

EUROPEAN PLANT, MACHINERY & EQUIPMENT VALUATION STANDARDS

1ST EDITION – 2022

Greek version 



TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

**ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ
ΠΡΟΤΥΠΑ
ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ,
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ
ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ**

1^Η ΕΚΔΟΣΗ – 2022



Σε περίπτωση ασυμφωνίας μεταξύ των γλωσσικών εκδόσεων,
υπερισχύει η αρχική αγγλική έκδοση του βιβλίου.

Πρώτη έκδοση

ISBN: 978-960-02-4427-4

© TEGOVA

Εκτύπωση στην Ελλάδα από τις Εκδόσεις Παπαζήση ΑΕΒΕ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	11
Εισαγωγή.....	13
Μέλη του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού, Συνεισφέροντες, Επιμελητής, Γραμματεία.....	15
Ευχαριστίες.....	17

I. Ευρωπαϊκά Πρότυπα και Οδηγίες Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού 19

I.A. Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού 21

ΕΠΕ-ΕΜΕ 1 Αγοραία Αξία και Βάσεις Αξίας εκτός της Αγοραίας Αξίας.....	23
1. Εισαγωγή	24
2. Πεδίο εφαρμογής	25
3. Βάση Αξίας	25
4. Ορισμός Αγοραίας Αξίας και σχολιασμός	25
5. Βάσεις αξίας εκτός της Αγοραίας Αξίας	37
6. Τεκμηρίωση	44

ΕΠΕ-ΕΜΕ 2 Διαδικασία Εκτίμησης.....45

1. Εισαγωγή	46
2. Πεδίο εφαρμογής	46
3. Όροι ανάθεσης	46
4. Συνεννόηση με συμβούλους του πελάτη, ελεγκτές κ.ά.	48
5. Σχολιασμός	48
6. Τεκμηρίωση της Εκτίμησης	53
7. Μακροταυτοποίηση και Μικροταυτοποίηση	55
8. Συλλογή δεδομένων	57

ΕΠΕ-ΕΜΕ 3 Οι Εκτιμητικές Προσεγγίσεις και Μέθοδοι.....59

1. Εισαγωγή	60
2. Σκοποί της εκτίμησης	60
3. Πεδίο εφαρμογής	61
4. Προσεγγίσεις εκτίμησης	61
5. Γενικές παρατηρήσεις	62
6. Η Προσέγγιση Αγοράς	63
7. Η Προσέγγιση Κόστους	66
8. Η Προσέγγιση Εισοδήματος	78
9. Συμπέρασμα ως προς την Αξία	87

ΕΠΕ-ΕΜΕ 4 Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης.....89

1. Εισαγωγή	90
2. Πεδίο εφαρμογής	90
3. Έκθεση Εκτίμησης – Ορισμός	90
4. Η Έκθεση Εκτίμησης	90
5. Έλεγχος Εκτίμησης	92

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 95**ΕΠΕ-ΕΜΕ 5 Εκτίμηση Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού και Ενεργειακή Απόδοση 103**

- | | |
|--|-----|
| 1. Εισαγωγή | 104 |
| 2. Πεδίο εφαρμογής | 106 |
| 3. Ευρωπαϊκό Πρότυπο Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού 5 – Εκτίμηση ΕΜΕ και Ενεργειακή Απόδοση | 106 |
| 4. Σχολιασμός | 106 |

I.B. Ευρωπαϊκές Οδηγίες Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού 107**ΕΟΕ-ΕΜΕ 1 Προσέγγιση Αγοράς..... 109**

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| 1. Εισαγωγή | 110 |
| 2. Μέθοδος Άμεσης Αντιστοιχίας | 110 |
| 3. Μέθοδος Συγκριτικής Αντιστοιχίας | 111 |
| 4. Άλλες μέθοδοι | 112 |

ΕΟΕ-ΕΜΕ 2 Προσέγγιση Κόστους..... 113

- | | |
|--|-----|
| 1. Εισαγωγή | 114 |
| 2. Μέθοδος Ευθείας Γραμμής | 114 |
| 3. Εκθετική Μέθοδος | 116 |
| 4. Προσδιορισμός και Ορισμός της Αξίας | 117 |
| 5. Άλλες μέθοδοι | 117 |

ΕΟΕ-ΕΜΕ 3 Προσέγγιση Εισοδήματος..... 119

- | | |
|--|-----|
| 1. Εισαγωγή | 120 |
| 2. Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης | 120 |
| 3. Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) | 122 |

**ΕΟΕ-ΕΜΕ 4 Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής Εγκαταστάσεων,
Μηχανημάτων και Εξοπλισμού 125**

- | | |
|----------------------------------|-----|
| 1. Σχολιασμός | 126 |
| 2. Ανάλυση Κύκλου Ζωής ΕΜΕ (ΑΚΖ) | 127 |
| 3. Ανάλυση αντικατάστασης ΕΜΕ | 128 |

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Μη εξαντλητικός πίνακας ευρέως
εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής για οικογένειες
εξοπλισμού που μπορεί να διαφέρουν
σύμφωνα με τις προδιαγραφές σχεδιασμού 131**

**ΕΟΕ-ΕΜΕ 5 Λειτουργική Απαξίωση στην Εκτίμηση
Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού..... 135**

- | | |
|---|-----|
| 1. Εισαγωγή | 136 |
| 2. Τύποι λειτουργικής απαξίωσης | 136 |
| 3. Ο βαθμός της λειτουργικής απαξίωσης των ΕΜΕ | 137 |
| 4. Τα κύρια στοιχεία της λειτουργικής απαξίωσης των ΕΜΕ | 140 |

**ΕΟΕ-ΕΜΕ 6 Διάκριση μεταξύ σταθερών και μη σταθερών
στοιχείων ΕΜΕΠ..... 145**

- | | |
|--|-----|
| 1. Εισαγωγή | 146 |
| 2. Ορισμοί | 146 |
| 3. Σταθερά έναντι μη σταθερών περιουσιακών στοιχείων | 146 |
| 4. Σχολιασμός | 148 |

ΕΟΕ-ΕΜΕ 7 Εκτίμηση Αποθεμάτων 151

- | | |
|------------------------------------|-----|
| 1. Εισαγωγή | 152 |
| 2. Πεδίο εφαρμογής | 152 |
| 3. Διαδικασία Εκτίμησης Αποθεμάτων | 153 |

ΕΟΕ-ΕΜΕ 8 Θέματα σχετικά με την Ασφαλιστέα Αξία, την Αξία Υλικού (Scrap) και την Αξία Εκποίησης 155

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| 1. Εισαγωγή | 156 |
| 2. Ασφαλιστέα Αξία | 156 |
| 3. Αξία Υλικού και Αξία Εκποίησης | 158 |

ΕΟΕ-ΕΜΕ 9 Ανακύκλωση Εξοπλισμού Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας 159

- | | |
|--|-----|
| 1. Εισαγωγή | 160 |
| 2. Κανονιστικό Πλαίσιο ΕΕ | 160 |
| 3. Τρέχουσα Τεχνολογική Κατάσταση | 162 |
| 4. Μελλοντικές Προκλήσεις και Προοπτικές | 163 |
| 5. Συμπεράσματα | 165 |

II. Ευρωπαϊκά Ενημερωτικά Έγγραφα Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού 167

Ευρωπαϊκά Ενημερωτικά Έγγραφα Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού – Πίνακας 169

ΕΕΕ-ΕΜΕ 1 Συντήρηση στοιχείων ΕΜΕ - Πώς επηρεάζει την αξία και πώς μπορεί να την επαληθεύσει ο εκτιμητής 171

- | | |
|--------------------------|-----|
| 1. Εισαγωγή | 172 |
| 2. Ωφέλιμη διάρκεια ζωής | 172 |
| 3. Συντήρηση | 172 |
| 4. Συμπεράσματα | 175 |

ΕΕΕ-ΕΜΕ 2 Εξοπλίζοντας τους εκτιμητές για τον κανονισμό της ΕΕ σχετικά με τη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα	177
1. Εισαγωγή	178
2. Σύστημα εμπορίας εκπομπών της ΕΕ	178
3. Η οδηγία για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας	179
4. Επιπτώσεις στις μεταφορές	179
5. Επίδραση στον κύκλο ζωής των ΕΜΕ	180
6. Επίδραση στις εκτιμήσεις ΕΜΕ	181
ΕΕΕ-ΕΜΕ 3 ΕΜΕ που εξυπηρετούν την Ενεργειακή Απόδοση σε Κτίρια.....	183
1. Εισαγωγή	184
2. Ελάχιστες απαιτήσεις για τα κτίρια	184
3. Τομείς εφαρμογής στα κτίρια	184
4. Ενεργειακή κλάση κτιρίων	186
5. Αποτύπωμα άνθρακα	189
6. Τυπολογία κτιρίων	190
7. Σύντομη περιγραφή των τεχνικών συστημάτων κτιρίων	191
ΕΕΕ-ΕΜΕ 4 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας και Εκτίμηση ΕΜΕ – Εκτίμηση του ενεργειακά αποδοτικού μετασχηματισμού του ευρωπαϊκού κτιριακού αποθέματος.....	203
1. Εισαγωγή	204
2. Τεχνικά συστήματα κτιρίων	204
3. Συμπεράσματα	212

III. Ευρωπαϊκός Κώδικας Δεοντολογίας Εκτιμητών Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού **213**

IV. Νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Εκτίμηση Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού **217**

1. Γενική Εισαγωγή	220
2. Εκτιμήσεις ΕΜΕ που επιβάλλονται από τη νομοθεσία της ΕΕ	225
3. Η Νομοθεσία της ΕΕ ως μέρος των εργαλείων εκτίμησης ΕΜΕ	242
4. Εκτίμηση ΕΜΕ και Φορολογία	273
5. Παράρτημα Νομοθεσίας ΕΕ	278

Μέλη της ΤΕΓΟΝΑ..... 293

Γλωσσάριο όρων..... 301

Σημειώσεις310

ΠΡΟΛΟΓΟΣ



Το να αποκαλείται αυτό το βιβλίο «επίκαιρο» είναι μάλλον ευφημισμός. Πρόκειται για μια τέλεια σύζευξη της σωστής χρονικής στιγμής, του σωστού τόπου και του σωστού βιομηχανικού και γεωπολιτικού πλαισίου.

Όταν η TEGOVA αποφάσισε να αναπτύξει τα πρότυπα την άνοιξη του 2020, το κίνητρο ήταν η μεγάλη ζήτηση από τους Ευρωπαίους επαγγελματίες που ήθελαν πρότυπα προσαρμοσμένα στο πλαίσιο του ευρωπαϊκού κατασκευαστικού κλάδου και στις γενικές αρχές εκτίμησης των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων της TEGOVA.

Σε αυτόν το βαθμό, αυτό που κληθήκαμε να κάνουμε ήταν το ίδιο όπως και για τα πρώτα Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης Επιχειρήσεων, που κυκλοφόρησαν εκείνη τη χρονιά: να καλύψουμε ένα κενό και να μην χρειάζεται να βασιστούμε σε οποιαδήποτε μη ευρωπαϊκά πρότυπα και εκπαιδευτικά υλικά υπήρχαν.

Το Συμβούλιο Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού είχε ήδη ξεκινήσει τη δουλειά του όταν ο κόσμος άλλαξε ραγδαία με τη Λερναία Ύδρα του κλίματος, της πανδημίας και του πολέμου και την ιδιαίτερα ανησυχητική διαπίστωση ότι οι Ευρωπαίοι είχαν θέσει σε σοβαρό κίνδυνο την ευημερία, την υγεία και την ασφάλειά τους -και είχαν αυξήσει το αποτύπωμα άνθρακα- επεκτείνοντας τις γραμμές εφοδιασμού τους σε μακρινά αυταρχικά ή διεφθαρμένα καθεστώτα.

Προς έκπληξη πολλών σκεπτικιστών, η Ευρωπαϊκή Ένωση ανταποκρίθηκε στην πρόκληση με ένα τεράστιο και ολοκληρωμένο νομοθετικό πρόγραμμα για τον επαναπατρισμό, την αναγέννηση και το «πρασίνισμα» της ευρωπαϊκής βιομηχανίας και, ακόμη πιο εκπληκτικά, με έναν κοινό προϋπολογισμό της ΕΕ προς υποστήριξή του.

Οι καλές και έγκαιρες κανονιστικές ρυθμίσεις έχουν τον τρόπο τους να δρομολογούν την αλλαγή, ακόμη και προτού κυρωθούν επισήμως, και αυτό συμβαίνει τώρα. Όλο αυτό φορτώνει ένα απόλυτο καθήκον στις πλάτες του εκτιμητή: να υποστεί τη δική του μεταμόρφωση και να μάθει να αποτιμά τα στοιχεία του βιομηχανικού μετασχηματισμού καθώς αυτός συμβαίνει.

Έτσι, τα ΕΠΕ-ΕΜΕ 2022 είναι ταυτόχρονα εμποτισμένα με την παράδοση και την κουλτούρα όλων των Μπλε Βιβλίων -έχουν την ίδια μορφή και διατυπώνουν τις ίδιες κεντρικές αρχές εκτίμησης- αλλά και πολύ διαφορετικά, καθοδηγούμενα από τη φύση των ΕΜΕ, και επειδή αποτελούν αποκόρη οικονομικών και πολιτικών δυνάμεων που δεν είχαν ακόμη προκύψει κατά τη διάρκεια της κυφορίας και της ανάπτυξης των ΕΕΠ 2020 και των ΕΠΕΕ 2020.

Με αυτόν τον τρίτο πυλώνα, το έργο της TEGOVA για την τυποποίηση της εκτίμησης καλύπτει πλέον το σύνολο της ευρωπαϊκής οικονομίας των ακινήτων, των επιχειρήσεων και της βιομηχανίας, με σημαντικές συνέργειες μεταξύ των τριών Μπλε Βιβλίων που διευκολύνουν την αλληλεπίδραση μεταξύ των τομέων της εκτίμησης.

Krzysztof Grzesik REV FRICS

Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της TEGOVA



ΕΙΣΑΓΩΓΗ



Η εκτίμηση εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού (ΕΜΕ) έχει ένα ευρύ πεδίο εφαρμογής. Οι εκτιμήσεις απαιτούνται για διάφορους σκοπούς, όπως επιμερισμό του τιμήματος αγοράς, πτώχευση, καταδίκη, διάλυση γάμων, συνεταιρισμών και εταιρειών, χρηματοδότηση, ασφάλιση, χρηματοδοτική μίσθωση, διαχειριστικά ζητήματα, συγχωνεύσεις και εξαγορές, σύσταση και διάλυση συνεταιρισμών, μεταβίβαση ιδιοκτησίας, διάφορους τύπους φορολογίας και φορολογικού σχεδιασμού, και διαμόρφωση τιμών υπηρεσιών κοινής ωφέλειας. Κάθε σκοπός εκτίμησης απαιτεί την επιλογή του κατάλληλου επιπέδου, τύπου ή ορισμού της αξίας. Ο πελάτης ορίζει την προβλεπόμενη χρήση της εκτίμησης, *αλλά είναι ευθύνη του εκτιμητή να επιλέξει ή να αποδεχθεί τον κατάλληλο ορισμό της αξίας που σχετίζεται με την προβλεπόμενη χρήση της εκτίμησης.*

Τα στοιχεία ΕΜΕ μπορεί να αποσβένονται ανομοιόμορφα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τον συγκεκριμένο κλάδο, είναι συνήθως κινητά και μετακινούμενα σε όλο τον κόσμο, έχουν αγοραστές και πωλητές με ποικίλα κίνητρα, αντιμετωπίζουν έξοδα αποσυναρμολόγησης, συναρμολόγησης και θέσης σε λειτουργία, χρειάζονται χρόνο για να διατεθούν στην αγορά και οι συναφείς συνθήκες αγοράς και πώλησης μπορεί να διαφέρουν σημαντικά ανάλογα με το αν τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία είναι μόνιμα συνδεδεμένα με ακίνητα ή αποτελούν αυτόνομα περιουσιακά στοιχεία.

Τα χαρακτηριστικά αυτά καθιστούν την εκτίμηση των ΕΜΕ ένα δύσκολο εγχείρημα, που απαιτεί κατανόηση των βασικών τεχνικών χαρακτηριστικών, εμπειρία στη συγκεκριμένη αγορά, έρευνα και χρήση στοιχείων της αγοράς, αντικειμενικότητα, εκτίμηση των κατάλληλων παραδοχών και ικανότητες ορθής κρίσης.

Τα στοιχεία ΕΜΕ είναι ενσώματα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή την παροχή αγαθών ή υπηρεσιών, για ενοίκιαση από άλλους ή για διοικητικούς σκοπούς και αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για μια χρονική περίοδο. Τα στοιχεία ΕΜΕ περιλαμβάνουν μια ευρεία ποικιλία περιουσιακών στοιχείων, από μεμονωμένα μηχανήματα μέχρι πλήρεις γραμμές παραγωγής ή εργοστάσια.

Οι συνήθεις γενικές κατηγορίες που εμπίπτουν στα στοιχεία ΕΜΕ είναι:

- ▶ Εξοπλισμός παραγωγής και κατασκευής
- ▶ Οχήματα μεταφοράς
- ▶ Εξοπλισμός χειρισμού
- ▶ Βοηθητικός εξοπλισμός
- ▶ Εργαστηριακός και δοκιμαστικός εξοπλισμός
- ▶ Έπιπλα γραφείου, αξεσουάρ και εξοπλισμός
- ▶ Εξοπλισμός πληροφορικής

► Εργοστάσια/μονάδες παραγωγής.

Τα στοιχεία EME διαφοροποιούνται από τα ακίνητα με τρόπους που μπορούν να επηρεάσουν τόσο τις προσεγγίσεις εκτίμησης όσο και την έκθεση εκτίμησης, με σημαντικότερη διαφορά την κινητικότητα. Ένα άλλο χαρακτηριστικό των στοιχείων EME είναι η ταχεία απόσβεση, η οποία προκαλείται από τη μικρότερη των ακινήτων ωφέλιμη ζωή τους, την τεχνική πρόοδο ή τη διακύμανση της ζήτησης για προϊόντα επιχειρήσεων.

Η ταξινόμηση ως EME - όταν δεν ορίζεται από το νόμο - βασίζεται στην επαγγελματική κρίση του εκτιμητή και στην κατανόηση του σκοπού και των κύριων τεχνικών χαρακτηριστικών του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου.

Η διαδικασία προσδιορισμού των EME περιλαμβάνει μια ευρεία κατανόηση της παραγωγικής/ κατασκευαστικής διαδικασίας και του ρόλου του/των υπό εξέταση περιουσιακού/-ών στοιχείου/-ων στη διαδικασία αυτή, ακολουθούμενη από την τεκμηρίωση των σχετικών επιμέρους χαρακτηριστικών του/των περιουσιακού/-ών στοιχείου/-ων.

Οι τρεις βασικές προσεγγίσεις εκτίμησης (αγοράς, κόστους και εισοδήματος) είναι οι ίδιες για την εκτίμηση των ακινήτων και των EME, αλλά διαφέρουν σημαντικά ως προς την εφαρμογή τους.

Έννοιες όπως «πάγια περιουσιακά στοιχεία» και αξίες «in situ»/«ex situ», αξία υλικού (scrap) και οι τρεις τύποι απαξίωσης (φυσική, λειτουργική και οικονομική), καθώς και πολλές άλλες έννοιες ειδικές για τα στοιχεία EME ορίζονται, τυποποιούνται και παρέχονται στο κοινό, προκειμένου να καθιερωθεί μια κοινή γλώσσα για την πρακτική εκτίμησης στην Ευρωπαϊκή Ένωση, τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, τα υποψήφια κράτη μέλη της ΕΕ και τις συνδεδεμένες με την ΕΕ και γειτονικές χώρες.

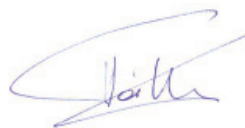
Τα παρόντα Πρότυπα επίσης θα βοηθήσουν τους πολλούς επαγγελματίες εκτιμητές σε όλη την Ευρώπη, οι οποίοι καλούνται να εκτιμήσουν την αξία τόσο των ακινήτων όσο και των EME για σκοπούς δανεισμού, σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς και επιχειρηματικούς σκοπούς, συμβάλλοντας στη γεφύρωση και των δύο πεδίων πρακτικής για την παροχή ποιοτικών εκτιμήσεων που ανταποκρίνονται στα υψηλότερα πρότυπα.

Τα Πρότυπα αυτά, όπως και όλα τα Μπλε Βιβλία, συμβαδίζουν με το κανονιστικό πλαίσιο της ΕΕ. Η προστασία του περιβάλλοντος, η εξοικονόμηση ενέργειας, η υγεία και η ασφάλεια, ειδικότερα, γίνονται παράγοντες που οδηγούν στην απόσβεση των περιουσιακών στοιχείων- οι εκτιμητές χρειάζονται ενιαία καθοδήγηση για την αντιμετώπιση τέτοιων θεμάτων.

Ελπίζουμε ότι το παρόν Μπλε Βιβλίο θα προωθήσει τη σύγκλιση στην εκτίμηση των EME σε ολόκληρη την Ευρώπη, παρέχοντας κοινό έδαφος και βέλτιστες πρακτικές όσον αφορά τη μεθοδολογία, την υποβολή εκθέσεων και τις προσεγγίσεις εκτίμησης, σε ένα βιομηχανικό τοπίο που μεταβάλλεται ταχύτατα.

Κωνσταντίνος Π. Πάλλης MEng DEA REV

Πρόεδρος του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Προτύπων
Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού



ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ, ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ, ΣΥΝΕΙΣΦΕΡΟΝΤΕΣ, ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΣ, ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ

Μέλη

Κωνσταντίνος Π. Πάλλης MEng DEA REV

Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ) *Πρόεδρος*

Ανδρέας Αμουντζάς MEng REV

Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ)

Ana Caldeira Martins MSc Mec Eng

Εθνική Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων (ΑΝΑΙ, Πορτογαλία)

Paulo Caldeira Martins MSc Mec Eng

Εθνική Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων (ΑΝΑΙ)

Ιωάννης Κουτσογιαννόπουλος MEng MBA

Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ)

Ian J.D. Maycock BSc MRICS †

Marko Popović PhD MRICS

Εθνική Ένωση Εκτιμητών Σερβίας (NUPS)

Ivars Strautiņš REV REV-BV

Λετονική Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων (LIVA)

Συνεισφέροντες

Krzysztof Grzesik REV FRICS
Πολωνική Ομοσπονδία Συλλόγων Εκτιμητών (PFSRM)

Adrian Vascu REV
Εθνική Ένωση Εξουσιοδοτημένων Εκτιμητών της Ρουμανίας (ANEVAR)

Επιμελητής

Lisa Hobart CAE PPS FIAAO ASA
Διεθνής Ένωση Εκτιμητών (IAAO)

Γραμματεία

Michael MacBrien

Επιμέλεια Ελληνικής Μετάφρασης

Κωνσταντίνος Πάλλης
Ιωάννης Κουτσογιαννόπουλος

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Οι συγγραφείς των προτύπων αυτών επιθυμούν να εκφράσουν ιδιαίτερες ευχαριστίες:

Στον Jeroen Dewispelaere και τις συναδέλφους του Alice Asselberghs και Isaline d’Hoop της κορυφαίας δικηγορικής εταιρείας της ΕΕ «& DE BANDT» για την υψηλής ποιότητας εργασία στο Μέρος IV. Νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης και Εκτίμηση Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού.

Στους σχεδιαστές του Μπλε Βιβλίου, την Gaby Gentenaar και τον συνάδελφό της Olivier Berquin της Hoet & Hoet, των οποίων η δουλειά μιλάει από μόνη της.



