Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.10.30 14:56:19 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2261028281
E-mail: info@viotiachamber.gr

Λιβαδειά,30/10/2025
Αριθ. Πρωτ.:3836566

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕΒΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **013377317000**.

Την **30/10/2025** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5615510**, η από 17/10/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Διάσπαση με απορρόφηση ».

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.

OLYMPIA
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ: **ΚΟΥΤΡΟΥΜΑΝΗΣ Γ. ΣΤΑΥΡΟΣ ΑΜ ΣΟΕΛ 68361**

ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΥ Κ. ΓΕΩΡΓΙΑ ΑΜ ΣΟΕΛ 74211

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ

του ενεργητικού και παθητικού της 31-7-2025 του κλάδου Βιομάζας της Ανώνυμης Εταιρείας «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕΒΕ» («Εισφέρουσα στον κλάδο» ή «Διασπώμενη»), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4601 των άρθρων 47 έως 59 του Ν. 5162/2024, με σκοπό την εισφορά του, συνεπεία απόσχισης κλάδου, στην θυγατρική ανώνυμη εταιρεία, με την επωνυμία «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («Επωφελούμενη Εταιρεία»).

Αθήνα, 17 Οκτωβρίου 2025

Περιεχόμενα

I. Γενικά....3

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας ελέγχου....3

2. Στοιχεία εταιρείας - Σύσταση - Σκοπός – Έδρα – Διάρκεια – Κεφάλαιο - Διαχείρηση – Εκπροσώπηση .5

3. Καταχώριση απογραφής και ισολογισμού στο βιβλίο απογραφών και ισολογισμών....7

4. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές....8

5. Μέθοδος Αποτίμησης Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού Κλάδου Βιομάζας....8

II. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες....9

1. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε....11

2. Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν....12

3. Περιουσία του Κλάδου Βιομάζας της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας....12

III. Εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Κλάδου Βιομάζας της 31/7/2025....12

1. Εκτίμηση της αξίας με αναλυτική παράθεση των λογαριασμών του ισολογισμού της 31/7/2025 του Κλάδου Βιομάζας....13

1.1. Αξίες Αποτίμησης Στοιχείων Ενεργητικού Κλάδου Βιομάζας....13

1.2. Αξίες Αποτίμησης Στοιχείων Παθητικού (υποχρεώσεις)....17

2. Καθαρή Θέση Κλάδου Βιομάζας....17

3. Εξαιρέσεις και περιορισμοί....18

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ: ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ....19

Σημείωση : Όλα τα ποσά στους κατωτέρω πίνακες είναι εκφρασμένα σε ευρώ.

Προς

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Της Ανώνυμης εταιρείας

«ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

33ο χλμ. Π.Ε.Ο. Θηβών – Λιβαδειάς 0, 32001, Αλίαρτος

Αθήνα, 10 Οκτωβρίου 2025

Ι. Γενικά

1. Εντολή και αντικείμενο εργασίας ελέγχου

Η εργασία σύνταξης της έκθεσης αποτίμησης του κλάδου Βιομάζας με ημερομηνία αναφοράς την 31/7/2025 της ανωνύμου εταιρείας με την επωνυμία «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής: η «Εισφέρουσα στον κλάδο» ή «Διασπώμενη Εταιρεία») μας ανατέθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» μετά την από 31/07/2025 εντολή ανάθεσης της ανωτέρω εταιρείας, με την οποία μας γνωστοποίησε ότι οριστήκαμε Ελεγκτές για την εξακρίβωση (αποτίμηση) της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου Βιομάζας της ανώνυμης εταιρείας «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτά εμφανίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31/07/2025, με σκοπό την εισφορά του κλάδου στην θυγατρική ανώνυμη «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» εταιρία (εφεξής: η «Επωφελούμενη Εταιρεία»), σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019, και των άρθρων 47 έως 59 του ν.5162/2024.

Η εξακρίβωση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου Βιομάζας της Εισφέρουσας τον κλάδο Εταιρείας πραγματοποιήθηκε βάσει της παραγράφου 3 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από την οποία ορίζεται ότι «Για την εξακρίβωση της αξίας των εισφορών σε είδος κατά τη σύσταση της εταιρείας, καθώς και σε κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, συντάσσεται έκθεση αποτίμησης από δύο ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή ελεγκτική εταιρεία ή, κατά περίπτωση, από δύο ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές. Επιτρέπεται η πρόσληψη από τους ελεγκτές ή τους πιστοποιημένους

εκτιμητές ειδικών εκτιμητών, ημεδαπών ή αλλοδαπών, για την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν εξειδικευμένες γνώσεις ή διεθνή εμπειρία» («Έκθεση Αποτίμησης»).

Για το περιεχόμενο της Έκθεσης Αποτίμησης εφαρμόστηκαν οι διατάξεις των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018, από τις οποίες ορίζεται ότι:
«5. Η έκθεση αποτίμησης πρέπει να περιέχει την περιγραφή κάθε εισφοράς σε είδος, να αναφέρει τις μεθόδους αποτίμησης που εφαρμόστηκαν και να εκφέρει άποψη για την αξία της κάθε εισφοράς. Σε περίπτωση που η αποτίμηση καταλήγει σε εύρος τιμών, η έκθεση οφείλει να υποδεικνύει μια τελική τιμή.
6. Ειδικότερα, για την εκτίμηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να λαμβάνονται υπόψη η πραγματική και νομική κατάσταση αυτών και τα τυχόν βάρη, καθώς και: α) προκειμένου περί ακινήτων, η αξία και οι τίτλοι κτήσης, η εμπορικότητα της περιοχής, οι προοπτικές ανάπτυξης, οι πραγματικές τρέχουσες τιμές, η άδεια οικοδομής και αντίστοιχη τεχνική έκθεση μηχανικού, β) προκειμένου περί μηχανημάτων, μεταφορικών μέσων και επίπλων, η χρονολογία και η αξία κτήσης, ο βαθμός χρησιμοποίησης, συντήρησης και εμπορευσιμότητάς τους, η ενδεχόμενη τεχνολογική απαξίωσή τους και οι τρέχουσες τιμές για ίδια ή παρεμφερή πάγια στοιχεία.»

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, εμείς, οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές :
• Κουτρουμάνης Σταύρος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 68361,
• Αλεξοπούλου Γεωργία, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με ΑΜ ΣΟΕΛ 74211,
οι οποίοι είμαστε μέλη της ελεγκτικής εταιρείας «ΟΛΥΜΠΙΑ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε», που ορισθήκαμε κατά το άρθρο 17 του ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών (Νέος νόμος περί Ανωνύμων Εταιριών)», όπως ισχύει, για τις εργασίες που περιγράφουμε ανωτέρω, βεβαιώνουμε ότι για τους υπογράφοντες της παρούσας, δεν συντρέχουν κωλύματα ή ασυμβίβαστα, που θα απέκλειαν τη διενέργεια τακτικού ελέγχου της Εισφέρουσας στον κλάδο ή της Επωφελούμενης από τα πρόσωπα αυτά, ούτε την τελευταία 3ετία έχουμε αναλάβει τον τακτικό έλεγχο της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας ή συνδεδεμένης με αυτή κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014. Επιπρόσθετα, οι υπογράφοντες δεν είναι τα πρόσωπα που προβαίνουν στην εισφορά σε είδος, μέλη του διοικητικού συμβουλίου της Εισφέρουσας στον κλάδο ή της Επωφελούμενης, πρόσωπα που διατηρούν επιχειρηματική ή άλλη επαγγελματική σχέση με τη Εισφέρουσας στον κλάδο ή την Επωφελούμενη, ούτε είναι συγγενείς με τα πρόσωπα αυτά μέχρι δεύτερου βαθμού ή σύζυγοι αυτών.

2. Στοιχεία εταιρείας - Σύσταση - Σκοπός – Έδρα – Διάρκεια – Κεφάλαιο - Διαχείριση – Εκπροσώπηση

Στοιχεία Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας

Επωνυμία : «**ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 013377317000

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ): 094112199

ΔΟΥ: Λιβαδειάς

Έδρα: 33ο χλμ. Π.Ε.Ο. Θηβών – Λιβαδειάς 0, 32001, Αλίαρτος

Σύσταση

Η Εταιρεία συστάθηκε με βάση το υπ' αριθ. 24887 συμβολαιογραφικό έγγραφο, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 518/31-03-1983 με την επωνυμία «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η τελευταία τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας και η κωδικοποίηση σε ενιαίο κείμενο έγινε με βάση την από 25/4/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων η οποία καταχωρήθηκε την 06/06/2023 στο ΓΕΜΗ και έλαβε αριθμό καταχώρησης 3630233.

Σκοπός

Α. Οι σκοποί της Εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

1. Η ίδρυση βιομηχανίας πυρηνελαιουργείου και εκμετάλλευση αυτού για λογαριασμό τρίτων.
2. Επεξεργασία ελαιούχων σπορών.
3. Εμπορία και τυποποίηση εξαγομένων ελαίων.
4. Ίδρυση βιομηχανίας ζωοτροφών που θα επεξεργάζεται τα υποπροϊόντα, καθώς και υποπροϊόντα άλλων βιομηχανιών, χονδρικό και λιανικό εμπόριο ζωοτροφών.
5. Παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, πώληση ηλεκτρικής ενέργειας, παραγωγή βιομάζας, παραγωγή pellets, χονδρικό εμπόριο στερεών καυσίμων, στερεών βιοκαυσίμων.
6. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο προϊόντων και υποπροϊόντων του ξύλου.

Έδρα

Έδρα της Εταιρείας ορίζεται το Σωληνάρι Βοιωτίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, της Περιφερειακής ενότητας Βοιωτίας, του Δήμου Αλιάρτου-Θεσπιέων της Τοπικής Δημοτικής

Κοινότητας Αλιάρτου όπου και το εργοστάσιο αυτής. Στην έδρα της και μόνο ενάγεται αυτή για κάθε διαφορά και στις περιπτώσεις ακόμα της ειδικής δωσιδικίας που θα ήταν δυνατό να εναχθεί έξω από την έδρα της. Με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου είναι δυνατό να ιδρύονται υποκαταστήματα, πρακτορεία ή απλές αντιπροσωπείες της εταιρείας και στην έδρα της αλλά και σ΄άλλες πόλεις της Ελλάδος ή του εξωτερικού.

Στην πράξη ίδρυσης των ανωτέρω καταστημάτων ορίζεται η έκταση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των διευθυντών στους οποίους ανατίθεται η διοίκηση αυτών και γενικά του προσωπικού της.

Διάρκεια

1. Η διάρκεια της Εταιρείας είναι πενήντα (50) έτη, αρχής γενομένης από την 28/02/1983, ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης του Νομάρχη Βοιωτίας για την παροχή άδειας σύστασης και έγκρισης του Καταστατικού της εταιρείας στο Τεύχος Ανώνυμων Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.
2. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που παίρνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου και του Καταστατικού είναι δυνατό να παραταθεί η χρονική διάρκεια της Εταιρείας με τροποποίηση του σχετικού άρθρου του καταστατικού.

Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ένα εκατομμύριο εξακόσιες δέκα χιλιάδες τριακόσια εβδομήντα πέντε ευρώ και ογδόντα λεπτά (€1.610.375,80), διαιρούμενο σε πενήντα τέσσερις χιλιάδες οχτακόσιες εξήντα οκτώ (54.868) κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, αξίας είκοσι εννέα ευρώ και τριάντα πέντε λεπτά (€ 29,35) έκαστην.

Διαχείριση – Εκπροσώπηση

Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκλέχθηκε με την από 25/04/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της και συγκροτήθηκε σε σώμα με το από 04/05/2023 πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, που καταχωρίσθηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ. την 15/05/2023 με ΚΑΚ 3605043 και 3605044 αντίστοιχα. Το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο έχει πενταετή διάρκεια που αρχίζει, σύμφωνα με το Καταστατικό, από την επομένη της εκλογής του (ήτοι από 25/04/2023) και

λήγει το αργότερο μέχρι την Πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά την συμπλήρωση της πενταετίας, και είχε αρχικά την κατωτέρω σύνθεση:

ΝΤΑΒΑΚΟΣ ΛΕΩΝΙΔΑΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ - Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

ΖΑΧΑΡΑΚΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ του ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ - Αντιπρόεδρος

ΝΤΑΒΑΚΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ του ΛΕΩΝΙΔΑ - Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

ΝΤΑΒΑΚΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ του ΛΕΩΝΙΔΑ - Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

ΝΤΕΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ - Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

Ύστερα από τις παραιτήσεις των κάτωθι μελών του Διοικητικού συμβουλίου που καταχωρήθηκαν στο ΓΕΜΗ την 24/04/2025 με ΚΑΚ 5359768 και 06/05/2025 με ΚΑΚ 5366916 από το πρακτικό της 10/04/2025:

ΝΤΑΒΑΚΟΣ ΛΕΩΝΙΔΑΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ - Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

ΝΤΑΒΑΚΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ του ΛΕΩΝΙΔΑ – Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

ΝΤΑΒΑΚΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ του ΛΕΩΝΙΔΑ - Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

Εκλέχθηκαν νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου οι κάτωθι:

ΛΑΖΑΡΑΚΗΣ ΛΟΥΚΑΣ του ΙΩΑΝΝΗ - Πρόεδρος

ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ - Διευθύνων Σύμβουλος

Κατόπιν των ανωτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

ΛΑΖΑΡΑΚΗΣ ΛΟΥΚΑΣ του ΙΩΑΝΝΗ - Πρόεδρος

ΖΑΧΑΡΑΚΗΣ ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΟΣ του ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ - Αντιπρόεδρος

ΠΑΠΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ - Διευθύνων Σύμβουλος

ΝΤΕΜΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ - Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου

3. Καταχώριση απογραφής και ισολογισμού στο βιβλίο απογραφών και ισολογισμών

Η απογραφή και ο Ισολογισμός των αποσχισθέντων περιουσιακών στοιχείων του Κλάδου Βιομάζας της 31/07/2025 της εταιρείας «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που θα εισφερθεί στην θυγατρική εταιρεία, ο οποίος συντάχθηκε για τους σκοπούς της απόσχισης, καταχωρήθηκε στο βιβλίο απογραφών και ισολογισμών και εγκρίθηκε με την από 31/07/2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

4. Λογιστικό πλαίσιο και αρχές

Η επιχείρηση εντάσσεται στην κατηγορία «Μικρές οντότητες», με βάση τα κριτήρια που καθορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 2 του Ν.4308/2014 «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ». Το λογιστικό σύστημα που τηρεί η επιχείρηση είναι αυτό που της παρέχεται η δυνατότητα, από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4308/2014, δηλαδή διπλογραφικό. Υποχρεούται στην σύνταξη ισολογισμού, κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως και πίνακα μεταβολής ιδίων κεφαλαίων και η εταιρική διαχειριστική της χρήση εκτείνεται από την 1.7. έως την 30.06. κάθε έτους.

