεσιών Φορέα Σωρευτικής Εκπροσώπησης : 0,3€/MWh

- Επιτόκιο προεξόφλησης: 7.8%.

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Φωτοβολταικού Σταθμού (EBITDA)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF) - ΠΕΡΙΟΔΟΣ 20 ΕΤΩΝ																				
Πελάτης :	ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΓΙΟΥ Α.Ε.																				
Ακίνητο:	ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΙΣΧΥΟΣ ΕΓΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΗΣ ΙΣΧΥΟΣ1.500,0 KW ΚΑΙ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΙΣΧΥΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ1.500,0KW ΜΕ ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΒΑΣΕΙΣ																			
Θέση :	θέση «Κούλια» του Δήμου Ελασσόνας της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας																			
Ημερομηνία σύνδεσης του Φ/Β με το δίκτυο	1/12/2023																			
Ημερομηνία Αποτίμησης :	28/2/2025																			
ΕΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	**2ο ετος**	**3ο ετος**	**4ο ετος**	**5ο ετος**	**6ο ετος**	**7ο ετος**	**8ο ετος**	**9ο ετος**	**10ο ετος**	**11ο ετος**	**12ο ετος**	**13ο ετος**	**14ο ετος**	**15ο ετος**	**16ο ετος**	**17ο ετος**	**18ο ετος**	**19ο ετος**	**20ο ετος**	
ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΑΚΟ ΕΤΟΣ	**28/2/2025**	**28/2/2026**	**28/2/2027**	**28/2/2028**	**28/2/2029**	**28/2/2030**	**28/2/2031**	**28/2/2032**	**28/2/2033**	**28/2/2034**	**28/2/2035**	**28/2/2036**	**28/2/2037**	**28/2/2038**	**28/2/2039**	**28/2/2040**	**28/2/2041**	**28/2/2042**	**28/2/2043**	
	27/2/2026	**27/2/2027**	**27/2/2028**	**27/2/2029**	**27/2/2030**	**27/2/2031**	**27/2/2032**	**27/2/2033**	**27/2/2034**	**27/2/2035**	**27/2/2036**	**27/2/2037**	**27/2/2038**	**27/2/2039**	**27/2/2040**	**27/2/2041**	**27/2/2042**	**27/2/2043**	**1/12/2043**	
ΕΣΟΔΑ	167.783	166.944	166.110	165.279	164.453	163.630	162.812	161.998	161.188	160.382	159.580	158.782	157.989	157.199	156.413	155.631	154.852	154.078	153.308	(όλο το 20ο έτος)
																			115.926	(έσοδα κατά το 20ο έτος μέχρι την ημερομηνία λήξης Πώλησης Ενέργειας)
ΕΞΟΔΑ																				
Κόστος μίσθωσης αγροτεμαχίου	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	8.636	6.529	
Κόστος συντήρησης (Προγραμματισμένη - Προληπτική συντήρηση, Security, CCTV, Κοπή χόρτων κλπ.)	8.389	8.473	8.558	8.643	8.730	8.817	8.905	8.994	9.084	9.175	9.267	9.360	9.453	9.548	9.643	9.740	9.837	9.935	7.586	
Κόστος ασφάλισης	3.356	3.339	3.322	3.306	3.289	3.273	3.256	3.240	3.224	3.208	3.192	3.176	3.160	3.144	3.128	3.113	3.097	3.082	2.319	
Έξοδα προσωπικού & διοίκησης	3.356	3.339	3.322	3.306	3.289	3.273	3.256	3.240	3.224	3.208	3.192	3.176	3.160	3.144	3.128	3.113	3.097	3.082	2.319	
Ρεύμα Ιδιοκαταναλώσεων	3.356	3.372	3.389	3.406	3.423	3.440	3.458	3.475	3.492	3.510	3.527	3.545	3.563	3.580	3.598	3.616	3.634	3.653	2.775	
Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε.	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	4.726	3.573	
Κόστος παροχής υπηρεσιών Φορέα Σωρευτικής Εκπροσώπησης	709	705	702	698	695	691	688	684	681	677	673	670	666	663	659	656	652	649	488	
ΕΣΟΔΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	135.256	134.353	133.454	132.558	131.664	130.774	129.887	129.003	128.121	127.243	126.367	125.494	124.624	123.757	122.893	122.031	121.172	120.316	90.338	
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΕΣ	135.256	134.353	133.454	132.558	131.664	130.774	129.887	129.003	128.121	127.243	126.367	125.494	124.624	123.757	122.893	122.031	121.172	120.316	90.338	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (discound factor)	0,963	0,893	0,829	0,769	0,713	0,662	0,614	0,569	0,528	0,490	0,454	0,422	0,391	0,363	0,337	0,312	0,290	0,269	0,249	
ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (NPV) ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ	130.271	120.038	110.607	101.915	93.904	86.520	79.716	73.444	67.665	62.338	57.430	52.906	48.738	44.897	41.358	38.096	35.091	32.322	22.512	

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	
Υπολειπόμενος χρόνος λειτουργίας Φ/Β σταθμού σε έτη (Από την ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης έως το τέλος της περιόδου μελέτης)	18,75
Τα έσοδα υπολογίζονται στο μισό κάθε έτους. υπολειμματική αξία του αγροτεμαχίου και του εξοπλισμού θεωρείται μηδενική στο τέλος της περιόδου μελέτης.	Η
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΣΟΔΩΝ - ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	
Θεωρητική ενεργειακή απολαβή (kWh) (όπως προέκυψε από την προσομείωση του συστήματος μέσω του λογισμικού PVGIS-SAF λαμβάνοντας συντελεστή απωλειών συστήματος 12%)	0,00
Μέση Πραγματική ενεργειακή απολαβή (kWh) - Εκκαθαριστικά ΔΑΠΕΕΠ / Ιανουάριος 2023-Δεκέμβριος 2023	2.363.144,00
Μέσος Όρος Θεωρητικής Ενεργειακής Απολαβής (kWh/y):	2.363.144,00
Τιμή πώλησης σε €/kWh σύμφωνα με την Κείμενη Νομοθεσία ή / και πρόσφατο προσκομισθέν Τιμολόγιο	0,07100
Κύκλος εργασιών κατά το 1ο έτος της περιόδου μελέτης - λαμβάνεται η θεωρητική ενεργειακή απολαβή	**167.783,22**
Μείωση παραγωγής λόγω γήρανσης / έτος	0,50%
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΞΟΔΩΝ - ΚΟΣΤΟΥΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	
Κόστος εκμίσθωσης αγροτεμαχίου	8.636,04 €
Μέσο Κόστος συντήρησης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων 1ου έτους)	5,00%
Ποσοστό ετήσιας αύξησης εξόδων συντήρησης λόγω παλαιότητας	1,00%
Μέσο Κόστος ασφάλισης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων)	2,00%
Μέσο κόστος εξόδων προσωπικού και διοίκησης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων)	2,00%
Μέσο Κόστος Ρεύματος Ιδιοκαταναλώσεων	2,00%
Ποσοστό ετήσιας αύξησης εξόδων ρευματος ιδιοκατανάλωσης	0,50%
Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε.	2€/MW
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΩΓΩΝ	
Επιτόκιο προεξόφλησης	7,80%
ΑΞΙΕΣ	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (Α.Α.) (EBITDA)	**1.299.769 €**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (Α.Α.) - ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ	**1.300.000 €**

Το κόστος εκμίσθωσης του αγροτεμαχίου λήφθηκε σταθερό καθ'όλη την διάρκεια

Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης Εκτίμησης	28/02/25	
Ημερομηνία Έναρξης Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας	01/12/23	(Όπως προκύπτει από τα στοιχεία παραγωγής και τη Βεβαίωση Σύνδεσης με το δίκτυο)
Περίοδος λειτουργίας (έτη)	20	(Διάρκεια Σύμβασης Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας (έτη))
Έτη που έχει λειτουργήσει ήδη	1,25	(Από την ημερομηνία έναρξης πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας έως την ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης)
Υπολειπόμενος χρόνος λειτουργίας Φ/Β σταθμού σε έτη	18,75	
Ημερομηνία λήξης Σύμβασης Πώλησης	01/12/43	(20 έτη από την ημερομηνία έναρξης πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας)
Λειτουργία Φ/Β κατά 20ο έτος	0,756	
Έσοδα Φ/Β στο 20^{ο} έτος λειτουργίας (ευρώ)	115.926	

Αγοραία Αξία Φωτοβολταικού Σταθμού (EBITDA) : 1.300.000,00€

(Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

17. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Ο χρόνος ζωής για τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό των εγκαταστάσεων μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με σύστημα συστοιχίας φωτοβολταϊκών στοιχείων ξεπερνάει τα είκοσι χρόνια υπό κανονικές συνθήκες. Οι κατασκευαστές των φωτοβολταϊκών στοιχείων για το εν λόγω χρονικό διάστημα εγγυώνται απόδοση της τάξεως του 80%.