I. Ευρωπαϊκά Πρότυπα και Οδηγίες Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού

I.A. Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού

Εισαγωγή

- ΕΠΕ-ΕΜΕ 1** Αγοραία Αξία και Βάσεις Αξίας εκτός της Αγοραίας Αξίας
- ΕΠΕ-ΕΜΕ 2** Διαδικασία Εκτίμησης, Μακροταυτοποίηση και Μικροταυτοποίηση, Συλλογή Δεδομένων
- ΕΠΕ-ΕΜΕ 3** Οι Εκτιμητικές Προσεγγίσεις και Μέθοδοι
- ΕΠΕ-ΕΜΕ 4** Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης
- ΕΠΕ-ΕΜΕ 5** Εκτίμηση Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού και Ενεργειακή Απόδοση

ΕΠΕ-ΕΜΕ 1 Αγοραία Αξία και Βάσεις Αξίας εκτός της Αγοραίας Αξίας

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Βάση Αξίας
4. Ορισμός Αγοραίας Αξίας και σχολιασμός
5. Βάσεις Αξίας εκτός της Αγοραίας Αξίας
6. Τεκμηρίωση

1. Εισαγωγή

- 1.1. Το ΕΠΕ-ΕΜΕ 1 λαμβάνει υπόψη την Αγοραία Αξία και άλλες Βάσεις Αξίας στο πλαίσιο της εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού (ΕΜΕ), συμπεριλαμβανομένης της εκτίμησης των δικαιωμάτων της πλειοψηφίας ή της μειοψηφίας και των ειδικών δικαιωμάτων ιδιοκτησίας.
- 1.2. Η Αγοραία Αξία είναι μια βασική έννοια για τον καθορισμό μιας τεκμηριωμένης προσδοκίας ως προς την τιμή ενός πράγματος. Η φύση της αγοράς στην οποία προσδιορίζεται αυτή η αξία θα διαφέρει ανάλογα με το αντικείμενο της συναλλαγής, ενώ οι συνθήκες της αγοράς θα ποικίλλουν ανάλογα με τη μεταβαλλόμενη ισορροπία προσφοράς και ζήτησης, καθώς και τη μεταβαλλόμενη γνώση, μόδα, κανόνες, προσδοκίες, πιστωτικούς όρους, ελπίδες κερδοφορίας και άλλες συνθήκες.
- 1.3. «Αξία» δεν σημαίνει το πραγματικό ποσό που μπορεί να αποδειχθεί ότι καταβάλλεται σε μια δεδομένη συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων μερών. Σε ατομικό επίπεδο, η αξία ενός στοιχείου όπως τα στοιχεία ΕΜΕ για ένα πρόσωπο θα αντικατοπτρίζει τη χρησιμότητά του για το πρόσωπο αυτό, όταν κρίνεται έναντι των πόρων και των ευκαιριών του εν λόγω προσώπου. Στο πλαίσιο μιας αγοράς με ανταγωνιστικά μέρη, είναι μια εκτίμηση του ποσού που θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται να καταβληθεί, η πιο πιθανή τιμή υπό τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Ενώ το εν λόγω στοιχείο ΕΜΕ μπορεί να έχει διαφορετικές αξίες για διαφορετικά άτομα που μπορεί να βρίσκονται στην αγορά, η Αγοραία Αξία του είναι η εκτίμηση της τιμής στην παρούσα αγορά βάσει παραδοχών που είναι εσκεμμένα ουδέτερες για την επίτευξη μιας τυπικής βάσης εκτίμησης τόσο για τους αγοραστές όσο και για τους πωλητές.
- 1.4. Το τελικό κριτήριο για την Αγοραία Αξία, όπως και αν αυτή προσδιορίζεται, είναι αν τα μέρη στην αγορά θα μπορούσαν πραγματικά να αναμένεται στην πράξη να καταβάλουν μια τιμή στο επίπεδο της αξίας που έχει εκτιμηθεί. Αυτό υπογραμμίζει τη σημασία της ορθής ανάλυσης συγκριτικών στοιχείων καλής ποιότητας, όπου αυτά μπορούν να αποκτηθούν. Κάθε εκτίμηση που προκύπτει με μια καθαρά θεωρητική προσέγγιση πρέπει να αντιμετωπίσει αυτόν τον τελικό έλεγχο. Αυτό ισχύει και για τις εκτιμήσεις των ΕΜΕ, δεδομένης της συνήθους ατομικής φύσης των περιουσιακών στοιχείων και των σχετικών αγορών, ιδίως σε περιόδους ρευστότητας.
- 1.5. Αν και η πλειονότητα των επαγγελματικών εκτιμήσεων θα γίνει με βάση την Αγοραία Αξία, υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες μπορεί να απαιτούνται εναλλακτικές ή πιο κατάλληλες βάσεις αξίας. Είναι σημαντικό τόσο ο εκτιμητής όσο και οι χρήστες των εκτιμήσεων να κατανοούν σαφώς τη διάκριση μεταξύ Αγοραίας Αξίας και άλλων βάσεων αξίας, μαζί με τις επιπτώσεις που μπορεί να δημιουργήσουν οι διαφορές μεταξύ αυτών των εννοιών στην προσέγγιση του εκτιμητή ως προς την εκτίμηση και την προκύπτουσα αξία.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το παρόν Πρότυπο ορίζει, εξηγεί και διακρίνει την Αγοραία Αξία και τις βάσεις αξίας εκτός της Αγοραίας Αξίας.

3. Βάση Αξίας

- 3.1. Ορισμός - Δήλωση των θεμελιωδών παραδοχών για την πραγματοποίηση μιας εκτίμησης για έναν καθορισμένο σκοπό.
- 3.2. Σχόλιο - Η βάση της αξίας ως δήλωση θα πρέπει να διακρίνεται από τις μεθόδους ή τις τεχνικές που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή μιας επιλεγμένης βάσης. Οι καθορισμένοι όροι και οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται στην εκτίμηση θα πρέπει να ορίζονται στην Έκθεση Εκτίμησης.

Σε περίπτωση που καμία από τις βάσεις των ΕΠΕ-ΕΜΕ δεν είναι κατάλληλη για την εκπλήρωση μιας εντολής ανάθεσης, πρέπει να αναφέρεται ρητά ένας σαφής και εμφανής ορισμός της χρησιμοποιούμενης βάσης και ο εκτιμητής πρέπει να εξηγήσει τον λόγο της απόκλισης από μια αναγνωρισμένη βάση. Εάν η προκύπτουσα εκτίμηση δεν αντικατοπτρίζει ένα ποσό που θα ισοδυναμούσε με εκτίμηση που καταρτίστηκε με βάση την Αγοραία Αξία, αυτό θα πρέπει να αναφέρεται στην Έκθεση Εκτίμησης, μαζί με τυχόν παραδοχές ή ειδικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν.

4. Ορισμός Αγοραίας Αξίας και σχολιασμός

4.1. Ορισμός της Αγοραίας Αξίας:

4.1.1. «Αγοραία Αξία»:

«Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσονται εγκαταστάσεις, μηχανήματα ή εξοπλισμός κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

- 4.1.2. Αγοραίο Μίσθωμα - Η αγορά των ΕΜΕ είναι μια αγορά στην οποία τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία όχι μόνο αγοράζονται και πωλούνται αλλά και μισθώνονται. Η Αγοραία Αξία είναι κατάλληλη για την εκτίμηση της ιδιοκτησίας των ΕΜΕ, ενώ το Αγοραίο Μίσθωμα είναι κατάλληλο για την αξία που αναμένεται να καταβληθεί ως μίσθωμα για τα στοιχεία ΕΜΕ.

Αγοραίο Μίσθωμα - «Είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να εκμισθώνονται εγκαταστάσεις, μηχανήματα ή εξοπλισμός κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργή με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»

4.1.3 Εκτός αν απαιτείται ρητά από τη νομοθεσία ή υπαγορεύεται από τους όρους μιας σύμβασης ή τις εντολές του πελάτη, οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν ως βάση της αξίας την Αγοραία Αξία (ή, κατά περίπτωση, το Αγοραίο Μίσθωμα) και όχι τις εναλλακτικές βάσεις που εξετάζονται στην ενότητα 5.

4.2. Σχολιασμός της Αγοραίας Αξίας

4.2.1. Γενικά

4.2.1.1. Το πλεονέκτημα αυτού του τυποποιημένου ορισμού της Αγοραίας Αξίας είναι ότι καθορίζει με σαφήνεια τις συναφείς βασικές έννοιες, δηλαδή:

- ▶ το αποτέλεσμα,
- ▶ το υπό εκτίμηση στοιχείο ΕΜΕ,
- ▶ τη συναλλαγή,
- ▶ την ημερομηνία εκτίμησης,
- ▶ τα καθοριστικά χαρακτηριστικά των υποθετικών μερών ως πρόθυμων και σε συναλλαγή ίσων αποστάσεων,
- ▶ την απαραίτητη εμπορική προώθηση,
- ▶ τη θεώρηση της αγοράς από τα μέρη,

4.2.1.2. Ο σχολιασμός αυτός εξετάζει με τη σειρά κάθε φράση του ορισμού και διερευνά τη σημασία της στην αναζήτηση της Αγοραίας Αξίας των ΕΜΕ.

4.2.2. Το αποτέλεσμα

4.2.2.1. «Το αποτιμηθέν ποσό ...» - Αναφέρεται σε μια τιμή εκφρασμένη σε χρήμα (συνήθως στο τοπικό νόμισμα), εξαιρουμένων των τοπικών ή εθνικών φόρων που επιβάλλονται, η οποία είναι πληρωτέα για το στοιχείο ΕΜΕ σε μια συναλλαγή ίσων αποστάσεων. Η Αγοραία Αξία θεωρείται ως η πιθανότερη τιμή που μπορεί εύλογα να επιτευχθεί στην αγορά κατά την ημερομηνία εκτίμησης, βάσει των παραδοχών του ορισμού της Αγοραίας Αξίας. Είναι η καλύτερη τιμή που μπορεί εύλογα να λάβει ο πωλητής και η πιο συμφέρουσα τιμή που μπορεί εύλογα να πετύχει ο αγοραστής.

4.2.2.2. Η εκτίμηση αυτή αποκλείει ρητά μια εκτιμώμενη τιμή που διογκώνεται ή αποπληθωρίζεται από τυχόν ειδικούς όρους ή περιστάσεις, όπως χρηματοδοτήσεις που δεν είναι τυπικές, συμφωνίες πώλησης και επαναμίσθωσης,

ειδικά ανταλλάγματα ή παραχωρήσεις που χορηγούνται από οποιονδήποτε σχετίζεται με την πώληση, ή οποιαδήποτε στοιχεία Ειδικής Αξίας.

- 4.2.2.3. Το Αγοραίο Μίσθωμα θεωρείται ως το πιθανότερο μίσθωμα που μπορεί εύλογα να επιτευχθεί στην αγορά κατά την ημερομηνία εκτίμησης, βάσει των παραδοχών του ορισμού της Αγοραίας Αξίας. Είναι το καλύτερο μίσθωμα που μπορεί εύλογα να λάβει ο εκμισθωτής και η πιο συμφέρουσα τιμή που μπορεί εύλογα να πετύχει ο υποψήφιος μισθωτής.
- 4.2.2.4. Η Ειδική Αξία εξετάζεται μαζί με συναφή θέματα στην ενότητα 5 - Βάσεις Αξίας εκτός της Αγοραίας Αξίας

4.2.3. Οι εγκαταστάσεις, τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός που αποτιμώνται

- 4.2.3.1. «...οι εγκαταστάσεις, τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός ...» - κάθε τέτοιο στοιχείο πρέπει να αναλύεται με τα νομικά, φυσικά, οικονομικά και άλλα χαρακτηριστικά του.
- 4.2.3.2. Κατά την εξέταση του Αγοραίου Μισθώματος, όπως ορίζεται στο 4.1.2, οι όροι της πραγματικής ή προτεινόμενης σύμβασης μίσθωσης, με την επιφύλαξη τυχόν περαιτέρω σχετικών νομοθετικών διατάξεων, επηρεάζουν τη μισθωτική αξία του περιουσιακού στοιχείου. Εάν ο προσδιορισμός του Αγοραίου Μισθώματος γίνεται πριν από τη σύναψη σύμβασης μίσθωσης, ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει τους ουσιώδεις όρους της σύμβασης μίσθωσης ως παραδοχές, ακολουθώντας συνήθως τη συμβατική πρακτική για το συγκεκριμένο είδος περιουσιακού στοιχείου στη συγκεκριμένη αγορά. Ο εκτιμητής θα πρέπει κανονικά να υποθέσει ότι οι όροι της σύμβασης μίσθωσης δεν θα απαιτούν «αέρα» μίσθωσης, δεν θα είναι περιοριστικοί ή δεν θα περιέχουν ρήτρες που δεν θα ικανοποιούσαν τους μέσους συμμετέχοντες στην αγορά. Εάν προκύψει κάποιο από αυτά τα σημεία, θα απαιτηθεί προσαρμογή του Αγοραίου Μισθώματος.
- 4.2.3.3. Οι εκτιμητές πρέπει να λαμβάνουν δεόντως υπόψη τους τις περιπτώσεις όπου η τιμή αγοράς οποιουδήποτε στοιχείου ΕΜΕ περιλαμβάνει στοιχεία ακίνητης περιουσίας, κίνητρα για τη συναλλαγή ή άλλα θέματα.
- 4.2.3.4. Η έννοια της «μέγιστης και βέλτιστης χρήσης» είναι αναπόσπαστο μέρος της Αγοραίας Αξίας και είναι η χρήση των ΕΜΕ που είναι φυσικά δυνατή, εύλογα πιθανή, νόμιμη ή πιθανό να γίνει νόμιμη και η οποία οδηγεί στη μέγιστη αξία των ΕΜΕ κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Ως εκ τούτου, τα δεδομένα θα πρέπει να εξετάζονται στο υψηλότερο επίπεδο εμπορίου, δηλαδή στο επίπεδο του τελικού χρήστη ή του καταναλωτή, όπου χρειάζεται.
 - 4.2.3.4.1. «Φυσικά δυνατή» - Μπορεί να υπάρχει μια εύλογα πιθανή και νόμιμη χρήση που προσφέρει τη μέγιστη αξία για το στοιχείο ΕΜΕ, αλλά δεν είναι λειτουργική. Παράδειγμα: το στοιχείο ΕΜΕ βρίσκεται σε μισθωμένο ακίνητο, όπου η απομένουσα διάρκεια της μίσθωσης λήγει

πριν από την ωφέλιμη ζωή του ΕΜΕ και το μελλοντικό κόστος μετεγκατάστασης θα ήταν εύλογα αναμενόμενο.

- 4.2.3.4.2. «Εύλογα πιθανή» - Αγνοώντας τις εξειδικευμένες χρήσεις που μπορεί να προκύψουν σε έναν μεμονωμένο προσφέροντα. Επιτρέπει επίσης την εξέταση χρήσεων που θεωρείται πιθανό να καταστούν δυνατές, όπως για παράδειγμα όταν υπάρχουν σήμερα περιορισμοί υποδομής ή άλλοι φυσικοί περιορισμοί, οι οποίοι όμως είναι πιθανό να αμβλυνθούν στο μέλλον. Παράδειγμα: χαλάρωση ή άρση των περιορισμών εισαγωγών ή εξαγωγών.
- 4.2.3.4.3. «Νόμιμη ή πιθανό να γίνει νόμιμη» - Οι δυνητικοί αγοραστές θεωρούν ότι η νομοθεσία είναι πιθανό να αλλάξει και να καταστήσει νόμιμη μια παράνομη χρήση ή ότι το καθεστώς αδειοδότησης είναι πιθανό να γίνει περισσότερο ή λιγότερο αυστηρό.
- 4.2.3.4.4. Η «μέγιστη αξία» θα αντικατοπτρίζει μια εκτίμηση της πιθανότητας που δίνει η αγορά στην επίτευξη της χρήσης με την υψηλότερη αξία, του κόστους που ενδέχεται να προκύψει και, κατά περίπτωση, της απόδοσης της επένδυσης που ενδέχεται να επιτευχθεί με τον τρόπο αυτό, της χρονικής κλίμακας και κάθε άλλου σχετικού παράγοντα για την υλοποίησή της. Μια εκτίμηση που λαμβάνει υπόψη μια «πιθανή» ή «εύλογα πιθανή» χρήση θα αντικατοπτρίζει μόνο ένα στοιχείο της αύξησης της αξίας που αναμένεται να προκύψει όταν η εν λόγω χρήση επιτραπεί πλήρως ή όταν, κατά περίπτωση, έχουν αρθεί άλλοι περιορισμοί.

4.2.3.5. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι εκτιμητές θα διαπιστώσουν γρήγορα ότι η Μέγιστη και Βέλτιστη Χρήση είναι η ίδια με την υφιστάμενη χρήση. Ορισμένες φορές μπορεί να εντοπίσουν μια πιο επικερδή χρήση, αλλά να καταλήξουν στο συμπέρασμα ότι το κόστος μιας τέτοιας αλλαγής χρήσης θα ήταν πολύ μεγάλο και επομένως η Μέγιστη και Βέλτιστη Χρήση θα εξακολουθούσε να ισούται με την αξία της υφιστάμενης χρήσης κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

4.2.4. Η συναλλαγή

4.2.4.1. «... πρέπει να ανταλλάσσονται...» - Πρόκειται για ένα εκτιμώμενο ποσό σε μια υποθετική συναλλαγή, και όχι μια προκαθορισμένη ή πραγματική τιμή πώλησης. Πρόκειται για την αξία στην οποία η αγορά προσβλέπει ότι θα ολοκληρωθεί μια συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης, η οποία πληροί όλες τις άλλες προϋποθέσεις του ορισμού της Αγοραίας Αξίας.

4.2.4.2. Για ένα Αγοραίο Μίσθωμα, πρόκειται για ένα εκτιμώμενο ποσό και όχι για ένα προκαθορισμένο ή πραγματικό μίσθωμα. Πρόκειται για το μίσθωμα στο οποίο η αγορά αναμένει να καταβληθεί το μίσθωμα αν ληφθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης και το οποίο πληροί όλα τα άλλα στοιχεία του ορισμού του Αγοραίου Μισθώματος. Το πραγματικό μίσθωμα θα ήταν ούτως ή άλλως

αναμενόμενο να είναι διαφορετικό εάν υπήρχε κόστος κεφαλαίου, όπως π.χ. ασφάλιστρο που σχετίζεται με τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης.

4.2.4.3. Η χρήση της λέξης «πρέπει» αποδίδει αυτή την έννοια της εύλογης προσδοκίας. Ο εκτιμητής δεν πρέπει να κάνει μη ρεαλιστικές παραδοχές σχετικά με τις συνθήκες της αγοράς ή να υποθέτει ένα επίπεδο Αγοραίας Αξίας πάνω από αυτό που μπορεί λογικά να επιτευχθεί.

4.2.4.4. Κατά την εξέταση του Αγοραίου Μισθώματος για στοιχεία ΕΜΕ, θα ήταν συμβατικό να εκτιμηθεί αυτό με βάση το γεγονός ότι από κανένα μέρος δεν καταβλήθηκε «αέρας» μίσθωσης (lease premium), έτσι ώστε να προσδιορίζεται απλώς η αξία της σύμβασης μίσθωσης. Σε περίπτωση που αναμένεται αέρας μίσθωσης, θετικός ή αρνητικός, σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης, αυτό θα πρέπει να αναφέρεται με σαφήνεια, ώστε να αποφεύγεται κάθε ασάφεια.

4.2.5. Η ημερομηνία της εκτίμησης

4.2.5.1. «...κατά την ημερομηνία εκτίμησης...»- Αυτό προϋποθέτει ότι η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία ή το εκτιμώμενο Αγοραίο Μίσθωμα είναι χρονικά προσδιορισμένη/-ο σε μια δεδομένη ημερομηνία, η αξία δηλαδή αναφέρεται σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Αυτή είναι κατά κανόνα η ημερομηνία κατά την οποία η υποθετική πώληση θεωρείται ότι λαμβάνει χώρα και συνεπώς, είναι συνήθως διαφορετική από την ημερομηνία κατά την οποία ουσιαστικά καταρτίζεται η εκτίμηση. Καθώς οι αγορές και οι συνθήκες αγοράς μπορεί να αλλάξουν, η εκτιμώμενη αξία ίσως είναι λανθασμένη ή ακατάλληλη σε κάποια άλλη χρονική στιγμή. Το ποσό της εκτίμησης θα αντικατοπτρίζει την πραγματική κατάσταση και τις συνθήκες της αγοράς κατά την επιθυμητή ημερομηνία εκτίμησης, και όχι σε άλλη προγενέστερη ή μεταγενέστερη ημερομηνία. Η ημερομηνία εκτίμησης και η ημερομηνία της έκθεσης εκτίμησης μπορούν να διαφέρουν, αλλά η τελευταία δεν μπορεί να προηγείται της πρώτης. Ο ορισμός επίσης προϋποθέτει την ταυτόχρονη δεσμευτική συμφωνία επί των όρων και την ολοκλήρωση της σύμβασης πώλησης χωρίς καμία μεταβολή στην τιμή που, σε άλλη περίπτωση, μπορεί να επέλθει σε συναλλαγή με βάση την Αγοραία Αξία κατά την ημέρα της εκτίμησης.

4.2.5.2. Η Αγοραία Αξία σαφώς δεν αποτελεί μακροπρόθεσμη εκτίμηση της αξίας, αλλά εκτίμηση μόνο κατά τη στιγμή της υποθετικής συναλλαγής.

4.2.5.3. Η φράση «ημερομηνία της εκτίμησης» (και «ημερομηνία εκτίμησης») χρησιμοποιούνται για την αναφορά στην ημερομηνία κατά την οποία πραγματοποιείται η εκτίμηση (και για την οποία τα υποστηρικτικά στοιχεία θα πρέπει να είναι συναφή) και όχι στην ημερομηνία, συνήθως μεταγενέστερη, κατά την οποία εκπονείται και εξετάζεται η εκτίμηση, με τη μεταγενέστερη ολοκλήρωση της Έκθεσης Εκτίμησης για τον πελάτη. Η ολοκλήρωση της Έκθεσης Εκτίμησης δεν μπορεί ποτέ να πραγματοποιείται νωρίτερα από την ημερομηνία εκτίμησης, αφού στην περίπτωση αυτή θα εξετάζε συνθήκες και περιστάσεις που δεν έχουν συμβεί και για τις οποίες μπορεί να μην έχουν ακόμη

βρεθεί σημαντικά στοιχεία. Η Έκθεση Εκτίμησης θα πρέπει να αναφέρει τόσο την ημερομηνία της εκτίμησης όσο και την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Έκθεσης Εκτίμησης.