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

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

Τα βιβλία της επιχείρησης τηρούνται στην έδρα της.

Αρμόδια για τη φορολογία της Εταιρείας είναι η Δ.Ο.Υ. Λιβαδειάς.

Μας παραδόθηκε «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας της περιόδου που έληξε την 31/7/2025, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό της Συμβούλιο αποκλειστικά για τις ανάγκες της διάσπασης, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π..

5. Μέθοδος Αποτίμησης Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού Κλάδου Βιομάζας

Για να πραγματοποιηθεί η εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Κλάδου Βιομάζας απαιτείται να υπολογισθεί η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου. Για το σκοπό αυτό υπάρχουν αρκετές, ευρέως χρησιμοποιούμενες και αποδεκτές μέθοδοι αποτίμησης. Στα πλαίσια της εργασίας μας αξιολογήσαμε την καταλληλόλητα και την εφαρμογή της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης του Κλάδου Βιομάζας.

Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι μια στατική μέθοδος αποτίμησης της αξίας μίας επιχείρησης. Με βάση τη μέθοδο αυτή, οι αξίες των κυριότερων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας εκτιμώνται και εάν συντρέχει περίπτωση αναπροσαρμόζεται η λογιστική αξία (σε σχέση με την τρέχουσα αξία) των παρακάτω ενδεικτικών κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων:

- Ενσώματες ακινητοποιήσεις, όπως οικόπεδα, κτίρια, εξοπλισμός, μηχανήματα, κλπ.,
- Άυλα περιουσιακά στοιχεία, όπως ευρεσιτεχνίες, σήματα κατατεθέντα, πελατολόγιο, εργατικό δυναμικό, καλή φήμη, κλπ.,
- Αξία συμμετοχών
- Αξία αποθεμάτων
- Τρέχουσα / εισπράξιμη αξία απαιτήσεων

Σύμφωνα με αυτή την μέθοδο, η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία αναπροσαρμόζεται αν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία αυτών δεν ανταποκρίνεται στις τρέχουσες αξίες αγοράς. Επίσης, λαμβάνονται υπόψη οι τυχόν σημειώσεις της Διοίκησης της εταιρείας καθώς και οι παρατηρήσεις των ορκωτών ελεγκτών στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις. Η εν λόγω μέθοδος δεν απαιτεί υποθέσεις και παραδοχές ως προς την εξέλιξη των μεγεθών, οι οποίες, ως καθαρά υποκειμενικές μπορεί να μοχλεύουν σημαντικά το αποτέλεσμα της εκτίμησης. Δεν κρίθηκε σκόπιμη η χρησιμοποίηση άλλης μεθόδου αποτίμησης όπως για παράδειγμα η μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών.

II. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Η εργασία μας βασίστηκε αποκλειστικά στα στοιχεία, τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που λάβαμε από τα στοιχεία και τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31/07/2025 της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας, η οποία έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4308/2014 (Ε.Λ.Π.) και αποκλειστικά για τις ανάγκες της εισφοράς του κλάδου.

Επισημαίνεται ότι με βάση την από 31/07/2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ο κλάδος της Βιομάζας θα εισφερθεί από την Ανώνυμη Εταιρεία «Ελαιουργική Βοιωτίας Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία» στην θυγατρική της «Ελαιουργική Ενεργειακή Μονοπρόσωπη Ανώνυμη

Εταιρεία», η δε εισφέρουσα στον κλάδο εταιρεία θα λάβει ως αντάλλαγμα από την θυγατρική της, επωφελούμενη του κλάδου εταιρεία, ισόποσης αξίας μετοχές που θα ορίζονται στη σύμβαση της διάσπασης.

Η Απόσχιση που αφορά τον Κλάδο Βιομάζας με σκοπό την εισφορά του στην θυγατρική ανώνυμη εταιρεία «Επωφελούμενη Εταιρεία» θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 57 παρ. 2, 58-73 και 83-88 του Ν.4601/2019 και του Ν.4548/2018 όπως ισχύουν, σε συνδυασμό με τις ευεργετικές διατάξεις των άρθρων 47 έως 59 του Ν.5162/2024.

Μας παραδόθηκε «Ισολογισμός Μετασχηματισμού» της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» της περιόδου που έληξε την 31/07/2025, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο αποκλειστικά για τις ανάγκες της διάσπασης για την εισφορά του κλάδου, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές, οι οποίες προβλέπονται από τα Ε.Λ.Π, όπως προκύπτει από την σχετική έγγραφη διαβεβαίωσή της διοίκησής της Εταιρείας, ο οποίος έχει συνταχθεί με την παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας.

Στη συνέχεια παραθέτονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο που έληξε την 31/07/2025, όπως αυτές προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» του Κλάδου Βιομάζας που συντάχθηκε για τις ανάγκες της Διάσπασης του αποσχισθέντος κλάδου.

Ισολογισμός Μετασχηματισμού του Κλάδου Βιομάζας της ανωνύμου εταιρείας
«ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**» της 31/7/2025**
(Απόσχιση κλάδου)

(Ποσά σε μονάδες ευρώ)		**31/7/2025**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα		607.791,56
Οικόπεδο	233.029,91	
Κτιριακές εγκαταστάσεις	374.761,65	0,00
Σύνολο ενσώματων παγίων		607.791,56
Άυλα πάγια		
Άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας		111.900,00
Σύνολο άυλων παγίων		*111.900,00*
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		**719.691,56**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		45.770,67
Σύνολο κυκλοφορούντων		**45.770,67**
Σύνολο Ενεργητικού		**765.462,23**
Μείον: Υποχρεώσεις κλάδου		**(0,00)**
Καθαρή θέση αποσχισθέντος κλάδου		**765.462,23**

1. Χρηματοοικονομικές πληροφορίες και στοιχεία που λάβαμε

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες, τα λοιπά στοιχεία και τα δεδομένα, τα οποία τέθηκαν υπόψη μας, από την Διοίκηση της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας, προκειμένου να εκτελέσουμε την εργασία μας και να συντάξουμε την παρούσα Έκθεση, είναι τα εξής:

- Το αρχικό καταστατικό «ΣΥΣΤΑΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ» και όλες οι τροποποιήσεις του.
- Το πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου με το οποίο αποφασίστηκε η Απόσχιση του Κλάδου Βιομάζας με σκοπό την εισφορά του σε θυγατρική ανώνυμη εταιρία.
- Ισολογισμός Μετασχηματισμού του Κλάδου με 31/07/2025 υπογεγραμμένος από τους Διευθύνοντα Σύμβουλο και τον Λογιστή της Εταιρείας.
- Ισοζύγια Γενικού Καθολικού με 31/7/2025.
- Βιβλίο απογραφών υπογεγραμμένο από τους Διευθύνοντα Σύμβουλο και Λογιστή της Εταιρείας.

2. Γενικές διαδικασίες που εκτελέστηκαν

Στο πλαίσιο της εκτέλεσης της εργασίας μας ακολουθήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες:

1. Εξέταση ότι οι λογιστικές αξίες των κονδυλίων που αναγράφονται στον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» της 31/07/2025, είναι αυτές που προκύπτουν από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας.
2. Εξέταση του συνόλου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας της τελευταίας περιόδου που έληξε την 31/7/2025.
3. Εξέταση εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί βάσει του λογιστικού πλαισίου των Ε.Λ.Π. και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας.
4. Επισκόπηση των πρακτικών του Δ.Σ., και των Γενικών Συνελεύσεων της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας.

3. Περιουσία του Κλάδου Βιομάζας της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας

Η Λογιστική αξία της περιουσίας του Κλάδου Βιομάζας της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας, προσδιορίστηκε ως η καθαρή θέση αυτής, κατά την 31/7/2025, η οποία προκύπτει εάν από το σύνολο της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού του αποσχισθέντος κλάδου αφαιρεθεί το σύνολο της λογιστικής αξίας των συνολικών υποχρεώσεών της (συμπεριλαμβανομένων και των προβλέψεων) κατά την 31/7/2025 (Υποχρεώσεις ο αποσχισθείς κλάδος δεν είχε).

Στην συνέχεια της παρούσης παραθέτουμε αναλυτικά τα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις του αποσχισθέντος Κλάδου της Βιομάζας όπως αποτιμήθηκαν από εμάς, με τις αντίστοιχες λογιστικές αξίες τους, όπως προκύπτουν από τον «Ισολογισμό Μετασχηματισμού» του Κλάδου Βιομάζας της 31/7/2025 και τα λογιστικά αρχεία της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας.

ΙΙΙ. Εκτίμηση της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων του Κλάδου Βιομάζας της 31/7/2025

1. Εκτίμηση της αξίας με αναλυτική παράθεση των λογαριασμών του ισολογισμού της 31/7/2025 του Κλάδου Βιομάζας.

1.1. Αξίες Αποτίμησης Στοιχείων Ενεργητικού Κλάδου Βιομάζας

(Ποσά σε μονάδες ευρώ)

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	**Λογιστική Αξία κλάδου βάσει ισολογισμού μετασχηματισμού**	**Αξία Εκτίμησης (αποτίμησης)**
Ενσώματα πάγια		
Ακίνητα		
- Οικόπεδο	233.029,91	301.372,00
- Κτιριακές εγκαταστάσεις	374.761,65	963.311,00
Σύνολο	***607.791,56***	***1.264.683,00***
Άυλα πάγια		
Άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας	111.900,00	111.900,00
Σύνολο	***111.900,00***	***111.900,00***
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**719.691,56**	**1.376.583,00**

Στη συνέχεια της παρούσης παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τα ανωτέρω περιουσιακά στοιχεία που έχουν ως ακολούθως:

Ενσώματα πάγια	**Λογιστική Αξία**	**Αξία Εκτίμησης (αποτίμησης)**
Οικόπεδο	233.029,91	301.372,00
Κτιριακές εγκαταστάσεις	374.761,65	963.311,00
Σύνολο ακινήτων	***607.791,56***	**1.264.683,00**

1. Το οικόπεδο αφορά ένα αγροτεμάχιο (γεωτεμάχιο) που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, στον άξονα Θηβών – Λιβαδειάς, στο 33ο χλμ Π.Ε.Ο. Θηβών – Λειβαδιάς, στην θέση Άγιος Ιωάννης, στην Τοπική Κοινότητα Σωληναρίου, στην ΔΕ Αλιάρτου, στον Δήμο Αλιάρτου Θεσπιέων, στην ΠΕ Βοιωτίας. Το εν λόγω ακίνητο αποκτήθηκε με βάση το υπ'αριθ. 25187/1983 συμβολαιογραφικό έγγραφο του συμβολαιογράφου Λιβαδειάς Γεωργίου Αναστ. Βασιλείου και έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου Λιβαδειάς στον τόμο 426 και με

αύξοντα αριθμό 48667. Στη συνέχεια μετεγράφη στο κτηματολόγιο, όπου έλαβε αριθμό ΚΑΕΚ 070700211009/0/0.

Το γεωτεμάχιο έχει συνολική επιφάνεια :

- 20.0091,49 τ.μ. με βάση πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα του 2024 του Πολιτικού Μηχανικού Βασιλείου Σπήλιου.
- 19.975 τ.μ. με βάση το κτηματολογικό απόσπασμα της προανάρτησης.

Το γεωτεμάχιο έχει τριγωνικό σχήμα, βορειοανατολικό προσανατολισμό και γενικές διατάξεις 218,00 x 1325,00μ x 98,20μ x 212μ, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα βάση των τοπογραφικών διαγραμμάτων και η πρόσβαση στο γεωτεμάχιο γίνεται μέσω χωματόδρομου πλάτους τεσσάρων (4) μέτρων από την ανατολική πλευρά του.

2. Εντός του γεωτεμαχίου, σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης του πιστοποιημένου εκτιμητή ακινήτων Ανδρέα Ψαθά με Α.Μ. 353, έχουν ανεγερθεί κτιριακές εγκαταστάσεις που αποτελούν το πυρηνοελαιουργείο, με βάση τα στελέχη των υπ'αριθμ. 289/1996 & 170/1993 & 31/2007 οικοδομικών αδειών, και έχουν κατασκευασθεί σε τρείς χρονικές φάσεις : το 1986,1993 και 2007. Βάση του διαγράμματος κάλυψης του Πολιτικού Μηχανικού Σπήλιου Βασιλείου από τον Ιούλιο του 2024, η συνολική υλοποιημένη δόμηση είναι 3.289,76 τ.μ.