2. Δηλώνεται ότι η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

3. Δεν επιτρέπεται η αναδημοσίευση εν όλω ή εν μέρει της παρούσας έκθεσης χωρίς έγγραφη συγκατάθεση του συντάξα μηχανικού.

4. Η παρούσα εμπιστευτική έκθεση έχει σκοπό την εσωτερική πληροφόρηση του εντολέα. Ο συντάκτης της έκθεσης δεν έχει καμία ευθύνη απέναντι σε τρίτα πρόσωπα για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης.

5. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης καθορίζει την ειλικρινή αξιολόγηση του εκτιμητή σε σχέση με την «Εταιρεία». Ο εκτιμητής δεν έχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον και κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης, ο εκτιμητής δεν προβλέπει την απόκτηση μεταγενέστερου ενδιαφέροντος για την εταιρεία ««ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»». Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν είχε κανένα προγενέστερο συμφέρον για την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.».

6. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει του ότι είναι μόνο συμβουλευτική, με τέτοιες συμβουλές να αναφέρονται αποκλειστικά στο βαθμό που αναφέρεται ρητά στην συνημμένη έκθεση. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, σε σχέση με την παρούσα έκθεση, ο εκτιμητής δεν φέρει καμία ευθύνη για οποιαδήποτε ερμηνεία που εφαρμόζεται ή συμπέρασμα που πραγματοποιήθηκε από την «Εταιρεία» ή οποιοδήποτε τρίτο μέρος.

7. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά σε αυτήν, η παρούσα έκθεση είναι το σύνολο των συμβουλών που παρέχει ο εκτιμητής σχετικά με το αντικείμενο της έκθεσης.

8. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή νομική ευθύνη για οποιαδήποτε ενέργεια που έχει ληφθεί, ή δεν έχει αναληφθεί, άμεσα ή έμμεσα, από την «Εταιρεία» ή από οποιονδήποτε τρίτο μέρος, όσον αφορά τα αποτελέσματα της έκθεσης και η «Εταιρεία» συμφωνεί ότι ο εκτιμητής δεν θα φέρει καμία τέτοια ευθύνη ή νομική ευθύνη σχετικά με αυτό. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν έχει ενημερωθεί για περιορισμούς ή εμπόδια στα νομικά δικαιώματα που περιλαμβάνονται στην ιδιοκτησία του εξεταζόμενου σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

9. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν ευθύνεται για τυχόν παραβιάσεις, σφάλματα ή παραλείψεις σε σχέση με την παρούσα έκθεση εκτίμησης.

10. Αυτή η έκθεση εκτίμησης είναι εμπιστευτική και έχει συνταχθεί για την πληροφόρηση της «Εταιρείας». Το περιεχόμενό της δεν θα κοινοποιηθεί (άμεσα ή έμμεσα) σε τρίτους χωρίς τη ρητή εξουσιοδότηση του συντάξα μηχανικού εκτιμητή και της «Εταιρείας». Με την επιφύλαξη των ανωτέρω, ο συντάξας εκτιμητής δεν θα είναι υπεύθυνος ή δεν θα φέρει ευθύνη για την εμπιστοσύνη τρίτων στην παρούσα έκθεση.

Αβραάμ Μακρίδης,
MRICS – MACHINERY AND BUSINESS ASSETS
VALUER IN MACHINERY-PLANT & EQUIPMENT,
CERTIFICATE OF LLOYD'S MARITIME ACADEMY IN VESSEL VALUATION
Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός
Μελετητής - Σύμβουλος Η-Μ Εφαρμογών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής -Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου : 342)



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3-Β

Υπολογισμός Τελικής Αξίας Εκτίμησης
Φωτοβολταϊκού Σταθμού
στη θέση "ΚΟΥΛΙΑ"

Υπολογισμός Τελικής Αξίας Εκτίμησης
Φωτοβολταϊκού Σταθμού στη θέση "ΚΟΥΛΙΑ"

	2ο ετος	3ο ετος	4ο ετος	5ο ετος	6ο ετος	7ο ετος	8ο ετος	9ο ετος	10ο ετος	11ο ετος	12ο ετος	13ο ετος	14ο ετος	15ο ετος	16ο ετος	17ο ετος	18ο ετος	19ο ετος	20ο ετος	***Σύνολο***
Από	28/02/2025	28/02/2026	28/02/2027	28/02/2028	28/02/2029	28/02/2030	28/02/2031	28/02/2032	28/02/2033	28/02/2034	28/02/2035	28/02/2036	28/02/2037	28/02/2038	28/02/2039	28/02/2040	28/02/2041	28/02/2042	28/02/2043	
Έως	27/02/2026	27/02/2027	27/02/2028	27/02/2029	27/02/2030	27/02/2031	27/02/2032	27/02/2033	27/02/2034	27/02/2035	27/02/2036	27/02/2037	27/02/2038	27/02/2039	27/02/2040	27/02/2041	27/02/2042	27/02/2043	01/12/2043	
Αποτέλεσμα EBITDA από ανεξάρτητο εκτιμητή	135.255,80	134.353,31	133.453,93	132.557,63	131.664,37	130.774,13	129.886,87	129.002,58	128.121,21	127.242,75	126.367,16	125.494,41	124.624,48	123.757,34	122.892,95	122.031,29	121.172,33	120.316,05	90.337,77	
Συντελεστής προεξόφλησης	0,9631	0,8935	0,8288	0,7688	0,7132	0,6616	0,6137	0,5693	0,5281	0,4899	0,4545	0,4216	0,3911	0,3628	0,3365	0,3122	0,2896	0,2686	0,2492	
Προεξοφλημένο EBITDA από ανεξάρτητο εκτιμητή	130.270,63	120.038,41	110.607,47	101.915,22	93.903,94	86.520,42	79.715,60	73.444,23	67.664,61	62.338,28	57.429,79	52.906,45	48.738,13	44.897,04	41.357,56	38.096,09	35.090,85	32.321,78	22.512,43	***1.299.768,95***
Φόρος εισοδήματος	19.972,64	19.774,09	19.576,22	19.379,04	19.182,52	18.986,67	18.791,47	18.596,93	18.403,03	18.209,76	18.017,13	17.825,13	17.633,75	17.442,97	17.252,81	17.063,24	16.874,27	16.685,89	14.167,19	
Προεξοφλημένος φόρος εισοδήματος	19.236,50	17.667,22	16.224,90	14.899,32	13.681,11	12.561,62	11.532,91	10.587,67	9.719,18	8.921,26	8.188,21	7.514,79	6.896,20	6.328,01	5.806,14	5.326,85	4.886,70	4.482,51	3.530,50	***187.991,61***
Σύνολο προεξοφλημένων ταμειακών ροών	111.034,13	102.371,19	94.382,57	87.015,90	80.222,84	73.958,81	68.182,69	62.856,56	57.945,43	53.417,02	49.241,59	45.391,66	41.841,93	38.569,03	35.551,42	32.769,24	30.204,15	27.839,27	18.981,92	***1.111.777,34***

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4-Α

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (EBITDA)

Φωτοβολταϊκού Σταθμού

στη θέση "ΠΡΟΧΩΜΑ – ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419"

Desktop Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (EBITDA) Φωτοβολταικού Σταθμού της Εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» στη θέση "ΠΡΟΧΩΜΑ – ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419", του Δήμου Τυρνάβου



Αβραάμ Μακρίδης, MRICS

Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός

Πιστοποιημένος Εκτιμητής - Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου 342)

ΜΑΙΟΣ 2025



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3
2. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 3
3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 3
4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 5
5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 5
6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 6
7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST) 6
8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 6
9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ 6
10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 7
11. ΓΕΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ 7
12. ΑΔΕΙΕΣ - ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ 7
13. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ 8
14. ΕΤΗΣΙΑ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ 10
15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ 11
16. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 15

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επωνυμία Εντολέα : «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»

Ονοματεπώνυμο Εκτιμητή : ΜΑΚΡΙΔΗΣ Σ. ΑΒΡΑΑΜ

Ημερομηνία Εντολής : 14.04.2025

Ημερομηνία Αυτοψίας : -

Ημερομηνία Σύνταξης : 07.05.2025

Ημερομηνία Αποτίμησης: 28.02.2025

2. ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Νομός : Λάρισας

Δήμος : Τυρνάβου

Θέση : Πρόχωμα – Αριθμ. Αγροτεμαχίου 419

3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας Desktop έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) ενός φωτοβολταικού σταθμού είναι η «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. - εφεξής «Εταιρεία»)». Η παρούσα έκθεση θα είναι συμπληρωματική ανεξάρτητη τεχνική γνωμοδότηση – εκτίμηση σε Έκθεση Εκτίμησης της Εταιρείας, για τις ανάγκες εφαρμογής του άρθρου 17 & 19 του Ν. 4548/18, προκειμένου να εκτιμηθούν ως περιουσιακά στοιχεία οι υπό ανάπτυξη Φωτοβολταϊκοί Σταθμοί της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού συντάχθηκε στις 07 Μαΐου 2025 από τον υπογράφοντα, επαγγελματικό μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), πιστοποιημένος εκτιμητής εγγεγραμμένος στην λίστα του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 342. Η έκθεση εκτίμησης ήταν σύμφωνη με τις απαιτήσεις των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS). Η έκθεση εκτίμησης έγινε υπό τις ακόλουθες :

Παραδοχές :

1. Ο φωτοβολταικός σταθμός εκτιμήθηκε ως τμήμα της επιχείρησης σε λειτουργία.

2. Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία και πρόκειται για desktop εκτίμηση.

3. Η κατάσταση των παγίων του φωτοβολταικού σταθμού εξήχθηκε εμπειρικά, βασιζόμενοι κατά κύριο λόγο στην χρονολογική ηλικία και την εκτιμώμενη υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή του και λαμβάνοντας υπόψη επιπρόσθετα τα εξής :

- Την αρχική ημερομηνία κτήσης και κατασκευής
- Τον οίκο κατασκευής
- Την τεχνολογική στάθμη - τεχνογνωσία κλπ.
- Τις δυνατότητες μεταπώλησης του παγίου στην Ελλάδα ή το εξωτερικό

4. Στην παρούσα έκθεση εκτίμησης θεωρείται ότι δεν έχουν γίνει αλλαγές στα τεχνικά χαρακτηριστικά των παγίων του φωτοβολταικού σταθμού.

5. Λόγω των περιορισμών όσον αφορά τον βαθμό διεξαγωγής της αυτοψίας, θα πρέπει να τονίσουμε ότι αυτοί οι περιορισμοί πιθανόν να έχουν επίπτωση στην ακρίβεια της εκτίμησης γι' αυτό η Αγοραία Αξία δόθηκε με κάθε επιφύλαξη.

6. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω έκθεση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.

7. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υιοθετεί ως νόμισμα το ευρώ (€) και οι γνωμοδοτήσεις των αξιών δίνονται στο συγκεκριμένο νόμισμα.

8. Η έκθεση εκτίμησης δεν αποτελεί μελέτη αξιοποίησης των παγίων του φωτοβολταικού σταθμού αλλά αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του σταθμού στην υφιστάμενη κατάσταση.

<u>Ειδικές Παραδοχές :</u>

1. Οι υποθέσεις που έγιναν όσον αφορά νομικά έγγραφα (ισχύ ή/και νομιμότητα) πρέπει να ελεγχθούν από την νομική υπηρεσία ή τους νομικούς συμβούλους της κάθε αρχής και καμία ευθύνη ή υποχρέωση δεν θα γίνει αποδεκτή όσον αφορά την σωστή ερμηνεία των νομικών τίτλων του πελάτη.

2. Ο υπό εξέταση φωτοβολταικός σταθμός παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας είναι ελεύθερος από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κ.α.) καθώς και από

οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.

3. Υφίσταται τήρηση των περιβαλλοντικών όρων, μέτρων και περιορισμών όπως ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία, για την προστασία του περιβάλλοντος.

4. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας και οποιουδήποτε νομικού ζητήματος σχετικού με το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Συνεπώς θεωρείται ότι κάθε υπό εξέταση πάγιο του φωτοβολταικού σταθμού έχει νόμιμο τίτλο.

Η γνώμη του εκτιμητή για την αγοραία αξία (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού προέκυψε από την χρήση της μεθόδου Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), διότι η συγκεκριμένη εγκατάσταση του φωτοβολταικού σταθμού συνδέεται με μία αναγνωρίσιμη και αποκλειστική ταμειακή ροή.

4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Σκοπός της παρούσας έκθεσης αποτελεί η εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) ενός φωτοβολταικού σταθμού που είναι εγκατεστημένος στη θέση " Πρόχωμα – Αριθμ. Αγροτεμαχίου 419", του Δήμου Τυρνάβου, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας και ανήκει στην εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» προκειμένου να αποτελέσει μέρος εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων επιχείρησης από την «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» βάση των διατάξεων των άρθρων 17 & 19, Ν.4548/18.

5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ο ορισμός και το εννοιολογικό πλαίσιο της αγοραίας αξίας που έχει υιοθετηθεί και αποδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) είναι ο κάτωθι :
"Το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα πρέπει να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από τη δέουσα εμπορική προώθηση και όταν τα μέρη έχουν ενεργήσει το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. "

6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του προαναφερθέντος φωτοβολταικού σταθμού της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις αρχές των εκτιμητικών προτύπων που έχουν θεσπιστεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation Global Standards, Red Book Global Edition effective from Jan 2025), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025, 10η έκδοση) και την κείμενη Ελληνική Νομοθεσία. Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του φωτοβολταϊκού σταθμού είναι η μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST)

Βεβαιώνω ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον – κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας (EBITDA) του προαναφερθέντος φωτοβολταικού σταθμού.

8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Προτείνουμε όπως, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή θα πρέπει να γίνει επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών, τις οποίες προϋποθέτει η παρούσα έκθεση εκτίμησης.

9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού, βασίστηκε σε τεχνικά και οικονομικά στοιχεία που μας προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», αλλά και από την συλλογή στοιχείων που προήλθαν από έρευνα αγοράς. Συγκεκριμένα :

- Από τεχνικά και οικονομικά στοιχεία που μας προσκόμισε η εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»
- Από τις αντιπροσωπείες των εταιρειών κατασκευής και εμπορίας παρόμοιου εξοπλισμού και από κατασκευαστικές εταιρείες φωτοβολταικών σταθμών

- Από το διαδίκτυο (internet)

10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή αναφορά στην παρούσα μελέτη μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο απαγορεύεται να γίνει χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του συντάκτη μηχανικού.

Τέτοια έγκριση απαιτείται είτε όταν γίνεται αποκλειστική αναφορά στην παρούσα μελέτη είτε συνδυαστικά με άλλα έγγραφα.

Διευκρινίζεται επιπλέον ότι δεν μπορείτε να αποκαλύπτετε την παρουσά μελέτη ή να παρέχετε τα οφέλη των υπηρεσιών μου από την παρούσα μελέτη σε τρίτους ή να αναφέρεστε στο περιεχόμενο της ή στα ευρήματα της παρούσας εργασίας εκτός εάν έχετε λάβει προς τούτο την έγγραφη συναίνεση μου ή αυτό υπαγορεύεται από διάταξη νόμου. Σε περίπτωση αποκάλυψης της μελέτης σε τρίτους οφείλετε να τους ενημερώσετε εκ των προτέρω ότι δεν αποδέχομαι καμία ευθύνη προς αυτούς και ότι καμία περαιτέρω προώθηση της παρούσας δεν δύναται να πραγματοποιηθεί.

Σημειώνεται ότι το παρόν βασίζεται σε νόμους και διοικητικούς κανονισμούς όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης της παρούσας μελέτης. Συνεπώς το περιεχόμενο της παρούσας δύναται να τροποποιηθεί βάση μεταγενέστερων νομοθετικών ή διοικητικών μεταβολών.

11. ΓΕΝΙΚΑ - ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Πρόκειται για ένα φωτοβολταϊκό σταθμό παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας εγκατεστημένης ισχύος 3.216,51kWp (βάσει εγκατεστημένης ισχύος) και μέγιστης ισχύος παραγωγής 3.216,51 kWp (βάσει της Βεβαίωσης Δοκιμαστικής Λειτουργίας ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε.), που έχει εγκατασταθεί επί γηπέδου συνολικής επιφάνειας 65.726,00τ.μ. στη θέση "Πρόχωμα – Αρ. Αγροτεμαχίου 419", του Δήμου Τυρνάβου, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας.

12. ΑΔΕΙΕΣ - ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Για τους ΦΒ σταθμό έχουν εκδοθεί και προσκομίσθηκαν :

- Πρότυπη Σύμβαση Λειτουργικής Ενίσχυσης Διαφορικής Προσαύξησης (Σ.Ε.Δ.Π.) Σταθμών Παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας από Α.Π.Ε. και Σ.Η.Θ.Υ.Α. στο Διασυνδεδεμένο Σύστημα και το Διασυνδεδεμένο Δίκτυο, μεταξύ του "ΔΑΠΠΕΠ Α.Ε." και της " ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε." (Αρ. Σύμβασης/Ημερομηνία : 871/25.05.2020).