- 4.2.6.** Τα μέρη - υποθετικά, πρόθυμα και σε συνθήκες ίσων αποστάσεων (πλήρους ανταγωνισμού)
- 4.2.6.1.** «...μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή...» – Προϋποθέτει έναν υποθετικό αγοραστή, όχι τον πραγματικό. Το άτομο αυτό έχει κίνητρο και ενδιαφέρον να αγοράσει, αλλά δεν είναι αναγκασμένο να το πράξει. Ο αγοραστής αυτός δεν είναι ούτε υπερβολικά ανυπόμονος και ενθουσιώδης να αγοράσει, ούτε αποφασισμένος να το πράξει σε οποιαδήποτε τιμή.
- 4.2.6.2.** Οι ίδιες διατάξεις ισχύουν και για το Αγοραίο Μίσθωμα, υποθέτοντας έναν υποθετικό υποψήφιο μισθωτή που είναι πρόθυμος να δεχτεί τη σύμβαση μίσθωσης του στοιχείου ΕΜΕ, αλλά όχι σε οποιαδήποτε τιμή.
- 4.2.6.3.** Αυτός ο πρόθυμος αγοραστής ή ο υποψήφιος μισθωτής είναι επίσης αυτός που θα αναλάμβανε τη συναλλαγή σύμφωνα με τα πραγματικά δεδομένα και τις τρέχουσες προσδοκίες της αγοράς, και όχι με βάση μια φανταστική ή υποθετική αγορά, η οποία δεν μπορεί να αποδειχθεί ή να προβλεφθεί ότι υπάρχει. Ο αγοραστής δεν θα πλήρωνε υψηλότερη τιμή από αυτή που απαιτεί η αγορά. Ο σημερινός ιδιοκτήτης (ή, ανάλογα με την περίπτωση, ο σημερινός μισθωτής) του στοιχείου ΕΜΕ περιλαμβάνεται μεταξύ εκείνων που αποτελούν την αγορά.
- 4.2.6.4.** Ομοίως, ο αγοραστής ή ο ενοικιαστής με κίνητρο δεν μπορεί να θεωρηθεί διστακτικός ή απρόθυμος. Αντιμετωπίζει το ζήτημα ως πρακτικός επιχειρηματίας.
- 4.2.6.5.** «...και ενός πρόθυμου πωλητή...» – Και πάλι πρόκειται για υποθετικό πωλητή και όχι για τον πραγματικό ιδιοκτήτη, ο οποίος θεωρείται ότι δεν είναι ούτε υπερβολικά ανυπόμονος και ενθουσιώδης, ούτε αναγκασμένος να πουλήσει σε οποιαδήποτε τιμή, αλλά ούτε και προετοιμασμένος να αποδεχθεί μια τιμή που δεν θεωρείται εύλογη σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Ο πρόθυμος πωλητής έχει κίνητρο να πουλήσει το στοιχείο ΕΜΕ με τους όρους της αγοράς στην καλύτερη δυνατή τιμή που μπορεί να επιτευχθεί στην αγορά μετά από κατάλληλη εμπορική προώθηση, όποια και αν είναι αυτή η τιμή. Οι πραγματικές συνθήκες του πραγματικού ιδιοκτήτη δεν αποτελούν μέρος αυτής της ανάλυσης, διότι ο «πρόθυμος πωλητής» είναι ένας υποθετικός ιδιοκτήτης. Τα στοιχεία ΕΜΕ υποτίθεται ότι βρίσκονται στην αγορά.
- 4.2.6.6.** Για το Αγοραίο Μίσθωμα, ο εκμισθωτής είναι ένας υποθετικός εκμισθωτής και όχι ο πραγματικός ιδιοκτήτης. Είναι πρόθυμος να εκμισθώσει το στοιχείο ΕΜΕ, αλλά δεν είναι υποχρεωμένος να το νοικιάσει ούτε να επιμένει σε τιμή που δεν θεωρείται εύλογη σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

- 4.2.6.7.** Αν και το υπό εκτίμηση στοιχείο EME πρέπει να εκτιμηθεί όπως είναι στην πραγματικότητα, ο υποτιθέμενος αγοραστής και πωλητής (ή μισθωτής και εκμισθωτής) είναι υποθετικά συμβαλλόμενα μέρη, μολονότι ενεργούν υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Το γεγονός ότι και οι δύο πρέπει να είναι πρόθυμοι να προβούν στη συναλλαγή, δημιουργεί τη μεταξύ τους πίεση στο πλαίσιο της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί η Αγοραία Αξία (ή το Αγοραίο Μίσθωμα).
- 4.2.6.8.** Η Αγοραία Αξία και το Αγοραίο Μίσθωμα είναι συνεπώς ανεξάρτητα και ανεπηρέαστα από τους σκοπούς του πελάτη που έχει δώσει την εντολή για την εκτίμηση.
- 4.2.6.9.** «... σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση ...»- Μια σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση είναι μια συναλλαγή στην οποία τα μέρη ενεργούν ανεξάρτητα μεταξύ τους, μια συναλλαγή μεταξύ μερών που δεν έχουν μια ιδιαίτερη ή ειδική σχέση (όπως θα μπορούσε να συμβαίνει, για παράδειγμα, με μητρική και θυγατρική εταιρεία, εκμισθωτή και μισθωτή ή μέλη της οικογένειας) που θα μπορούσε να καταστήσει το επίπεδο της τιμής μη χαρακτηριστικό της αγοράς ή προσαυξημένο από οποιοδήποτε στοιχείο ειδικής αξίας. Για τους σκοπούς της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος, η συναλλαγή θεωρείται ότι πραγματοποιείται μεταξύ μη συνδεδεμένων μερών, που ενεργούν ανεξάρτητα.
- 4.2.7.** Η εμπορική προώθηση
- 4.2.7.1.** «...μετά από εύλογο χρόνο προώθησης ...»- Το στοιχείο EME μπορεί να εκτεθεί στην αγορά με τον πλέον κατάλληλο τρόπο ώστε να διατεθεί στην καλύτερη τιμή που μπορεί λογικά να επιτευχθεί σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Το χρονικό διάστημα της έκθεσης αυτής μπορεί να ποικίλλει ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, αλλά πρέπει να είναι επαρκές ώστε να επιτρέπει στο στοιχείο EME να προσελκύσει την προσοχή επαρκούς αριθμού πιθανών αγοραστών. Η περίοδος έκθεσης στην αγορά προηγείται της ημερομηνίας εκτίμησης.
- 4.2.8. Η εξέταση του θέματος από τα συμβαλλόμενα μέρη**
- 4.2.8.1.** «...όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση...» – Αυτό προϋποθέτει ότι τόσο ο πρόθυμος αγοραστής όσο και ο πρόθυμος πωλητής έχουν ευλόγως ενημερωθεί για τη φύση και τα χαρακτηριστικά του στοιχείου EME, την τρέχουσα και τις πιθανές του χρήσεις και την κατάσταση της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Η ίδια παραδοχή ισχύει για τον πρόθυμο εκμισθωτή και τον πρόθυμο μισθωτή στην περίπτωση του Αγοραίου Μισθώματος.
- 4.2.8.2.** Έτσι, τα συμβαλλόμενα μέρη θα πρέπει να αξιολογήσουν ό,τι μπορεί λογικά να προβλεφθεί εκείνη την ημερομηνία. Ειδικότερα, ο υποθετικός αγοραστής μπορεί να είναι καλύτερα ενημερωμένος για την αξιολόγηση αυτή από ορισμένους ή όλους τους πραγματικούς υποβάλλοντες προσφορά. Αυτό δεν απαιτεί μόνο γνώσεις για το εκτιμώμενο στοιχείο EME αλλά και για την

αγορά και συνεπώς για τα στοιχεία (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων που μπορεί να διατίθενται) με βάση τα οποία θα κριθεί η αξία του στοιχείου ΕΜΕ.

- 4.2.8.3.** «...με σύνεση...»– Κάθε συμβαλλόμενο μέρος θεωρείται ότι ενεργεί για το δικό του ατομικό συμφέρον με γνώση και σύνεση για να αναζητήσει την καλύτερη τιμή, ανάλογα με την ιδιότητά του, στην εν λόγω συναλλαγή. Η σύνεση αξιολογείται σε σχέση με την κατάσταση της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης και χωρίς το όφελος της ύστερης γνώσης σε μεταγενέστερη ημερομηνία. Δεν θεωρείται απαραίτητως απερίσκεπτο για έναν πωλητή το να πωλήσει ένα στοιχείο ΕΜΕ σε μια αγορά με πτωτικές τιμές, χαμηλότερες από τα προηγούμενα επίπεδα της αγοράς. Σε τέτοιες περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιπτώσεις αγοραπωλησίας, σε αγορές με μεταβαλλόμενες τιμές, το συνετό άτομο θα ενεργήσει σύμφωνα με τις καλύτερες διαθέσιμες πληροφορίες για την αγορά εκείνη τη στιγμή.
- 4.2.8.4.** «...και χωρίς εξαναγκασμό...» – Αυτό συνεπάγεται ότι κάθε συμβαλλόμενο μέρος έχει κίνητρο να προβεί στη συναλλαγή, αλλά ούτε πιέζεται, ούτε αδικαιολογητως εξαναγκάζεται να την ολοκληρώσει. Ο καθένας συνάπτει και ολοκληρώνει ελεύθερα τη συναλλαγή.

4.2.9. Παραδοχές

- 4.2.9.1.** Οι εκτιμητές κάνουν μια παραδοχή όταν υποθέτουν (ή τους δίνεται εντολή να υποθέσουν) κάτι για ένα γεγονός που δεν γνωρίζουν ή δεν μπορούν να το γνωρίζουν ή να το διαπιστώσουν εύλογα.
- 4.2.9.2.** Η εντολή εκτίμησης μπορεί να απαιτεί από τον εκτιμητή να κάνει παραδοχές, για παράδειγμα, για τον χρόνο που επιτρέπεται για την εμπορική προώθηση στο πλαίσιο εκτίμησης αναγκαστικής πώλησης. Ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να κάνει ορισμένες παραδοχές, προκειμένου να ολοκληρώσει την εκτίμηση αποτελεσματικά, συχνά ελλείψει συγκεκριμένων πληροφοριών. Και στις δύο περιπτώσεις αυτές οι παραδοχές θα πρέπει να αναφέρονται σαφώς στην Έκθεση Εκτίμησης.
- 4.2.9.3.** Ο εκτιμητής οφείλει να διενεργεί αυτοψίες και έρευνες στο βαθμό που είναι απαραίτητο για την παραγωγή επαγγελματικής εκτίμησης για τον σκοπό που του έχει ανατεθεί. Όταν οι παρεχόμενες ή διαθέσιμες πληροφορίες είναι περιορισμένες ή εμπιστευτικές, ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να κάνει υποθέσεις για να μπορέσει να εκθέσει γνώμη για την αξία ελλείψει πλήρων δεδομένων ή γνώσεων. Οι παραδοχές μπορεί να σχετίζονται με γεγονότα, συνθήκες ή καταστάσεις που επηρεάζουν την εκτίμηση και, καθώς οι υποθέσεις γίνονται ελλείψει πλήρους πληροφόρησης, θα πρέπει να είναι αυτές που θεωρούνται πιο πιθανό να είναι σωστές. Για θέματα όπως, για παράδειγμα, η περιβαλλοντική κατάσταση ή/και η κατάσταση συντήρησης ή οι συνθήκες χρήσης, που μπορεί να ξεφεύγουν από τη σφαίρα της ικανότητας ανεξάρτητου ελέγχου του εκτιμητή, η παραδοχή μπορεί να συνοδεύεται από σύσταση

προς τον πελάτη να ζητήσει την εξακρίβωση των γεγονότων από άτομα με τις κατάλληλες εξειδικευμένες γνώσεις.

- 4.2.9.4.** Ακολουθεί ένας ενδεικτικός, μη εξαντλητικός, κατάλογος θεμάτων που μπορούν να αναφερθούν ως ζητήματα για τα οποία έχουν γίνει παραδοχές για τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με την αξία:
- ▶ Εάν δεν υπάρχουν λεπτομερείς πληροφορίες σχετικά με τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και τα χαρακτηριστικά αναγνώρισης των EME, οι εκτιμητές θα πρέπει να υιοθετήσουν τη θέση που θεωρούν πιο πιθανή, δηλώνοντας επίσης ότι δεν αναλαμβάνουν καμία ευθύνη ή υποχρέωση για την ορθή ερμηνεία των νομικών εγγράφων που μεταβιβάζουν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και τα χαρακτηριστικά ταυτοποίησης, αναφέροντας τυχόν βάρη, περιορισμούς ή υποχρεώσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν την αξία των EME,
 - ▶ Η έκταση της αυτοψίας θα πρέπει να περιγράφεται σαφώς στην έκθεση, σύμφωνα με τη φύση της εντολής και τον τύπο του στοιχείου EME (μερική αυτοψία, δειγματοληψία, εκτίμηση γραφείου χωρίς αυτοψία). Ενδέχεται να είναι απαραίτητο να γίνει η παραδοχή ότι, ενώ έχουν διαπιστωθεί τυχόν προφανή ελαττώματα, ενδέχεται να υπάρχουν και άλλα ελαττώματα τα οποία θα μπορούσαν να απαιτούν λεπτομερέστερη έρευνα ή τον διορισμό ειδικών εμπειρογνομόνων. Αυτό θα μπορούσε να ακολουθείται από ένα σχόλιο ότι η γνώμη επί της αξίας που αναφέρεται βασίζεται στην κατάσταση όπως αναφέρεται ή προκύπτει από συγκεκριμένα έγγραφα που βεβαιώνουν την τεχνική και φυσική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων και, επομένως, τυχόν πρόσθετα ελαττώματα που υπάρχουν μπορεί να απαιτούν την τροποποίηση του συμπεράσματος εκτίμησης,
 - ▶ Ανάλογα με το είδος του στοιχείου EME, η σύνδεση ή η ενσωμάτωση με άλλα περιουσιακά στοιχεία μπορεί να απαιτεί μια ξεχωριστή παραδοχή εκτίμησης (διαθεσιμότητα τυχόν συμπληρωματικών περιουσιακών στοιχείων, περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με τη γη - τα οποία μπορεί να απαιτούν σημαντικό κόστος κατεδάφισης κατά την απομάκρυνση, λειτουργία μηχανημάτων που εξαρτώνται από συγκεκριμένο λογισμικό ή ένα μεμονωμένο μηχάνημα που λειτουργεί μόνο ως μέρος μιας γραμμής παραγωγής),
 - ▶ Θα χρειαστούν παραδοχές σχετικά με τις υποθετικές συνθήκες πώλησης των περιουσιακών στοιχείων:
 - ▶ «in situ», όπου τα περιουσιακά στοιχεία πωλούνται επί τόπου σχηματίζοντας μια πλήρη (ή ατελή) γραμμή παραγωγής ή εγκατάσταση- η παραδοχή «in situ» θα πρέπει επίσης να περιλαμβάνει μια προδιαγραφή σχετικά με τη χρήση των EME, ως μέρος μιας επιχείρησης που λειτουργεί υπό συνεχιζόμενη δραστηριότητα ή μιας επιχείρησης που έχει κλείσει. Η «in situ» αξία των EME αντανακλά την εγγενώς υψηλότερη αξία των περιουσιακών στοιχείων, λαμβάνοντας υπόψη τα οφέλη

που προκύπτουν για τον αγοραστή από τη μη ανάγκη προμήθειας, μεταφοράς και εγκατάστασης ενός περιουσιακού στοιχείου.

- ▶ «ex situ», όπου τα περιουσιακά στοιχεία πωλούνται χωριστά και μεταφέρονται στον τόπο του αγοραστή- η παραδοχή «ex situ» απαιτεί πρόσθετη εξέταση του κόστους αποσυναρμολόγησης, μεταφοράς και πιθανής επανασυναρμολόγησης σε περίπτωση σύνθετων ΕΜΕ.
- ▶ Ο εκτιμητής μπορεί, κατά τις εκτιμήσεις των ΕΜΕ που χρησιμοποιούνται σε μια επιχείρηση υπό συνεχιζόμενη δραστηριότητα, βάσει της παραδοχής «in situ», να υποθέσει ότι όλες οι παρεχόμενες υπηρεσίες κοινής ωφέλειας είναι λειτουργικές και επαρκείς για την προβλεπόμενη χρήση.

4.2.10. Ειδικές παραδοχές, συμπεριλαμβανομένης της αξίας εναλλακτικής χρήσης και της αξίας αναγκαστικής πώλησης

4.2.10.1. Σε διάκριση με μια παραδοχή που πρέπει να κάνει ο εκτιμητής για να αναλάβει το έργο του, ο εκτιμητής μπορεί να κάνει μια ειδική παραδοχή όταν υποθέτει, συνήθως κατόπιν εντολής, ένα γεγονός ή μια κατάσταση διαφορετική από εκείνες που είναι επαληθεύσιμες κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Το αποτέλεσμα θα είναι μια Αγοραία Αξία με αυτήν την ειδική παραδοχή.

4.2.10.2. Αυτό πρέπει να αναφέρεται στην Έκθεση Εκτίμησης, ώστε να ενημερώνεται ο πελάτης σχετικά με την εκτίμηση υπό αυτές τις διαφορετικές συνθήκες. Παραδείγματα αυτού περιλαμβάνουν την περίπτωση που ο εκτιμητής έχει λάβει εντολή να κάνει ειδικές παραδοχές όσον αφορά την αξία του στοιχείου ΕΜΕ:

- ▶ Αν χρησιμοποιήθηκε σε μια επιχείρηση που συνεχίζει τη δραστηριότητά της, ενώ στην πραγματικότητα το στοιχείο ΕΜΕ δεν χρησιμοποιείται επί του παρόντος,
- ▶ Αν πωλήθηκε ως μεμονωμένα στοιχεία που είχαν αφαιρεθεί από την τρέχουσα θέση τους (απεγκατεστημένα), ενώ στην πραγματικότητα τα στοιχεία ΕΜΕ χρησιμοποιούνται σε μια επιχείρηση που συνεχίζει τη δραστηριότητά της.
- ▶ Υποθέτοντας μη μισθωμένη κατοχή του στοιχείου ΕΜΕ, ενώ το στοιχείο ΕΜΕ είναι μισθωμένο,
- ▶ Εκτιμώντας με βάση μια υποτιθέμενη κατασκευαστική/παραγωγική ικανότητα η οποία διαφέρει από την πραγματική απόδοση του στοιχείου ΕΜΕ,

4.2.10.3. Παρακάτω εξετάζονται δύο συγκεκριμένα παραδείγματα:

- ▶ Αξία εναλλακτικής χρήσης,
- ▶ Αξία αναγκαστικής πώλησης.

4.2.10.4. Αξία εναλλακτικής χρήσης

- 4.2.10.4.1. *Ορισμός* - Η αξία του στοιχείου ΕΜΕ σε μια χρήση διαφορετική από την παρούσα.
- 4.2.10.4.2. *Σχόλιο* - Ενώ η Αγοραία Αξία προσδιορίζει την καλύτερη διαθέσιμη αξία για ένα περιουσιακό στοιχείο, ανεξάρτητα από τη χρήση του, ορισμένες εκτιμήσεις μπορεί να απαιτούνται μόνο για την παραδοχή της παρούσας χρήσης- για παράδειγμα, μια επιχείρηση αξιολογείται ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Εάν είναι ουσιώδες να εξεταστούν εναλλακτικές χρήσεις του στοιχείου ΕΜΕ που μπορεί να μην περιλαμβάνουν τη συνέχιση της παρούσας επιχείρησης, τότε αυτή θα είναι η αξία εναλλακτικής χρήσης του, μια Αγοραία Αξία. Η αξία αυτή δεν θα αντικατοπτρίζει το κόστος της παύσης της επιχείρησης.

4.2.10.5. **Αξία αναγκαστικής πώλησης**

- 4.2.10.5.1. *Ορισμός* - Ένα ποσό που θα μπορούσε να επιτευχθεί για το περιουσιακό στοιχείο όταν, για οποιονδήποτε λόγο, ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς που απαιτούν τη διάθεση του περιουσιακού στοιχείου υπό όρους που δεν συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.
- 4.2.10.5.2. *Σχόλιο* - Η αξία αναγκαστικής πώλησης είναι μια Αγοραία Αξία με μια ειδική παραδοχή ως προς τις συνθήκες εμπορικής προώθησης. Η ανάγκη για εκτίμηση σε βάση αναγκαστικής πώλησης προκύπτει συνήθως όταν ο πωλητής είναι υποχρεωμένος να πουλήσει, είναι απελπισμένος να πουλήσει ή, διαφορετικά, όταν επιβάλλεται αυστηρό χρονικό όριο. Αυτό θα μπορούσε προφανώς να προκύψει όταν η περίοδος κατά την οποία πρόκειται να πωληθεί το στοιχείο ΕΜΕ είναι πολύ σύντομη για να επιτρέψει την κατάλληλη εμπορική προώθηση που απαιτείται για να είναι κανείς βέβαιος για την επίτευξη της καλύτερης δυνατής τιμής. Γενικότερα, οι δυνητικοί αγοραστές μπορεί να γνωρίζουν ότι ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς και έτσι μετριάζουν τις προσφορές τους σε σχέση με αυτές που θα έκαναν διαφορετικά. Η φύση αυτών των συγκεκριμένων περιορισμών καθορίζει την κατάσταση στην οποία λαμβάνει χώρα η υποθετική μεταβίβαση - χωρίς αυτούς τους περιορισμούς, θα θεωρούνταν Αγοραία Αξία.
- 4.2.10.5.3. *Η αξία αναγκαστικής πώλησης δεν αποτελεί βάση εκτίμησης*. Μόλις εντοπιστούν όλοι οι σχετικοί περιορισμοί, μπορεί να θεωρηθεί ως εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας με την ειδική παραδοχή μιας καθορισμένης αλλά περιορισμένης περιόδου εμπορικής προώθησης. Συνεπώς, ο εκτιμητής δεν θα πρέπει να προβεί σε εκτίμηση με βάση την αναγκαστική πώληση, αλλά μάλλον με βάση την Αγοραία Αξία βάσει συγκεκριμένων ειδικών παραδοχών που σχετίζονται με την εκάστοτε περίπτωση.

- 4.2.10.5.4. Ο εκτιμητής πρέπει να γνωρίζει και να δηλώνει τον επιτρεπόμενο χρόνο και τους σχετικούς περιορισμούς για τον πωλητή. Καθώς η αξία θα αντικατοπτρίζει αυτές τις πολύ συγκεκριμένες συνθήκες των παραδοχών που επιβάλλονται, αυτές θα πρέπει να αναφέρονται στους όρους ανάθεσης και στην Έκθεση Εκτίμησης. Το αποτέλεσμα δεν θα είναι η Αγοραία Αξία, καθώς δεν βασίζεται σε έναν υποθετικό πρόθυμο πωλητή αλλά σε έναν πωλητή υπό περιορισμούς.
- 4.2.10.5.5. Η αξία αναγκαστικής πώλησης προσδιορίζεται με την εφαρμογή μιας μείωσης υπό μορφή έκπτωσης αναγκαστικής πώλησης στην παρατήρησιμη αγοραία τιμή του στοιχείου ΕΜΕ. Για τον προσδιορισμό της αξίας αναγκαστικής πώλησης των ΕΜΕ για τα οποία δεν υπάρχει ρευστή αγορά, ο εκτιμητής θα εξετάσει τις τιμές σε αγορές όπου γίνεται διαπραγμάτευση παρεμφερών περιουσιακών στοιχείων, με τις εκπτώσεις για τη μη ρευστότητα να αντανakλώνται ανάλογα.
- 4.2.10.5.6. Η Αγοραία Αξία in situ των ΕΜΕ συχνά περιλαμβάνει άλλα στοιχεία που σχετίζονται με τον εξοπλισμό, όπως τα εξαρτήματα στερέωσης, τα θεμέλια, τα καλώδια τροφοδοσίας, οι σωληνώσεις που συνδέουν τα στοιχεία ΕΜΕ, κ.λπ. Κατά την εκτίμηση της αξίας αναγκαστικής πώλησης ex situ, ο εκτιμητής πρέπει να αποκλείσει αυτά τα στοιχεία, ενώ πρέπει να τα συμπεριλάβει σε ένα σενάριο αναγκαστικής πώλησης in situ.
- 4.2.10.5.7. Η αξία αναγκαστικής πώλησης είναι συνήθως χαμηλότερη από την Αγοραία Αξία, επειδή τα περιουσιακά στοιχεία πρέπει να πωληθούν γρήγορα, αλλά είναι μεγαλύτερη από την Αξία Υλικού.

4.3. Δαπάνες και φόροι συναλλαγής

- 4.3.1. Η Αγοραία Αξία πρέπει να είναι η εκτιμώμενη συνολική αξία ενός στοιχείου ΕΜΕ και δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να σχετίζεται με την πώληση ή την αγορά του στοιχείου ΕΜΕ, καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής. Οι παράγοντες αυτοί μπορεί να επηρεάζουν την αξία, αλλά δεν αποτελούν μέρος της. Εάν πρέπει να αναγνωριστούν, αυτό θα πρέπει να αναφέρεται ως ποσό επιπλέον της Αγοραίας Αξίας.
- 4.3.2. Ειδικότερα, η Αγοραία Αξία θα είναι η αξία προ των φόρων που μπορεί να εφαρμόζονται για κάθε πραγματική συναλλαγή σε σχέση με το υπό εκτίμηση στοιχείο ΕΜΕ. Οι φόροι επί των συναλλαγών ή ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας, όπως μπορεί να επηρεάζουν ορισμένα ή όλα τα δυνητικά μέρη, θα αποτελούν μέρος του ευρύτερου πλαισίου της αγοράς και έτσι, μαζί με όλους τους άλλους παράγοντες, επηρεάζουν την αξία, όμως η ειδική φορολογία που επιβάλλεται σε μια συναλλαγή είναι πέραν της Αγοραίας Αξίας της.