Οι εγκαταστάσεις παρουσιάζονται ακολούθως:

Περιγραφή	**Επιφάνεια (τ.μ.)**
α) Ένα διώροφο κτίριο γραφείων όπου στο ισόγειο τα γραφεία έχουν συνολική επιφάνεια 40,2 τ.μ. όπως και στον 1 όροφο και τα οποία έχουν ανεγερθεί δυνάμει των υπ' αριθ. 289/86 & 170/93 & 31/2007 αδειών οικοδομής (2 x 40,2)	80,4
β) Ένα ισόγειο κτίριο γραφείων επιφάνειας 49,93 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 170/93 άδειας οικοδομής	49,93
γ) Ένα υπόστεγο ισογείου επιφάνειας 84 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	84
δ) Ένα κτίριο εκχυλιστηρίου ισόγειο επιφάνειας 252τ.μ., με δύο στάθμες των +5.50 και +11.00 επιφάνειας 99.46 και 145.52 αντίστοιχα. Τα ανωτέρω έχουν ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	496,98
ε) Ένα υπόστεγο 144 επιφάνειας 144,00 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	144
στ) Ένα μεταλλικό υπόστεγο επιφάνειας 365,42 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 170/93 άδειας οικοδομής	365,42

ζ) Μία αποθήκη επιφάνειας 6,5 τ.μ., για την οποία δεν έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής.	6,5
η) Μία ανοιχτή δεξαμενή επιφάνειας 90,63 τ.μ., για την οποία δεν έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής.	90,63
θ) Ένα μεταλλικό υπόστεγο επιφάνειας 431,32 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 170/93 άδειας οικοδομής	431,32
ι) Ένα υπόστεγο επιφάνειας 220,72 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	220,72
ια) Ένα υπόστεγο επιφάνειας 365,2 τ.μ., το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	365,2
ιβ) Ένα ξηραντήριο επιφάνειας 459,38 τ.μ. το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	459,38
ιγ) Ένα κτίριο ατμολεβήτων επιφάνειας 223,86 τ.μ. το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	223,86
ιδ) Ένα κτίριο μηχανουργείου επιφάνειας 111,93 τ.μ. το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	111,93
ιε) Ένα WC επιφάνειας 27,53 τ.μ. το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	27,53
ιστ) Ένα αντλιοστάσιο επιφάνειας 29,65 τ.μ. το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθ. 289/86 άδειας οικοδομής	29,65
ιζ) Δεξαμενές νερού επιφάνειας 59,07 τ.μ. οι οποίες έχουν ανεγερθεί δυνάμει της υπ΄αριθμ. 289/86 άδειας οικοδομής	59,07
Ένα κτίριο κυκλωνίων επιφάνειας 43,24 τ.μ. το οποίο έχει ανεγερθεί δυνάμει της υπ' αριθμ. 170/93 άδεια οικοδομής	43,24
Σύνολο	**3.289,76**

Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, στον άξονα Θηβών - Λιβαδειάς. Πρόκειται κυρίως για αγροτική ζώνη, με εκτεταμένες εκτάσεις καλλιεργήσιμης γης, βοσκότοπους και αραιή παρουσία θερμοκηπίων ή άλλων γεωργικών εγκαταστάσεων. Η μορφολογία του εδάφους είναι κατά βάση επίπεδη έως ήπια επικλινής, διευκολύνοντας τις γεωργικές δραστηριότητες.

Το ακίνητο εξυπηρετείται από την επαρχιακή οδό Θηβών-Λιβαδειάς. Η ηλεκτροδότηση είναι διαθέσιμη, ενώ η υδροδότηση γίνεται κυρίως από γεωτρήσεις. Δεν υπάρχουν δίκτυα αποχέτευσης ή φυσικού αερίου στην περιοχή.

Για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου λάβαμε υπόψη την έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του ακινήτου που συντάχθηκε την 31-07-2025 από τον πιστοποιημένο εκτιμητή ακίνητης περιουσίας Ανδρέα Κ. Ψαθά πιστοποιημένο εκτιμητή παγίων στοιχείων του Υπουργείου Οικονομικών με

Α.Μ.:353, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του ν.4152/2023 (ΦΕΚ Α.107). Σύμφωνα με την εν λόγω έκθεση του πιστοποιημένου εκτιμητή όπου χρησιμοποιήθηκε **η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων** για τον υπολογισμό της αξίας της εδαφικής έκτασης και **η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)** για τα κτίσματα, την οποία και αποδεχόμαστε, **η αγοραία αξία του προαναφερθέντος ακινήτου προσδιορίζεται συνολικά στο ποσό των 1.264.683,00 ευρώ και διαχωρίζεται σε αξία γης 301.372,00 ευρώ και σε αξία κτιριακών εγκαταστάσεων 963.311,00 ευρώ.**

Άυλα πάγια	**Λογιστική Αξία**	**Αξία Εκτίμησης (αποτίμησης)**
Προκταβολή για άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας	111.900,00	111.900,00

Η προκαταβολή για άδεια παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας από βιομάζα της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας που θα εισφερθεί στην θυγατρική εταιρεία («Επωφελούμενη Εταιρεία»), έχει καταβληθεί στον ΔΕΔΔΗΕ βάσει της υπ'αριθμ. 2866/23-2-2022 Οριστικής Προσφοράς Σύνδεσης. Μέχρι σήμερα έχει εκδοθεί η σύμβαση σύνδεσης μεταξύ ΔΕΔΔΗΕ και παραγωγού του σταθμού βιομάζας εγκατεστημένης ισχύος 0,964 MW και βρίσκονται σε εξέλιξη οι διαδικασίες κατασκευής του σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας.

(Ποσά σε μονάδες ευρώ)

Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	**Λογιστική Αξία**	**Αξία Εκτίμησης (αποτίμησης)**
Αποθέματα		
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά	45.770,67	45.770,67
Σύνολο	*45.770,67*	*45.770,67*

Πρόκειται για τα αποθέματα ξυλείας (καύσιμη ύλη) της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας που θα εισφερθούν στην θυγατρική εταιρεία («Επωφελούμενη Εταιρεία») και προορίζονται να χρησιμοποιηθούν ως πρώτη ύλη για την παραγωγή βιομάζας. Η λογιστική αξία βάσει της απογραφής της 31/07/2025 ανέρχεται στο ποσό των € 45.770,67 και αποτιμώνται από εμάς στο ποσό της λογιστικής τους αξίας.

(Ποσά σε μονάδες ευρώ)	Λογιστική Αξία	Αξία Εκτίμησης (αποτίμησης)
Σύνολο ενεργητικού κλάδου	**765.462,23**	**1.422.353,67**

1.2. Αξίες Αποτίμησης Στοιχείων Παθητικού (υποχρεώσεις)

Δεν υπάρχουν υποχρεώσεις που να αφορούν τον κλάδο της Βιομάζας και επομένως δε θα εισφερθούν υποχρεώσεις από την Εισφέρουσα στον κλάδο Εταιρεία στην θυγατρική εταιρεία («Επωφελούμενη Εταιρεία»).

2. Καθαρή Θέση Κλάδου Βιομάζας

Μετά την ανωτέρω αποτίμηση των στοιχείων του Ενεργητικού και του Παθητικού, προκύπτει ότι η καθαρή θέση του Κλάδου Βιομάζας της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας που θα εισφερθεί στην Επωφελούμενη Εταιρεία που θα προκύψει από την απόσχιση, ανέρχεται στο ποσό των € 1.422.353,67 και υπολογίζεται ως εξής:

(Ποσά σε μονάδες ευρώ)	
Σύνολο Ενεργητικού εισφερόμενου κλάδου μετά από την αποτίμηση	1.422.353,67
Μείον : Υποχρεώσεις εισφερόμενες μετά από την αποτίμηση	0,00
Καθαρή θέση με βάση την εκτίμηση μας της 31/7/2024	**1.422.353,67**

Η ως άνω καθαρή θέση ποσού € 1.422.353,67 αναλύεται ως εξής:

(Ποσά σε μονάδες ευρώ)

	31/7/2025
Λογιστική Αξία Καθαρής θέσης Κλάδου (Λογιστική Αξία Ενεργητικού μείον Λογιστικού Αξία Παθητικού) **(Α)**	765.462,23
Πλέον: Υπεραξία από αποτίμηση ακινήτων (Β)	656.891,44
Καθαρή Αξία Κλάδου που μεταβιβάζεται με βάση την αποτίμηση (Α + Β)	**1.422.353,67**

Επισημαίνουμε ότι, σύμφωνα με τα άρθρα 49 περ.β και 50 περ.β του Ν.5162/2024, η προκύψασα υπεραξία από την αποτίμηση των ακινήτων που θα κεφαλαιοποιηθεί από την Επωφελούμενη Εταιρεία κατά την εισφορά του κλάδου ποσού € 656.891,44, δεν υπόκειται σε φορολογία κατά τον χρόνο του μετασχηματισμού, εφόσον οι μετοχές διακρατηθούν από την λήπτρια των μετοχών

εταιρεία «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕΒΕ» και δεν μεταβιβαστούν στα επόμενα δύο έτη από την ολοκλήρωση της απόσχισης του κλάδου.

3. Εξαιρέσεις και περιορισμοί

3.1. Ο σκοπός της Έκθεσης μας είναι η εξακρίβωση (αποτίμηση) της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου της εκμετάλλευσης της βιομάζας που θα εισφερθούν από την «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στην θυγατρική της ανώνυμη εταιρεία, η οποία έχει συσταθεί για αυτόν τον σκοπό («Επωφελούμενη Εταιρεία») μέσω της απόσχισης που θα συντελεστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και των άρθρων 47 έως 59 του Ν.5162/2024. Η προσέγγιση και τα αποτελέσματα της συγκεκριμένης εργασίας είναι αυτά, τα οποία εμείς κρίναμε κατάλληλα και ενδέχεται να μην ενδείκνυνται για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, χρήση, ή πλαίσιο εφαρμογής .

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

3.3. Δεν διενεργήσαμε έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και των καταστάσεων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και δεν εκτελέσαμε καμίας άλλης μορφής διαδικασία επιβεβαίωσης των πληροφοριών και των δεδομένων που τέθηκαν υπόψη μας, σύμφωνα με το Διεθνές Πλαίσιο Αναθέσεων Διασφάλισης και τα σχετικά επαγγελματικά πρότυπα της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών, πέραν των διαδικασιών αυτών που αναφέρονται ότι εκτελέστηκαν.

3.4. Περαιτέρω, η αξιολόγηση και τα συμπεράσματά μας σχετικά με την εξακρίβωση (αποτίμηση) της αξίας των περιουσιακών στοιχείων του εισφερόμενου κλάδου της Εισφέρουσας στον κλάδο Εταιρείας, βασίστηκαν στις χρηματοοικονομικές πληροφορίες και τα δεδομένα τα οποία τέθηκαν υπόψη μας.

3.5. Δεν αναλαμβάνουμε καμία ευθύνη έναντι τρίτων, οι οποίοι δεν εμπλέκονται στη διαδικασία ολοκλήρωσης της εν λόγω διάσπασης και δεν σχετίζονται με αυτή.

3.6. Σε συνέχεια του σημείου (3) ανωτέρω, η εργασία που εκτελέσαμε δεν αποτελεί έργο διασφάλισης. Ως εκ τούτου, η παρούσα ανάθεση δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση χρηματοοικονομικών καταστάσεων στο σύνολό τους ή σε μέρος αυτών και δεν διατυπώνεται καμία γνώμη ελέγχου ούτε παρέχεται καμία μορφή διασφάλισης σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου της Διεθνούς Ομοσπονδίας Λογιστών. Επιπρόσθετα, η συγκεκριμένη Έκθεση δεν μπορεί να αποτελέσει μέρος λοιπών χρηματοοικονομικών πληροφοριών στις οποίες συμπεριλαμβάνονται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εισφέρουσας στον κλάδο Ανώνυμης Εταιρείας.

Οι Ορκωτοί Ελεγκτές

Κουτρουμάνης Γ. Σταύρος	**Αλεξοπούλου Κ. Γεωργία**
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	**Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής**
ΑΜ ΣΟΕΛ 68361	**ΑΜ ΣΟΕΛ 74211**

Οι ανωτέρω, είναι μέλη της Εταιρείας :

ΟΛΥΜΠΙΑ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ : 170

Πατησίων 81 & Χέυδεν 8, Αθήνα 10434

OLYMPIA ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ
ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Πατησίων 81 & Χέυδεν 8-10, Αθήνα 10434
Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 123514501000
Α.Φ.Μ.: 800455950, Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ Αθηνών
Τηλ.: 210 8259059, Fax: 210 8217224

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ:

ΕΚΘΕΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥ ΕΚΤΙΜΗΤΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Ε Κ Θ Ε Σ Η Ε Κ Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

Πυρηνοελαιουργείο που βρίσκεται στο 33ο χλμ Θηβών – Λειβαδιάς, στην θέση Άγος Ιωάννης, στην Τοπική Κοινότητα Σωληναρίου, στην ΔΕ Αλιάρτου, στον Δήμο Αλιάρτου Θεσπιέων, στην ΠΕ Βοιωτίας.

Ε Κ Θ Ε Σ Η Ε Κ Τ Ι Μ Η Σ Η Σ

Αντικείμενο εκτίμησης : Πυρηνοελαιουργείο που βρίσκεται στο 33ο χλμ Θηβών – Λειβαδιάς, στην θέση Άγος Ιωάννης, στην Τοπική Κοινότητα Σωληναρίου, στην ΔΕ Αλιάρτου, στον Δήμο Αλιάρτου Θεσπιέων, στην ΠΕ Βοιωτίας.

Την εκτίμηση ζήτησε : Η εταιρεία «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕΒΕ»
ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕΒΕ»

Ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η εκτίμηση : 31.07.2025

Ημερομηνία σύνταξης της έκθεσης : 31.07.2025

Αιτία εκτίμησης : Λογιστική χρήση

Τελική εκτίμηση : **1.265.000 €**

Πιστοποιημένος Εκτιμητής : Ανδρέας Ψαθάς

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ 4
1.1 Γενικά 4
1.2 Στοιχεία 4
1.3 Περιγραφή ακινήτου και πολεοδομική κατάσταση αυτού 5
1.4 Χαρακτηριστικά περιοχής 14
2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 16
2.1 Γενικά 16
2.2 Στοιχεία Κτηματαγοράς 17
2.2 Στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού του ΥΠ.ΟΙΚ. 17
2.3 Περιγραφή Οικονομικού Περιβάλλοντος 19
3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 23
3.1 Μεθοδολογία 23
3.2 Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης Υφιστάμενου Κτιρίου 24
3.3 Μεθοδολογία εκτίμησης γεωτεμαχίου 25
3.4 Συγκριτική μέθοδος με βάση τα στοιχεία της κτηματαγοράς 26
4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ 26
4.1 Συνολική Αξία Κόστους Αντικατάστασης υφιστάμενων κτιρίων 26
4.2 Συνολική Αξία Γεωτεμαχίου 27
4.3 Συνολική Αξία Ακινήτου 28
Παράρτημα 1 – Βασικοί όροι Εκτίμησης 29
Παράρτημα 2 – Αγγελίες Γεωτεμαχίων 31
Παράρτημα 3 – Φωτογραφικό Υλικό 32

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 Γενικά

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε, για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας Πυρηνοελαιουργείο που βρίσκεται στο 33ο χλμ Θηβών – Λειβαδιάς, στην θέση Άγος Ιωάννης, στην Τοπική Κοινότητα Σωληναρίου, στην ΔΕ Αλιάρτου, στον Δήμο Αλιάρτου Θεσπιέων, στην ΠΕ Βοιωτίας.