- Σύμβαση Κατασκευής Έργων Σύνδεσης με το δίκτυο μεταξύ ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ και Παραγωγού, για την σύνδεση με το Δίκτυο Μέσης Τάσης του φωτοβολταικού σταθμού ισχύος 3.218,00 kW στη θέση " Πρόχωμα – Αρ. Αγροτεμαχίου 419", του Δήμου Τυρνάβου, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας (Ημερομηνία : 07.02.2020).

- Βεβαίωση έναρξης δοκιμαστικής λειτουργίας φωτοβολταικού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας (Αρ. Παροχής : 84200918), εκδοθείσα από τον ΔΕΔΔΗΕ – Διεύθυνση Περιφέρειας Κεντρικής Ελλάδος (Αρ. Πρωτ./Ημερομηνία : 11878/22.12.2020).

- Άδεια λειτουργίας φωτοβολταϊκού σταθμού στη θέση "Πρόχωμα", Τ.Κ. Δένδρων, Δ.Ε. Τυρνάβου, Δήμου Τυρνάβου, εκδοθείσα από το Υπουργείο Πολιτισμού – Εφορεία Αρχαιοτήτων Λάρισας – Τμήμα Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων και Μουσείων (Αρ. Πρωτ./Ημερομηνία : 300187/05.09.2023).

- Τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού Πελετίδη Γεώργιου (Δεκέμβριος 2019).

- Τεχνική περιγραφή διασυνδεδεμένου φωτοβολταϊκού συστήματος της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» ονομαστικής ισχύος 3.216,51 KW , στη θέση «Πρόχωμα – αριθμ. αγροτεμαχίου 419» του Δήμου Τυρνάβου, της περιφερειακής ενότητας Λάρισας, της εταιρείας «HELIOSRES».

13. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ

Έχουν εγκατασταθεί :

Α. Φωτοβολταϊκά Πλαίσια

- 9747 τμχ φωτοβολταϊκά πλαίσια μονοκρυσταλλικού πυριτίου του κατασκευαστικού οίκου Amerisolar τύπου AS-6P ισχύος 330 Wp έκαστο.

Β. Αντιστροφείς (Inverter)

Τριάντα τρείς (33) τριφασικοί αντιστροφείς του οίκου GOODWE και τύπου GW-80K-MT, ισχύος 80kW έκαστος.

Γ. Συστήματα Στήριξης

Στον σταθμό έχει εγκατασταθεί σταθερή διπάσσαλη γαλβανιζέ βάση. Η κλίση των φωτοβολταικών πλαισίων είναι τριάντα μοίρες (30°). Τα υλικά του συστήματος στήριξης είναι από γαλβανισμένο εν θερμώ χάλυβα.

Δ. Υποσταθμός – Υ/Σ 1

Για την στέγαση ολόκληρου του ηλεκτρολογικού εξοπλισμού και για τη σύνδεση του σταθμού με το δίκτυο ΔΕΔΔΗΕ έχει κατασκευαστεί οικίσκος Μ x Π x Υ: 6,5m x 2,5m x 2,8m κατάλληλα εδρασμένος σε βάση η οποία έχει κατασκευαστεί από οπλισμένο σκυρόδεμα με την κατάλληλη υποδομή σωληνώσεων για την όδευση των αγωγών που καταλήγουν εντός του.

Στο εσωτερικό του Υ/Σ υπάρχουν 3 ξεχωριστοί χώροι :

- χώρος Πεδίων Μέσης Τάσης
- χώρος Πεδίων Χαμηλής Τάσης
- χώρος μετασχηματιστή

Τριφασικός μετασχηματιστής ξηρού τύπου, του οίκου Tesar – s.n. :2020.00.2057-002, χαμηλών απωλειών, ονομαστικής ισχύος 1600kVA.

Ε. Υποσταθμός – Υ/Σ 2

Για την στέγαση ολόκληρου του ηλεκτρολογικού εξοπλισμού και για τη σύνδεση του σταθμού με το δίκτυο ΔΕΔΔΗΕ έχει κατασκευαστεί οικίσκος Μ x Π x Υ: 6,5m x 2,5m x 2,8m κατάλληλα εδρασμένος σε βάση η οποία έχει κατασκευαστεί από οπλισμένο σκυρόδεμα με την κατάλληλη υποδομή σωληνώσεων για την όδευση των αγωγών που καταλήγουν εντός του.

Στο εσωτερικό του Υ/Σ υπάρχουν 3 ξεχωριστοί χώροι :

- χώρος Πεδίων Μέσης Τάσης
- χώρος Πεδίων Χαμηλής Τάσης
- χώρος μετασχηματιστή

Τριφασικός μετασχηματιστής ξηρού τύπου, του οίκου Tesar – s.n. :2020.00.2057-001, χαμηλών απωλειών, ονομαστικής ισχύος 1600kVA.

ΣΤ. Λοιπός εξοπλισμός / Δαπάνες:

- Ηλεκτρολογικό υλικό που περιλαμβάνει καλωδίωση, περιμετρική και θεμελιακή γείωση, ηλεκτρολογικοί πίνακες και εξαρτήματα για τη ηλεκτρολογική σύνδεση των Φ/Β πλαισίων κάθε στοιχειοσειράς (string) και του απαραίτητου εξοπλισμού (DC και AC).
- Σύστημα διαχείρισης και ελέγχου του πάρκου (απομακρυσμένη παρακολούθηση / τηλεμετρία κλπ).
- Περίφραξη
- Εργασίες / Μελέτες / Χωματουργικά

Διάρκεια Ζωής

Ο ωφέλιμος χρόνος ζωής τέτοιου είδους εξοπλισμού που αφορά σε φωτοβολταϊκά πλαίσια, βάσεις στήριξης, συστήματα παρακολούθησης και ελέγχου θεωρούνται τα είκοσι (20) χρόνια, ενώ για τους αντιστροφείς τα δέκα (10) χρόνια περίπου.

14. ΕΤΗΣΙΑ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με τα εκκαθαριστικά σημειώματα του ΔΑΠΕΕΠ που μας προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», λαμβάνοντας τρείς πλήρης περιόδους λειτουργίας και συγκεκριμένα Ιανουάριος 2022 έως Δεκέμβριος 2024, προκύπτει η μέση ετήσια πραγματική ενεργειακή απολαβή :

ΜΗΝΙΑΙΑ & ΕΤΗΣΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΑΠΟ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ ΠΑΡΑΓΩΓΟ "ΠΥΡΙΤΙΟ Α.Ε."						
ΓΙΑ ΤΟΝ Φ/Β ΣΤΑΘΜΟ ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ «ΠΡΟΧΩΜΑ» ΣΤΟΝ ΔΗΜΟ ΤΥΡΝΑΒΟΥ						
α/α	**Μήνας**	**Συνολική Παραγωγή (kWh)**	**Μήνας**	**Συνολική Παραγωγή (kWh)**	**Μήνας**	**Συνολική Παραγωγή (kWh)**
1	**Ιανουάριος 2022**	349.597,0	**Ιανουάριος 2023**	260.239,0	**Ιανουάριος 2024**	305.398,0
2	**Φεβρουάριος 2022**	308.938,0	**Φεβρουάριος 2023**	355.003,0	**Φεβρουάριος 2024**	331.288,0
3	**Μάρτιος 2022**	406.369,0	**Μάρτιος 2023**	422.358,0	**Μάρτιος 2024**	351.034,0
4	**Απρίλιος 2022**	461.981,0	**Απρίλιος 2023**	432.303,0	**Απρίλιος 2024**	346.224,0
5	**Μαΐος 2022**	511.078,0	**Μαΐος 2023**	384.442,0	**Μαΐος 2024**	407.167,0
6	**Ιούνιος 2022**	500.135,0	**Ιούνιος 2023**	462.502,0	**Ιούνιος 2024**	471.695,0
7	**Ιούλιος 2022**	541.989,0	**Ιούλιος 2023**	518.710,0	**Ιούλιος 2024**	525.751,0
8	**Αύγουστος 2022**	485.778,0	**Αύγουστος 2023**	512.692,0	**Αύγουστος 2024**	499.705,0
9	**Σεπτέμβριος 2022**	473.771,0	**Σεπτέμβριος 2023**	381.265,0	**Σεπτέμβριος 2024**	403.899,0
10	**Οκτώβριος 2022**	413.259,0	**Οκτώβριος 2023**	384.538,0	**Οκτώβριος 2024**	390.295,0
11	**Νοέμβριος 2022**	253.763,0	**Νοέμβριος 2023**	292.615,0	**Νοέμβριος 2024**	252.933,0
12	**Δεκέμβριος 2022**	192.424,0	**Δεκέμβριος 2023**	284.915,0	**Δεκέμβριος 2024**	213.140,0
		4.899.082,0		**4.691.582,0**		**4.498.529,0**
				Άθροισμα ετών : 2022-2024		**14.089.193,0**
				Μέση Ετήσια Παραγωγή (kWh)		**4.696.397,67**

Επομένως, προκύπτει η Μέση Ετήσια Πραγματική Ενεργειακή Απολαβή (kWh/y): 4.696.397,67 kWh.

15. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ EBITDA ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ

Στον υπολογισμό του κέρδους προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) του φωτοβολταικού σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας θα προσδιορίσουμε τα έσοδα από την λειτουργία του σταθμού σε διάρκεια λειτουργίας είκοσι ετών.

Ο υπολογισμός του EBITDA του φωτοβολταικού σταθμού έγινε με τη μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF).

Οι παραδοχές που ελήφθησαν υπόψη χρησιμοποίησαν στοιχεία από παρόμοιες εγκαταστάσεις αλλά και στοιχεία που προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» και είναι οι παρακάτω:

- Μέση ετήσια πραγματική παραγόμενη ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας λήφθηκε από τα στοιχεία που μας προσκόμισε ο επενδυτής (ενημερωτικά σημειώματα ΔΑΠΕΕΠ Α.Ε. - Ιανουάριος 2022 έως Δεκέμβριος 2024) σε kWh/y : 4.696.397,67 kWh/Y

- Τιμή πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας/kWh: 63,00 €/MWh.

- Μέσο κόστος συντήρησης: Λαμβάνεται ως ποσοστό 5.0% επί των εσόδων με ποσοστό ετήσιας αύξησης 1.0% λόγω παλαιότητας του εξοπλισμού.

- Μέσο κόστος ασφάλισης: λαμβάνεται ως ποσοστό 2.00% επί των ετήσιων εσόδων.

- Μέσο κόστος εξόδων προσωπικού και διοίκησης: Λαμβάνονται ως ποσοστό 2.00% επί των ετήσιων εσόδων.

- Μέσο κόστος ρεύματος ιδιοκατανάλωσης : Λαμβάνεται ως ποσοστό 2.00% επί των εσόδων με ποσοστό ετήσιας αύξησης 0.5%.

- Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε. : Λαμβάνονται ως ποσοστό 3.00% επί των ετήσιων εσόδων.

- Κόστος παροχής υπηρεσιών Φορέα Σωρευτικής Εκπροσώπησης : 0,3€/MWh

- Αμοιβή ΔΑΠΕΕΠ : 2.000,00€/έτος

- Επιτόκιο προεξόφλησης: 7.8%.

Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Φωτοβολταικού Σταθμού (EBITDA)

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF) - ΠΕΡΙΟΔΟΣ 20 ΕΤΩΝ	
Πελάτης :	ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.
Ακίνητο:	ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΙΣΧΥΟΣ ΕΓΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΗΣ ΙΣΧΥΟΣ 3.216,51 KW ΚΑΙ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΙΣΧΥΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ 3.216,51KW ΜΕ ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΒΑΣΕΙΣ
Θέση :	θέση "Πρόχωμα - Αρ. Αγροτεμαχίου 419", Δήμου Τυρνάβου, Περιφερειακή Ενότητα Λάρισας
Ημερομηνία σύνδεσης του Φ/Β με το δίκτυο	16/12/2020
Ημερομηνία Αποτίμησης :	28/2/2025

ΕΤΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	5ο ετος	6ο ετος	7ο ετος	8ο ετος	9ο ετος	10ο ετος	11ο ετος	12ο ετος	13ο ετος	14ο ετος	15ο ετος	16ο ετος	17ο ετος	18ο ετος	19ο ετος	20ο ετος	
ΗΜΕΡΟΛΟΓΙΑΚΟ ΕΤΟΣ	28/2/2025	28/2/2026	28/2/2027	28/2/2028	28/2/2029	28/2/2030	28/2/2031	28/2/2032	28/2/2033	28/2/2034	28/2/2035	28/2/2036	28/2/2037	28/2/2038	28/2/2039	28/2/2040	
	27/2/2026	27/2/2027	27/2/2028	27/2/2029	27/2/2030	27/2/2031	27/2/2032	27/2/2033	27/2/2034	27/2/2035	27/2/2036	27/2/2037	27/2/2038	27/2/2039	27/2/2040	16/12/2040	
ΕΣΟΔΑ	295.873	294.394	292.922	291.457	290.000	288.550	287.107	285.672	284.243	282.822	281.408	280.001	278.601	277.208	275.822	274.443	(όλο το 20ο έτος)
																219.554	(έσοδα κατά το 20ο έτος μέχρι την ημερομηνία λήξης Πώλησης Ενέργειας)
ΕΞΟΔΑ																	
Κόστος μίσθωσης αγροτεμαχίου	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	17.089	13.671	
Κόστος συντήρησης (Προγραμματισμένη - Προληπτική συντήρηση, Security, CCTV, Κοπή χόρτων κλπ.)	14.794	14.942	15.091	15.242	15.394	15.548	15.704	15.861	16.019	16.180	16.341	16.505	16.670	16.837	17.005	13.740	
Κόστος ασφάλισης	5.917	5.888	5.858	5.829	5.800	5.771	5.742	5.713	5.685	5.656	5.628	5.600	5.572	5.544	5.516	351	
Έξοδα προσωπικού & διοίκησης	5.917	5.888	5.858	5.829	5.800	5.771	5.742	5.713	5.685	5.656	5.628	5.600	5.572	5.544	5.516	4.391	
Ρεύμα Ιδιοκαταναλώσεων	5.917	5.947	5.977	6.007	6.037	6.067	6.097	6.128	6.158	6.189	6.220	6.251	6.282	6.314	6.345	5.102	
Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε.	8.876	8.832	8.788	8.744	8.700	8.656	8.613	8.570	8.527	8.485	8.442	8.400	8.358	8.316	8.275	6.587	
Κόστος παροχής υπηρεσιών Φορέα Σωρευτικής Εκπροσώπησης	1.409	1.402	1.395	1.388	1.381	1.374	1.367	1.360	1.353	1.346	1.338	1.331	1.324	1.317	1.310	1.043	
Αμοιβή ΔΑΠΕΕΠ	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	1.600	
ΕΣΟΔΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ & ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	233.953	232.407	230.866	229.330	227.799	226.273	224.753	223.237	221.727	220.221	218.720	217.224	215.733	214.247	212.765	173.070	
ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΡΟΕΣ	233.953	232.407	230.866	229.330	227.799	226.273	224.753	223.237	221.727	220.221	218.720	217.224	215.733	214.247	212.765	173.070	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ (discound factor)	0,963	0,893	0,829	0,769	0,713	0,662	0,614	0,569	0,528	0,490	0,454	0,422	0,391	0,363	0,337	0,312	
ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (NPV) ΣΤΟ ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΕΤΟΥΣ	225.330	207.644	191.343	176.317	162.468	149.703	137.938	127.094	117.101	107.890	99.401	91.578	84.369	77.725	71.602	54.029	