5. Βάσεις Αξίας εκτός της Αγοραίας Αξίας

5.1. Εύλογη Αξία

5.1.1. Ορισμοί

Ο όρος «Εύλογη Αξία» χρησιμοποιείται σε δύο συγκεκριμένα αλλά διαφορετικά πλαίσια, με διαφορετικές εφαρμογές:

- 5.1.1.1. Ένας γενικός ορισμός - Η Εύλογη Αξία μπορεί γενικά να χρησιμοποιηθεί ως βάση εκτίμησης για στοιχεία ΕΜΕ μεταξύ συγκεκριμένων, προσδιορισμένων συμμετεχόντων σε μια πραγματική ή δυνητική συναλλαγή, αντί για την παραδοχή της ευρύτερης αγοράς υποψήφιων αγοραστών. Ως εκ τούτου, μπορεί συχνά να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από την Αγοραία Αξία του εκτιμώμενου στοιχείου ΕΜΕ. Για τον σκοπό αυτό, ορίζεται ως:

«Το ποσό που θα λαμβανόταν για την πώληση εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού σε μια τυπική συναλλαγή μεταξύ προσδιορισμένων πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά που διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών γεγονότων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.»

Η ίδια έννοια μπορεί να εφαρμοστεί στον προσδιορισμό του Εύλογου Μισθώματος μεταξύ δύο συγκεκριμένων, προσδιορισμένων μερών. Στο πλαίσιο αυτό, το Εύλογο Μίσθωμα ορίζεται ως:

«Το μίσθωμα που θα λαμβανόταν για την εκμίσθωση εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού σε μια τυπική συναλλαγή μεταξύ προσδιορισμένων πρόθυμων συμμετεχόντων στην αγορά που διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών γεγονότων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.»

Όταν αναφέρεται το Εύλογο Μίσθωμα, ο εκτιμητής θα πρέπει να αναφέρει τις παραδοχές που υιοθετήθηκαν όσον αφορά τους κύριους όρους της συμφωνίας μεταξύ των αντίστοιχων μερών, καθώς αυτοί μπορεί να έχουν αντίκτυπο στο επίπεδο του μισθώματος.

Σε ορισμένες δικαιοδοσίες η έκφραση «εύλογο μίσθωμα» μπορεί να έχει άλλες έννοιες, οι οποίες καθορίζονται από το ισχύον νομοθετικό ή κανονιστικό πλαίσιο.

- 5.1.1.2. Για λογιστικούς σκοπούς - Η Εύλογη Αξία υιοθετείται ειδικότερα ως όρος από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) για τα οποία, αν και με ελαφρώς λιγότερο λεπτομερείς παραδοχές από τον πλήρη ορισμό της Αγοραίας Αξίας, μπορεί συχνά να δώσει το ίδιο αποτέλεσμα με την Αγοραία Αξία. Για τον σκοπό αυτό, ορίζεται ως:

«Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταφορά μιας υποχρέωσης σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.» (ΔΠΧΑ 13, παρ.1)

Η εύλογη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, όπως τα στοιχεία ΕΜΕ, λαμβάνει υπόψη την ικανότητα ενός συμμετέχοντος στην αγορά να παράγει οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου με τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του (ΔΠΧΑ 13:27), δηλαδή την πιο επικερδή χρήση του μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Σε αυτό το μη χρηματοοικονομικό πλαίσιο, η Εύλογη Αξία μπορεί να διαφέρει από μια εκτίμηση που καταρτίζεται σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας (βλ. ΕΠΕ-ΕΜΕ 1.4 για την Αγοραία Αξία).

5.1.2. Σχολιασμός - Εύλογη Αξία για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς

5.1.2.1. Όσον αφορά τη χρηματοοικονομική αναφορά σύμφωνα με το ΔΠΧΑ13, η Εύλογη Αξία είναι μια απαιτούμενη βάση εκτίμησης, όπως ορίζεται στο σημείο 5.1.1.2 ανωτέρω. Αν και ο ορισμός διαφέρει από τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας, καθώς είναι λιγότερο λεπτομερής στις παραδοχές του σχετικά με την προηγούμενη έκθεση στην αγορά, η αναφερόμενη αξία συχνά δεν διακρίνεται από την Αγοραία Αξία. Ωστόσο, ενδέχεται να υπάρχουν περιπτώσεις, ιδίως όσον αφορά τις δυνατότητες μελλοντικής ανάπτυξης, όπου οι δύο τιμές διαφέρουν.

5.1.2.2. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, μετά τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 13, είναι πλέον σαφές ότι η Εύλογη Αξία προορίζεται να είναι μια εκτίμηση της τιμής πώλησης (ή «τιμής εξόδου») που θα μπορούσε να επιτευχθεί. Η Εύλογη Αξία πρέπει να εκτιμάται από τη σκοπιά των συμμετεχόντων στην αγορά. Οποιαδήποτε ιδιαίτερη αξία για τον υφιστάμενο ιδιοκτήτη δεν πρέπει να λαμβάνεται υπόψη, εάν η εν λόγω πρόσθετη αξία δεν αναμένεται να αντανακλάται στους συμμετέχοντες στην αγορά.

5.1.2.3. Η Εύλογη Αξία θα προσδιορίζεται γενικά με βάση τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 13, δηλαδή την πιο επικερδή χρήση του περιουσιακού στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Αυτός είναι ένας διαφορετικός ορισμός από τον ορισμό της Μέγιστης και Βέλτιστης Χρήσης στα ΕΠΕ-ΕΜΕ.

5.2. Ειδική Αξία

5.2.1. Ορισμός - Η Ειδική Αξία είναι μια γνώμη για την αξία που ενσωματώνει την εξέταση των χαρακτηριστικών που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν ειδικό αγοραστή.

5.2.1.1. Ο ειδικός αγοραστής είναι ένα άτομο για το οποίο το περιουσιακό στοιχείο έχει μεγαλύτερη αξία από ό,τι για άλλους συμμετέχοντες στην αγορά.

5.2.2. Σχολιασμός

5.2.2.1. Όταν συγκεκριμένες ιδιότητες ή χαρακτηριστικά ορισμένων ΕΜΕ έχουν αξία για έναν αγοραστή υψηλότερη από την Αγοραία Αξία, ο εν λόγω αγοραστής μπορεί να περιγραφεί ως ειδικός αγοραστής και κάθε αναφερόμενο ποσό που αντιστοιχεί σε ποσό που αντιπροσωπεύει τη γνώμη του εν λόγω αγοραστή για την αξία θα αποτελεί Ειδική Αξία. Για παράδειγμα, ένα μηχάνημα πρεσαριστής διαμόρφωσης ή μια παλαιότερη κατασκευή που μπορεί να χρησιμοποιήσει μια μεγάλη ποικιλία από υπάρχοντα καλούπια/μήτρες μπορεί να έχει μεγαλύτερη αξία για μια εταιρεία από ό,τι ένα νεότερο μηχάνημα που θα απαιτήσει επανα-σχεδιασμό/προσαρμογή των υφιστάμενων καλουπιών/μητρών.

5.3. Συνεργιστική Αξία

5.3.1. *Ορισμός* - Συνεργιστική Αξία δημιουργείται όταν η συνολική αξία πολλών περιουσιακών στοιχείων (ή πολλών νομικών δικαιωμάτων στο ίδιο περιουσιακό στοιχείο) συνδυαστικά είναι μεγαλύτερη από την αξία του αθροίσματος των μερών τους.

5.3.2. Σχολιασμός

5.3.2.1. Οι όροι ανάθεσης και οι Εκθέσεις Εκτίμησης θα πρέπει να προσδιορίζουν με σαφήνεια τις περιπτώσεις όπου απαιτείται ή θα παρασχεθεί η εν λόγω αξία και μπορεί επίσης να αναφέρεται η Αγοραία Αξία, ώστε να προσδιορίζεται η διαφορά μεταξύ των δύο βάσεων.

5.3.2.2. Αυτό μπορεί συχνά να συμβεί όταν η απόκτηση ΕΜΕ και συναφούς ακινήτου, συχνά γειτονικού, ξεκλειδώνει επιπλέον αξία για τον αγοραστή. Μπορεί να είναι συναφής για συναλλαγές μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή. Ωστόσο, όταν μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων που περιλαμβάνει ΕΜΕ προσφέρει τις ίδιες ευκαιρίες συνεργιστικής αξίας σε πολλούς δυνητικούς πλειοδότες (προσφέροντας σε οποιονδήποτε από αυτούς μεγαλύτερη κλίμακα λειτουργίας), τότε η αξία αυτή θα πρέπει να θεωρείται ως η Αγοραία Αξία των υπό εξέταση ΕΜΕ.

5.4. Αξία Επένδυσης

5.4.1. *Ορισμός* - Η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων που υπολογίζεται βάσει συγκεκριμένων επενδυτικών κριτηρίων.

5.4.1.1. Ενώ κάθε υποψήφιος αγοραστής θα υπολογίζει ξεχωριστά την επενδυτική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων για τον καθορισμό της τιμής στην οποία θα υποβάλει προσφορά, η αξία που υπολογίζεται με αυτόν τον τρόπο μπορεί να ισούται με την Αγοραία Αξία, αλλά μπορεί επίσης να είναι υψηλότερη ή χαμηλότερη από την Αγοραία Αξία.

5.4.2. Σχολιασμός

5.4.2.1. Αυτή η υποκειμενική έννοια συνδέει ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ή ομάδα περιουσιακών στοιχείων με έναν συγκεκριμένο επενδυτή, ομάδα επεν-

δωτών ή οντότητα με αναγνωρίσιμους επενδυτικούς στόχους ή/και κριτήρια. Καθώς οι εκτιμήσεις που καταρτίζονται σε αυτή τη βάση καθορίζουν το ποσό που ένας μεμονωμένος αγοραστής μπορεί να είναι διατεθειμένος να προσφέρει, δεν αποτελούν μέτρο της συνολικής κρίσης της αγοράς για τα υπό εξέταση ΕΜΕ. Συνεπώς, δεν αναμένεται να είναι συνεπείς ή ισοδύναμες με εκτιμήσεις που καταρτίζονται σε οποιαδήποτε άλλη βάση, συμπεριλαμβανομένης της Αγοραίας Αξίας. Οι εκτιμήσεις αυτές αποσκοπούν στον προσδιορισμό της αξίας ορισμένων στοιχείων ΕΜΕ για έναν συγκεκριμένο μεμονωμένο επενδυτή με τις δικές του πραγματικές ανησυχίες και όχι για έναν υποθετικό ενδιαφερόμενο.

- 5.4.2.2.** Είναι σημαντικό να είναι δυνατό να καθιερωθεί ένας τρόπος προσδιορισμού της αξίας που έχει το προς απόκτηση στοιχείο ΕΜΕ για συγκεκριμένους επενδυτές.
- 5.4.2.3.** Από ποσοτικής άποψης, οι παραδοχές του επενδυτή σχετικά με την κερδοφορία του περιουσιακού στοιχείου και τη δυνατότητα κεφαλαιακών κερδών, σε συνδυασμό με την αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή και τις ειδικές απαιτήσεις για την απόδοση της επένδυσης, θα αποτελέσουν το κλειδί για τον προσδιορισμό της επενδυτικής αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου.
- 5.4.2.4.** Αυτή η βάση αξίας χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της επενδυτικής αξίας ορισμένων ΕΜΕ για έναν γνωστό μεμονωμένο επενδυτή. Η διαδικασία αυτή πρέπει να διακρίνεται από τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας: ενώ η Αγοραία Αξία είναι η καλύτερη τιμή που θα αναμενόταν εύλογα στην αγορά, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους διάφορους τύπους πιθανών υποβαλλόντων προσφορά, η επενδυτική αξία είναι η μέγιστη τιμή που θα προσέφερε ένας γνωστός μεμονωμένος υποβάλλων προσφορά, σύμφωνα με τις συγκεκριμένες επενδυτικές του απαιτήσεις.
- 5.4.2.5.** Πληροφορίες που πρέπει να συγκεντρωθούν - Για να εκτιμήσει την αξία της επένδυσης, ο εκτιμητής θα χρειαστεί:
- ▶ Οποιαδήποτε ειδικά χαρακτηριστικά της επιχείρησης του πελάτη που ενδέχεται να επηρεάσουν τις μελλοντικές ταμειακές ροές που παράγονται από το υπό εξέταση περιουσιακό στοιχείο ή την ομάδα περιουσιακών στοιχείων που αντιπροσωπεύουν το στοιχείο ΕΜΕ,
 - ▶ Τα κριτήρια επένδυσης, αγοράς ή μίσθωσης του πελάτη (όπως ένα επιχειρηματικό σχέδιο ή ένα στοχευόμενο ποσοστό απόδοσης ή η περίοδος διακράτησης σε συσχέτιση με την αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή).

5.5. Ασφαλιστέα Αξία

- 5.5.1.** *Ορισμός* - Η ασφαλιστέα αξία είναι το κόστος αντικατάστασης του/των περιουσιακού/-ών στοιχείου/-ων που υπέστησαν ζημιά με υλικά παρόμοιου είδους και ποιότητας με ή χωρίς μειώσεις λόγω αποσβέσεων, ανάλογα με το ασφαλιστήριο συμβόλαιο που έχει υιοθετηθεί.

- 5.5.1.1. Η αξία αποκατάστασης είναι το κόστος που απαιτείται για την αντικατάσταση, επισκευή ή ανακατασκευή του ασφαλισμένου στοιχείου EME σε κατάσταση ουσιαστικά ίδια με την καινούργια του κατάσταση, αλλά όχι καλύτερη ή εκτενέστερη.
- 5.5.1.2. Η αξία αποζημίωσης είναι το κόστος που απαιτείται για την αντικατάσταση, επισκευή ή ανακατασκευή του ασφαλισμένου στοιχείου EME σε κατάσταση ουσιαστικά ίδια, αλλά όχι καλύτερη ή εκτενέστερη από την κατάστασή του κατά τη στιγμή που συνέβη η ζημία, λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία, την κατάσταση και την απομένουσα ωφέλιμη ζωή.

5.5.2. Σχολιασμός

- 5.5.2.1. Η ασφαλιστέα αξία θα πρέπει να περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, κάθε κατάλληλο πρόσθετο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών για μηχανικούς και παρόχους υπηρεσιών, τις άδειες σχεδιασμού, τις λοιπές άδειες, τις εγκρίσεις, την πιθανή απομάκρυνση συντριμμίων μετά από απώλεια και τη θέση σε λειτουργία του εξοπλισμού.
- 5.5.2.2. Εκτός αν δοθεί διαφορετική οδηγία, τα ακίνητα που στεγάζουν τον εξοπλισμό μαζί με όλες τις εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τη λειτουργία του θα πρέπει να εξαιρούνται (καθώς συνήθως καλύπτονται από άλλη ασφάλιση).

5.6. Αξία Υλικού (scrap)

- 5.6.1. *Ορισμός* - Η αξία υλικού είναι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου όταν δεν είναι πλέον χρησιμοποιήσιμο και διατίθεται για τα υλικά που περιέχει.

5.6.2. Σχολιασμός

- 5.6.2.1. Η αξία υλικού μπορεί να δίνεται ως καθαρή αξία υλικού, μετά την αφαίρεση των σχετικών δαπανών διάθεσης, ή ως ακαθάριστη αξία υλικού, χωρίς την αφαίρεση των δαπανών διάθεσης. Το τελευταίο μπορεί να ποικίλλει σημαντικά ανάλογα με τον τελικό προορισμό διάθεσης, τα έργα που σχετίζονται με τη διαδικασία διάθεσης, τις απαιτούμενες άδειες και εγκρίσεις, τις μεθόδους μεταφοράς και το σχετικό κόστος, τις διαδικασίες εξυγίανσης που μπορεί να χρειαστούν κ.λπ.
- 5.6.2.2. Η αξία υλικού μπορεί να είναι αρνητική εάν το κόστος διάθεσης του EME είναι υψηλότερο από την αξία των υλικών του στην αγορά ανακυκλώσιμων υλικών.
- 5.6.2.3. Οι τιμές των υλικών καθορίζονται από την προσφορά και τη ζήτηση των υλικών και συνήθως δημοσιεύονται.

5.7. Αξία Εκκαθάρισης

- 5.7.1. *Ορισμός* - Η αξία εκκαθάρισης είναι το εκτιμώμενο ποσό που οι πιστωτές ή οι μέτοχοι θα μπορούσαν εύλογα να αναμένουν να λάβουν σε περίπτωση ρευστοποίησης των EME της εταιρείας, πωλούμενων τμηματικά ή στο σύνολό τους.

5.7.2. Σχολιασμός

- 5.7.2.1. Η αξία εκκαθάρισης εφαρμόζεται όταν είτε η εκτίμηση πραγματοποιείται σε σενάριο εκκαθάρισης μιας εταιρείας είτε το αποτέλεσμα της ανάλυσης μέγιστης και βέλτιστης χρήσης που πραγματοποιήθηκε από τον εκτιμητή δείχνει σαφώς ότι η αξία εκκαθάρισης του στοιχείου EME είναι υψηλότερη από την αξία που προκύπτει από μια εκτίμηση στη βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.
- 5.7.2.2. Η εκτίμηση της αξίας εκκαθάρισης θα είναι πλέον των δαπανών εκκαθάρισης, όπως τα τέλη που χρεώνονται από οποιαδήποτε εταιρεία εκκαθάρισης που προσλαμβάνεται για τη διαχείριση της πώλησης.
- 5.7.2.3. Υπάρχουν δύο σενάρια της έννοιας της αξίας εκκαθάρισης, τα οποία μπορεί να οδηγήσουν σε διαφορετικά μεγέθη εκτίμησης:
- ▶ Αξία εκκαθάρισης σε βάση ομαλής πώλησης: Καθώς η ομαλή πώληση επιτρέπει τον κατάλληλο χρόνο εμπορικής προώθησης, η αξία του EME θα πρέπει να είναι ίση με την Αγοραία Αξία του,
 - ▶ Αξία εκκαθάρισης σε βάση αναγκαστικής πώλησης: Κατά τον προσδιορισμό της αξίας εκκαθάρισης μιας επιχείρησης σύμφωνα με το σενάριο αναγκαστικής πώλησης, ο εκτιμητής εκτιμά το ποσό για το οποίο κάθε περιουσιακό στοιχείο που ανήκει στην επιχείρηση θα πωλούνταν σε έναν πλειστηριασμό. Καθώς ο πλειστηριασμός έχει σύντομο χρονικό πλαίσιο, ο πωλητής θα δεχτεί τελικά μικρότερη αποζημίωση για τα στοιχεία EME που προσφέρονται προς πώληση από ό,τι θα δεχόταν σε μια ομαλή πώληση, οπότε η αξία των EME θα πρέπει να είναι μικρότερη από την Αγοραία Αξία τους. Αυτό συνήθως ονομάζεται *αξία αναγκαστικής πώλησης*. (βλ. παρ. 4.2.10.5.)
- 5.7.2.4. Η ανάγκη για εκτίμηση σε βάση αναγκαστικής πώλησης προκύπτει συνήθως όταν ο πωλητής είναι υποχρεωμένος να πουλήσει, είναι απελπισμένος να πουλήσει ή, διαφορετικά, όταν επιβάλλεται αυστηρό χρονικό όριο.
- 5.7.2.5. Σύμφωνα με τη βάση της αναγκαστικής πώλησης, ο εκτιμητής εφαρμόζει μείωση με τη μορφή έκπτωσης αναγκαστικής πώλησης στην παρατηρήσιμη αγοραία τιμή του στοιχείου EME. Για τον προσδιορισμό της αξίας εκκαθάρισης περιουσιακών στοιχείων για τα οποία δεν υπάρχει ρευστή αγορά, ο εκτιμητής θα εξετάσει τις τιμές σε αγορές όπου διαπραγματεύονται παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, με τις εκπτώσεις για τη μη ρευστότητα να αντανακλώνται ανάλογα.
- 5.7.2.6. Η αξία εκκαθάρισης μπορεί να υποκατηγοριοποιηθεί περαιτέρω όσον αφορά τα μέσα πώλησης των περιουσιακών στοιχείων:
- «in situ»*, όπου τα στοιχεία EME πωλούνται στη θέση τους σχηματίζοντας μια πλήρη (ή ατελή) γραμμή παραγωγής. Σε τέτοιες περιπτώσεις, τα ακίνητα που

στεγάζουν τον εξοπλισμό πωλούνται συνήθως μαζί με το στοιχείο EME, αλλά δεν περιλαμβάνονται στην αξία ρευστοποίησης του στοιχείου EME «in situ».

«ex situ», όπου τα περιουσιακά στοιχεία πωλούνται χωριστά και μεταφέρονται στον τόπο του αγοραστή. Στην περίπτωση αυτή, η «ex situ» αξία εκκαθάρισης πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις δαπάνες αποσυναρμολόγησης, μεταφορές, εγκατάστασης και θέσης σε λειτουργία που συνδέονται με τη μετεγκατάσταση του στοιχείου EME.

- 5.7.2.7. Η Αγοραία Αξία in situ των EME συχνά περιλαμβάνει άλλα στοιχεία που σχετίζονται με τον εξοπλισμό, όπως τα εξαρτήματα στερέωσης, τα θεμέλια, τα καλώδια τροφοδοσίας, οι σωληνώσεις που συνδέουν τα στοιχεία EME, κ.λπ. Κατά την εκτίμηση της αξίας εκκαθάρισης ex situ, ο εκτιμητής πρέπει να αποκλείσει αυτά τα στοιχεία, ενώ πρέπει να τα συμπεριλάβει σε ένα σενάριο εκκαθάρισης in situ.
- 5.7.2.8. Η αξία εκκαθάρισης διαφέρει από την Αγοραία Αξία ως προς τη χρονική περίοδο που λαμβάνεται ως παραδοχή για την πώληση. Στην εκκαθάριση, ο πωλητής πιέζεται να πουλήσει, ενώ σε κανονικές συνθήκες πώλησης θεωρείται ότι υπάρχει επαρκής χρόνος για την εμπορική προώθηση.
- 5.7.2.9. Η αξία εκκαθάρισης είναι συνήθως χαμηλότερη από την Αγοραία Αξία, επειδή τα περιουσιακά στοιχεία πρέπει να πωληθούν γρήγορα, αλλά είναι μεγαλύτερη από την αξία υλικού.

5.8. Αξία Συνεχιζόμενης Χρήσης

- 5.8.1. *Ορισμός* - Η αξία συνεχιζόμενης χρήσης των EME είναι η αξία που λαμβάνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία EME συμβάλλουν στη συνεχιζόμενη δραστηριότητα της εταιρείας με τη λειτουργία τους και συνήθως με τη δημιουργία ταμειακών ροών.

5.8.2. Σχολιασμός

- 5.8.2.1. Η αξία της συνεχιζόμενης χρήσης αποδίδεται στο περιουσιακό στοιχείο σε πλήρη λειτουργία, εγκατεστημένο στην προβλεπόμενη θέση, τηρώντας τις κατάλληλες διαδικασίες συντήρησης, την ισχύουσα νομοθεσία και τους παράγοντες που επηρεάζουν τον αναμενόμενο κύκλο ζωής, με μια κανονική απόσβεση που προκύπτει από τη χρήση και την ηλικία.
- 5.8.2.2. Η αξία συνεχιζόμενης χρήσης προϋποθέτει ότι το στοιχείο EME είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί για τον συγκεκριμένο σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκε και δεν αναμένεται να πωληθεί χωριστά.
- 5.8.2.3. Για τον υπολογισμό της αξίας αυτής μπορεί να χρησιμοποιηθεί η προσέγγιση του κόστους, λαμβάνοντας υπόψη την ωφέλιμη ζωή του EME, την ηλικία και την υπολειμματική του αξία.

5.8.2.4. Η αξία συνεχιζόμενης χρήσης μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση μιας αποκλειστικής παραγωγικής διαδικασίας με τη χρήση ενός μοναδικού στοιχείου ΕΜΕ, όταν δεν υπάρχουν συγκρίσιμα στοιχεία της αγοράς.

5.9. «Αδρανές στη θέση του»

5.9.1. Τα στοιχεία ΕΜΕ που παραμένουν στον επαγγελματικό χώρο αλλά αποτελούν μέρος μιας διακοπείσας επιχειρηματικής δραστηριότητας θεωρούνται αδρανή περιουσιακά στοιχεία. Το αδρανές περιουσιακό στοιχείο μπορεί να παραμείνει στη θέση του ή να αποθηκευτεί σε ξεχωριστό χώρο από τις συνήθεις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Η μεταφορά του στοιχείου ΕΜΕ μπορεί να είναι ανέφικτη λόγω μεγέθους, βάρους, κόστους ή άλλων περιορισμών που εμποδίζουν την απομάκρυνση του αντικειμένου από τις συνήθεις επιχειρηματικές λειτουργίες. Όταν το περιουσιακό στοιχείο δεν μπορεί να μετακινηθεί, θεωρείται «Αδρανές στη θέση του».