Τη σύνταξη της έκθεσης ζήτησε, η εταιρεία «ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΚΗ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΕΒΕ», με σκοπό την αποτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη, η κειμένη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί η TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και η IVSC (International Valuation Standards Committee), δηλ. στην προκειμένη περίπτωση:

- **Η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους αντικατάστασης, σε συνδυασμό με τα στοιχεία της κτηματαγοράς.**

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη, περιλαμβάνονται εκείνα που προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι στον υπογράφοντα Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ανδρέας Ψαθάς (ΑΜ 356), ο οποίος προέβη και στη συλλογή των σχετικών στοιχείων. Αυτοψία στο ακίνητο έγινε την 03.03.2025.

1.2 Στοιχεία

Τα στοιχεία που προσκόμισαν στον Πιστοποιημένο Εκτιμητή Ανδρέα Ψαθά, οι ενδιαφερόμενοι είναι τα κάτωθι:

- ✓ Τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1/1000, της Πολιτικού Μηχανικού Αναστασίας Ακριώτου, από τον Δεκέμβριο του 2019.

- ✓ Τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1/500, του Πολιτικού Μηχανικού Ιωάννη Μάμαλη, από τον Μάρτιο του 2006.
- ✓ Τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1/500, του Πολιτικού Μηχανικού Βασίλειου Σπήλιου, από τον Ιούλιο του 2024.
- ✓ Το υπ.αριθμ. 25187/24-.06.1987 συμβόλαιο αγοράς.
- ✓ Στελέχη των οικοδομικών αδειών : 1) 289/1986, 2) 170/1003 και 3) 031/2007.
- ✓ Την υπ.αριθμ. 198928/30.10.2020 έγκριση περιβαλλοντικών όρων μονάδας ηλεκτροπαραγωγής με καύση βιομάζας, ισχύος 999 KW, του τμήματος Περιβαλλοντικού & Χωρικού Σχεδιασμού, της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας -Στερεάς Ελλάδας .
- ✓ Μη Τεχνική Περίληψη της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων της μονάδας ηλεκτροπαραγωγής με καύση βιομάζας με μέγιστη ισχύ 999 kWp, της εταιρείας Ελαιουργική Βοιωτίας ΑΕΒΕ, από τις 4.02.2019.
- ✓ Απόσπασμα κτηματολογικού φύλλου (περιγραφικής και χωρικής βάσης) του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 070700211009/0/0.

1.3 Περιγραφή ακινήτου και πολεοδομική κατάσταση αυτού

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στο 33ο χλμ Θηβών – Λειβαδιάς, στην θέση Άγος Ιωάννης, στην Τοπική Κοινότητα Σωληναρίου, στην ΔΕ Αλιάρτου, στον Δήμο Αλιάρτου Θεσπιέων, στην ΠΕ Βοιωτίας..

Εντός του γεωτεμαχίου υπάρχουν κτίρια συνολικής δομημένης επιφάνειας 4.179,72 μ2.Το γεωτεμάχιο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και ορίων οικισμών.

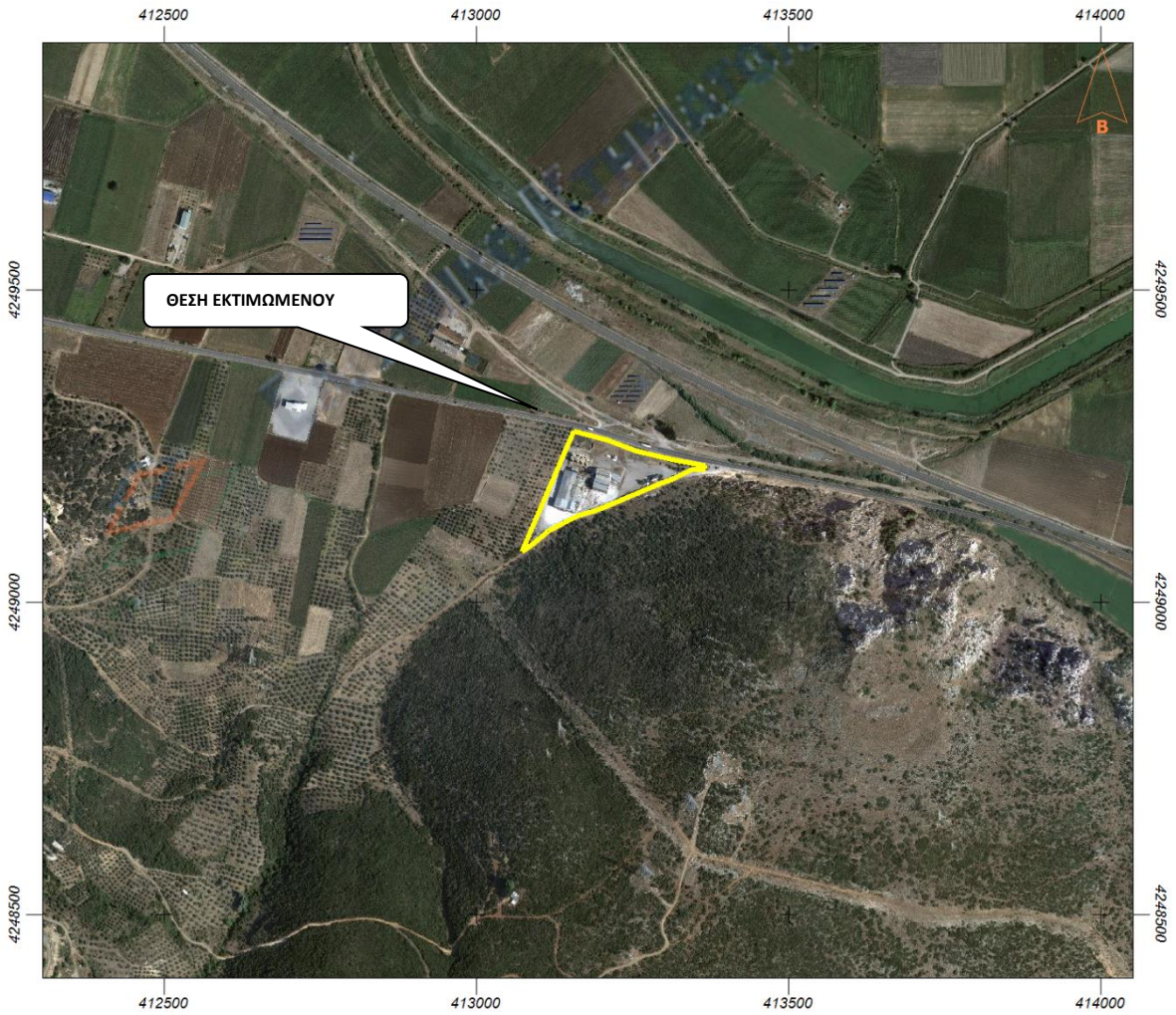
Το γεωτεμάχιο έχει συνολική επιφάνεια :

1) 20.0091,49 μ2 με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα του 2024 που μας προσκομίσθηκε.
2) 19.975 μ2 με βάση το κτηματολογικό απόσπασμα της προανάρτησης.

Το αγροτεμάχιο έχει τα εξής χαρακτηριστικά :

1) Τριγωνικό σχήμα.

2) Βορειοανατολικό προσανατολισμό.
3) Γενικές διαστάσεις 218,00μ Χ 1325,00μΧ 98,20 μ Χ 212μ
4) ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ: 070700211009 / 0 / 0.



Απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη του Εθνικού Κτηματολογίου

Το γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα βάση των τοπογραφικών διαγραμμάτων που μας προσκομίσθηκαν.

Η πρόβαση στο γεωτεμάχιο γίνετι μέσω χωατόδρομου πλατους 4,00 μέτρων απο την αντολικη πλευρά του .

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ : Όρων Δόμησης & Χρήσεων :
Π.Δ 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270Δ'/85
& Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245 Α'/20)

ΚΑΤΑ ΚΑΝΟΝΑ

Ελάχ. Εμβαδόν	: 4000 τ.μ.	(ΦΕΚ 270Δ'/85)
Ελάχ. Πρόσωπο σε Κοινόχρηστο Δρόμο	: 25 μ.	(ΦΕΚ 308Α'/2003)
Ελάχ. Πρόσωπο σε Διεθνείς , Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλελειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές	: 45 μ.	(ΦΕΚ 270Δ'/85)
Κάλυψη	: 10% (ΦΕΚ 270Δ'/85)	
Συντελεστής Δόμησης	: 0.18 (ΦΕΚ 245 Α'/20)	
Μέγιστο Ύψος	: 7.5 μ. + 1.2 μ. για κατασκευή κεκλιμένης στέγης μέγιστος αριθμός ορόφων 2 (ΦΕΚ 270Δ'/85)	(ΦΕΚ 270Δ'/85)
Χρήση	: Γεωργοκτηνοτροφικές - αντλητικές - βιομηχανικές - τουριστικές εγκαταστάσεις, γραφεία, καταστήματα, κατοικία, κτίρια κοινής ωφέλειας, εμπορικές αποθήκες, εκπαιδευτήρια, νοσοκομεία, ιεροί ναοί, εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ κλπ., κοινοτικά ιατρεία. (ΦΕΚ 270Δ'/85)	
Εγκρίσεις	: Δασαρχείο και άλλο	
Πλάγια Όρια Δ'	: 15 μ. (ΦΕΚ 270Δ'/85) 20 μ. από μη οριοθετημένο ρέμα (ΦΕΚ 270Δ'/85) 10 μ. από όχθη ρέματος (ΦΕΚ 270Δ'/85) μετά απο την οριοθέτηση 10 μ. από όρια δασικής έκτασης (ΦΕΚ 270Δ'/85) 15 μ. από το όριο απαλλοτρίωσης σιδηροδρομικής γραμμής (ΦΕΚ 270Δ'/85)	
Λοιπά (ΦΕΚ 270Δ'/85)	- Το ανεγερθησόμενο κτίριο πρέπει να είναι ενιαίο. Διάσπαση αυτού σε περισσότερα μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ. (για κατοικία) - Σε γήπεδα που βρίσκονται σε κορυφογραμμές (υδατοκρίτες) το ανώτατο υψόμετρο των κτισμάτων απαγορεύεται να υπερβαίνει την κορυφογραμμή. (ΦΕΚ 308Α'/2003) - Απαγορεύεται η ανέγερση κτισμάτων επί υποστυλωμάτων (Pilotis).(ΦΕΚ 308Α'/2003) - Ο χώρος του Υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει το περίγραμμα του Ισογείου χώρου. - Επιτρέπεται η κατασκευή κτίσματος ανεξάρτητα από την κλίση του εδάφους. Αν η κλίση υπερβαίνει το 35% στη θέση που τοποθετείται το κτίσμα, το εμβαδόν των υπόγειων βοηθητικών χώρων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβεί το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης.(ΦΕΚ 308Α'/2003) - Η στάθμη της οροφής του υπογείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερη των 0.80 μ. από το διαμορφωμένο γύρω έδαφος.(ΦΕΚ 308Α'/2003) - Σε απόσταση 500 μ. από την ακτή απαγορεύονται οι περιφράξεις. (Ν. 1337/83)	

ΑΡΘΡ 4 ΦΕΚ 270Δ'/1985 ΤΡΟΠ (ΦΕΚ 245 Α'/20)
για Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις

Κάλυψη	: 30%, για SILOS και Δεξαμενές Υγρών καυσίμων και συμαρμολογούμενες αποθήκες 40%
Σ.Δ.	: 0.6, Συντελεστής Όγκου 4.
Μέγιστο Ύψος	: 11 μ., όροφοι 3. Υπέρβαση Ύψους με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ και γνώμη ΣΧΟΠ. - Υπέρβαση Ύψους για SILOS και Δεξαμενές μέχρι 32 μ. χωρίς απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ.
Πλάγια Όρια	: 10μ., παρεκκλίσεις πλαγίων ορίων βλ ΦΕΚ 270Δ'/1985.
Λοιπά	- επιτρέπεται η κατασκευή περισσοτέρων του ενός κτιρίου εντός του γηπέδου. - απαγορεύεται η ανέγερση νέων βιομηχανικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης γύρω από πόλεις με πληθυσμό >2000 κατοίκων, σε ζώνη 700 μ. γύρω από πόλεις με πληθυσμό από 2000 μέχρι 10000 κατοίκους και σε ζώνη 1000 γύρω από πόλεις με πληθυσμό >10000 κατοίκων. - επιτρέπεται η ανέγερση SILOS ως μεμονωμένες εγκαταστάσεις χωρίς να απαγορεύεται η ανέγερσή τους σε γήπεδο που υπάρχει βιομηχανική εγκατάσταση. - επιτρέπεται η επέκταση υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, για προϋποθέσεις βλ. ΦΕΚ 270Δ'/1985. - τροποποιήσεις για κτίρια ψυγείων, μεταλλεία - λατομεία, κτίρια κοντά σε σιδηροδρομικές γραμμές βλ. ΦΕΚ 270Δ'/1985

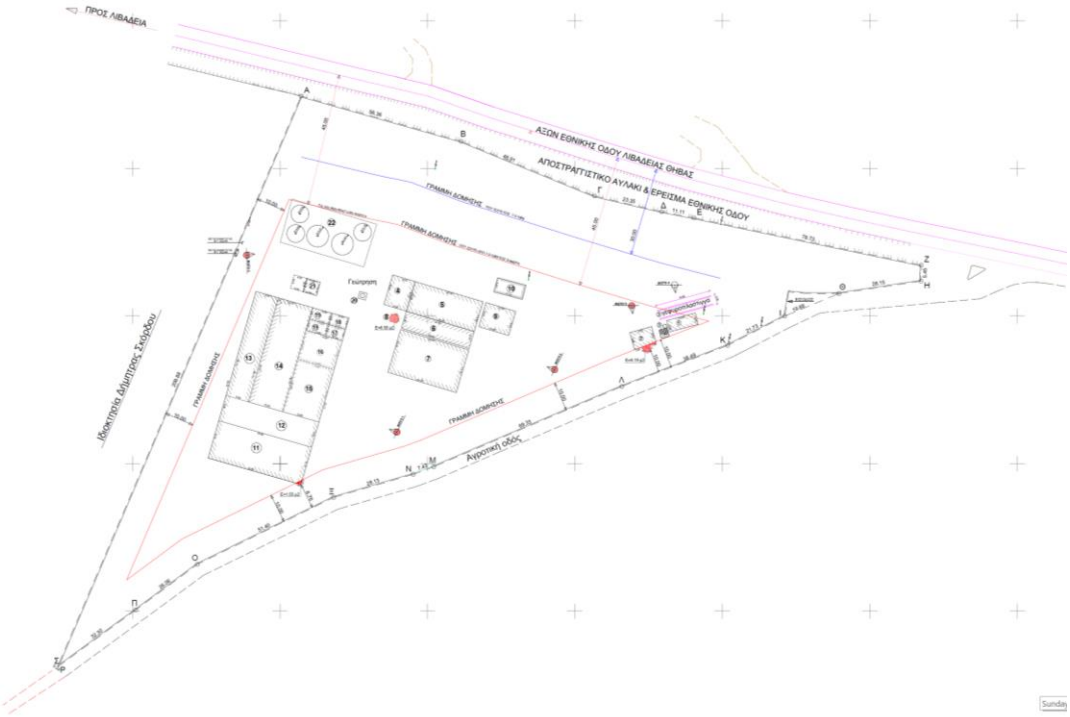
Τα κτίρια που αποτελούν το πυρηνοελαιουργείο με βάση τα στελέχη των οικοδομικών αδειών που μας προσκομίσθηκαν έχουν κατασκευασθεί σε τρείς χρονικές φάσεις : το 1986,1993 και 2007.