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	
Υπολειπόμενος χρόνος λειτουργίας Φ/Β σταθμού σε έτη (Από την ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης εκτίμησης έως το τέλος της περιόδου μελέτης)	15,79
Τα έσοδα υπολογίζονται στο μισό κάθε έτους. Η υπολειμματική αξία του αγροτεμαχίου και του εξοπλισμού θεωρείται μηδενική στο τέλος της περιόδου μελέτης.	Η
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΣΟΔΩΝ - ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	
Θεωρητική ενεργειακή απολαβή (kWh) (όπως προέκυψε από την προσομείωση του συστήματος μέσω του λογισμικού PVGIS-SAF λαμβάνοντας συντελεστή απωλειών συστήματος 12%)	0,00
Μέση Πραγματική ενεργειακή απολαβή (kWh) - Εκκαθαριστικά ΔΑΠΕΕΠ / Ιανουάριος 2022-Δεκέμβριος 2024	4.696.397,67
Μέσος Όρος Θεωρητικής Ενεργειακής Απολαβής (kWh/y):	4.696.397,67
Τιμή πώλησης σε €/kWh σύμφωνα με την Κείμενη Νομοθεσία ή / και πρόσφατο προσκομισθέν Τιμολόγιο	0,06300
Κύκλος εργασιών κατά το 1ο έτος της περιόδου μελέτης - λαμβάνεται η θεωρητική ενεργειακή απολαβή	**295.873,05**
Μείωση παραγωγής λόγω γήρανσης / έτος	0,50%
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΞΟΔΩΝ - ΚΟΣΤΟΥΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ	
Κόστος εκμίσθωσης αγροτεμαχίου	17.089,00 €
Μέσο Κόστος συντήρησης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων 1ου έτους)	5,00%
Ποσοστό ετήσιας αύξησης εξόδων συντήρησης λόγω παλαιότητας	1,00%
Μέσο Κόστος ασφάλισης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων)	2,00%
Μέσο Κόστος εξόδων προσωπικού και διοίκησης (ποσοστό % επί των ετήσιων εσόδων)	2,00%
Μέσο Κόστος Ρεύματος Ιδιοκαταναλώσεων	2,00%
Ποσοστό ετήσιας αύξησης εξόδων ρευματος ιδιοκατανάλωσης	0,50%
Ειδικό Τέλος Α.Π.Ε.	3,00%
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑΓΩΓΩΝ	
Επιτόκιο προεξόφλησης	7,80%
ΑΞΙΕΣ	
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (Α.Α.) (EBITDA)	**2.081.533 €**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (Α.Α.) - ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ	**2.081.500 €**

Το κόστος εκμίσθωσης του αγροτεμαχίου λήφθηκε

Ημερομηνία Σύνταξης Έκθεσης Εκτίμησης	28/02/25	
Ημερομηνία Έναρξης Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας	16/12/20	(Οπως προκύπτει από τα στοιχεία παραγωγής και τη Βεβαίωση Σύνδεσης με το δίκτυο)
Περίοδος λειτουργίας (έτη)	20	(Διάρκεια Σύμβασης Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας (έτη))
Έτη που έχει λειτουργήσει ήδη	4,21	(Από την ημερομηνία έναρξης πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας έως την ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης)
Υπολειπόμενος χρόνος λειτουργίας Φ/Β σταθμού σε έτη	15,79	
Ημερομηνία λήξης Σύμβασης Πώλησης	16/12/40	(20 έτη από την ημερομηνία έναρξης πώλησης ηλεκτρικής ενέργειας)
Λειτουργία Φ/Β κατά 20ο έτος	0,800	
Έσοδα Φ/Β στο 20^{ο} έτος λειτουργίας (ευρώ)	219.554	

Αγοραία Αξία Φωτοβολταικού Σταθμού (EBITDA) : 2.081.500,00€

(Δύο Εκατομμύρια Ογδόντα Μία Χιλιάδες Πεντακόσια Ευρώ)

16. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Ο χρόνος ζωής για τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό των εγκαταστάσεων μονάδων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με σύστημα συστοιχίας φωτοβολταϊκών στοιχείων ξεπερνάει τα είκοσι χρόνια υπό κανονικές συνθήκες. Οι κατασκευαστές των φωτοβολταϊκών στοιχείων για το εν λόγω χρονικό διάστημα εγγυώνται απόδοση της τάξεως του 80%.

2. Δηλώνεται ότι η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

3. Δεν επιτρέπεται η αναδημοσίευση εν όλω ή εν μέρει της παρούσας έκθεσης χωρίς έγγραφη συγκατάθεση του συντάξα μηχανικού.

4. Η παρούσα εμπιστευτική έκθεση έχει σκοπό την εσωτερική πληροφόρηση του εντολέα. Ο συντάκτης της έκθεσης δεν έχει καμία ευθύνη απέναντι σε τρίτα πρόσωπα για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης.

5. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης καθορίζει την ειλικρινή αξιολόγηση του εκτιμητή σε σχέση με την «Εταιρεία». Ο εκτιμητής δεν έχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον και κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης, ο εκτιμητής δεν προβλέπει την απόκτηση μεταγενέστερου ενδιαφέροντος για την εταιρεία ««ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»». Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν είχε κανένα προγενέστερο συμφέρον για την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.».

6. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει του ότι είναι μόνο συμβουλευτική, με τέτοιες συμβουλές να αναφέρονται αποκλειστικά στο βαθμό που αναφέρεται ρητά στην συνημμένη έκθεση. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, σε σχέση με την παρούσα έκθεση, ο εκτιμητής δεν φέρει καμία ευθύνη για οποιαδήποτε ερμηνεία που εφαρμόζεται ή συμπέρασμα που πραγματοποιήθηκε από την «Εταιρεία» ή οποιοδήποτε τρίτο μέρος.

7. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά σε αυτήν, η παρούσα έκθεση είναι το σύνολο των συμβουλών που παρέχει ο εκτιμητής σχετικά με το αντικείμενο της έκθεσης.

8. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή νομική ευθύνη για οποιαδήποτε ενέργεια που έχει ληφθεί, ή δεν έχει αναληφθεί, άμεσα ή έμμεσα, από την «Εταιρεία» ή από οποιονδήποτε τρίτο μέρος, όσον αφορά τα αποτελέσματα της έκθεσης και η «Εταιρεία» συμφωνεί ότι ο εκτιμητής δεν θα φέρει καμία τέτοια ευθύνη ή νομική ευθύνη σχετικά με αυτό. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν έχει ενημερωθεί για περιορισμούς ή εμπόδια στα νομικά δικαιώματα που περιλαμβάνονται στην ιδιοκτησία του εξεταζόμενου σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

9. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν ευθύνεται για τυχόν παραβιάσεις, σφάλματα ή παραλείψεις σε σχέση με την παρούσα έκθεση εκτίμησης.

10. Αυτή η έκθεση εκτίμησης είναι εμπιστευτική και έχει συνταχθεί για την πληροφόρηση της «Εταιρείας». Το περιεχόμενό της δεν θα κοινοποιηθεί (άμεσα ή έμμεσα) σε τρίτους χωρίς τη ρητή εξουσιοδότηση του συντάξα μηχανικού εκτιμητή και της «Εταιρείας». Με την επιφύλαξη των ανωτέρω, ο συντάξας εκτιμητής δεν θα είναι υπεύθυνος ή δεν θα φέρει ευθύνη για την εμπιστοσύνη τρίτων στην παρούσα έκθεση.

Αβραάμ Μακρίδης,
MRICS – MACHINERY AND BUSINESS ASSETS
VALUER IN MACHINERY-PLANT & EQUIPMENT,
CERTIFICATE OF LLOYD'S MARITIME ACADEMY IN VESSEL VALUATION
Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός
Μελετητής - Σύμβουλος Η-Μ Εφαρμογών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής -Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου : 342)



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4-Β

Υπολογισμός Τελικής Αξίας Εκτίμησης

Φωτοβολταϊκού Σταθμού

στη θέση "ΠΡΟΧΩΜΑ – ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419"

Υπολογισμός Τελικής Αξίας Εκτίμησης
Φωτοβολταϊκού Σταθμού στη θέση "ΠΡΟΧΩΜΑ – ΑΡ. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟΥ 419"

	5ο ετος	6ο ετος	7ο ετος	8ο ετος	9ο ετος	10ο ετος	11ο ετος	12ο ετος	13ο ετος	14ο ετος	15ο ετος	16ο ετος	17ο ετος	18ο ετος	19ο ετος	20ο ετος	***Σύνολο***
Από	28/02/2025	28/02/2026	28/02/2027	28/02/2028	28/02/2029	28/02/2030	28/02/2031	28/02/2032	28/02/2033	28/02/2034	28/02/2035	28/02/2036	28/02/2037	28/02/2038	28/02/2039	28/02/2040	
Έως	27/02/2026	27/02/2027	27/02/2028	27/02/2029	27/02/2030	27/02/2031	27/02/2032	27/02/2033	27/02/2034	27/02/2035	27/02/2036	27/02/2037	27/02/2038	27/02/2039	27/02/2040	16/12/2040	
Αποτέλεσμα EBITDA από ανεξάρτητο εκτιμητή	233.952,91	232.406,62	230.865,58	229.329,74	227.799,06	226.273,48	224.752,95	223.237,42	221.726,85	220.221,18	218.720,36	217.224,34	215.733,08	214.246,52	212.764,61	173.069,64	
Συντελεστής προεξόφλησης	0,9631	0,8935	0,8288	0,7688	0,7132	0,6616	0,6137	0,5693	0,5281	0,4899	0,4545	0,4216	0,3911	0,3628	0,3365	0,3122	
Προεξοφλημένο EBITDA από ανεξάρτητο εκτιμητή	225.330,02	207.644,46	191.342,87	176.317,22	162.467,88	149.702,99	137.937,85	127.094,36	117.100,52	107.889,92	99.401,34	91.578,33	84.368,87	77.724,96	71.602,36	54.029,40	***2.081.533,35***
Φόρος εισοδήματος	35.922,67	35.582,48	35.243,45	34.905,57	34.568,82	34.233,19	33.898,68	33.565,26	33.232,93	32.901,69	32.571,51	32.242,38	31.914,30	31.587,26	31.261,24	27.710,67	
Προεξοφλημένος φόρος εισοδήματος	34.598,65	31.791,29	29.210,00	26.836,70	24.654,72	22.648,75	20.804,67	19.109,50	17.551,30	16.119,07	14.802,70	13.592,88	12.481,04	11.459,32	10.520,45	8.650,80	***314.831,82***
Σύνολο προεξοφλημένων ταμειακών ροών	190.731,37	175.853,17	162.132,87	149.480,52	137.813,15	127.054,24	117.133,18	107.984,87	99.549,22	91.770,85	84.598,64	77.985,46	71.887,83	66.265,64	61.081,92	45.378,60	***1.766.701,53***