5.9.2. Ο όρος «Αδρανές στοιχείο ΕΜΕ» δεν περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία που έχουν τεθεί εκτός λειτουργίας σε προσωρινή βάση. Περαιτέρω, δεν περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιούνται σε εφεδρική βάση ή σπάνια.

5.9.3. Τα στοιχεία ΕΜΕ που έχουν κριθεί ως «Αδρανή στη θέση τους» ή «Αδρανή στοιχεία» αποτελούν εμπορεύματα και πρέπει να αποτιμώνται με βάση την έννοια της ανταλλακτικής αξίας σε αντίθεση με την αξία χρήσης. Το Αδρανές περιουσιακό στοιχείο δεν είναι πλήρως εγκατεστημένο. Όταν το στοιχείο ΕΜΕ μεταπωλείται, το κόστος μεταφοράς και όλα τα έξοδα επανεγκατάστασης φέρνουν το στοιχείο ΕΜΕ σε αξία χρήσης.

6. Τεκμηρίωση

6.1. Σύμφωνα με το ΕΠΕ-ΕΜΕ 4, μια επαγγελματική εκτίμηση θα πρέπει να καταγράφεται δεόντως εγγράφως κατά τρόπο διαφανή και σαφή για τον πελάτη και για κάθε χρήστη της Έκθεσης Εκτίμησης που μπορεί εύλογα να επιδιώξει να βασιστεί σε αυτήν.

6.2. Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας ή άλλων βάσεων αξίας θα πρέπει να καταγράφεται τόσο στους όρους ανάθεσης όσο και στην Έκθεση Εκτίμησης.

ΕΠΕ-ΕΜΕ 2 Διαδικασία Εκτίμησης

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Όροι ανάθεσης
4. Συνεννόηση με συμβούλους του πελάτη, ελεγκτές κ.ά.
5. Σχολιασμός
6. Τεκμηρίωση της εκτίμησης
7. Μακροταυτοποίηση και Μικροταυτοποίηση
8. Συλλογή δεδομένων

1. Εισαγωγή

Η εκτίμηση πρέπει να εκπονείται επαγγελματικά, με το υπό εκτίμηση ΕΜΕ, και να λαμβάνονται υπόψη όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, ώστε το αποτέλεσμα να μπορεί να υποστηριχθεί σε περίπτωση αμφισβήτησης.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το παρόν Πρότυπο εξετάζει τα διαδικαστικά βήματα που ακολουθούνται για την κατάρτιση της Έκθεσης Εκτίμησης.

3. Όροι Ανάθεσης

- 3.1. Οι Όροι Ανάθεσης αποτελούν τους συγκεκριμένους όρους της σύμβασης μεταξύ του εκτιμητή και του πελάτη. Οι όροι αυτοί υποβάλλονται στον πελάτη ή τον μελλοντικό πελάτη από τον εκτιμητή, κατόπιν παραλαβής προφορικής ή γραπτής εντολής για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών. Για κάθε εντολή συντάσσονται ειδικοί όροι, οι οποίοι αντικατοπτρίζουν με σαφήνεια και ακρίβεια τη φύση και το σκοπό της εκτίμησης και την έκταση της έρευνας που πρέπει να διεξαχθεί για να δικαιολογήσει την επακόλουθη γνώμη της αξίας που αναφέρεται.
- 3.2. Οι λεπτομερείς όροι ανάθεσης πρέπει να συμφωνηθούν εγγράφως πριν από την πραγματοποίηση της εκτίμησης.
- 3.3. Οι συμφωνηθέντες όροι μπορεί να χρειαστούν μεταγενέστερη τροποποίηση, και οποιαδήποτε τροποποίηση πρέπει να καταχωριστεί εγγράφως προς αποφυγή παρανοήσεων και επακόλουθων διενέξεων.
- 3.4. Οι όροι ανάθεσης πρέπει να είναι σύμφωνοι με τις απαιτήσεις του πελάτη, την πρόσφατη νομοθεσία, τις απαιτήσεις του επαγγελματικού συλλόγου του εκτιμητή και την τελευταία έκδοση των ΕΠΕ-ΕΜΕ.
- 3.5. Η μη έκδοση γραπτών όρων θα έχει ως αποτέλεσμα τη μη συμμόρφωση με τα ΕΠΕ-ΕΜΕ και τις απαιτήσεις του Ευρωπαϊκού Κώδικα Δεοντολογίας Εκτιμητών Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού της TEGOVA. Αυτό μπορεί επίσης να οδηγήσει σε ανεπαρκή υπεράσπιση σε οποιαδήποτε δικαστική διαμάχη αναφορικά με τις αμοιβές, την αμέλεια ή την απόδοση του εκτιμητή.
- 3.6. Όταν εκτιμήσεις παρόμοιας φύσης, όπως εκτιμήσεις για σκοπούς δανεισμού, παρέχονται τακτικά στον ίδιο πελάτη και ο εκτιμητής έχει προηγουμένως παράσχει όρους ανάθεσης, ο εκτιμητής πρέπει να επιβεβαιώνει εγγράφως ότι οι όροι αυτοί εξακολουθούν να ισχύουν, εκτός εάν συμφωνηθεί διαφορετικά με τον πελάτη.

3.7. Οι ελάχιστοι όροι που πρέπει να υποβάλλονται και να εγκρίνονται έχουν ως εξής:

- ▶ Η ταυτότητα του πελάτη και τυχόν άλλων προβλεπόμενων χρηστών
- ▶ Ο σκοπός της εκτίμησης
- ▶ Το υπό εκτίμηση ΕΜΕ
- ▶ Η κατάσταση ιδιοκτησίας
- ▶ Η βάση ή οι βάσεις της εκτίμησης
- ▶ Η ακριβής ημερομηνία της εκτίμησης
- ▶ Επιβεβαίωση πως δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων
- ▶ Δήλωση ανεξαρτησίας
- ▶ Η ταυτότητα και η ιδιότητα του εκτιμητή
- ▶ Ο σκοπός και το εύρος των ερευνών
- ▶ Ο βαθμός στον οποίο αναλαμβάνεται καθήκον επιμέλειας
- ▶ Η συμμόρφωση με τα ΕΠΕ-ΕΜΕ
- ▶ Η αμοιβή που θα χρεωθεί
- ▶ Βασική αποποίηση ευθυνών

3.8. Άλλοι όροι που μπορούν να εξεταστούν:

- ▶ Παραδοχές, ειδικές παραδοχές και παρεκκλίσεις από τα ΕΠΕ-ΕΜΕ.
- ▶ Εξάρτηση από τις πληροφορίες που παρέχει ο πελάτης
- ▶ Τυχόν περιορισμοί στη δημοσίευση
- ▶ Χρονοδιάγραμμα εργασίας
- ▶ Τήρηση των απαιτήσεων των κανόνων υγιεινής και ασφάλειας στην εργασία (π.χ. δυνητικά επικίνδυνα περιβάλλοντα)
- ▶ Προθεσμία εμπιστευτικότητας φωτογραφικού υλικού και καταχωρίσεων διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας
- ▶ Τήρηση των κανόνων ασφαλείας για εισβολές

4. Συνεννόηση με συμβούλους του πελάτη, ελεγκτές κ.ά.

- 4.1. Ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να έρθει σε επαφή με άλλους συμβούλους του πελάτη για να εξασφαλίσει απαραίτητες πληροφορίες. Όταν η εκτίμηση πρέπει να συμπεριληφθεί σε οικονομικές καταστάσεις, η στενή επικοινωνία με τους ελεγκτές είναι σημαντική ώστε να διασφαλιστεί ότι η υλοποιηθείσα εργασία είναι πράγματι αυτή που απαιτείται, καθώς και για να διασφαλιστεί η συνέπεια και η χρήση της κατάλληλης βάσης αξίας.
- 4.2. Η επαγγελματική κρίση του εκτιμητή θα καθορίσει αν θα στηριχτεί στις παρεχόμενες ή αποκαλυπτόμενες σε αυτόν πληροφορίες. Οι όροι ανάθεσης που έχουν συμφωνηθεί πρέπει να ορίζουν ρητά αν ο εκτιμητής έχει εμπιστοσύνη και βασίζεται σε πληροφορίες που του παρέχει ο πελάτης, εκπρόσωποι του πελάτη ή τρίτα μέρη.

5. Σχολιασμός

- 5.1. Οι εκτιμητές έχουν την ευθύνη να αποδείξουν ότι είναι ικανοί, έχουν τα προσόντα τους και δεν υπόκεινται σε σύγκρουση συμφερόντων ή ότι έχουν δηλώσει και λάβει μέτρα για να αποκαταστήσουν κάθε πραγματική ή προφανή ανεπάρκεια, ώστε να μπορούν να εκτελέσουν την προβλεπόμενη ανάθεση.
- 5.2. Διαφορές ή δικαστικές διαμάχες μπορεί να προκύψουν αρκετά χρόνια μετά την ολοκλήρωση της αρχικής εντολής ανάθεσης εκτίμησης. Η ανάκληση του ιστορικού πλαισίου και του σκεπτικού των τυχόν ειδικών όρων και προϋποθέσεων ίσως είναι τότε δύσκολη, εκτός και αν αυτά καταχωρίζονται γραπτώς κατά τη στιγμή της εκτίμησης. Μια τέτοια καταγραφή μπορεί, επίσης, να καταδείξει αν η εκτίμηση έχει χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς πέρα αυτών για τους οποίους εκπονήθηκε.
- 5.3. Πέρα από τα οφέλη για τον εκτιμητή από ένα σαφές και συνοπτικό αρχείο που έχει προετοιμαστεί και συμφωνηθεί πριν από την ανάθεση, διασφαλίζει επίσης ότι ο πελάτης και οι επαγγελματικοί σύμβουλοι του πελάτη γνωρίζουν τι να περιμένουν και είναι σε θέση να κρίνουν αν αυτό που λαμβάνουν είναι αυτό που ήθελαν και περίμεναν.
- 5.4. Υπο-αναθέσεις εκτίμησης - Ο πελάτης πρέπει να εγκρίνει εκ των προτέρων την ανάθεση εργασιών σε άλλους, ειδικούς, εκτιμητές ή όταν απαιτείται σημαντική επαγγελματική βοήθεια από τρίτους. Η έγκριση αυτή πρέπει να δίνεται εγγράφως από τον πελάτη και να αναφέρεται σαφώς στους όρους ανάθεσης.
- 5.5. Εκτιμήσεις που προωθούνται σε τρίτους - Υπάρχει κίνδυνος, εκτιμήσεις που έχουν εκπονηθεί για ένα σκοπό να προωθηθούν σε τρίτους και να χρησιμοποιηθούν για άλλον, άσχετο σκοπό. Για τον λόγο αυτό, οι δεσμευτικοί όροι πρέπει να αποκλείουν την ευθύνη του εκτιμητή έναντι τρίτων και να διευκρινίζουν τον περιοριστικό χαρακτήρα της εκτίμησης, η οποία προορίζεται για τον αποκλειστικό σκοπό του πελάτη.

- 5.6.** Εκτιμήσεις που δεν συμμορφώνονται με τα ΕΠΕ-ΕΜΕ - Όταν ζητείται από έναν εκτιμητή να διενεργήσει εκτίμηση σε βάση που δεν συνάδει με τα παρόντα πρότυπα ή είναι αντίθετη με αυτά, ο εκτιμητής πρέπει να ενημερώσει τον πελάτη κατά την έναρξη της ανάθεσης ότι η εκτίμηση θα πρέπει να τροποποιηθεί ώστε να αντικατοπτρίζει την απόκλιση από τα ΕΠΕ-ΕΜΕ.
- 5.7.** Εκτιμήσεις που διενεργούνται με περιορισμένες πληροφορίες ή όταν απαιτούνται ειδικές παραδοχές - Μπορεί να προκύψει μια κατάσταση όπου υπάρχουν περιορισμένες πληροφορίες, ανεπαρκείς δυνατότητες επιθεώρησης ή περιορισμένος χρόνος στη διάθεση του εκτιμητή. Για παράδειγμα, σε ορισμένες περιπτώσεις, η εκτίμηση μπορεί να απαιτείται για εσωτερικούς σκοπούς της διοίκησης, ενώ σε άλλες περιπτώσεις η εκτίμηση μπορεί να απαιτείται σε σχέση με μια εξαγορά ή συγχώνευση, όπου ο χρόνος είναι ουσιώδης. Σε αυτές τις περιπτώσεις, ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίζει ότι οι συμφωνηθέντες όροι ανάθεσης επιβεβαιώνουν ότι η εκτίμηση προορίζεται μόνο για χρήση από τον πελάτη και ότι δεν θα δημοσιευθεί.
- 5.7.1.** Σε περίπτωση που αναγνωρίζονται και καθορίζονται αποκλίσεις, περιορισμένες πληροφορίες ή ειδικές παραδοχές κατά τη διάρκεια της διαδικασίας εκτίμησης, θα πρέπει να επιβεβαιώνονται γραπτώς με τον πελάτη.
- 5.8.** Σε τέτοιες περιπτώσεις είναι σημαντικό οι όροι ανάθεσης να αναφέρουν σαφώς ότι η Έκθεση Εκτίμησης, και οποιαδήποτε δημοσίευση με βάση αυτήν, θα αναφέρουν σαφώς τις οδηγίες που δόθηκαν σχετικά με την εκτίμηση, τον σκοπό και το πλαίσιο της, τον βαθμό στον οποίο κινήθηκαν οι έρευνες, τις ειδικές παραδοχές που έγιναν, την εμπιστοσύνη στην ακρίβεια των πηγών πληροφόρησης, καθώς και τον βαθμό κάθε απόκλισης από αυτά τα Πρότυπα.
- 5.9.** Κατ' εξαίρεση, μπορεί να είναι ενδεδειγμένο και σκόπιμο να εκδίδονται εκτιμήσεις που περιέχουν κατάλληλες επιφυλάξεις σε περιπτώσεις όπου ισχύουν οι περιορισμένες περιστάσεις που περιγράφονται κατωτέρω:
- ▶ Ο εκτιμητής έχει ήδη επιθεωρήσει προηγουμένως το εκτιμώμενο στοιχείο ΕΜΕ και είναι εξοικειωμένος με αυτό και με την αγορά- ή
 - ▶ Ο εκτιμητής έχει λάβει επαρκείς λεπτομερείς συμπληρωματικές πληροφορίες από τη διοίκηση ή/και από εσωτερικούς εκτιμητές της επιχείρησης, ώστε να αντισταθμίσει τις ελλείψεις των ερευνών του εκτιμητή.
- 5.10. Σχόλια σχετικά με τους όρους ανάθεσης**

Όροι	Σχόλιο
Ο σκοπός της εκτίμησης	Ο εκτιμητής πρέπει να δηλώνει ότι η εκτίμηση αφορά μόνο τον συγκεκριμένο σκοπό που δηλώνεται.
Το υπό εκτίμηση ΕΜΕ	<p>Πρέπει να αναφέρεται ο τύπος του στοιχείου ΕΜΕ και οι γενικές πληροφορίες ταυτοποίησης, καθώς και η τρέχουσα θέση του στοιχείου ΕΜΕ.</p> <p>Πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν αριθμοί αναγνώρισης/καταχώρισης για τα στοιχεία ΕΜΕ, ενδέχεται να απαιτούνται δευτερεύουσες αναφορές, όπως αριθμοί λογιστικής απογραφής/αναγνωριστικά για τα στοιχεία ΕΜΕ, ιδίως όταν αποτιμάται μεγάλος αριθμός περιουσιακών στοιχείων. ▶ Σε περίπτωση που κάποια στοιχεία ΕΜΕ είναι μόνιμα συνδεδεμένα με ακίνητο, θα πρέπει να προσδιορίζεται ποια ΕΜΕ πρέπει να εκτιμηθούν ως μέρος του ακινήτου. ▶ Όταν τα υπό εκτίμηση στοιχεία ΕΜΕ υπόκεινται σε σύμβαση μίσθωσης, είναι πιθανό ότι βελτιώσεις ή προσθήκες, όπως οι κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιούνται από τον ενοικιαστή, δεν θα ληφθούν υπόψη κατά την ανανέωση ή την αναθεώρηση της σύμβασης μίσθωσης. Αυτό μπορεί να έχει σημασία κατά την εκτίμηση πολύπλοκων μηχανημάτων, όπως μια γραμμή παραγωγής, καθώς μπορεί να έχει αντίκτυπο στην αξία.
Η κατάσταση ιδιοκτησίας	Εάν υπάρχουν περισσότερα από ένα έννομα συμφέροντα, θα πρέπει να διευκρινίζεται ποιο αποτιμάται.
Η βάση ή οι βάσεις αξίας	Η βάση ή οι βάσεις αξίας που θα αναφερθούν θα πρέπει να προσδιορίζονται σαφώς. Θα πρέπει να χρησιμοποιείται μια βάση αξίας που αναγνωρίζεται στα ΕΠΕ-ΕΜΕ. Αυτή μπορεί να καθορίζεται από τον πελάτη, τον αρμόδιο επαγγελματικό φορέα ή το εφαρμοστέο νομοθετικό ή κανονιστικό πλαίσιο.
Η ακριβής ημερομηνία της εκτίμησης	Η ημερομηνία της εκτίμησης πρέπει να είναι μια συγκεκριμένη ημερομηνία, όπως συμφωνήθηκε με τον πελάτη και αναφέρεται στη σύμβαση ανάθεσης.
Η επιβεβαίωση πως δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων. Δήλωση τυχόν προηγούμενης σχέσης με την επιχείρηση ή τα εμπλεκόμενα μέρη	Οι απαιτήσεις των εκτιμητών όσον αφορά την επαγγελματική αντικειμενικότητα σημαίνουν ότι πρέπει να γνωρίζουν οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως σύγκρουση συμφερόντων.

Όροι	Σχόλιο
	<p>Στις αρχικές τους έρευνες, οι εκτιμητές πρέπει να ζητούν από τον πελάτη να προσδιορίσει τυχόν άλλα ενδιαφερόμενα ή συνδεδεμένα μέρη, ώστε να διαπιστωθεί εάν υπάρχει πιθανή σύγκρουση συμφερόντων για τον εκτιμητή, τους εταίρους του, τους συνδιευθυντές ή τους στενούς συγγενείς του.</p> <p>Εάν υπάρχει τέτοια σύγκρουση, τότε πρέπει να γνωστοποιείται εγγράφως στον πελάτη, ο οποίος μπορεί στη συνέχεια να επιλέξει εάν θα επιβεβαιώσει ή όχι την ανάθεση.</p> <p>Εάν η ανάθεση στον συγκεκριμένο εκτιμητή επιβεβαιώνεται από τον πελάτη, η σύγκρουση συμφερόντων πρέπει να αναφέρεται σαφώς στην Έκθεση.</p> <p>Μπορεί να υπάρξουν περιστάσεις υπό τις οποίες ο εκτιμητής, παρά την επιθυμία του πελάτη, εξακολουθεί να αρνείται να αποδεχθεί την ανάθεση.</p>
<p>Η ταυτότητα και η ιδιότητα του εκτιμητή</p>	<p>Πρέπει να δηλωθεί ότι ο εκτιμητής ενεργεί με εξωτερική και ανεξάρτητη ιδιότητα.</p> <p>Πρέπει να επιβεβαιωθεί η συμμόρφωση με τον σχετικό κώδικα δεοντολογίας του εκτιμητή.</p> <p>Πρέπει να αναφέρονται τα προσόντα και οι ιδιότητες του εκτιμητή.</p>
<p>Παραδοχές, ειδικές παραδοχές, περιορισμοί και αποκλίσεις</p>	<p>Πρέπει να προσδιορίζονται όλες οι παραδοχές, οι ειδικές παραδοχές και οι περιορισμοί που απαιτούνται από τον πελάτη για την προετοιμασία της εκτίμησης.</p> <p>Πρέπει να γίνεται αναφορά σε τυχόν αποκλίσεις από τα ΕΠΕ-ΕΜΕ, εξηγώντας τον λόγο και αιτιολογώντας την απόκλιση.</p>
<p>Ο σκοπός και το εύρος των ερευνών</p>	<p>Το πεδίο και η έκταση των ερευνών πρέπει να καθορίζονται με σαφήνεια. Πρέπει να αναφέρεται η έκταση της αυτοψίας (εσωτερικής και εξωτερικής).</p>
<p>Εξάρτηση από τις πληροφορίες που παρέχει ο πελάτης</p>	<p>Εάν ο πελάτης έχει παράσχει πληροφορίες σχετικά με το στοιχείο ΕΜΕ ή εάν ο πελάτης έχει ζητήσει από τον εκτιμητή να λάβει πληροφορίες από συγκεκριμένο τρίτο μέρος, οι όροι θα πρέπει να αναφέρουν ότι ο εκτιμητής θα βασιστεί στις πληροφορίες αυτές και δεν θα επιδιώξει να επαληθεύσει την ακρίβειά τους, εκτός εάν ο πελάτης και ο εκτιμητής συμφωνήσουν διαφορετικά.</p> <p>Οι όροι ανάθεσης θα αναφέρουν επίσης ότι ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει ευθύνη σε περίπτωση που ο πελάτης έχει αποκρύψει πληροφορίες ή έχει δώσει εσφαλμένες πληροφορίες.</p>

Όροι	Σχόλιο
Τυχόν περιορισμοί στη δημοσίευση	Εάν συμφωνηθούν περιορισμοί σχετικά με τη δημοσίευση, την αναπαραγωγή, τη δημόσια αναφορά ή την κυκλοφορία της Έκθεσης Εκτίμησης, αυτοί θα πρέπει να αναφέρονται.
Ο βαθμός στον οποίο αναλαμβάνεται καθήκον επιμέλειας	Πρέπει να καθορίζεται η ταυτότητα εκείνων στους οποίους παρέχεται ευθύνη επιμέλειας. Θα ήταν πρέπον να διευκρινίζεται ότι δεν θα προσφέρεται καμία υποχρέωση ή ευθύνη επιμέλειας σε οποιοδήποτε άλλο μέρος.
Συνέπεια με τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού	Όταν η εκτίμηση έχει γίνει σύμφωνα με τα ΕΠΕ-ΕΜΕ, αυτό πρέπει να αναφέρεται, χρησιμοποιώντας τον πλήρη τίτλο «Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού».
Η αμοιβή που θα χρεωθεί	<p>Πρέπει να προσδιορίζονται σαφώς όλα τα σχετικά κόστη και οι χρεώσεις που πρέπει να επωμιστεί ο πελάτης.</p> <p>Εάν πρόκειται να χρεωθούν έξοδα, πρέπει να περιλαμβάνεται η βάση της χρέωσης αυτής.</p> <p>Τα αναφερόμενα ποσά πρέπει να αναφέρουν σε ποιες περιπτώσεις είναι χωρίς ΦΠΑ ή άλλους φόρους.</p> <p>Σε περίπτωση που ο πελάτης δεν είναι εγγεγραμμένος στο μητρώο ΦΠΑ (π.χ. ιδιώτης), πρέπει να αναφέρεται η συνολική αμοιβή συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ.</p> <p>Όταν οι αμοιβές καθορίζονται από τρίτους ή προβλέπονται από το νόμο, πρέπει να αναφέρεται το πραγματικό ποσό που θα χρεωθεί.</p> <p>Η αμοιβή για την εκτίμηση δεν εξαρτάται από το αποτέλεσμα της εκτίμησης.</p>
Βασική αποποίηση ευθυνών	
Χρονοδιάγραμμα εργασίας	

6. Τεκμηρίωση της εκτίμησης

- 6.11.** Μια επαγγελματική εκτίμηση βασίζεται στην εκτίμηση του στοιχείου ΕΜΕ που εκπονεί ο εκτιμητής εντάσσοντάς το στο περιβάλλον του, αναζητώντας και επαληθεύοντας όλα τα ζητήματα που επηρεάζουν την αξία του στοιχείου ΕΜΕ. Η ποιότητα της εκτίμησης εξαρτάται, εν μέρει, από την ποιότητα των πληροφοριών που χρησιμοποιούνται για την προετοιμασία της και, επομένως, ο εκτιμητής θα πρέπει να επαληθεύει κάθε πηγή. Πρέπει επίσης να εξετάζονται και να αναλύονται οι συνθήκες της αγοράς που σχετίζονται με το υπό εξέταση ΕΜΕ, καθώς η αξιολόγησή τους αποτελεί μέρος της βάσης για τη λήψη των αποφάσεων. Τα δεδομένα που διατηρούνται μετά την υποβολή της εκτίμησης πρέπει να είναι επαρκή ώστε να είναι δυνατή η επαλήθευση ότι η ανάλυση και η αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε κατά την προσέγγιση ή τις προσεγγίσεις για την παροχή της αναφερόμενης γνώμης της αξίας ήταν επαρκείς για το είδος και την κλίμακα της εκτίμησης.
- 6.12.** Αυτοψία εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού - Στο πλαίσιο της προσωπικής γνώσης των ΕΜΕ, ο εκτιμητής που υπογράφει την έκθεση πρέπει να προβεί σε δική του οπτική επιθεώρηση των ΕΜΕ. Αυτό θα περιλαμβάνει τον τόπο εγκατάστασης του εκάστοτε ΕΜΕ, το στοιχείο ΕΜΕ σε χρήση/λειτουργία (εάν είναι δυνατόν) και το περιβάλλον στο οποίο χρησιμοποιείται/λειτουργεί το στοιχείο ΕΜΕ, ώστε να καταγραφούν όλα τα θέματα που φαίνονται συναφή με την αξία του στοιχείου ΕΜΕ.
- 6.2.1.** Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να περιέχει τις ακόλουθες πληροφορίες αυτοψίας:
- ▶ Ημερομηνία αυτοψίας,
 - ▶ Πληροφορίες που πρέπει να ληφθούν και να εξεταστούν: κατάλογος εγγράφων και άλλων πληροφοριών που προέρχονται από τρίτους, π.χ. στοιχεία ταυτοποίησης/καταχώρισης, έγγραφα ιδιοκτησίας, πληροφορίες σχετικά με τα φυσικά χαρακτηριστικά, την τεχνική περιγραφή και την κατάσταση, το κόστος λειτουργίας, συντήρησης και επισκευής του στοιχείου ΕΜΕ, συμβάσεις ενοικίασης κ.λπ., συμπεριλαμβανομένης της προέλευσης των δεδομένων και των υποστηρικτικών τεκμηρίων,
 - ▶ Πρέπει να αναφέρεται η επιβεβαίωση ότι η αυτοψία έγινε από τον εκτιμητή και η έκταση των επιθεωρήσεων που πραγματοποιήθηκαν. Εάν η αυτοψία ήταν λιγότερο πλήρης από ό,τι συνήθως απαιτείται για αυτό το είδος εκτίμησης, αυτό πρέπει να αναφέρεται,
 - ▶ Η έκταση του στοιχείου ΕΜΕ και του σχετικού χώρου που ήταν δυνατόν να επιθεωρηθεί, π.χ. περιορισμοί κατά την αυτοψία, δειγματοληπτική αυτοψία κ.λπ.
- 6.2.2.** Η φύση της επιτόπιας αυτοψίας εξαρτάται από τον τύπο του στοιχείου ΕΜΕ και τη νομοθεσία, τα έθιμα και τις πρακτικές, αλλά ο εκτιμητής πρέπει να καταγράφει τα κύρια χαρακτηριστικά του στοιχείου ΕΜΕ, συμπεριλαμβανομένης της τεχνικής και φυσικής κατάστασης και της παρουσίας κάθε βοηθητικής εγκατάστασης που επηρεάζει την αξία.