Βάση του διαγράμματος κάλυψης του Πολιτικού Μηχανικού Σπήλιου Βασιλείου από τον Ιούλιο του 2024 η συνολική κάλυψη των κτιριακών εγκαταστάσεων είναι 3.296,69 μ2, η συνολική υλοποιημένη δόμηση 3.470.66 μ2 και ο συνολικός όγκος 24.704,09 μ2.

Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται οι επιφάνειες ανά κτίριο,

αα	**Κτίριο**	**Επιφάνεια (μ2)**	**Οικοδομικές Άδειες**
1	Διώροφο Κτίριο Γραφείων		289/86&170/93
	Ισόγειο (Γραφεία	40.2	289/86&170/93
	Α' Όροφος (Γραφεία)	40.2	31/2007
2	Ισόγειο Κτίριο Γραφείων	49.93	170/93
4	Υπόστεγο/Ισόγειο	84	289/86
5	Εκχυλιστήριο		
	Ισόγειο	252	289/86
	Στάθμη +5.50	99.46	289/86
	Στάθμη +11.00	145.52	289/86
6	Υπόστεγο	144	289/86
7	Μεταλλικό Υπόστεγο	365.42	170/93
8	Αποθήκη	6.5	
9	Ανοιχτή Δεξαμενή	90.63	
11	Μεταλλικό Υπόστεγο	431.32	170/93
12	Υπόστεγο	220.72	289/86
13	Υπόστεγο	365.2	289/86
14	Ξηραντήριο	459.38	289/86
15	Κτίριο Ατμολέβητων	223.86	289/86
16	Κτίριο μηχανουργειου	111.93	289/86
17	WC	27.53	289/86
18	Αντλιοστάσιο	29.65	289/86
19	Δεξαμενές Νερού	59.07	289/86
20	Γεώτρηση		

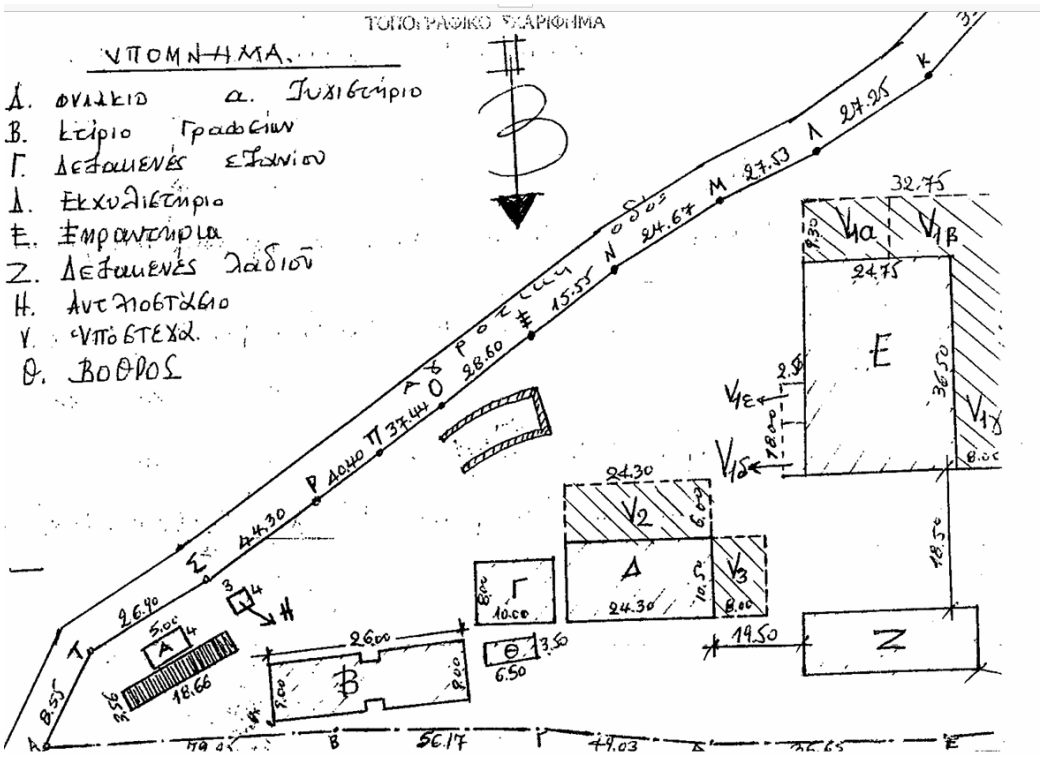
αα	Κτίριο	Επιφάνεια (μ2)	Οικοδομικές Άδειες
21	Κτίριο κυκλωνίων	43.24	170/93
22	Μεταλλικές Δεξαμενές Λαδιού	180.9	



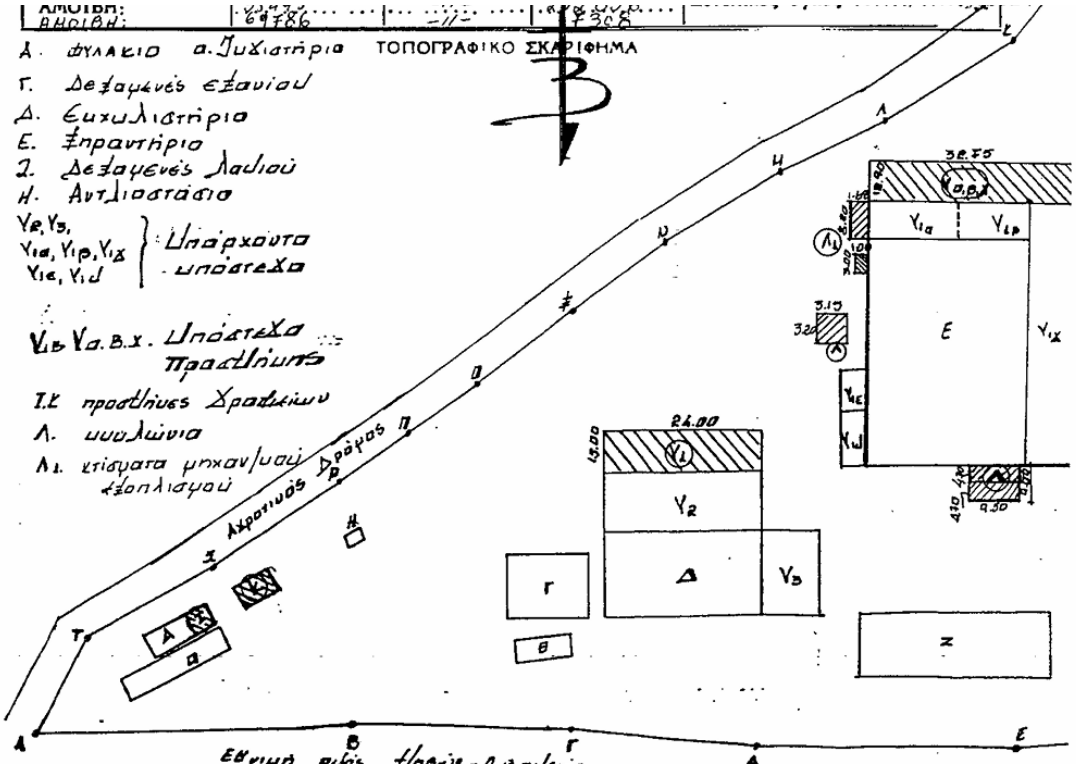
Απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος 2024 κλίμακας 1/1000

Υπόμνημα με την χρήση των κτιρίων του τοπογραφικού διαγράμματος 2024 κλίμακας 1/1000

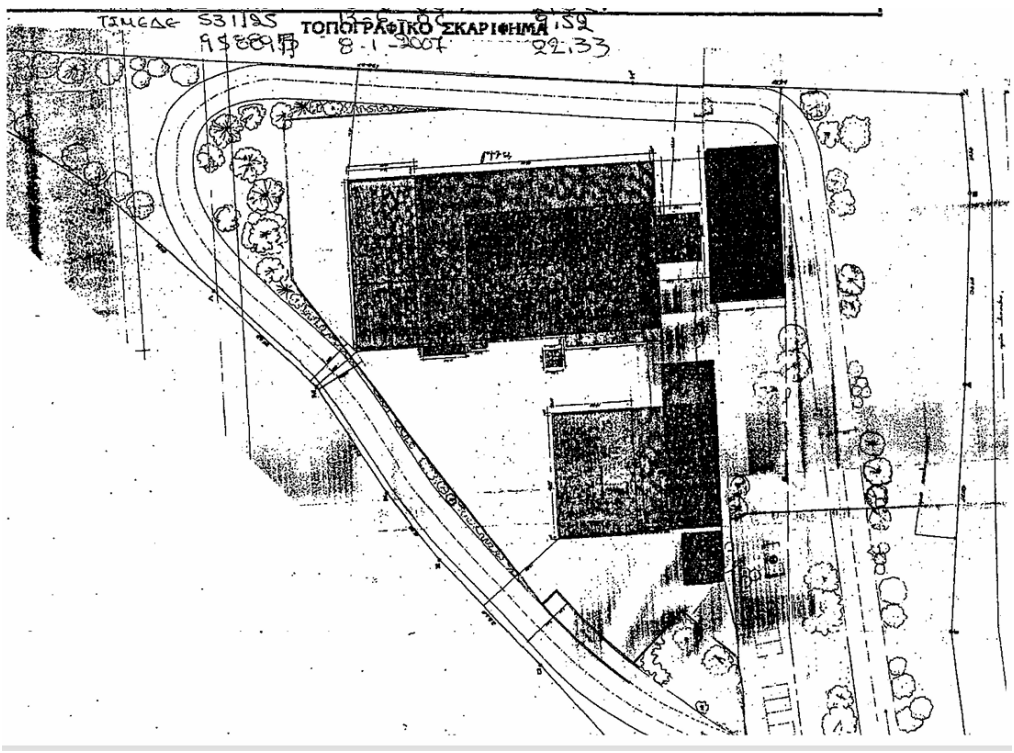
Με βάση τις οικοδομικές άδεις που έχουν εκδοθεί στις τρείς διαφορετικές φάσεις κατασκευής ακολουθούν σκαριφήματα των στελεχών των οικοδομικών αδειών με την θέση και την χρήση των κτιρίων.



Τοπογραφικό σκαρίφημα στελέχους οικοδομικής άδειας 289/1986 (σελίδα 2).



Τοπογραφικό σκαρίφημα στελέχους οικοδομικής άδειας 170/1993 (σελίδα 2).



Τοπογραφικό σκαρίφημα στελέχους οικοδομικής άδειας 170/1993 (σελίδα 2).

Περιγραφή Κτιρίων

Κτίρια Γραφείων

Φέρων οργανισμός

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Οργανισμός πλήρωσης

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες από οπτοπλινθοδομές.

Στέγες

Οι στέγες είναι με κεραμίδι.

Κουφώματα

Αλουμινίου.

Αποχέτευση

Το κτίριο είναι συνδεδεμένο με σηπτική δεξαμενή.

Ύδρευση

Το κτίριο είναι συνδεδεμένο με αυτόνομη γεώτρηση που υπάρχει στο γεωτεμάχιο.

Τα κτίρια βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ανάλογη της ηλικίας τους.

Εκχυλιστήριο

Το κτίριο του εκχυλιστηρίου αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα.

Φέρων οργανισμός

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Οργανισμός πλήρωσης

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες από οπτοπλινθοδομές.

Δάπεδα

Τα δάπεδα είναι διαστρωμένα με βιομηχανικό σκυρόδεμα.

Τα Εκχυλιστήριο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ανάλογη της ηλικίας του.

Υπόστεγα 4 & 6

Τα υπόστεγα αποτελούνται μόνο από φέροντα οργανισμό με κολόνες και δοκούς, χωρίς πλάκα και στοιχεία πλήρωσης και είναι καλυμμένα στο άνω μέρος τους με φύλλα αλουμινίου.

Τα υπόστεγα βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ανάλογη της ηλικίας τους.

Μεταλλικά Υπόστεγα 7& 11

Τα υπόστεγα αποτελούνται μόνο από μεταλλικό φέροντα οργανισμό.

Στέγες

Μεταλλικές δίρυχτες καλυμμένες με φύλλα αλουμινίου.

Οργανισμός πλήρωσης

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες από οπλισμένο σκυρόδεμα ύψους ενός μέτρου και από εκεί και πάνω με οπτοπλινθοδομές.

Δάπεδα

Βιομηχανικό σκυρόδεμα

Τα υπόστεγα βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ανάλογη της ηλικίας τους.

Υπόστεγα 12 & 13

Φέρων οργανισμός

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Οργανισμός πλήρωσης

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες από οπλισμένο σκυρόδεμα ύψους ενός μέτρου και από εκεί και πάνω με οπτοπλινθοδομές.

Στέγες

Μεταλλικές δίριχτες καλυμμένες με φύλλα αλουμινίου.

Τα υπόστεγα βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ανάλογη της ηλικίας τους.