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 5-Α

Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας (EBITDA)

Πέντε (5) Υπό Ανάπτυξη Φωτοβολταϊκών Σταθμών

Desktop Έκθεση Εκτίμησης Αγοραίας Αξίας
Πέντε (5) Υπό Ανάπτυξη Φωτοβολταϊκών Σταθμών
της Εταιρείας
«ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»



Αβραάμ Μακρίδης, MRICS

Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός

Πιστοποιημένος Εκτιμητής - Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου 342)

ΜΑΙΟΣ 2025



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 22
2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΤΩΝ ΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ 22
3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 23
4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ 24
5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ 24
6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 25
7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST) 25
8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 25
9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ 25
10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ 26
11. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ 26
12. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ 28

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Επωνυμία Εντολέα : «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»

Ονοματεπώνυμο Εκτιμητή : ΜΑΚΡΙΔΗΣ Σ. ΑΒΡΑΑΜ

Ημερομηνία Εντολής : 14.04.2025

Ημερομηνία Αυτοψίας : -

Ημερομηνία Σύνταξης : 07.05.2025

Ημερομηνία Αποτίμησης: 28.02.2025

2. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΤΩΝ ΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ

α. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 40.345MW στη θέση "ΚΑΡΑΝΤΑΝΑΛΗ Α", της Δημοτικής Ενότητας Αλμυρού, του Δήμου Αλμυρού, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας

β. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 23.755MW στη θέση "ΚΑΡΑΝΤΑΝΑΛΗ Β", της Δημοτικής Ενότητας Αλμυρού, του Δήμου Αλμυρού, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας

γ. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 2.506MW στη θέση "ΚΑΡΑΝΤΑΝΑΛΗ 11", της Δημοτικής Ενότητας Αλμυρού, του Δήμου Αλμυρού, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας

δ. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 2.997MW στη θέση "ΜΠΟΖΑΛΟ (ΑΡ. ΤΕΜ. 14)", της Δημοτικής Ενότητας ΑΛΜΥΡΟΎ, του Δήμου ΑΛΜΥΡΟΎ, της Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας

ε. Φωτοβολταϊκός Σταθμός Ισχύος 1.507MW στη θέση "ΠΛΑΚΕΣ", Τ.Κ. Μοσχοχωρίου, Δ.Ε Νίκαιας, του Δήμου Κιλελέρ, της Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας

3. ΕΝΤΟΛΕΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Εντολέας και αποδέκτης της παρούσας Desktop έκθεσης εκτίμησης της αγοραίας αξίας των πέντε (5) φωτοβολταϊκών σταθμών είναι η «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε. - εφεξής «Εταιρεία»)». Η παρούσα έκθεση θα είναι συμπληρωματική ανεξάρτητη τεχνική γνωμοδότηση – εκτίμηση σε Έκθεση Εκτίμησης της Εταιρείας, για τις ανάγκες εφαρμογής του άρθρου 17 & 19 του Ν. 4548/18, προκειμένου να εκτιμηθούν ως περιουσιακά στοιχεία οι υπό ανάπτυξη Φωτοβολταϊκοί Σταθμοί της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας των πέντε (5) υπό ανάπτυξη φωτοβολταϊκών σταθμών συντάχθηκε στις 07 Μαΐου 2025 από τον υπογράφοντα, επαγγελματικό μέλος του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), πιστοποιημένος εκτιμητής εγγεγραμμένος στην λίστα του Υπουργείου Οικονομικών με Α.Μ. 342. Η έκθεση εκτίμησης ήταν σύμφωνη με τις απαιτήσεις των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – IVS). Η έκθεση εκτίμησης έγινε υπό τις ακόλουθες :

Παραδοχές :

1. Οι πέντε φωτοβολταϊκοί σταθμοί εκτιμήθηκαν ως υπό ανάπτυξη τμήμα της επιχείρησης.
2. Δεν πραγματοποιήθηκε αυτοψία και πρόκειται για desktop εκτίμηση.
3. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω έκθεση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.
4. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης υιοθετεί ως νόμισμα το ευρώ (€) και οι γνωμοδοτήσεις των αξιών δίνονται στο συγκεκριμένο νόμισμα.
5. Η έκθεση εκτίμησης δεν αποτελεί μελέτη αξιοποίησης των πέντε φωτοβολταϊκών σταθμών και των παγίων τους αλλά αφορά στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του σταθμού στην υφιστάμενη κατάσταση.

Ειδικές Παραδοχές :

1. Οι υποθέσεις που έγιναν όσον αφορά νομικά έγγραφα (ισχύ ή/και νομιμότητα) πρέπει να ελεγχθούν από την νομική υπηρεσία ή τους νομικούς συμβούλους της κάθε αρχής και καμία ευθύνη ή υποχρέωση δεν θα γίνει αποδεκτή όσον αφορά την σωστή ερμηνεία των νομικών τίτλων του πελάτη.

2. Υφίσταται τήρηση των μέτρων και περιορισμών όπως ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία, για την προστασία του περιβάλλοντος.

3. Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος των τίτλων ιδιοκτησίας και οποιουδήποτε νομικού ζητήματος σχετικού με το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Μεθοδολογία

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των πέντε (5) υπό ανάπτυξη φωτοβολταϊκών σταθμών, η μεθοδολογία που εφαρμόστηκε είναι η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων.

4. ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Σκοπός της παρούσας έκθεσης αποτελεί η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των πέντε (5) υπό ανάπτυξη φωτοβολταϊκών σταθμών που ανήκουν στην εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» προκειμένου να αποτελέσει μέρος εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων επιχείρησης από την «Η.Β.Ρ. ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ – ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.» βάση των διατάξεων των άρθρων 17 & 19, Ν.4548/18.

5. ΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ο ορισμός και το εννοιολογικό πλαίσιο της αγοραίας αξίας που έχει υιοθετηθεί και αποδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) είναι ο κάτωθι :

"Το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα πρέπει να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από τη δέουσα εμπορική προώθηση και όταν τα μέρη έχουν ενεργήσει το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό."

6. ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας των πέντε υπό ανάπτυξη προαναφερθέντων φωτοβολταϊκών σταθμών της εταιρείας «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις αρχές των εκτιμητικών προτύπων που έχουν θεσπιστεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation Global Standards, Red Book Global Edition effective from Jan 2025), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2025, 10η έκδοση) και την κείμενη Ελληνική Νομοθεσία.
Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας αυτών των υπό ανάπτυξη φωτοβολταϊκών σταθμών είναι η μέθοδος «Δείκτες (πολλαπλάσια) Συγκρίσιμων Συναλλαγών» (Comparable Transaction Multiples).

7. ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST)

Βεβαιώνω ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον – κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας των πέντε υπό ανάπτυξη προαναφερθέντων φωτοβολταϊκών σταθμών.

8. ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Προτείνουμε όπως, πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή θα πρέπει να γίνει επαλήθευση των πληροφοριών και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και ισχύος των στοιχείων και παραδοχών, τις οποίες προϋποθέτει η παρούσα έκθεση εκτίμησης.

9. ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΠΗΓΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΒΑΣΙΖΕΤΑΙ Η ΕΚΘΕΣΗ

Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας των πέντε υπό ανάπτυξη προαναφερθέντων φωτοβολταϊκών σταθμών, βασίστηκε σε στοιχεία που μας προσκομίστηκαν από την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.», από συγκριτικά στοιχεία από τη βάση δεδομένων μου αλλά και την συλλογή στοιχείων που προήλθαν από έρευνα αγοράς. Συγκεκριμένα :

- Από στοιχεία που μας προσκόμισε η εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»
- Συγκριτικά στοιχεία από τη βάση δεδομένων μου
- Από έρευνα αγοράς
- Από το διαδίκτυο (internet)

10. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΡΗ ΠΕΡΑΝ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Οποιαδήποτε αναπαραγωγή ή αναφορά στην παρούσα μελέτη μέσω οποιουδήποτε μέσου ή σε οποιοδήποτε έντυπο απαγορεύεται να γίνει χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση του συντάκτη μηχανικού.
Τέτοια έγκριση απαιτείται είτε όταν γίνεται αποκλειστική αναφορά στην παρούσα μελέτη είτε συνδυαστικά με άλλα έγγραφα.
Διευκρινίζεται επιπλέον ότι δεν μπορείτε να αποκαλύπτετε την παρουσά μελέτη ή να παρέχετε τα οφέλη των υπηρεσιών μου από την παρούσα μελέτη σε τρίτους ή να αναφέρεστε στο περιεχόμενο της ή στα ευρήματα της παρούσας εργασίας εκτός εάν έχετε λάβει προς τούτο την έγγραφη συναίνεση μου ή αυτό υπαγορεύεται από διάταξη νόμου. Σε περίπτωση αποκάλυψης της μελέτης σε τρίτους οφείλετε να τους ενημερώσετε εκ των προτέρω ότι δεν αποδέχομαι καμία ευθύνη προς αυτούς και ότι καμία περαιτέρω προώθηση της παρούσας δεν δύναται να πραγματοποιηθεί.
Σημειώνεται ότι το παρόν βασίζεται σε νόμους και διοικητικούς κανονισμούς όπως ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης της παρούσας μελέτης. Συνεπώς το περιεχόμενο της παρούσας δύναται να τροποποιηθεί βάση μεταγενέστερων νομοθετικών ή διοικητικών μεταβολών.

11. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΥΠΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΩΝ ΣΤΑΘΜΩΝ

Σύμφωνα με συμβάσεις και τιμολόγια πώλησης – μεταβίβασης πλήρους άδειας παραγωγής με όρους σύνδεσης από τον ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., η αγοραία αξία της άδειας κυμαίνεται μεταξύ των 90.000,00€ έως 100.000,00€ ανά αδειοδοτημένο MW.

Η εμπορική αξία μίας άδειας παραγωγής ενός φωτοβολταϊκού σταθμού Α.Π.Ε. εξαρτάται από το μέγεθος της (αδειοδοτημένη ισχύς σταθμού), την τιμή πώλησης της παραγόμενης ηλεκτρικής ενέργειας €/kWh, από την ηλιοφάνεια της περιοχής εγκατάστασης του σταθμού, από την ευκολία ή δυσκολία κατασκευής του σταθμού, από την προσβασιμότητα κλπ.

Η εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.» έχει προχωρήσει στην διαδικασία έκδοσης αδειών παραγωγής για πέντε προαναφερθέντες φωτοβολταϊκούς σταθμούς συνολικής ισχύος 71.11 MW.

Λαμβάνοντας μέσο κόστος πώλησης – μεταβίβασης πλήρως αδειοδοτημένου MW τις 95.000,00€ προκύπτει συνολική αξία αδειών των πέντε υπό ανάπτυξη φωτοβολταϊκών σταθμών :

A = 71.11 MW x 95.000,00€/MW ≈ 6.755.450,00€

Ωστόσο, για τους πέντε υπό ανάπτυξη φωτοβολταϊκούς σταθμούς δεν έχουν εκδοθεί Όροι Σύνδεσης τους με το Δίκτυο Μέσης Τάσης επομένως για την έως σήμερα διαδικασία έκδοσης :

- Τοπογραφικών διαγραμμάτων
- Βεβαιώσεων Παραγωγού από την ΡΑΕ
- Εγκρίσεων περιβαλλοντικών όρων από την αρμόδια Περιφέρεια
- Διαδικασίες ένταξης του επενδυτικού σχεδίου των υπό ανάπτυξη φωτοβολταϊκών σταθμών ως στρατηγικής επένδυσης στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του Ν.3894/2010

θεωρείται ως εύλογο τίμημα πώλησης – μεταβίβασης, το ποσοστό του 25% της ανωτέρου αξίας, ήτοι : 6.755.450,00€ x 0.25 ≈ 1.690.000,00€ **- στρογγυλοποιημένο 1.700.000,00€ (ένα εκατομμύριο επτακόσιες χιλιάδες ευρώ)**

Εύλογο Κόστος Αδειών Υπό Ανάπτυξη Φ-Β Σταθμών :

1.700.000,00€ (Ένα Εκατομμύριο Επτακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

12. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

1. Δηλώνεται ότι η παρούσα έκθεση εκτίμησης συμμορφώνεται με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

2. Δεν επιτρέπεται η αναδημοσίευση εν όλω ή εν μέρει της παρούσας έκθεσης χωρίς έγγραφη συγκατάθεση του συντάξα μηχανικού.

3. Η παρούσα εμπιστευτική έκθεση έχει σκοπό την εσωτερική πληροφόρηση του εντολέα. Ο συντάκτης της έκθεσης δεν έχει καμία ευθύνη απέναντι σε τρίτα πρόσωπα για το σύνολο ή μέρος της παρούσας έκθεσης.

4. Η παρούσα έκθεση εκτίμησης καθορίζει την ειλικρινή αξιολόγηση του εκτιμητή σε σχέση με την «Εταιρεία». Ο εκτιμητής δεν έχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον και κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης, ο εκτιμητής δεν προβλέπει την απόκτηση μεταγενέστερου ενδιαφέροντος για την εταιρεία ««ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.»». Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν είχε κανένα προγενέστερο συμφέρον για την εταιρεία «ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΠΥΡΙΤΙΟΥ Α.Ε.».

5. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει του ότι είναι μόνο συμβουλευτική, με τέτοιες συμβουλές να αναφέρονται αποκλειστικά στο βαθμό που αναφέρεται ρητά στην συνημμένη έκθεση. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, σε σχέση με την παρούσα έκθεση, ο εκτιμητής δεν φέρει καμία ευθύνη για οποιαδήποτε ερμηνεία που εφαρμόζεται ή συμπέρασμα που πραγματοποιήθηκε από την «Εταιρεία» ή οποιοδήποτε τρίτο μέρος.

6. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά σε αυτήν, η παρούσα έκθεση είναι το σύνολο των συμβουλών που παρέχει ο εκτιμητής σχετικά με το αντικείμενο της έκθεσης.

7. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει καμία ευθύνη ή νομική ευθύνη για οποιαδήποτε ενέργεια που έχει ληφθεί, ή δεν έχει αναληφθεί, άμεσα ή έμμεσα, από την «Εταιρεία» ή από οποιονδήποτε τρίτο μέρος, όσον αφορά τα αποτελέσματα της έκθεσης και η «Εταιρεία» συμφωνεί

ότι ο εκτιμητής δεν θα φέρει καμία τέτοια ευθύνη ή νομική ευθύνη σχετικά με αυτό. Εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά, ο εκτιμητής δεν έχει ενημερωθεί για περιορισμούς ή εμπόδια στα νομικά δικαιώματα που περιλαμβάνονται στην ιδιοκτησία των εξεταζόμενων σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

8. Στο μέγιστο βαθμό που επιτρέπεται από το νόμο, ο εκτιμητής δεν ευθύνεται για τυχόν παραβιάσεις, σφάλματα ή παραλείψεις σε σχέση με την παρούσα έκθεση εκτίμησης.

9. Αυτή η έκθεση εκτίμησης είναι εμπιστευτική και έχει συνταχθεί για την πληροφόρηση της «Εταιρείας». Το περιεχόμενό της δεν θα κοινοποιηθεί (άμεσα ή έμμεσα) σε τρίτους χωρίς τη ρητή εξουσιοδότηση του συντάξα μηχανικού εκτιμητή και της «Εταιρείας». Με την επιφύλαξη των ανωτέρω, ο συντάξας εκτιμητής δεν θα είναι υπεύθυνος ή δεν θα φέρει ευθύνη για την εμπιστοσύνη τρίτων στην παρούσα έκθεση.

Αβραάμ Μακρίδης,
MRICS – MACHINERY AND BUSINESS ASSETS
VALUER IN MACHINERY-PLANT & EQUIPMENT,
CERTIFICATE OF LLOYD'S MARITIME ACADEMY IN VESSEL VALUATION
Μηχανολόγος & Αεροναυπηγός Μηχανικός
Μελετητής - Σύμβουλος Η-Μ Εφαρμογών
Πιστοποιημένος Εκτιμητής -Εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών (Αριθμός Μητρώου : 342)