- 6.2.3.** Η φύση και η κλίμακα της αυτοψίας (των αυτοψιών) εξαρτάται από τον σκοπό της εκτίμησης που συμφωνήθηκε με τον πελάτη. Ενδέχεται να υπάρξουν περιστάσεις, όπως η παροχή εκτίμησης χαρτοφυλακίου, όπου είναι σκόπιμο να περιοριστεί η αυτοψία (ή οι αυτοψίες), π.χ. μόνο στα κύρια στοιχεία του στοιχείου ΕΜΕ ή σε μια desktop εκτίμηση (εκτίμηση με έρευνα γραφείου). Εάν δεν έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία ή έχει πραγματοποιηθεί αυτοψία αλλά με τρόπο που δεν επιτρέπει τη συγκέντρωση όλων των απαραίτητων πληροφοριών, το γεγονός αυτό και ο λόγος του περιορισμού πρέπει να καταγράφονται στην Έκθεση Εκτίμησης, καθώς ενδέχεται να μην έχουν εντοπιστεί παράγοντες οι οποίοι θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την αξία του στοιχείου ΕΜΕ.
- 6.2.4.** Συνήθως, η αυτοψία πραγματοποιείται παρουσία και σε συνεργασία με τον πελάτη ή τον εκπρόσωπο του πελάτη. Η ταυτοποίηση του στοιχείου ΕΜΕ θα γίνεται με βάση τις πληροφορίες που παρέχει ο πελάτης. Ο εκτιμητής δεν αναλαμβάνει την ευθύνη για την απόκτηση των πληροφοριών που είναι απαραίτητες για την ταυτοποίηση του στοιχείου ΕΜΕ.
- 6.2.5.** Οι περιορισμένες τεχνικές ταυτοποίησης περιλαμβάνουν μερική αυτοψία, δειγματοληψία ή επιτόπια εξέταση και η χρήση τους θα πρέπει να τεκμηριώνεται στην Έκθεση Εκτίμησης.
- 6.2.6.** Η μερική αυτοψία αναφέρεται στην αδυναμία διενέργειας πλήρους αυτοψίας των υπό εκτίμηση ΕΜΕ (π.χ. στην περίπτωση πολύπλοκων γραμμών παραγωγής ή εγκαταστάσεων).
- 6.2.7.** Ο δειγματοληπτικός έλεγχος βασίζεται συνήθως στη χρήση στατιστικών μεθόδων και ομοιογενών δειγμάτων.
- 6.2.8.** Σε μια desktop εκτίμηση, το υπό εξέταση ΕΜΕ αποτιμάται χωρίς αυτοψία. Στην περίπτωση αυτή, ο πελάτης θα παρέχει γραπτώς όλες τις πληροφορίες που είναι απαραίτητες για την εν λόγω εκτίμηση.
- 6.13.** Πρέπει να εξεταστεί ο εντοπισμός των σχετικών οικονομικών, νομικών και κανονιστικών περιορισμών όσον αφορά το στοιχείο ΕΜΕ, μέρος των οποίων μπορεί να συνδέεται άμεσα με τον συγκεκριμένο κλάδο.
- 6.14.** Αφού επιθεωρήσουν το στοιχείο ΕΜΕ, οι εκτιμητές πρέπει να αναζητήσουν και να εξετάσουν τις διαθέσιμες πληροφορίες της αγοράς, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων και των πληροφοριών που σχετίζονται με το κόστος, και να τις αναλύσουν διεξοδικά σε κοινή βάση ως προς την απόδοση των τιμών, του κόστους ή/και των αποδόσεων.
- 6.15.** Οι εκτιμήσεις για σκοπούς εξασφαλισμένου δανεισμού απαιτούν αντικειμενική αξιολόγηση των ειδικών για το στοιχείο ΕΜΕ παραγόντων κινδύνου της οικονομικής ζωής που συνδέονται με την προτεινόμενη δανειακή διευκόλυνση.

- 6.16.** Τα στοιχεία που αναφέρονται πρέπει να υποστηρίζονται, όχι απλώς να δηλώνονται. Η εκτίμηση αποτελεί το αποκορύφωμα της έρευνας των εκτιμητών, που αποδεικνύει την ικανότητά τους να συγκεντρώνουν δεδομένα από διάφορες πηγές, να χρησιμοποιούν αποτελεσματικά τις πληροφορίες αυτές και να παρέχουν μια εμπειριστατωμένη γνώμη.
- 6.17.** Το περιεχόμενο μιας Έκθεσης Εκτίμησης θα καθορίζεται από τον σκοπό και τους συμφωνημένους όρους. Το ΕΠΕ-ΕΜΕ 3 ασχολείται με την κατάρτιση της Έκθεσης Εκτίμησης.
- 6.18.** Όταν ο εκτιμητής γνωρίζει την αβεβαιότητα της αγοράς, τη μεταβλητότητα ή άλλα ζητήματα που θέτουν την αξία σε κίνδυνο, αυτά θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και να αναφέρονται στην εκτίμηση.

7. Μακροταυτοποίηση και μικροταυτοποίηση

7.1. Μακροταυτοποίηση

- 7.1.1.** Η μακροταυτοποίηση είναι μια διαδικασία που χρησιμοποιείται από τον εκτιμητή για να αποκτήσει μια εύλογη κατανόηση του περιβάλλοντος στο οποίο λειτουργεί το στοιχείο ΕΜΕ. Η διαδικασία αυτή στοχεύει σε ολόκληρη τη διαδικασία παραγωγής, με τον εντοπισμό των κύριων στοιχείων που συμβάλλουν στη δυναμικότητα του εργοστασίου, την κατανόηση της ροής παραγωγής και των παραγόμενων προϊόντων.
- 7.1.2.** Τα δεδομένα για τη μακροταυτοποίηση του στοιχείου ΕΜΕ μπορεί να περιλαμβάνουν:
- ▶ Συγκεκριμένα/ειδικά χαρακτηριστικά της βιομηχανίας-στόχου
 - ▶ Κατάσταση των κανονισμών για την ασφάλεια και το περιβάλλον
 - ▶ Ημερομηνία θέσης σε λειτουργία και ημερομηνία μεταγενέστερων επεκτάσεων της γραμμής παραγωγής/ ολόκληρης της μονάδας, ανάλογα με την περίπτωση
 - ▶ Τοποθεσία του στοιχείου ΕΜΕ
 - ▶ Παραγόμενα προϊόντα και η σύνδεσή τους με την περιγραφή της διαδικασίας και τη διάταξη της εγκατάστασης
 - ▶ Υποπροϊόντα, υπολειμματικά προϊόντα και συσχετίσή τους με τρέχουσες και δυνητικές χρήσεις
 - ▶ Χωρητικότητα σχεδιασμού και πραγματική χωρητικότητα της μονάδας
 - ▶ Παλαιότητα και αναποτελεσματικότητα των εγκαταστάσεων
 - ▶ Ιστορικά δεδομένα λειτουργίας
 - ▶ Κατανάλωση ενέργειας

- ▶ Απαραίτητο προσωπικό λειτουργίας
- ▶ Προγράμματα και κόστος συντήρησης
- ▶ Ιστορική και πραγματική φυσική και τεχνική κατάσταση της εγκατάστασης
- ▶ Υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή της εγκατάστασης
- ▶ Άλλα στοιχεία: κεντρική/ελεγχόμενη λειτουργία της μονάδας, συναφή άυλα περιουσιακά στοιχεία ή εξαρτήματα, διαχείριση της ρύπανσης, τυχόν δυσμενείς παράγοντες με αντίκτυπο στο συμπέρασμα της εκτίμησης κ.λπ.

7.1.3. Καθώς δεν ισχύουν όλα αυτά τα δεδομένα για όλες τις εκτιμήσεις ΕΜΕ, ο εκτιμητής πρέπει να ασκεί επαγγελματική κρίση όσον αφορά τις πληροφορίες που είναι απαραίτητες για να «τοποθετήσει» το στοιχείο ΕΜΕ στο περιβάλλον λειτουργίας του και να προσδιορίσει σωστά τη δυναμικότητα του στοιχείου ΕΜΕ στο πλαίσιο του συνόλου, ανάλογα με την περίπτωση.

7.2. Μικροταυτοποίηση

7.2.1. Η μικροταυτοποίηση είναι μια διαδικασία που χρησιμοποιείται από τον εκτιμητή για να αποκτήσει μια εύλογη κατανόηση των επιμέρους χαρακτηριστικών του στοιχείου ΕΜΕ.

7.2.2. Τα στοιχεία ΕΜΕ αναγνωρίζονται συνήθως από τον κατασκευαστή ή το εμπορικό σήμα, το όνομα ή τον κωδικό μοντέλου και τον σειριακό αριθμό. Ενίοτε, οι πληροφορίες ταυτοποίησης δεν είναι διαθέσιμες ή είναι δυσνόητες. Στις περιπτώσεις αυτές, η εναλλακτική ταυτοποίηση μπορεί να προκύψει από δεδομένα λογιστικού μητρώου, όπως οι αριθμοί απογραφής.

7.2.3. Η μικροταυτοποίηση πρέπει επίσης να περιλαμβάνει τα κύρια τεχνικά χαρακτηριστικά, τη δυναμικότητα, την ηλικία και τις διαστάσεις (εάν είναι σχετικές) καθώς και την τοποθεσία του στοιχείου ΕΜΕ.

7.2.4. Τα δεδομένα για τη μικροταυτοποίηση των ΕΜΕ μπορεί να περιλαμβάνουν:

- ▶ Κατασκευαστής/εμπορικό σήμα
- ▶ Τύπος/κωδικός μοντέλου - οποιαδήποτε αναφορά του κατασκευαστή σε σχέση με το μοντέλο
- ▶ Ο σειριακός αριθμός μπορεί να προσφέρει πρόσθετες πληροφορίες σχετικά με το μοντέλο, τη χωρητικότητα, το έτος κατασκευής
- ▶ Χωρητικότητα και κύρια λειτουργικά χαρακτηριστικά
- ▶ Πιστοποιητικά νομικής και κανονιστικής συμμόρφωσης (π.χ. Οδηγία για τα μηχανήματα, Σήμανση ΕΚ),

- ▶ Διαστάσεις - μήκος, πλάτος, ύψος, διάμετρος - και βάρος
 - ▶ Ημερομηνία και ηλικία θέσης σε λειτουργία - προκύπτει από τον αριθμό σειράς, τα έγγραφα απόκτησης, τα αρχεία συντήρησης και τα λογιστικά αρχεία κ.λπ.
 - ▶ Τεχνική κατάσταση - προκύπτει από τα αρχεία συντήρησης και τη φυσική επιθεώρηση
 - ▶ Κόστος συντήρησης και λειτουργίας/κατανάλωση ενέργειας
 - ▶ Κόστος εγκατάστασης (σε περίπτωση επιτόπιας εκτίμησης)
 - ▶ Κόστος παροπλισμού και αποσυναρμολόγησης (σε περίπτωση εκτίμησης ex-situ)
- 7.2.5.** Η μικροταυτοποίηση είναι απαραίτητη για τον εντοπισμό κάθε τεχνολογικού τύπου εξαρτημάτων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων που σχετίζονται με το στοιχείο ΕΜΕ (π.χ. λογισμικό, τεχνική τεκμηρίωση, μητρώα παραγωγής, διπλώματα ευρεσιτεχνίας, άδειες χρήσης, δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας κ.λπ.) τα οποία καλύπτονται από τη διαδικασία εκτίμησης.
- 7.2.6.** Η μικροταυτοποίηση θα πρέπει να αντικατοπτρίζει τον βαθμό στον οποίο το αντίστοιχο ΕΜΕ είναι συνδεδεμένο με άλλα περιουσιακά στοιχεία (π.χ. εγκαταστάσεις ενσωματωμένες σε κτίρια ή κατασκευές, οι οποίες δεν μπορούν να μετακινηθούν χωρίς να επηρεάσουν ουσιαστικά το κτίριο) ή ενσωματωμένο σε αυτά (π.χ. ενσωματωμένο σε μια γραμμή παραγωγής). Σε αυτές τις περιπτώσεις είναι απαραίτητο να οριοθετηθεί σαφώς το αντικείμενο της εκτίμησης.
- 7.2.7.** Η χωριστή εκτίμηση των ΕΜΕ που προορίζονται για την παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας ή άλλων τύπων υπηρεσιών σε ένα ακίνητο θα πρέπει να περιλαμβάνει μια παραδοχή που σχετίζεται με το γεγονός ότι τα εν λόγω ΕΜΕ περιλαμβάνονται στην αξία του ακινήτου (ενσωματωμένα στα κτίρια) και είναι απίθανο να πωληθούν χωριστά.

8. Συλλογή δεδομένων

8.1. Σχολιασμός

- 8.1.1.** Η ποσότητα και το είδος των δεδομένων που συλλέγονται θα πρέπει να συσχετίζονται με την προσέγγιση και τις παραδοχές εκτίμησης.
- 8.1.2.** Τα δεδομένα που απαιτούνται για την αξιολόγηση της αξίας του στοιχείου ΕΜΕ πρέπει να περιλαμβάνουν:
- ▶ Δεδομένα σχετικά με τη μικροταυτοποίηση
 - ▶ Δεδομένα σχετικά με τη μικροταυτοποίηση

- ▶ Δεδομένα σχετικά με τις πρακτικές συντήρησης στις οποίες υποβάλλεται ο εξοπλισμός
 - ▶ Δεδομένα σχετικά με την ενεργειακή απόδοση του εξοπλισμού
 - ▶ Περιβαλλοντική συμμόρφωση (θόρυβος, ρύπανση)
 - ▶ Δεδομένα σχετικά με τις τακτικές επιθεωρήσεις, στις περιπτώσεις που είναι υποχρεωτικές
 - ▶ Ειδικές πληροφορίες για την αγορά
 - ▶ Στοιχεία για συγκρίσιμα περιουσιακά στοιχεία
 - ▶ Δεδομένα που συλλέχθηκαν από την αυτοψία
- 8.1.3.** Οι πληροφορίες της αγοράς περιλαμβάνουν κοινωνικά, τεχνολογικά, οικονομικά, διοικητικά ή περιβαλλοντικά δεδομένα και πληροφορίες που μπορούν να επηρεάσουν την αξία των ΕΜΕ και μπορεί να υποδεικνύουν ορισμένες μορφές απαξίωσης.
- 8.1.4.** Τα στοιχεία για συγκρίσιμα περιουσιακά στοιχεία μπορούν να περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, πληροφορίες σχετικά με συγκρίσιμες συναλλαγές ή τιμές ζήτησης, πληροφορίες σχετικά με ισοδύναμα νέα ΕΜΕ, αποσβέσεις, έσοδα, κόστος, κεφαλαιοποίηση και προεξοφλητικά επιτόκια.
- 8.1.5.** Η Έκθεση Εκτίμησης περιλαμβάνει παραπομπές στις πηγές των πληροφοριών.

ΕΠΕ-ΕΜΕ 3 Οι Εκτιμητικές Προσεγγίσεις και Μέθοδοι

1. Εισαγωγή
2. Σκοποί της εκτίμησης
3. Πεδίο εφαρμογής
4. Προσεγγίσεις εκτίμησης
5. Γενικές παρατηρήσεις
6. Η Προσέγγιση Αγοράς
7. Η Προσέγγιση Κόστους
8. Η Προσέγγιση Εισοδήματος
9. Συμπέρασμα ως προς την Αξία

1. Εισαγωγή

- 1.1. Μεθοδολογία είναι ένα σύστημα μεθόδων που χρησιμοποιούνται σε έναν συγκεκριμένο τομέα μελέτης ή δραστηριότητας.
- 1.2. Στην εκτίμηση των ΕΜΕ, ο όρος «μεθοδολογία» χρησιμοποιείται για να περιγράψει τη διαδικασία με την οποία ένας εκτιμητής αναλαμβάνει την εκτίμηση. Έτσι, για μια δεδομένη εκτίμηση, η μεθοδολογία περιλαμβάνει την επιλογή από τον εκτιμητή της προσέγγισης ή των προσεγγίσεων που θα εφαρμοστούν, την επιλογή της μεθόδου ή των μεθόδων και τη χρήση μοντέλων ή τεχνικών προκειμένου να ερμηνεύσει τις εισροές εκτίμησης και να καταλήξει σε συμπεράσματα με βάση αυτές.
- 1.3. Υπάρχει μια ιεραρχία ορισμών: Προσεγγίσεις, Μέθοδοι και Μοντέλα. Μια προσέγγιση είναι το πρώτο επίπεδο μιας ιεραρχίας ορισμών. Οι τρεις αναγνωρισμένες προσεγγίσεις είναι η Προσέγγιση Αγοράς, η Προσέγγιση Κόστους και η Προσέγγιση Εισοδήματος. Όλες αυτές βασίζονται στις υποκείμενες οικονομικές αρχές της διαμόρφωσης των τιμών και η επιλογή της προσέγγισης ποικίλλει ανάλογα με το σκοπό, τη φύση και τα διαθέσιμα δεδομένα για την εκτίμηση. Κάθε μία από αυτές τις κύριες προσεγγίσεις εκτίμησης περιλαμβάνει διαφορετικές λεπτομερείς μεθόδους εφαρμογής και στο πλαίσιο αυτών των μεθόδων υπάρχουν διαφορετικά μοντέλα. Ορισμένα μοντέλα είναι ποσοτικής φύσης, άλλα πιο ποιοτικά, αλλά όλα είναι τεχνικές που αποδίδουν αξία στα συστατικά χαρακτηριστικά του στοιχείου ΕΜΕ.
- 1.4. Τα ΕΠΕ-ΕΜΕ δεν επιβάλλουν κάποια συγκεκριμένη μεθοδολογία εκτίμησης, καθώς (εκτός εάν υπάρχει εφαρμοστέο κανονιστικό πλαίσιο) αυτό εναπόκειται στην επαγγελματική κρίση του εκτιμητή κατά περίπτωση, ανάλογα με τη φύση του στοιχείου ΕΜΕ και το πλαίσιο και τον σκοπό της εκτίμησης. Επιπλέον, η μεθοδολογία αναμένεται να εξελιχθεί στο μέλλον ως αποτέλεσμα πολλών επιδράσεων, συμπεριλαμβανομένης της συμπεριφοράς της αγοράς και των εξελίξεων σε υπολογιστικά και αναλυτικά εργαλεία /μεθόδους— θα ήταν ανάρμοστο να γίνει προσπάθεια να περιοριστεί η μελλοντική εξέλιξη επιμένοντας να διατηρούν οι εκτιμητές ορισμένες από τις σημερινές αναγνωρισμένες μεθόδους.
- 1.5. Ωστόσο, η μεθοδολογία εκτίμησης εμπεριέχεται στα πρότυπα εκτίμησης. Οι τυποποιημένες μέθοδοι εκτίμησης διευκολύνουν τη διαφάνεια και την κατανόηση από τους αναγνώστες των Εκθέσεων Εκτίμησης- τα επικαιροποιημένα πρότυπα εκτίμησης ενισχύουν με τη σειρά τους την ορθή πρακτική και την ακρίβεια των εκτιμήσεων.

2. Σκοποί της εκτίμησης

Ο εκτιμητής θα πρέπει να γνωρίζει τον σκοπό της εκτίμησης, ώστε να καθορίσει με σαφήνεια το αντικείμενο των εργασιών. Οι σκοποί για τους οποίους απαιτείται η εκτίμηση των ΕΜΕ περιλαμβάνουν:

- ▶ Πώληση ή αγορά του στοιχείου ΕΜΕ

- ▶ Σκοποί δανεισμού
- ▶ Χρηματοοικονομική πληροφόρηση, επιμερισμός τιμήματος αγοράς
- ▶ Εκτιμήσεις για νομικούς σκοπούς
- ▶ Σκοποί μίσθωσης
- ▶ Ασφαλιστικοί σκοποί
- ▶ Διαδικασίες εκκαθάρισης/αφερεγγυότητας
- ▶ Φορολογία

3. Πεδίο εφαρμογής

Η παρούσα ενότητα αναφέρεται σε πανευρωπαϊκά αποδεκτές προσεγγίσεις και μεθόδους εκτίμησης για την εκτίμηση κάθε είδους ΕΜΕ για οποιονδήποτε σκοπό.