Ξηραντήριό – Κτίριο 14

Φέρων οργανισμός

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Οργανισμός πλήρωσης

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες από οπτοπλινθοδομές.

Στέγες

Μεταλλικές δίριχτες καλυμμένες με φύλλα αλουμινίου.

Το ξηραντήριο βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ανάλογη της ηλικίας του.

Κτίριο 15,16,17,18,19

Φέρων οργανισμός

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Οργανισμός πλήρωσης

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες από επιχριμένες οπτοπλινθοδομές.

Οροφές

Πλάκες από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Το κτίρια βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης, ανάλογη της ηλικίας τους.

Περιβάλλοντας χώρος.

Περίπου η μισή επιφάνεια του γεωτεμαχίου είναι διαστρωμένη με σκυρόδεμα. Το γήπεδά είναι περιφραγμένο με σενάζ από οπλισμένο σκυρόδεμα ύψους 0,50 μ και με συρματοπερίφραξη επί αυτού ύψους 1,50 μ.

Σαν γενικό συμπέρασμα προκύπτει ότι οι κτιριακές εγκαταστάσεις φέρουν χαρακτηριστικά φθοράς ανάλογα με την ηλικία κατασκευής τους.

1.4 Χαρακτηριστικά περιοχής

Η ευρύτερη περιοχή του ακινήτου βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, στον άξονα Θηβών - Λιβαδειάς. Πρόκειται κυρίως για αγροτική ζώνη, με

εκτεταμένες εκτάσεις καλλιεργήσιμης γης, βοσκότοπους και αραιή παρουσία θερμοκηπίων ή άλλων γεωργικών εγκαταστάσεων. Η μορφολογία του εδάφους είναι κατά βάση επίπεδη έως ήπια επικλινής, διευκολύνοντας τις γεωργικές δραστηριότητες.

Χρήσεις γης:

Η κύρια χρήση γης στην περιοχή είναι η αγροτική (καλλιέργειες σιτηρών, ελαιώνες, αμπέλια κ.α.). Υπάρχουν επίσης περιορισμένες εγκαταστάσεις αγροτουριστικού χαρακτήρα ή μικρές μονάδες επεξεργασίας αγροτικών προϊόντων.

Οικονομική δραστηριότητα:

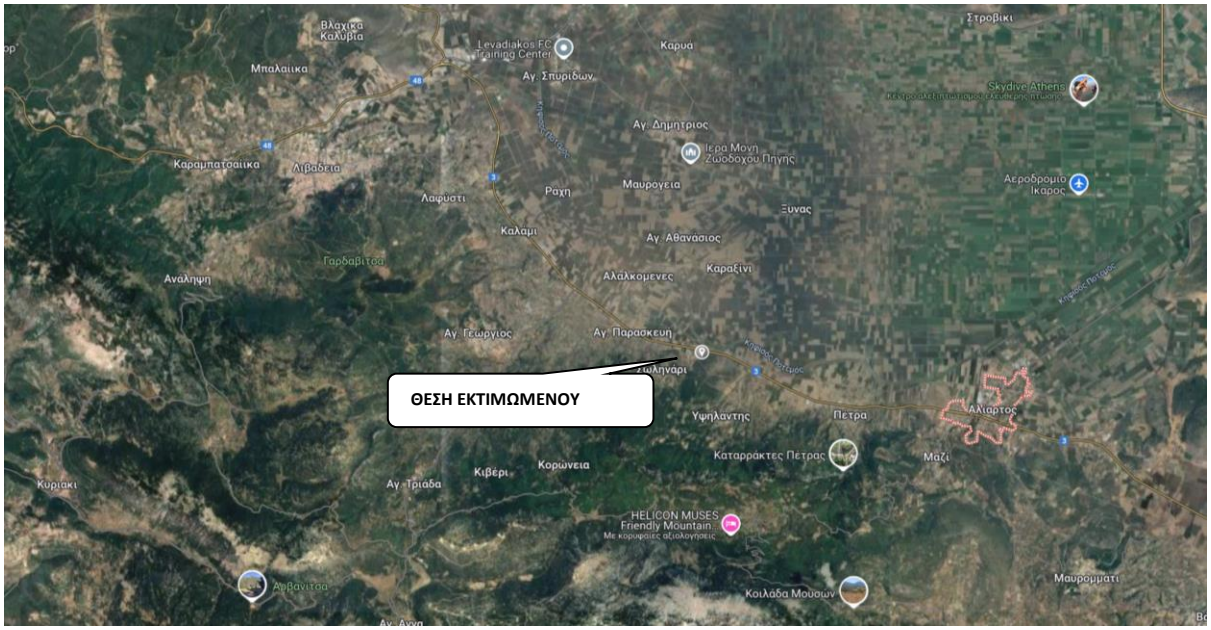
Η οικονομική δραστηριότητα επικεντρώνεται στον πρωτογενή τομέα (γεωργία, κτηνοτροφία). Η γειτνίαση με τον κεντρικό οδικό άξονα Θηβών-Λιβαδειάς προσφέρει σχετική ευκολία πρόσβασης και ήπια ανάπτυξη υπηρεσιών υποστήριξης (συνεργεία, γεωργικά εφόδια, αποθήκες).

Κατάσταση Δομημένου Περιβάλλοντος:

Το δομημένο περιβάλλον είναι αραιό. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από διάσπαρτες αγροικίες, γεωργικές αποθήκες και μικρές κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις. Δεν υφίστανται οργανωμένοι οικισμοί σε άμεση γειτνίαση του ακινήτου. Τα περισσότερα κτίσματα είναι ισόγεια, με χρήση προσαρμοσμένη στις ανάγκες της γεωργικής παραγωγής.

Υποδομές:

Το ακίνητο εξυπηρετείται από την επαρχιακή οδό Θηβών-Λιβαδειάς. Η ηλεκτροδότηση είναι διαθέσιμη, ενώ η υδροδότηση γίνεται κυρίως από γεωτρήσεις. Δεν υπάρχουν δίκτυα αποχέτευσης ή φυσικού αερίου στην περιοχή.



Δορυφορική απεικόνιση με την θέση του ακινήτου

Το ακίνητο απέχει :

- ✓ 18 χλμ από τον Αλίαρτο
- ✓ 16,5 χλμ από την Λειβαδιά
- ✓ 36,5 χλμ από την Θήβα.

Συμπερασματικά σε σχέση με την αξιολόγηση του εκτιμώμενου θεωρούμε ότι:

1) Η θέση του ακινήτου είναι πολύ καλή καθώς βρίσκεται επί του βασικού οδικού άξονα (Θηβών - Λιβαδειάς), εξασφαλίζοντας καλή σύνδεση με τις γύρω πόλεις και αγορές.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

2.1 Γενικά

Η αποτίμηση της αξίας του συνόλου αλλά και των επί μέρους απαλλοτριούμενων ακινήτων πραγματοποιήθηκε με βάση έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, (από όπου συλλέχθηκαν συγκριτικά στοιχεία αγοραπωλησιών, στοιχεία προσόδου, παραγωγής και ετήσιας απόδοσης των ακινήτων). Ερευνήθηκαν τα στοιχεία της «μεθόδου αντικειμενικού

προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας μεταβιβαζομένων ακινήτων» του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, χωρίς αυτά να ληφθούν υπόψη στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των εκτιμώμενων, γιατί αφορούν τη «φορολογητέα» και όχι την αγοραία αξία των ακινήτων.

2.2 Στοιχεία Κτηματαγοράς

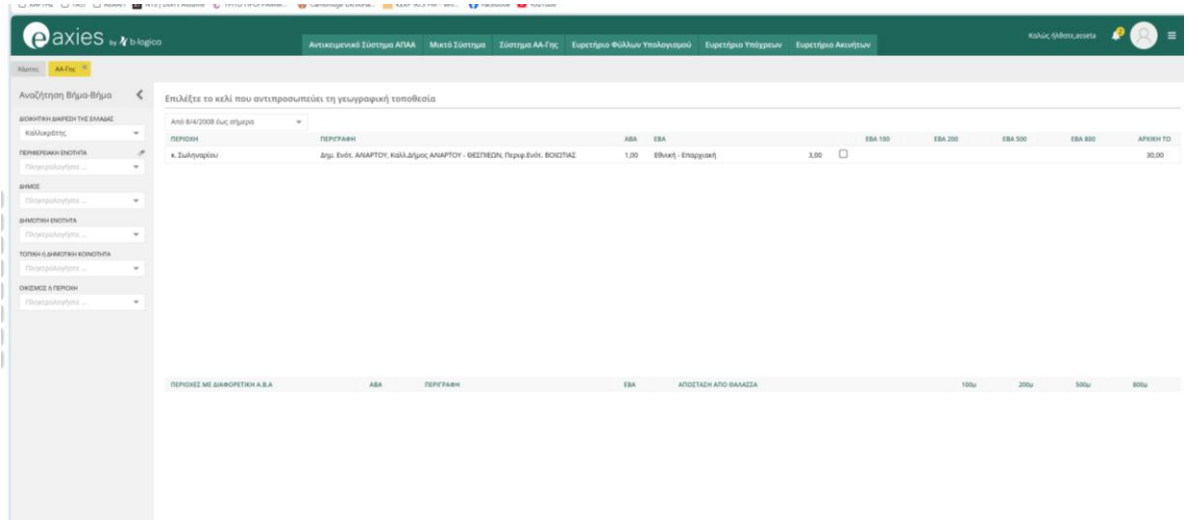
Σύμφωνα με τα στοιχεία που συλλέχθηκαν από την τοπική κτηματαγορά, και εξαντλώντας όλες τις πηγές πληροφόρησης, προέκυψαν τα παρακάτω συμπεράσματα:

- ✓ Οι τιμές άρτιων και οικοδομήσιμων γεωτεμαχίων στην περιοχή του εκτιμώμενου, κυμαίνονται από **7,50 €/μ2 έως 20,00 €/μ2,** ανάλογα με την θέση, τα ειδικά χαρακτηριστικά , την απόσταση από το τοπικό επαρχιακό δίκτυο.

Αναλυτικά στο Παράρτημα 2 φαίνονται αγγελίες στο διαδίκτυο οι οποίες αφορούν προσφερόμενες τιμές γεωτεμαχίων. Κατά την κοινή πείρα, και δεδομένης της παρούσας οικονομικής συγκυρίας οι τιμές που υλοποιούνται οι λιγοστές πράξεις είναι τουλάχιστον 10 – 20% χαμηλότερες.

2.2 Στοιχεία αντικειμενικού προσδιορισμού του ΥΠ.ΟΙΚ.

Με βάση τα στοιχεία του συστήματος «αντικειμενικού προσδιορισμού» φορολογητέας αξίας ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, για την περιοχή προκύπτει:



Με βάση την απόφαση του Υπουργού Οικονομικών υπ' αριθμ. 1144814/26361/30.12.1998 «Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β΄ 1328/31.12.1998), έχουμε τους εξής ορισμούς :

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια, που δεν έχει πρόσωπο σε Εθνική, Επαρχιακή, Δημοτική, Κοινοτική οδό ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας και απέχει από τη θάλασσα απόσταση μεγαλύτερη από 800 μέτρα.

Ειδική Βασική Αξία (Ε.Β.Α.) είναι η ανά τετραγωνικό μέτρο αξία αγροτικής γης, μη αρδευόμενης, με μονοετή καλλιέργεια και λαμβάνεται υπόψη μόνο για εδαφικές εκτάσεις που έχουν πρόσωπο σε οδό ή απέχουν μέχρι και 800 μέτρα από τη θάλασσα.

Αρχική Οικοπεδική Αξία (Τ.Ο`. Αρχ.) είναι η αξία γης, που προστίθεται στην αξία της εδαφικής έκτασης για κάθε τετραγωνικό μέτρο κτίσματος με χρήση κατοικίας.

Τα στοιχεία αυτά παρατίθενται για λόγους πληρότητας της έκθεσης και μόνο, διότι η μεθοδολογία του «αντικειμενικού προσδιορισμού» προσδιορίζει τη φορολογητέα αξία των ακινήτων και δε χρησιμοποιείται ως μέθοδος εκτίμησης της αγοραίας διότι, κατά κανόνα, οδηγεί σε εσφαλμένα αποτελέσματα.

2.3 Περιγραφή Οικονομικού Περιβάλλοντος

Η έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας για το έτος 2023 σε σχέση με την αγορά ακινήτων αναφέρει ότι :

Η οικονομική δραστηριότητα συνέχισε να αναπτύσσεται το 2023-204 με ικανοποιητικό ρυθμό. Βασικές συνιστώσες της ανάπτυξης ήταν η ιδιωτική κατανάλωση και οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών, ενώ σε μικρότερο βαθμό συνέβαλαν θετικά στη μεταβολή του ΑΕΠ ο ακαθάριστος σχηματισμός πάγιου κεφαλαίου και η δημόσια κατανάλωση.

Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε και το 2024 να προσελκύει την επενδυτική ζήτηση, ιδιαίτερα για τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, με αποτέλεσμα οι τιμές να κινηθούν περαιτέρω ανοδικά. Οι αβεβαιότητες που προέκυψαν κατά την τελευταία διετία από την εντεινόμενη γεωπολιτική αστάθεια και οι επιπτώσεις του υψηλού πληθωρισμού δεν ανέκοψαν την ανοδική τάση των τιμών και δεν φαίνεται προς το παρόν να επηρεάζουν σημαντικά την οικοδομική και επενδυτική δραστηριότητα.

Ο τομέας των οικιστικών ακινήτων, και ειδικά η κατοικία επενδυτικών χαρακτηριστικών, συγκέντρωσε το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, με τους αντίστοιχους ρυθμούς αύξησης των τιμών να καταγράφουν ιδιαίτερα υψηλά ποσοστά.

Οι εξελίξεις των τιμών και οι επιμέρους διορθώσεις που καταγράφονται σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο κατά την πρόσφατη περίοδο, σε συνδυασμό με τις συνθήκες πληθωρισμού, αυξημένου ενεργειακού κόστους και υψηλών επιτοκίων, εκτιμάται ότι, εφόσον διατηρηθούν, θα οδηγήσουν σε περιορισμό των ρυθμών αύξησης ή και σε πιθανή διόρθωση των τιμών για την εγχώρια αγορά, ιδίως για χρήσεις, χαρακτηριστικά και θέσεις ακινήτων χαμηλότερης ζήτησης.