4. Προσεγγίσεις εκτίμησης

- 4.1.** Για να πραγματοποιηθεί μια εκτίμηση βασισμένη στην κατάλληλη βάση αξίας, θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν μία ή περισσότερες προσεγγίσεις εκτίμησης.
- 4.2.** Αν και υπάρχουν ορισμένες διαφορές στην εφαρμογή και μεγαλύτερες διαφορές στην ονοματολογία, στην πραγματικότητα υπάρχουν μόνο τρεις βασικές προσεγγίσεις για την εκτίμηση των ΕΜΕ: η προσέγγιση της αγοράς, η προσέγγιση του κόστους και η προσέγγιση του εισοδήματος.
- 4.3.** Στο πλαίσιο των τριών βασικών προσεγγίσεων εκτίμησης, υπάρχει ένας αριθμός μεθόδων εκτίμησης που χρησιμοποιούνται, ανάλογα με τη συγκεκριμένη αγορά. Οι μέθοδοι αυτές θα χρησιμοποιηθούν για μία ή περισσότερες από τις τρεις βασικές προσεγγίσεις, ανάλογα με την εκτίμηση που απαιτείται με βάση το είδος του περιουσιακού στοιχείου, τα διαθέσιμα δεδομένα, τον σκοπό της εκτίμησης, τη φύση του πελάτη, το τοπικό νομικό πλαίσιο κ.λπ.
- 4.4.** Στην προσέγγιση της αγοράς, η εκτίμηση παράγεται με τη σύγκριση του στοιχείου ΕΜΕ με τα στοιχεία που προκύπτουν από συναλλαγές ή προσφορές της αγοράς που πληρούν τα κριτήρια για τη σχετική βάση της αξίας και τον τύπο του περιουσιακού στοιχείου. Η προσέγγιση της αγοράς χρησιμοποιείται γενικά όταν υπάρχουν επαρκή στοιχεία της αγοράς. Ωστόσο, πολλοί τύποι ΕΜΕ είναι ιδιαίτερα εξειδικευμένοι και δεν υπάρχουν στοιχεία της αγοράς, γεγονός που επιβάλλει την εφαρμογή της προσέγγισης του κόστους ή της προσέγγισης του εισοδήματος.

- 4.5.** Η προσέγγιση του κόστους παρέχει μια ένδειξη της αξίας με βάση την οικονομική αρχή ότι ένας αγοραστής δεν θα πληρώσει περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο από το κόστος απόκτησης ενός περιουσιακού στοιχείου ίσης χρησιμότητας, είτε με αγορά είτε με κατασκευή. Συχνά θα είναι απαραίτητο να γίνει μια πρόβλεψη για τη φυσική, λειτουργική και οικονομική απαξίωση του στοιχείου ΕΜΕ σε σύγκριση με ένα σύγχρονο ισοδύναμο, με αποτέλεσμα το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης του στοιχείου ΕΜΕ. Η προσέγγιση του κόστους εφαρμόζεται συχνά για τα στοιχεία ΕΜΕ, κυρίως για την εκτίμηση μεμονωμένων περιουσιακών στοιχείων που είναι εξειδικευμένα.
- 4.6.** Η Προσέγγιση του Εισοδήματος στην εκτίμηση των ΕΜΕ βασίζεται στην κεφαλαιοποίηση ή την προεξόφληση του εκτιμώμενου μελλοντικού εισοδήματος που θα προκύψει από το περιουσιακό στοιχείο (τα περιουσιακά στοιχεία). Ωστόσο, οι ταμειακές ροές μπορεί να αποδίδονται εν μέρει σε άυλα περιουσιακά στοιχεία, οπότε ο διαχωρισμός του στοιχείου των ταμειακών ροών των ΕΜΕ είναι πολύ περίπλοκος. Η εφαρμογή της εισοδηματικής προσέγγισης δεν είναι τυπική για την εκτίμηση πολλών μεμονωμένων στοιχείων ΕΜΕ.
- 4.7.** Η επιλογή της προσέγγισης εκτίμησης εξαρτάται από τον τύπο του στοιχείου ΕΜΕ, τον σκοπό της εκτίμησης, τις παραδοχές εκτίμησης και την ποιότητα και ποσότητα των διαθέσιμων δεδομένων.

5. Γενικές παρατηρήσεις

- 5.1.** Προτού αποφασιστεί ποια ή ποιες μέθοδοι πρέπει να χρησιμοποιηθούν για τη διενέργεια της εκτίμησης, είναι απαραίτητο να αναλυθεί λεπτομερώς η αγορά και τα στοιχεία της αγοράς. Η εξέταση, διερεύνηση και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων της αγοράς αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα βήματα της διαδικασίας εκτίμησης.
- 5.2.** Ο εκτιμητής θα διερευνήσει το είδος των διαθέσιμων στοιχείων της αγοράς, και αυτό θα εξαρτηθεί, για παράδειγμα, από: τη φύση της τοπικής αγοράς- το είδος του στοιχείου ΕΜΕ που πρόκειται να εκτιμηθεί και την κατάστασή του- την κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου- τον συγκεκριμένο κλάδο. Τα στοιχεία της αγοράς μπορεί να περιλαμβάνουν συγκρίσιμες συναλλαγές, προσφορές, στοιχεία σχετικά με το μίσθωμα, τα ποσοστά κεφαλαιοποίησης, το κόστος κ.λπ. Η διαδικασία αυτή επιτρέπει στον εκτιμητή να καθορίσει ποιες πληροφορίες της αγοράς είναι οι πιο σχετικές και να δώσει τη δέουσα βαρύτητα σε κάθε σχετικό στοιχείο.
- 5.3.** Το είδος του περιουσιακού στοιχείου που πρέπει να αποτιμηθεί είναι ο δεύτερος σημαντικός παράγοντας, διότι από αυτόν εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό η απόφαση σχετικά με τη μέθοδο εκτίμησης που πρέπει να υιοθετηθεί. Ενώ η σύγκριση των αξιών συναλλαγών με βάση την αγορά μπορεί να είναι φυσική για πολλούς τύπους μεμονωμένων περιουσιακών στοιχείων, η έλλειψη ενεργού αγοράς θα οδηγήσει στην εφαρμογή της προσέγγισης κόστους ή εισοδήματος.

Εφαρμογές

6. Η Προσέγγιση Αγοράς

- 6.1.** Η προσέγγιση της αγοράς υποθέτει ότι ο ενημερωμένος αγοραστής δεν θα πλήρωνε περισσότερο για ένα περιουσιακό στοιχείο από το κόστος απόκτησης ενός συγκρίσιμου περιουσιακού στοιχείου με την ίδια χρησιμότητα.
- 6.2.** Η προσέγγιση της αγοράς εκτιμά την Αγοραία Αξία μέσω ανάλυσης των τιμών που προκύπτουν από τις πωλήσεις και τις τιμές ζήτησης των ΕΜΕ που είναι παρόμοιες με το αντικείμενο της εκτίμησης και των προσαρμογών για να ληφθούν υπόψη οι διαφορές μεταξύ των συγκρίσιμων ΕΜΕ και του αντικειμένου της εκτίμησης. Αυτό σημαίνει ότι ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να προβεί σε πολλές διαφορετικές προσαρμογές στις αξίες που προκύπτουν από τις συναλλαγές ή/και τις ζητούμενες τιμές σε σχέση με τα συγκρίσιμα στοιχεία ΕΜΕ.
- 6.3.** Ένα από τα πρώτα βήματα της προσέγγισης της αγοράς είναι ο σωστός προσδιορισμός του υποκειμένου ΕΜΕ. Η προσέγγιση είναι πιο αξιόπιστη όταν υπάρχει ενεργή αγορά και επαληθεύσιμες πληροφορίες.
- 6.4.** Η βασική διαδικασία για την προσέγγιση της αγοράς:
- A.** Συγκέντρωση στοιχείων για τις πωλήσεις και τις ζητούμενες τιμές πανομοιότυπων ή παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων. Ταυτοποίηση των σχετικών συγκρίσιμων δεδομένων.
 - B.** Καθορισμός των στοιχείων της συγκρισιμότητας.
 - Γ.** Καθορισμός της κατάλληλης μονάδας σύγκρισης. Προσδιορισμός των μονάδων σύγκρισης που χρησιμοποιούνται από τους συμμετέχοντες στη σχετική αγορά.
 - Δ.** Πραγματοποίηση μιας συνεπούς συγκριτικής ανάλυσης των ποιοτικών και ποσοτικών ομοιοτήτων και διαφορών μεταξύ του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου και των συγκριτικών στοιχείων.
 - Ε.** Ανάλυση και προσαρμογή των δεδομένων. Εφαρμογή των τυχόν απαραίτητων προσαρμογών, ώστε να αντανakλώνται οι διαφορές μεταξύ του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων.
 - ΣΤ.** Χρήση των προσαρμοσμένων δεδομένων για την εκτίμηση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου.

- 6.5.** Όταν οι ζητούμενες τιμές χρησιμοποιούνται στην προσέγγιση της αγοράς, θα πρέπει να εφαρμόζεται ένας συντελεστής προσαρμογής με βάση τις συνθήκες της αγοράς, προκειμένου να αντικατοπτρίζεται η πιθανή διαπραγμάτευση των πωλήσεων.
- 6.6.** Οι εκτιμητές θα πρέπει να κρίνουν τι θεωρούν ως αποδεκτό αριθμό συγκρίσιμων συναλλαγών.
- 6.7.** Στοιχεία συγκρισιμότητας:
- A.** Τα κύρια στοιχεία συγκρισιμότητας που συνδέονται με το ίδιο το στοιχείο ΕΜΕ:
- ▶ Χρονολογική και πραγματική ηλικία
 - ▶ Ο κατασκευαστής, το μοντέλο και ο τύπος
 - ▶ Η χωρητικότητα, ο χώρος εργασίας, το βάρος και οι διαστάσεις
 - ▶ Δείκτες χρήσης (χιλιόμετρα, ώρες εργασίας)
 - ▶ Πρόσθετος εξοπλισμός, εργαλεία και αξεσουάρ
- B.** Τα κύρια στοιχεία συγκρισιμότητας που συνδέονται με το νομικό/κανονιστικό πλαίσιο, μεταξύ άλλων:
- ▶ Πρότυπα εκπομπών
 - ▶ Χαρακτηριστικά υγιεινής και ασφάλειας της εργασίας (αισθητήρες κίνησης, προστατευτικά κινούμενων/περιστρεφόμενων εξαρτημάτων, κλωβός ασφαλείας, υποχρεωτικές επιθεωρήσεις και πιστοποιητικά (π.χ. αυτοκίνητα, ανυψωτικός εξοπλισμός))
- Γ.** Τα κύρια στοιχεία συγκρισιμότητας που συνδέονται με τη φύση της συναλλαγής:
- ▶ Το είδος και ο χρόνος της πώλησης (πώληση/διαφήμιση/πλειστηριασμός)
 - ▶ Το κίνητρο της πώλησης
 - ▶ Η ποιότητα και η ποσότητα του στοιχείου ΕΜΕ
 - ▶ Ο τόπος πώλησης
 - ▶ Η συμφωνηθείσα ή ζητούμενη τιμή
- 6.8.** Πρέπει να γίνουν εκτιμήσεις σχετικά με τη σχετική αξία του υπό εξέταση ΕΜΕ και των συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, έτσι ώστε να μπορούν να γίνουν προσαρμογές για τις διαφορές στην τιμή κάθε συγκρίσιμου περιουσιακού στοιχείου, για την εκτίμηση της αξίας του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου. Όσο πιο ανομοιογενή είναι τα περιουσιακά στοιχεία που προσδιορίζονται για σύγκριση με το υπό εξέταση

περιουσιακό στοιχείο, τόσο λιγότερο αξιόπιστη είναι η αξία που προκύπτει από τη συγκριτική μέθοδο.

6.9. Οι βασικές μέθοδοι συγκριτικής ανάλυσης:

- A. Άμεση αντιστοιχία
- B. Συγκριτική αντιστοιχία
- Γ. Ποσοστό του κόστους

6.9.1. Άμεση αντιστοιχία. Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την αξία με βάση την άμεση αντιστοιχία του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου με ένα πανομοιότυπο ή ιδιαίτερα συγκρίσιμο περιουσιακό στοιχείο και με τον τρόπο αυτό ο εκτιμητής είναι σε θέση να προσδιορίσει την ακριβέστερη αξία.

6.9.2. Συγκριτική αντιστοιχία. Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην εξαγωγή της αξίας του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου μέσω της σύγκρισής του με παρόμοια (αλλά όχι πανομοιότυπα) περιουσιακά στοιχεία, με βάση ένα ή περισσότερα τεχνικά και τεχνολογικά χαρακτηριστικά (παραγωγικότητα, χωρητικότητα, διαστάσεις, βάρος, κ.λπ.) προσαρμοσμένα στα χαρακτηριστικά του υπό εξέταση ΕΜΕ.

6.9.3. Ποσοστό του κόστους. Η μέθοδος χρησιμοποιεί μια αναλογία μεταξύ της τιμής πώλησης και του τρέχοντος κόστους ενός νέου περιουσιακού στοιχείου κατά τη στιγμή της πώλησης. Η αξία του υπό εξέταση περιουσιακού στοιχείου μπορεί να προσδιοριστεί με τον καθορισμό αυτής της σχέσης και την εφαρμογή των αναλογιών που εξαγονται. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται όταν υπάρχει μεγάλος αριθμός συγκρίσιμων στοιχείων της αγοράς, διότι με τη χρήση στατιστικών εργαλείων, οι εκτιμητές καθορίζουν μερικές συναρτήσεις των συγκρίσιμων στοιχείων και καθορίζουν την αναλογία που εφαρμόζεται στο υπό εξέταση ΕΜΕ. Με αυτόν τον τρόπο, ο εκτιμητής μπορεί να καθορίσει λειτουργίες/σχέσεις για συγκριτικά στοιχεία όπως:

- ▶ Ηλικία - αγοραία τιμή - τιμή των νέων περιουσιακών στοιχείων
- ▶ Δυναμικότητα - αγοραία τιμή - τιμή των νέων περιουσιακών στοιχείων
- ▶ Κατάσταση - αγοραία τιμή - τιμή των νέων περιουσιακών στοιχείων κ.λπ.

6.10. Ενδέχεται να υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και του υπό εξέταση ΕΜΕ. Η προσέγγιση της αγοράς θα πρέπει να εξετάζεται μόνο όταν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία με χαρακτηριστικά που είναι ευλόγως συγκρίσιμα με το υπό εξέταση περιουσιακό στοιχείο, αν και μερικές φορές μπορεί να είναι απαραίτητο να γίνουν δεκτά ως συγκρίσιμα, περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι ιδανικά από την άποψη αυτή. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι το να υπάρχουν κάποια στοιχεία είναι καλύτερο από το να μην υπάρχουν καθόλου στοιχεία. Ωστόσο, σε μια τέτοια περίπτωση μπορεί να είναι επιθυμητό να εφαρμοστεί μια διαφορετική προσέγγιση εκτίμησης είτε αντί της συγκριτικής προσέγγισης είτε ως έλεγχος αυτής.

- 6.11.** Σε πολλές περιπτώσεις, η ανάλυση των συγκρίσιμων στοιχείων και ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας βασίζονται στην ατομική τεχνογνωσία, τις γνώσεις και την εμπειρία του εκτιμητή. Ο εκτιμητής θα πρέπει να γνωρίζει ότι οποιοδήποτε αναλυτικό εργαλείο χρησιμοποιείται είναι τόσο αξιόπιστο όσο η ακρίβεια και η ποιότητα των δεδομένων που συλλέγονται. Επίσης, η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου δεν μπορεί να προκύψει μόνο βάσει μαθηματικών ή στατιστικών μοντέλων. Όλα τα μοντέλα εκτίμησης, ευρετικά ή ποσοτικά, είναι απλά εργαλεία που βοηθούν τους εκτιμητές να προσδιορίσουν την αξία των περιουσιακών στοιχείων.
- 6.12.** Ακόμη και σε περιπτώσεις όπου δεν χρησιμοποιείται η συγκριτική προσέγγιση, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται δεδομένα της αγοράς κατά την εφαρμογή άλλων προσεγγίσεων.

7. Η Προσέγγιση Κόστους

- 7.1.** Η προσέγγιση του κόστους παρέχει μια ένδειξη της αξίας με βάση την οικονομική αρχή ότι ο αγοραστής δεν θα πληρώσει περισσότερα για το στοιχείο EME από το κόστος απόκτησης EME ίσης χρησιμότητας, είτε με αγορά είτε με κατασκευή. Συχνά θα είναι απαραίτητο να γίνει μια πρόβλεψη για την απαξίωση του στοιχείου EME σε σύγκριση με ένα ισοδύναμο νέο.
- 7.2. Η προσέγγιση κόστους υιοθετείται συνήθως για:**
- ▶ Εξειδικευμένα στοιχεία EME ή εγκαταστάσεις ειδικής χρήσης
 - ▶ Εκτίμηση της αξίας αντικατάστασης των EME που πωλούνται πολύ σπάνια, αν πωλούνται ποτέ, ή εκμισθώνονται στην αγορά
 - ▶ Στοιχεία EME χωρίς ενεργή αγορά ή που είναι μοναδικά, αποκλείοντας έτσι τη δυνατότητα προσέγγισης της αγοράς
 - ▶ Στοιχεία EME που δεν παράγουν άμεσα εισόδημα, εξαλείφοντας έτσι τη δυνατότητα προσέγγισης του εισοδήματος
 - ▶ Εκτίμηση της αξίας μιας μερικώς ολοκληρωμένης εγκατάστασης.
- 7.3.** Ένα θεμελιώδες πρόβλημα της προσέγγισης του κόστους είναι ότι το κόστος δεν ισούται απαραίτητα με την αξία.
- 7.4. Η προσέγγιση κόστους συνοψίζεται ως εξής:**
- ▶ Καθορισμός του τρέχοντος κόστους νέου
 - ▶ Καθορισμός της υπολειμματικής αξίας
 - ▶ Καθορισμός της ωφέλιμης και εφαρμοσμένης διάρκειας ζωής

- ▶ Υπολογισμός της αξίας με τη μέθοδο της ευθείας γραμμής ή την εκθετική μέθοδο
- ▶ Καθορισμός και ορισμός της αξίας.

7.5. Βήματα προσέγγισης κόστους

7.5.1. Το πρώτο βήμα της προσέγγισης κόστους είναι ο προσδιορισμός του τρέχοντος κόστους αναπαραγωγής ή αντικατάστασης του υπό εξέταση ΕΜΕ με αναφορά στο χαμηλότερο από τα δύο κόστη: αναπαραγωγής ή αντικατάστασης.

7.5.2. Το δεύτερο βήμα είναι η προσαρμογή του τρέχοντος νέου κόστους ώστε να αντανακλάται ο αντίκτυπος στην αξία της φυσικής φθοράς και της λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

7.5.3. Το τελικό βήμα είναι η εκτίμηση της υπολειμματικής αξίας, δηλαδή της αξίας του στοιχείου ΕΜΕ, εάν υπάρχει, στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του.

7.6. Το αποτέλεσμα αυτών των τριών πράξεων θα δώσει μια ένδειξη της Αγοραίας Αξίας.

7.7. Το τρέχον κόστος νέου (κόστος αντικατάστασης ή αναπαραγωγής) είναι γενικά το κατάλληλο σημείο εκκίνησης για την ανάπτυξη μιας γνώμης της αξίας με τη χρήση της προσέγγισης κόστους. *Κόστος αντικατάστασης* είναι το τρέχον κόστος ενός παρόμοιου νέου περιουσιακού στοιχείου που έχει την πλησιέστερη ισοδύναμη χρησιμότητα με το περιουσιακό στοιχείο που αποτιμάται (σύγχρονο ισοδύναμο), ενώ *Κόστος αναπαραγωγής* είναι το τρέχον κόστος αναπαραγωγής ενός νέου αντιγράφου του περιουσιακού στοιχείου που αποτιμάται χρησιμοποιώντας τα ίδια ή πολύ παρόμοια υλικά.

7.8. Το κόστος που προέκυψε κατά την απόκτηση ή την κατασκευή των ΕΜΕ μπορεί να είναι κατάλληλο για χρήση ως το τρέχον κόστος νέου ενός περιουσιακού στοιχείου υπό ορισμένες συνθήκες, αλλά ο εκτιμητής θα πρέπει να λάβει υπόψη του τα ακόλουθα:

- ▶ Εάν το στοιχείο ΕΜΕ είναι νέο (καινούργιο), το κόστος αυτό μπορεί να είναι το σχετικό μέγεθος που πρέπει να υιοθετηθεί για την αξιολόγηση του τρέχοντος κόστους. Κατά την υιοθέτηση αυτού του ποσού, ο εκτιμητής θα πρέπει να βεβαιωθεί ότι δεν υπάρχουν υπερβολικές δαπάνες ή χαρακτηριστικά του σχεδιασμού που δεν σχετίζονται με τον οικονομικό σκοπό του περιουσιακού στοιχείου.
- ▶ Εάν το στοιχείο ΕΜΕ δεν είναι καινούργιο και δεν αποκτήθηκε πρόσφατα, το κόστος αυτό μπορεί να μην είναι σχετικό ή μπορεί να χρειαστεί να προσαρμοστεί για πληθωρισμό/αναπροσαρμογή σε ισοδύναμο κατά την ημερομηνία εκτίμησης, λόγω αλλαγών στις τιμές της αγοράς, πληθωρισμού/αποπληθωρισμού ή άλλων παραγόντων.
- ▶ Πρέπει να δίνεται προσοχή όταν υιοθετούνται οι κοστολογήσεις ενός συγκεκριμένου συμμετέχοντος στην αγορά, καθώς ενδέχεται να μην αντιπροσωπεύουν αυτό που μπορεί να έχουν καταβάλει οι τυπικοί συμμετέχοντες στην αγορά.

- ▶ Ο εκτιμητής πρέπει επίσης να λάβει υπόψη του το ενδεχόμενο ότι το κόστος που πραγματοποίησε η οντότητα μπορεί να μην είναι ιστορικής φύσης λόγω προηγούμενης λογιστικής αγοράς ή αγοράς μεταχειρισμένων ΕΜΕ.
- ▶ Ο εκτιμητής πρέπει να εξετάζει όλα τα σημαντικά έξοδα που έχουν συμπεριληφθεί, καθώς και το κατά πόσον τα έξοδα αυτά συμβάλλουν στην αξία του περιουσιακού στοιχείου.
- ▶ Θα πρέπει να αποκλείονται οποιεσδήποτε δαπάνες, εκπτώσεις ή μειώσεις που δεν θα προέκυπταν ή δεν θα ήταν διαθέσιμες σε τυπικούς συμμετέχοντες στην αγορά.

7.9. Υπάρχουν διάφορες μέθοδοι για τον προσδιορισμό του τρέχοντος κόστους των ΕΜΕ.

Οι κυριότερες από αυτές είναι:

- ▶ Η λεπτομερής μέθοδος
- ▶ Η μέθοδος τάσης
- ▶ Η μέθοδος κόστους-προς-δυναμικότητα
- ▶ Άλλες μέθοδοι μηχανικής

7.10. Η λεπτομερής μέθοδος (γνωστή και ως «μέθοδος άθροισης»), απαιτεί την απόδοση ενός νέου τρέχοντος κόστους σε κάθε επιμέρους στοιχείο ενός περιουσιακού στοιχείου. Το στοιχείο ΕΜΕ αναλύεται σε επιμέρους στοιχεία, έτσι ώστε το άθροισμα όλων των στοιχείων να αντικατοπτρίζει το κόστος νέου του συνόλου. Πρέπει να περιλαμβάνονται όλες οι τυπικές άμεσες και έμμεσες δαπάνες.