Η κτηματαγορά διαμορφώνεται από τους ακόλουθους άξονες:

- **Ο πόλεμος στην Ουκρανία** οδήγησε στην πρώτη φάση μεταξύ άλλων σε δομική αλλαγή της αγοράς ενεργείας με αποτέλεσμα την κατακόρυφη αύξηση του σχετικού κόστους και αύξηση πληθωρισμού κόστους σε διψήφια επίπεδα που

όμως πλέον έχει υποχωρήσει αισθητά (στο 2,4% ο πληθωρισμός στην Ελλάδα τον Ιούνιο – στο 2,5% στην ευρωζώνη)[1],

- Σύμφωνα με την τριμηνιαία έκθεσή του Γραφείου Προϋπολογισμού του Κράτους στη Βουλή, **από τη συνολική αύξηση του πληθωρισμού κατά 16% μεταξύ δ΄ τριμήνου 2019 και α΄ τριμήνου 2024, το μερίδιο των κερδών ήταν 9%, έναντι μόνο 4,1% του κόστους εργασίας**,
- Το δημογραφικό της χώρας επηρεάζει το πλήθος των απαιτούμενων κατοικιών, αλλά και το μέγεθός τους. Από υστέρηση της τάξης των 25.000 το έτος το 2016 πλέον κινούμαστε περί τις 40.000 το έτος με αποτέλεσμα ο πληθυσμός της χώρας να μικραίνει κατά 0,4% περίπου ενώ παράλληλα γηράσκει,
- Στις 6 Ιουνίου, μετά από εννέα μήνες διατήρησης του επιτοκίου στο ιστορικό υψηλό του 4% η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα αποφάσισε να μειώσει το επιτόκιο της κατά 25 μονάδες βάσης στο 3,75%. Κάτι που περίμεναν αγορές και αναλυτές εδώ και κάποιο διάστημα. Το επιτόκιο των πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης και τα επιτόκια της διευκόλυνσης οριακής χρηματοδότησης και της διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων θα μειωθούν σε 4,25%, 4,50% και 3,75% αντίστοιχα, με ισχύ από τις 12 Ιουνίου 2024,
- Η υποχώρηση του Covid-19,
- **Το τρίμηνο Ιανουαρίου - Μαρτίου 2024, η Συνολική Οικοδομική Δραστηριότητα** εμφανίζει, στο σύνολο της Χώρας, **αύξηση κατά 42,0% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών**, αύξηση κατά 38,3% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 25,0% στον όγκο, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του έτους 2023[2]

[1] https://www.ot.gr/2024/07/02/oikonomia/eurostat-sto-24-o-plithorismos-stin-ellada-ton-iounio-sto-25-stin-eyrozoni/

[2] https://www.statistics.gr/el/statistics?p_p_id=documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4lN&p_p_lifecycle=2&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_cacheability=cacheLevelPage&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=4&p_p_col_pos=1&_documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4lN_javax.faces.resource=document&_documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4lN_ln=downloadResources&_documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4lN_documentID=525976&_documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4lN_locale=el

Πίνακας 6. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για την περίοδο Ιανουαρίου - Μαρτίου των ετών 2023 και 2024

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε m^2)			Όγκος (σε m^3)		
	Ιανουάριος-Μάρτιος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος-Μάρτιος		Μεταβολή (%)	Ιανουάριος-Μάρτιος		Μεταβολή (%)
	2023	2024		2023	2024		2023	2024	
Αν.Μακεδονία & Θράκη	275	419	52,4	87.364	120.774	38,2	491.846	594.582	20,9
Κεντρική Μακεδονία	831	1.035	24,5	215.748	279.029	29,3	1.107.988	1.147.984	3,6

- **Η μεγέθυνση του ΑΕΠ** της Χώρας κινείται διαρκώς θετικά[3] παρά το πολύ δύσκολο και ρευστό περιβάλλον και μάλιστα πάνω από το μέσο όρο της ευρωζώνης με ταυτόχρονη **κατάρρευση της ανεργίας το Μάιο** του 2024 που υποχώρησε σε 10,6%,
- Ο οίκος Moody's σημειώνει μεταξύ άλλων τα εξής: […] Παράλληλα, προβλέπει ότι **η Ελλάδα θα σημειώσει μία από τις μεγαλύτερες μειώσεις χρέους παγκοσμίως**, με το χρέος της γενικής κυβέρνησης να υποχωρεί κάτω από το 150% του ΑΕΠ το 2025 από 171,3% το 2022, χάρη στις προοπτικές σημαντικά υψηλότερης αύξησης του ονομαστικού ΑΕΠ τα επόμενα χρόνια.[…]
- **Ο τουρισμός** είναι το συγκριτικό πλεονέκτημα της οικονομίας που έχει οδηγήσει και σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων και από ξένους, τα δε προβεβλημένα τουριστικά μέρη αποτελούν σημεία ιδιαίτερης προσοχής και σημαντικού ενδιαφέροντος για ζήτηση,
- Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το α΄ τρίμηνο του 2024 οι **καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα** (στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος) **για την αγορά ακινήτων** κατέγραψαν θετικό ετήσιο ρυθμό μεταβολής (4,6%) και ανήλθαν σε 520 εκατ. ευρώ, έναντι 497 εκατ. ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2023, η οποία υπολογίζεται ότι κατέγραψε πέρυσι μερίδιο που ξεπέρασε το 45%, επί του συνόλου των επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν από το εξωτερικό.
- **η αναβάθμιση της ελληνικής οικονομίας** από τον οίκο Scope δημιούργησε στη χώρα μας την πεποίθηση πως συνδυαστικά με την πρόσφατη ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας μετά από 14 έτη είναι ακόμη πιο κοντά η προσέλκυση δισεκατομμυρίων επενδύσεων τα επόμενα έτη και

[3] το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) σε όρους όγκου2 , κατά το 1 ο τρίμηνο 2024 παρουσίασε αύξηση κατά 0,7%, σε σχέση με το 4 ο τρίμηνο 2023, ενώ σε σύγκριση με το 1 ο τρίμηνο 2023 παρουσίασε αύξηση κατά 2,1% ΕΛΣΤΑΤ

- **τα κόκκινα δάνεια** έχουν περιοριστεί σε μονοψήφιο ποσοστό και σύμφωνα με τα στοιχεία της Τραπέζης της Ελλάδος το Α' τρίμηνο του 2004 η ονομαστική αξία των δανείων του ιδιωτικού τομέα του εσωτερικού, τα οποία διαχειρίζονται οι εγχώριες ΕΔΑΔΠ και έχουν μεταβιβαστεί σε εξειδικευμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα του εξωτερικού, αυξήθηκε κατά 579 εκατ. ευρώ στα 70,045 δισ. ευρώ.

Άλλες μεγάλες πόλεις (πλην Αθήνας και Θεσσαλονίκης) Other cities (excluding Athens and Thessaloniki) (2007=100)						
Έτος/Year	Τρίμηνο/Quarter				Μέσος Ετήσιος / Annual Average	(%) Μεταβολή / Change
	I	II	III	IV		
1993	…	…	…	32.2	32.2	…
1994	33.0	35.0	35.0	35.4	34.6	…
1995	36.3	36.7	37.9	39.2	37.5	8.5
1996	40.5	41.1	42.4	42.0	41.5	10.6
1997	43.4	44.1	44.5	46.7	44.7	7.6
1998	48.3	49.3	49.8	51.0	49.6	11.0
1999	51.5	52.4	52.7	53.5	52.5	5.9
2000	53.9	55.1	55.8	57.0	55.5	5.6
2001	59.5	60.7	61.7	63.2	61.3	10.5
2002	65.3	67.1	68.7	71.2	68.1	11.1
2003	71.8	72.4	73.3	74.6	73.0	7.3
2004	74.9	75.7	76.3	76.8	75.9	4.0
2005	79.1	81.2	84.6	86.8	82.9	9.2
2006	89.5	91.8	95.3	99.5	94.0	13.4
2007	97.9	100.2	100.8	101.0	100.0	6.3
2008	102.2	100.9	102.6	101.5	101.8	1.8
2009	98.9	99.1	98.4	99.5	99.0	-2.7
2010	96.7	94.5	92.0	91.8	93.7	-5.3
2011	92.5	90.9	89.0	87.2	89.9	-4.1
2012	83.4	82.0	79.0	76.6	80.3	-10.7
2013	74.0	72.5	71.3	69.7	71.9	-10.4
2014	68.0	67.9	66.8	65.9	67.2	-6.6
2015	65.7	64.1	63.0	62.6	63.8	-4.9
2016	63.0	62.5	61.9	62.0	62.3	-2.3
2017	61.8	61.5	61.6	61.7	61.6	-1.1
2018	61.9	62.1	62.1	62.6	62.2	0.9
2019	63.4	64.6	65.4	64.4	64.5	3.7
2020	64.4	64.5	65.3	64.2	64.6	0.2
2021	65.8	67.7	69.7	70.1	68.3	5.8
2022	72.0	74.7	77.6	79.1	75.8	11.0
2023*	82.8	86.6	88.8	90.5	87.2	15.0
2024*	91.9	93.1	93.2	…	…	…

Πίνακες Δεικτών Τιμών Ακινήτων (Ιστορικές Σειρές). Πηγή : Τράπεζα της Ελλάδας

Βιομηχανικά - Βιοτεχνικά ακίνητα

Τα βιομηχανικά - βιοτεχνικά ακίνητα (δηλαδή τα ακίνητα που φιλοξενούν διαδικασίες παραγωγής), ως ειδικά ακίνητα, σε αντιδιαστολή με άλλες κατηγορίες επαγγελματικών ακινήτων (όπως λόγου χάρη τα κτίρια αποθηκών ή τα κτίρια γραφείων), κατασκευάζονται

με γνώμονα την εξυπηρέτηση συγκεκριμένης λειτουργίας και τις ανάγκες συγκεκριμένων χρηστών, λαμβάνοντας χαρακτήρα και μορφή πολύ διαφορετικό ανά περίπτωση, όπως κτίρια καθ' έκταση ή καθ' ύψος αναπτυγμένα, συμβατικής κατασκευής, ελαφριάς κατασκευής, σύμμεικτης ή άλλης ειδικής κατασκευής, με μεγάλο ή όχι εσωτερικό ύψος, με ειδικές ή όχι εγκαταστάσεις (ασφάλειας, φύλαξης, υγιεινής κ.λπ.), με εξαντλημένους ή όχι τους συντελεστές εκμετάλλευσης, αναπτυγμένα σε ένα κύριο όγκο σε περισσότερα επί μέρους μικρότερα κτίρια κ.ά.. Για το λόγο αυτό, το αντικείμενο των βιομηχανικών ακινήτων δεν έχει αναχθεί σε τελικό προϊόν παραγωγής από πλευράς εργοληπτικών επιχειρήσεων, δηλαδή δεν υπάρχουν ακόμη κατασκευαστικές εταιρείες πρόθυμες να αγοράσουν γήπεδα και να ανεγείρουν βιομηχανικά κτίρια προς πώληση χωρίς να είναι γνωστός ο τελικός αγοραστής, κάτι που έχει κάνει την εμφάνισή του μόνο στο χώρο των εγκαταστάσεων αποθηκευτικών χώρων (logistics).

Σύγχρονοι αποθηκευτικοί / βιομηχανικοί χώροι καλής ποιότητας κατασκευής, με μεγάλα ύψη και βοηθητικούς χώρους γραφείων, συνεχίζουν να έλκουν το επενδυτικό ενδιαφέρον παρόλο την παρούσα οικονομική κατάσταση. Ωστόσο υπάρχει απροθυμία των κατασκευαστών για νέες αναπτύξεις αν δεν αποτελεί απαίτηση κάποιου μελλοντικού μισθωτή ή αγοραστή, γεγονός το οποίο διατηρεί τα επίπεδα προσφοράς νέων χώρων παρεμφερούς χρήσης σε χαμηλά επίπεδα. Τα εν λόγω καινούργια κτίρια απορροφώνται ευκολότερα στην αγορά ενώ κενά παραμένουν ακίνητα μεγάλης παλαιότητας που δεν φέρουν σύγχρονες προδιαγραφές.

3. ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.1 Μεθοδολογία

Για την αποτίμηση της αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της Αποσβεμένου Κόστους Αντικατάστασης (DRC).

Η μέθοδος του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης βασίζεται στην εκτίμηση του τρέχοντος μικτού κόστους αντικατάστασης όλων των κτισμάτων και λοιπών εργασιών

διαμόρφωσης γηπέδου, μείον προβλέψεις για τη φυσική απαξίωση και όλες τις σχετικές μορφές παλαιότητας και βέλτιστης χρήσης. Σε αυτό προστίθεται η τρέχουσα αξία γης.

Αξία Ακινήτου = Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης + Αξία γης

3.2 Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης Υφιστάμενου Κτιρίου

Αφορά τον προσδιορισμό του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (DRC) αυτών, με βάση το κόστος κατασκευής, το Μικτό Εργολαβικό Κέρδος, την απαξίωση λόγω παλαιότητας και την σημερινή τους κατάσταση, σύμφωνα με τον μαθηματικό τύπο :

Τιμή μονάδας κόστους αντικατάστασης = Κ.Κ.*ΜΕΚ*(1-Π) t.

ΚΚ είναι το Κατασκευαστικό Κόστος το οποίο και υπολογίσθηκε συνολικά για το εκτιμώμενο κτίσμα.

Το Μικτό Εργολαβικό Κέρδος (ΜΕΚ) προσδιορίστηκε στο 15 % του κόστους κατασκευής.

Π είναι η απαξίωση λόγω παλαιότητας την οποία και προσδιορίσαμε σε Π = 1,5 % ετησίως.

Ο συντελεστής t είναι τα έτη παλαιότητας του κτίσματος ή της κατασκευής, ο οποίος επιδρά εκθετικά στον υπολογισμό της τελικής αξίας .

Πίνακας Υπολογισμών Αποσβεμένου Κόστους Αντικατάστασης Κτιρίων					
Κτίριο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (μ2)**	**Χρόνος Κατασκευής**	**Κόστος Κατασκευής (€/μ2)**	**Κόστος Αντικατάστασης (€/μ2)**
1	Διώροφο Κτίριο Γραφείω				
	Ισόγειο (Γραφεία	40.2	1986&1993	800	542
	Α' Όροφος (Γραφεία)	40.2	2007	800	701
2	Ισόγειο Κτίριο Γραφείων	49.93	1993	800	567
4	Υπόστεγο/Ισόγειο	84	1986	300	191
5	Εκχυλιστήριο				
	Ισόγειο	252	1986	500	319
	Στάθμη +5.50	99.46	1986	500	319
	Στάθμη +11.00	145.52	1986	500	319
6	Υπόστεγο	144	1986	300	191
7	Μεταλλικό Υπόστεγο	365.42	1993	400	284
8	Αποθήκη	6.5		150	96
9	Ανοιχτή Δεξαμενή	90.63	1993	50	35
11	Μεταλλικό Υπόστεγο	431.32	1986	400	255
12	Υπόστεγο	220.72	1986	450	287
13	Υπόστεγο	365.2	1986	450	287
14	Ξηραντήριο	459.38	1986	470	300
15	Κτίριο Ατμολέβητων	223.86	1986	500	319
16	Κτίριο μηχανουργειου	111.93	1986	500	319
17	WC	27.53	1986	500	319
18	Αντλιοστάσιο	29.65	1986	500	319
19	Δεξαμενές Νερού	59.07	1986	500	319
21	Κτίριο κυκλωνίων	43.24	1993	500	355

3.3 Μεθοδολογία εκτίμησης γεωτεμαχίου

Για την αποτίμηση της αξίας του αγροτεμαχίου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των στοιχείων της κτηματαγοράς (συγκριτική μέθοδος).

Συγκριτική μέθοδος: Κατά τη συγκριτική μέθοδο η αποτίμηση πραγματοποιείται με σύγκριση των συγκριτικών στοιχείων με το εκτιμώμενο ακίνητο. Αξιολογούνται τα ειδικά χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου σε σχέση με εκείνα των συγκριτικών στοιχείων, ώστε να πραγματοποιούνται προσαρμογές για την αναγωγή της αξίας του συγκριτικού στοιχείου για τον καθορισμό εκείνης του εκτιμώμενου. Στοιχεία της σύγκρισης αποτελούν τα χαρακτηριστικά του ακινήτου. Η αναπροσαρμογή της αξίας γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορές ανάμεσα σε αυτά τα χαρακτηριστικά.

3.4 Συγκριτική μέθοδος με βάση τα στοιχεία της κτηματαγοράς

Ως εύλογη τιμή μονάδας αγροτεμαχίου, λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων κτηματαγοράς και των ειδικών χαρακτηριστικών του, κρίνουμε τα **15,00 €/μ2.**
Στον πίνακα που ακολουθεί φαίνονται οι αναγωγές που έγιναν στα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν.

Α/Α	ΑΝΗΓΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ Μ2	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ & ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ€/ Μ2	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΠΡΟΣΟΨΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΕΙΔΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΓΙΑ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ €/Μ2
1	8,000	ΥΨΗΛΑΝΤΗΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ. Πωλείται οικόπεδο εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο με ρεύμα και νερό. Βρίσκεται επί της επαρχιακής οδού Θηβών - Λιβαδειάς στην οποία έχει πρόσοψη 65 μέτρα. Είναι κατάλληλο για επαγγελματική χρήση.	60,000	7.50	1.30	0.95	1.20	1.00	1.50	0.90	15.01
2	9,636	ΑΛΙΑΡΤΟΣ, Πέτρα - Οικόπεδο 9636τμ, γωνιακό, επίπεδο, πρόσοψης, γενικής χρήσης, εντός σχεδίου, οικιστική ζώνη, άρτιο, οικοδομήσιμο, προσανατολισμός βορειοανατολικός, πρόσβαση: άσφαλτο, επενδυτικό, κατάλληλο για αγροτική χρήση.400μ δόμηση	250,000	25.94	1.20	0.95	1.10	0.50	1.05	0.90	15.37
3	31,000	Αγροτεμάχιο στο δεύτερο χιλιόμετρο,επί της παλιάς Εθνικής οδού Θήβας Λιβαδειάς	240,000	7.74	1.20	1.05	1.25	1.00	1.30	0.90	14.27
4	4,223	Γωνιακό αγροτεμάχιο 4.223,68 μ², με 34,20 μ. πρόσοψη στην Παλαιά Εθνική Οδό Θηβών - Λιβαδειας, στο Μαυρομμάτι Βοιωτίας.	38,000	9.00	1.25	0.95	1.15	1.00	1.35	0.90	14.93
ΜΟ											**15.00**

Εφαρμόστηκε συντελεστής απομείωσης 0.9 για ζητούμενες τιμές, θεωρώντας ότι μέσω της διαπραγμάτευσης, οι τελικές αξίες αγοροπωλησιών είναι κατά 10% μειωμένες εν σχέση με τις ζητούμενες.

4. ΤΕΛΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

4.1 Συνολική Αξία Κόστους Αντικατάστασης υφιστάμενων κτιρίων

Με βάση τους υπολογισμούς που έχουν γίνει στην παρ.3.2 της παρούσης έκθεσης εκτίμησης προσδιορίσθηκε η Αξία Κόστους Αντικατάστασης υφιστάμενων κτιρίων. Η

συνολική αξία των κτιρίων ανέρχεται σε **963.311 €** και οι υπολογισμοί φαίνονται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας Συνολικής Αξίας Κόστους Αντικατάστασης υφιστάμενων κτιρίων				
Κτίριο	**Χρήση**	**Επιφάνεια (μ2)**	**Κόστος Αντικατάστασης (€/μ2)**	**Αξία Αντικατάστασης (€)**
1	Διώροφο Κτίριο Γραφείω			
	Ισόγειο (Γραφεία	40.2	542	21,791
	Α' Όροφος (Γραφεία)	40.2	701	28,175
2	Ισόγειο Κτίριο Γραφείων	49.93	567	28,321
4	Υπόστεγο/Ισόγειο	84	191	16,074
5	Εκχυλιστήριο			
	Ισόγειο	252	319	80,368
	Στάθμη +5.50	99.46	319	31,720
	Στάθμη +11.00	145.52	319	46,409
6	Υπόστεγο	144	191	27,555
7	Μεταλλικό Υπόστεγο	365.42	284	103,636
8	Αποθήκη	6.5	96	622
9	Ανοιχτή Δεξαμενή	90.63	35	3,213
11	Μεταλλικό Υπόστεγο	431.32	255	110,045
12	Υπόστεγο	220.72	287	63,353
13	Υπόστεγο	365.2	287	104,822
14	Ξηραντήριο	459.38	300	137,715
15	Κτίριο Ατμολέβητων	223.86	319	71,393
16	Κτίριο μηχανουργειου	111.93	319	35,697
17	WC	27.53	319	8,780
18	Αντλιοστάσιο	29.65	319	9,456
19	Δεξαμενές Νερού	59.07	319	18,839
21	Κτίριο κυκλωνίων	43.24	355	15,329
	Σύνολο			**963.311**

4.2 Συνολική Αξία Γεωτεμαχίου

Στην παράγραφο 3.4 η τιμή μονάδας του γεωτεμαχίου προσδιορίσθηκε σε **15,00 €/μ2**. Έτσι λοιπόν η συνολική αξία του εκτιμώμενου γεωτεμαχίου είναι :

Συνολική Αξία Γεωτεμαχίου = Τιμή Μονάδας Χ Επιφάνεια Γεωτεμαχίου

301.372 € = 15,00 €/μ2 Χ 20.091,49 μ2

4.3 Συνολική Αξία Ακινήτου

Με βάση τις αξίες που προσδιορίσθηκαν στις ανωτέρω παραγράφους 4.1 και 4.2 η συνολική αξία του ακινήτου είναι :

Συνολική Αξία Ακινήτου = Αξία Αντικατάστασης Κτιρίου + Αξία Γεωτεμαχίου,

963.311 € + 301.372 € = 1.264.683€ ή 1.265.000 € (στρογγυλευμένη τιμή)



Ο πιστοποιημένος εκτιμητής

……..

Ανδρέας Ψαθάς
Διπλωματούχος Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
Μέλος Μητρώου Πιστοποιημένων Εκτιμητών ΑΜ 353

Παράρτημα 1 – Βασικοί όροι Εκτίμησης

ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Αγοραία Αξία

Η Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσόν με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

Η Αγοραία Αξία πρέπει να γίνεται αντιληπτή ως η αποτιμηθείσα αξία πάγιου στοιχείου χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος πώλησης ή αγοράς και χωρίς το συνυπολογισμό οιωνδήποτε σχετικών φόρων.

Ειδική Αξία

Η Ειδική Αξία ορίζεται ως η αποτίμηση της αξίας που λαμβάνει υπόψη της τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός παγίου που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν ειδικό αγοραστή.

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ)

Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC) αναφέρεται λεπτομερώς στα Πρότυπα Π4.82-Π4.96 και επαναλαμβάνεται περιληπτικά παρακάτω. Είναι μια διαδικασία εκτίμησης που υιοθετείται για να καθορίσει την Αξία Υπάρχουσας Χρήσης στην περίπτωση των εξειδικευμένων ακινήτων που σπάνια, αν ποτέ, πωλούνται στην αγορά παρά σαν τμήμα μιας επιχείρησης. Αυτή δεν θεωρείται ως μέθοδος παραγόμενη από την αγορά, ακόμα κι αν στην προετοιμασία μερικών εκτιμήσεων αγοραίας αξίας, η ανάλυση είναι μερικές φορές βασισμένη σε στοιχεία που έχουν προκύψει από μια ανάλυση ΑΚΑ των πωλήσεων εγκαταστάσεων παραγωγής. Ελλείψει στοιχείων αγοράς χρησιμοποιείται ως υποκατάστατο ανάλυσης της αγοράς και είναι επομένως ακατάλληλη για χρήση όσων αφορά ακίνητα που κατέχονται με σκοπό την επένδυση ή είναι πλεόνασμα στις λειτουργικές απαιτήσεις της επιχείρησης.

Ρύπανση

Οι έρευνες που έγιναν σύμφωνα με τα πρότυπα δεν είχαν ως αποτέλεσμα καμία ένδειξη ότι το εξεταζόμενο ακίνητο ή τα γειτονικά του ακίνητα επηρεάζονται από ρύπανση, φυσική ή χημική, που θα μπορούσε να έχει επιπτώσεις στην αξία του. Εάν εκ των υστέρων διαπιστωθεί ότι υφίσταται ρύπανση στο ακίνητο ή σε οποιαδήποτε γειτονικά εδάφη ή ότι οι εγκαταστάσεις έχουν χρησιμοποιηθεί ή χρησιμοποιούνται με τρόπο που θα μπορούσε να προκαλεί ρύπανση, το γεγονός αυτό μπορεί να μειώσει την αναφερόμενη αξία του.

Επιθεώρηση του κτιρίου

Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση αφανών τμημάτων του κτιρίου, ούτε των τμημάτων εκείνων του ακινήτου που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα, και τα τμήματα αυτά θεωρήθηκαν ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής. Δεν μπορούμε να εκφέρουμε καμία γνώμη σχετικά με την κατάσταση των μη επιθεωρηθέντων τμημάτων

και η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να ερμηνεύεται ότι επικυρώνει την ακεραιότητα της δομικής κατασκευής ή της αρχιτεκτονικής του κτιρίου.

Δημοσιότητα

Δεν επιτρέπεται να περιλαμβάνεται η παρούσα έκθεση εκτίμησης, εν όλω ή εν μέρει, ούτε να γίνεται οποιαδήποτε αναφορά αυτής, σε οποιοδήποτε δημοσιευόμενο έγγραφο, εγκύκλιο ή κατάσταση, ούτε να δημοσιεύεται με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση του εκτιμητή σχετικά με τη μορφή και τα πλαίσια εντός των οποίων μπορεί να εμφανίζεται.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Δηλώνω ανεπιφύλακτα ότι:

- Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2016, TEGoVA).
- Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν από τον εντολέα.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Ο εκτιμητής δεν έλκει συμφέροντα από τα εκτιμώμενα ακίνητα.
- Ο εκτιμητής απέκτησε την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησε.
- Ο εκτιμητής διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.

Εκτός των υπογραφόντων τη μελέτη, δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.

Παράρτημα 2 – Αγγελίες Γεωτεμαχίων

Χαρακτηριστικά	Ζητούμενη τιμή πώλησης	Πηγή
1) ΠΩΛΕΊΤΑΙ ΕΚΤΑΣΗ 8000ΤΜ ΜΕ 70 Μ ΠΡΟΣΟΨΗ ΠΑΝΩ ΣΤΗΝ ΕΠΑΡΧ.ΟΔΟ ΛΙΒΑΔΕΙΆΣ ΘΗΒΩΝ	43.000€, ήτοι 5,40 €/μ2	https://tinyurl.com/53nxrzzj
2) ΥΨΗΛΑΝΤΗΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ. Πωλείται οικόπεδο εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, επίπεδο με ρεύμα και νερό. Βρίσκεται επί της επαρχιακής οδού Θηβών - Λιβαδειάς στην οποία έχει πρόσοψη 65 μέτρα	60.000 €, ήτοι 7,50 €/μ2	https://tinyurl.com/2vf4tumr
3) ΑΛΙΑΡΤΟΣ, Πέτρα - Οικόπεδο 9636τμ, γωνιακό, επίπεδο, πρόσοψης, γενικής χρήσης, εντός σχεδίου, οικιστική ζώνη, άρτιο, οικοδομήσιμο, προσανατολισμός βορειοανατολικός, πρόσβαση: άσφαλτο, επενδυτικό, κατάλληλο για αγροτική χρήση.	250.000€, ήτοι 26,00 €/μ2	https://tinyurl.com/2ptz8vjh
4) Αγροτεμάχιο, 31000τ.μ.,Μαυρομμάτι, Θεσπιές (Βοιωτία)Παλαιά Εθνική Οδός Θήβας-Λειβαδειάς, Θεσπιές	240.000€ ήτοι, 7,80 €/μ2	https://tinyurl.com/34dz6fbu
5) Γωνιακό αγροτεμάχιο 4.223,68 μ², με 34,20 μ. πρόσοψη στην Παλαιά Εθνική Οδό Θηβών - Λιβαδειας, στο Μαυρομμάτι Βοιωτίας.	38.000€ ήτοι, 9,00€/μ2	https://tinyurl.com/5n6dbj3w

Παράρτημα 3 – Φωτογραφικό Υλικό



