7.10.1. Άμεσες δαπάνες είναι εκείνες που πραγματοποιούνται άμεσα για την αγορά και εγκατάσταση ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων σε λειτουργική χρήση, όπως:

- ▶ Άμεσο κόστος υλικών, συμπεριλαμβανομένου του ίδιου του στοιχείου ΕΜΕ
- ▶ Άμεσο κόστος εργασίας για την εγκατάσταση
- ▶ Μεταφορά, μεταφορά και διακίνηση
- ▶ Εγκατάσταση και μετακίνηση
- ▶ Ηλεκτρολογικά
- ▶ Σωληνώσεις
- ▶ Θεμέλια

- 7.10.2.** Οι έμμεσες δαπάνες είναι εκείνες οι δαπάνες που κανονικά μπορεί να είναι απαραίτητες για την εγκατάσταση ενός περιουσιακού στοιχείου, αλλά συνήθως δεν αποδίδονται άμεσα στην αγορά και εγκατάσταση των ΕΜΕ και συνήθως δεν περιλαμβάνονται στο τιμολόγιο του προμηθευτή, όπως:
- ▶ Αμοιβές μηχανικών και άλλες επαγγελματικές αμοιβές
 - ▶ Διοικητικές, λογιστικές, συμβουλευτικές και νομικές αμοιβές
 - ▶ Προσωρινή ασφάλιση κατά τη διάρκεια της εγκατάστασης
 - ▶ Άδειες και εγκρίσεις
 - ▶ Κόστος ασφάλειας κατά την εγκατάσταση
 - ▶ Προσωρινές περιφράξεις
 - ▶ Κόστος εντοπισμού σφαλμάτων και λειτουργίας
 - ▶ Χρηματοδοτικά έξοδα (π.χ. τόκοι για χρηματοδότηση χρέους)
 - ▶ Περιθώριο κέρδους/επιχειρηματικό κέρδος για τον δημιουργό του περιουσιακού στοιχείου
- 7.11.** Η μέθοδος της τάσης είναι μια μέθοδος εκτίμησης του κόστους αναπαραγωγής ενός περιουσιακού στοιχείου «ως καινούργιου», κατά την οποία στο ιστορικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζεται ένας δείκτης ή συντελεστής τάσης για να μετατρέψει το γνωστό κόστος σε ένδειξη του τρέχοντος κόστους.
- 7.11.1.** Το ιστορικό κόστος είναι το κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου όταν αυτό τέθηκε για πρώτη φορά σε λειτουργία από τον πρώτο ιδιοκτήτη του και αγοράστηκε ως καινούργιο.
- 7.12.** Η μέθοδος κόστους προς δυναμικότητα χρησιμοποιείται γενικά για την εκτίμηση του κόστους αντικατάστασης ενός περιουσιακού στοιχείου με μία δυναμικότητα, όταν είναι γνωστό το κόστος αντικατάστασης ενός περιουσιακού στοιχείου με διαφορετική δυναμικότητα.
- 7.12.1.** Ο εκτιμητής δεν θα πρέπει να χρησιμοποιεί τον τύπο κόστους προς δυναμικότητα για να αναβαθμίσει μια μονάδα πέραν του εύλογου. Όταν υπάρχουν μεγάλες διαφορές στη δυναμικότητα, μπορεί να προκύψει σημαντικό σφάλμα.
- 7.13.** Άλλες τεχνικές μέθοδοι: Υπάρχουν διάφορες άλλες διαθέσιμες μέθοδοι για να βοηθήσουν στην εκτίμηση του τρέχοντος κόστους νέου, όπως, μεταξύ άλλων: Μέθοδος του συντελεστή Lang (Lang factor), Μέθοδος του συντελεστή Hand (Hand factor), Μέθοδος Chilton, Μέθοδος συντελεστών αναλογίας Peters-Timmerhaus, Μέθοδος διαμερισματοποίησης, Μέθοδος Miller, Μέθοδος συντελεστών κύκλου εργασιών,

Μέθοδος κόστους επένδυσης ανά μονάδα δυναμικότητας κ.λπ., που εφαρμόζονται κατά περίπτωση.

7.14. Φθορά και απαξίωση: Στο πλαίσιο της απόσβεσης με βάση την προσέγγιση κόστους, ο εκτιμητής προσδιορίζει το μέγεθος της διαφοράς αξίας μεταξύ του σύγχρονου ισοδύναμου αντικαταστάτη και του υφιστάμενου περιουσιακού στοιχείου.

7.15. Απόσβεση είναι η απώλεια της αξίας ενός ΕΜΕ λόγω οποιασδήποτε αιτίας σε σχέση με το τρέχον κόστος νέου αυτού.

7.16. Η απόσβεση βάσει της προσέγγισης κόστους διαφέρει από τη λογιστική πρακτική των αποσβέσεων. Η λογιστική απόσβεση αντιπροσωπεύει την ανάκτηση του κόστους για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς- η απόσβεση εκτίμησης αντιπροσωπεύει την πραγματική απώλεια αξίας για το στοιχείο ΕΜΕ.

7.17. Η αξία του στοιχείου ΕΜΕ επηρεάζεται από ορισμένους ή και από τους τρεις κύριους τύπους απαξίωσης:

- ▶ Φυσική φθορά
- ▶ Λειτουργική απαξίωση
- ▶ Οικονομική/εξωτερική απαξίωση

7.18. Φυσική φθορά

7.18.1. Στην προσέγγιση κόστους, το στοιχείο ΕΜΕ αποτιμάται στην υφιστάμενη κατάστασή του.

7.18.2. Η φυσική φθορά είναι η απώλεια αξίας που συνδέεται με το πέρασμα του χρόνου και τη χρήση (συνδυασμός χρήσης, επίδραση της διαδικασίας γήρανσης, δομικά ελαττώματα, λειτουργική φθορά, διάβρωση, υποβάθμιση με υπεριώδη ακτινοβολία και κάθε είδους επικίνδυνη περιβαλλοντική έκθεση του περιουσιακού στοιχείου κ.λπ.)

7.18.3. Η φυσική φθορά εκτιμάται ως ποσοστό: ένα νέο περιουσιακό στοιχείο έχει 0% φυσική φθορά, ενώ ένα περιουσιακό στοιχείο που έχει εξαντληθεί πλήρως έχει 100% φυσική φθορά.

7.18.4. Οι περισσότεροι τύποι ΕΜΕ φθείρονται φυσικά με τη χρήση και, ανάλογα με τον τύπο του περιουσιακού στοιχείου και τη χρήση, ο ρυθμός απόσβεσης μπορεί να διαφέρει σημαντικά.

7.18.5. Οι κύριοι παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη για τη φυσική φθορά είναι:

- ▶ Προδιαγραφές αντοχής υλικού
- ▶ Προγραμματισμένος χρόνος λειτουργίας έναντι πραγματικού χρόνου λειτουργίας

- ▶ Απαιτούμενη συντήρηση σε σχέση με την πραγματοποιηθείσα συντήρηση
 - ▶ Περιβαλλοντική έκθεση
 - ▶ Χρονολογική ηλικία
- 7.18.6.** Όταν προσπαθούν να εκτιμήσουν μόνο τη φυσική φθορά, οι εκτιμητές θα πρέπει να αποφεύγουν να συμπεριλάβουν τυχαία τη λειτουργική ή οικονομική φθορά. Η καλύτερη διαδικασία είναι να βασιστεί κανείς στην ηλικία, τη χρήση και τη συντήρηση του στοιχείου ΕΜΕ.
- 7.18.7.** Υπάρχουν τρεις βασικές μέθοδοι μέτρησης της φυσικής φθοράς: 1) Αναλογία τύπου, 2) Άμεση μέτρηση ποσότητας και 3) Παρατήρηση
- 7.18.8.** Η μέθοδος της αναλογίας τύπου περιλαμβάνει δύο τεχνικές:
1. Αναλογία «χρήση/συνολική χρήση», για την εκτίμηση της φυσικής φθοράς με ανάλυση βάσει της χρήσης του στοιχείου ΕΜΕ.
 2. Αναλογία «ηλικία/ζωή», για την εκτίμηση της φυσικής φθοράς με ανάλυση βάσει της γνώμης για τη διάρκεια ζωής και την εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή του στοιχείου ΕΜΕ.
- 7.18.8.1.** Η πραγματική ηλικία είναι η φαινομενική ηλικία του στοιχείου ΕΜΕ σε σύγκριση με νέο ΕΜΕ του ίδιου είδους, δηλαδή η ηλικία που υποδεικνύεται από την τρέχουσα κατάσταση του στοιχείου ΕΜΕ. Κατά την εκτίμηση της πραγματικής ηλικίας, ο εκτιμητής λαμβάνει υπόψη την επίδραση που μπορεί να είχαν οι επισκευές, οι ανακατασκευές και η συντήρηση άνω ή κάτω του μέσου όρου στην τρέχουσα κατάσταση του στοιχείου ΕΜΕ.
- 7.18.9.** Οικονομική, φυσική, ωφέλιμη, εφαρμοσμένη και εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή του στοιχείου ΕΜΕ:
- ▶ Η οικονομική διάρκεια ζωής είναι το αναμενόμενο χρονικό διάστημα κατά το οποίο το στοιχείο ΕΜΕ θα μπορούσε να αποφέρει οικονομικές αποδόσεις ή να παρέχει μη οικονομικά οφέλη κατά την τρέχουσα χρήση του. Θα επηρεαστεί από το βαθμό λειτουργικής ή οικονομικής απαξίωσης στον οποίο είναι εκτεθειμένο το περιουσιακό στοιχείο. Η οικονομική διάρκεια ζωής είναι η περίοδος κατά την οποία το στοιχείο ΕΜΕ μπορεί να προσφέρει οικονομικά οφέλη στον ιδιοκτήτη, γενικώς μικρότερη από τη φυσική διάρκεια ζωής.
 - ▶ Η φυσική διάρκεια ζωής είναι το αναμενόμενο χρονικό διάστημα κατά το οποίο ο εξοπλισμός θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί πριν φθαρεί ή προλάβει να επισκευαστεί με οικονομικά αποδοτικό τρόπο, λαμβάνοντας ως παραδοχή την τακτική συντήρηση αλλά αγνοώντας κάθε δυνατότητα μελλοντικής ανακαίνισης ή ανακατασκευής.

- ▶ Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής είναι το χρονικό διάστημα κατά το οποίο το στοιχείο EME αναμένεται να λειτουργεί αποτελεσματικά όπως έχει σχεδιαστεί και προδι-αγραφεί από τον κατασκευαστή.
 - ▶ Η διάρκεια ζωής είναι το χρονικό διάστημα που έχει παρέλθει, μετρούμενο σε οποιαδήποτε κατάλληλη μονάδα (π.χ. έτη, μήνες, ημέρες, ώρες κ.λπ.), από τη θέση σε λειτουργία του στοιχείου EME.
 - ▶ Η εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή του στοιχείου EME ορίζεται ως η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου μείον την παλαιότητά του, εκφρασμένη στις ίδιες μονάδες της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου EME, και λαμβάνοντας υπόψη τυχόν ολοκληρωμένες ανακαινίσεις ή άλλους παράγοντες που έχουν αυξήσει ή μειώσει τη λειτουργική του ζωή.
- 7.18.10.** Ο τελικός έλεγχος για τη φυσική φθορά είναι η εξέταση της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του στοιχείου EME, λαμβάνοντας υπόψη τα συστατικά του μέρη και τον ρυθμό με τον οποίο θα φθαρούν.
- 7.18.11.** Όταν εξετάζεται η προσέγγιση της διάρκειας ζωής ως προς τα στοιχεία, θα πρέπει να δίνεται προσοχή σε οποιαδήποτε διαδικασία υπολογισμού του μέσου όρου, καθώς, εάν ένα στοιχείο έχει προγραμματιστεί να αποσπαστεί μετά από μια δεδομένη διάρκεια ζωής, δεν θα είναι σκόπιμο να δοθεί στο στοιχείο μια φαινομενικά μεγαλύτερη διάρκεια ζωής μέσω υπολογισμού του μέσου όρου με άλλα στοιχεία μεγαλύτερης διάρκειας ζωής. Ενδέχεται να απαιτείται κάποια προσαρμογή, αλλά κάθε θεμελιώ-δες συστατικό μέρος μιας δομής που επηρεάζει την οικονομική βιωσιμότητα πρέπει συνήθως να εξετάζεται υπό το πρίσμα του συστατικού με τη μικρότερη προβλεπόμε-νη διάρκεια ζωής.
- 7.18.12.** Για την οικονομική διάρκεια ζωής, απαιτείται εξέταση πέραν του σημερινού χρήστη ή πελάτη, προκειμένου να κριθεί πόσο καιρό θα το χρησιμοποιήσει οποιοσδήποτε κλάδος ή πάροχος υπηρεσιών και όχι μόνο ο μεμονωμένος πελάτης. Είναι η εναπο-μένουσα οικονομική ζωή κατά την ημερομηνία εκτίμησης που έχει σημασία. Περαι-τέρω προγραμματισμένες ανακαινίσεις δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την ημερομηνία εκτίμησης.
- 7.18.13.** Η εναπομένουσα οικονομική, ωφέλιμη και φυσική ζωή είναι ο χρόνος κατά τον οποίο το στοιχείο EME θα εξακολουθεί να συμβάλλει στη συνολική αξία της επιχείρησης και αποτελεί θέμα επαγγελματικής κρίσης.
- 7.18.14.** Άμεση μέτρηση ποσότητας (η δεύτερη βασική μέθοδος μέτρησης της φυσικής φθοράς),
- ▶ Η έννοια αυτή περιλαμβάνει τη μέτρηση της φυσικής φθοράς εκφρασμένης σε χρηματικούς όρους. Εφαρμόζεται όταν συγκεκριμένα συστατικά έχουν υποστεί φθορά και μπορούν να θεραπευτούν οικονομικά. Κατά τη χρήση αυτής της έννοιας, ο εκτιμητής θα πρέπει να προσπαθεί να διαχωρίζει τα «θεραπεύσιμα στοιχεία» από τα «μη θεραπεύσιμα» στοιχεία.

- ▶ Η φθορά είναι θεραπεύσιμη όταν είναι οικονομικά εφικτή η αποκατάστασή της, εάν η προκύπτουσα αύξηση της χρησιμότητας και της αξίας είναι μεγαλύτερη από τη δαπάνη ή το κόστος της θεραπείας.
- ▶ Η φθορά είναι μη θεραπεύσιμη όταν δεν είναι οικονομικά εφικτή η αποκατάστασή της, εάν η προκύπτουσα αύξηση της χρησιμότητας και της αξίας είναι μικρότερη από τη δαπάνη ή το κόστος αποκατάστασης.

7.18.15. Μέθοδος παρατήρησης: (η τρίτη βασική μέθοδος μέτρησης της φυσικής φθοράς): Καθορισμός της τρέχουσας κατάστασης του εξοπλισμού και σύγκρισή της με τον νέο εξοπλισμό. Η μέθοδος αυτή βασίζεται στην προσωπική εμπειρία του εκτιμητή και στην εξέταση παρόμοιου εξοπλισμού. Η διαδικασία περιλαμβάνει την παρατήρηση των ορατών στοιχείων φθοράς και τη μετατροπή των παρατηρήσεων αυτών σε προσωπική γνώμη. Με βάση τα γεγονότα, ο εκτιμητής πρέπει να διαμορφώσει μια γνώμη για τη φυσική φθορά, η οποία συχνά διατυπώνεται με τη μορφή ποσοστού, για να αφαιρεθεί από το τρέχον κόστος νέου.

7.18.16. Εφόσον υπάρχουν επαρκή δεδομένα, η μέθοδος αυτή θα πρέπει να χρησιμοποιείται μόνο συμπληρωματικά και όχι ως βασική μέθοδος.

7.18.17. Σχολιασμός

7.18.17.1. Οι κατασκευαστές συνήθως καθορίζουν την κατάλληλη συντήρηση που πρέπει να εφαρμόζεται στο στοιχείο ΕΜΕ κατά τη διάρκεια της ζωής του. Για τον υπολογισμό της απόσβεσης που προκαλείται από τη φυσική φθορά απαιτείται, επομένως, γνώση και αξιολόγηση της κατάστασης συντήρησης του στοιχείου ΕΜΕ.

7.18.17.2. Τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία φθείρονται ταχύτερα όταν χρησιμοποιούνται, με ρυθμούς φθοράς που ποικίλλουν ανάλογα με τον τύπο του περιουσιακού στοιχείου και τη χρήση. Όταν ο χρόνος λειτουργίας είναι εντός του χρονικού πλαισίου που καθορίζεται από τον κατασκευαστή, η φθορά θα πρέπει να είναι σύμφωνη με τη χρονολογική γήρανση του περιουσιακού στοιχείου.

7.18.17.3. Εάν το κόστος επισκευής, ανακατασκευής ή επανεξοπλισμού του στοιχείου ΕΜΕ για να καταστεί κατάλληλο για σύγχρονη χρήση υπερβαίνει το κόστος ενός σύγχρονου ανταλλακτικού, τότε έχει αξία υλικού ή αξία εκποίησης ή δεν έχει καμία αξία.

7.18.17.4. Η φυσική φθορά μπορεί να επιταχυνθεί σημαντικά όταν το υπό εξέταση ΕΜΕ εκτίθεται σε δυσμενείς περιβαλλοντικές ή/και λειτουργικές συνθήκες, εάν το στοιχείο ΕΜΕ δεν έχει σχεδιαστεί για να λειτουργεί βέλτιστα υπό αυτές τις συνθήκες.

7.19. Λειτουργική απαξίωση

7.19.1. Η λειτουργική απαξίωση ενός ΕΜΕ είναι η απώλεια αξίας που συνδέεται με τη μειωμένη αποτελεσματικότητα και χρησιμότητα του περιουσιακού στοιχείου.

7.19.2. Ο όρος «*Λειτουργική απαξίωση*» χρησιμοποιείται για να περιγράψει την απαξίωση που προέρχεται από κάθε είδους λειτουργική ανεπάρκεια του στοιχείου ΕΜΕ. Η λειτουργική ανεπάρκεια μπορεί να είναι συνέπεια του εγκεκριμένου σχεδιασμού του στοιχείου ΕΜΕ, των υλικών και της διαδικασίας κατασκευής, της εφαρμοσμένης τεχνολογίας, της απόδοσης του εξοπλισμού (χωρητικότητα, ταχύτητα, βάρος κ.λπ.), της έλλειψης ή της υπέρβασης λειτουργικών λειτουργιών, της ζημίας που προκαλείται από τη χρήση ή τη βλάβη κ.λπ. Η λειτουργική απαξίωση χωρίζεται σε δύο βασικές κατηγορίες:

- ▶ Επιχειρησιακή απαξίωση είναι μια απώλεια αξίας που προκύπτει από διαφορές στη χρησιμότητα/λειτουργικότητα μεταξύ ισοδύναμου ή προτύπου της αγοράς σε ορισμένο τομέα των ΕΜΕ και του υπό εξέταση ΕΜΕ.
- ▶ Τεχνολογική απαξίωση είναι μια απώλεια αξίας μεταξύ ενός καινούργιου και του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ που προκύπτει από διαφορές υλικού, σχεδιασμού και τεχνολογίας.

7.19.3. Οι κύριες αιτίες της λειτουργικής απαξίωσης είναι:

- ▶ Εισαγωγή νέων τεχνολογιών που βελτιώνουν την αποδοτικότητα, τη λειτουργικότητα ή την ποιότητα του προϊόντος ή τις περιβαλλοντικές επιδόσεις του στοιχείου ΕΜΕ.
- ▶ Ταχείες αλλαγές των απαιτήσεων των χρηστών για το παραγόμενο προϊόν
- ▶ Διαθεσιμότητα και κόστος εργασίας
- ▶ Διακοπή της υποστήριξης του κατασκευαστή (ανταλλακτικά, αναλώσιμα, λογισμικό κ.λπ.)
- ▶ Αλλαγές στη νομοθεσία που ευνοούν την αποδοτικότητα, το περιβαλλοντικό αποτύπωμα και την υγεία και την ασφάλεια

7.19.4. Η απόσβεση που προκαλείται από λειτουργική απαξίωση είναι η μείωση της αξίας λόγω μειωμένης χρησιμότητας ή επιθυμητότητας του συνόλου ή μέρους του στοιχείου ΕΜΕ, επειδή οι απαιτήσεις της βιομηχανίας ή της σύγχρονης χρήσης έχουν αλλάξει με την πάροδο του χρόνου. Αυτό θα μπορούσε να ισχύει για όλους τους τύπους ΕΜΕ.

7.19.5. Η λειτουργική απαξίωση μετράται με τις ακόλουθες τεχνικές:

- ▶ Κεφαλαιοποίηση του πλεονάζοντος λειτουργικού κόστους κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης εναπομένουσας ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ΕΜΕ

- ▶ Μείωση του κόστους κατά το ποσό των κεφαλαιουχικών δαπανών που σχετίζονται με την πλεονάζουσα δυναμικότητα
- ▶ Εκτίμηση του ύψους του κόστους κεφαλαίου που απαιτείται για την αντιμετώπιση της λειτουργικής ανεπάρκειας ή της ανεπάρκειας δομής/δυναμικότητας

7.19.6. Ακόμη και νέα στοιχεία EME μπορεί να είναι λειτουργικά παρωχημένα, όταν ο σχεδιασμός, το υλικό, η κύρια τεχνολογική διαδικασία κ.λπ. δεν είναι κατάλληλα ή ανεπαρκή για τον προβλεπόμενο σκοπό του στοιχείου EME.

7.19.7. Εάν η νέα τεχνολογία έχει καταστήσει την υπάρχουσα τεχνολογία παρωχημένη, το στοιχείο EME μπορεί να έχει υπολειμματική αξία ή να μην έχει καμία αξία. Ωστόσο, εδώ απαιτείται προσοχή, διότι συχνά αυτή η απαξίωση οφείλεται στο κόστος, όταν η αυτοματοποίηση έχει ξεπεράσει τη χειρωνακτική εργασία. Το κόστος εργασίας ποικίλλει παγκοσμίως και η λεγόμενη «παλιά» ή παρωχημένη βιομηχανία εξαγεται μερικές φορές σε άλλα μέρη του κόσμου όπου μπορεί να εξακολουθεί να λειτουργεί οικονομικά, χρησιμοποιώντας χαμηλότερα ποσοστά εργασίας, οπότε η απομείωση της αξίας δεν θα είναι συνολική.

7.19.8. Σχολιασμός

7.19.8.1. Η εισαγωγή νέων τεχνολογιών έχει συνήθως άμεσο αντίκτυπο στην αξία των EME. το στοιχείο EME μπορεί να καταστεί παρωχημένο ακόμη και πριν κυκλοφορήσει.

7.19.8.2. Σε εξειδικευμένες διαδικασίες παραγωγής, είναι πιθανό οι ιστορικές προδιαγραφές να μην πληρούν πλέον τις σύγχρονες απαιτήσεις του συγκεκριμένου κλάδου και να πάψουν να παρέχουν αποτελεσματικά την αρχική λειτουργία του σχεδιασμού τους. το στοιχείο EME μπορεί να μην είναι πλέον κατάλληλο για τον σκοπό του, ή σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να εξακολουθεί να χρησιμοποιείται αλλά με χαμηλότερη από τη βέλτιστη απόδοση.

7.19.8.3. Η απόσβεση που υιοθετείται από τον εκτιμητή πρέπει να αντανakλά το κόστος της προσαρμογής του αρχικού στοιχείου EME σε ένα σύγχρονο στοιχείο αντικατάστασης ή, εάν αυτό δεν είναι δυνατόν, να αντανakλά τις συνέπειες της συνέχισης της λειτουργίας με χαμηλότερη απόδοση. Εάν το περιουσιακό στοιχείο δεν είναι πλέον κατάλληλο για το σκοπό του, η αξία του μπορεί να έχει αξία υλικού ή αξία εκποίησης ή καμία αξία.

7.19.8.4. Οι αλλαγές στις απαιτήσεις των χρηστών για ένα προϊόν πρέπει να ικανοποιούνται με κατάλληλα προσαρμοσμένες διαδικασίες παραγωγής. Σε αντίθετη περίπτωση, το προϊόν μπορεί να καταστεί ανεπιθύμητο και να επηρεάσει αρνητικά την αξία του στοιχείου EME.

7.20. Οικονομική/εξωτερική απαξίωση

- 7.20.1.** Η οικονομική/εξωτερική απαξίωση είναι η απώλεια αξίας λόγω εξωτερικών (ως προς το στοιχείο ΕΜΕ) επιδράσεων. Πρόκειται για το είδος της απαξίωσης που δεν είναι εγγενές στο στοιχείο ΕΜΕ, αλλά μάλλον σε παράγοντες που σχετίζονται με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον.
- 7.20.2.** Η οικονομική/εξωτερική απαξίωση μπορεί να προκύψει όταν εξωτερικοί παράγοντες επηρεάζουν μεμονωμένα ΕΜΕ ή όλα τα στοιχεία ΕΜΕ που απασχολούνται σε μια βιομηχανική περιοχή ή τομέα και πρέπει να αφαιρείται μετά τη φυσική φθορά και τη λειτουργική απαξίωση.
- 7.20.3.** Οι κύριες αιτίες της οικονομικής/εξωτερικής απαξίωσης είναι:
- ▶ Γενική πτώση ενός τμήματος της αγοράς στο οποίο αντιστοιχεί το περιουσιακό στοιχείο ή το προϊόν του περιουσιακού στοιχείου
 - ▶ Στρατηγικές αποφάσεις των κυβερνήσεων που μπορεί να ευνοούν συγκεκριμένες αγορές ή/και να διαταράσσουν την ισορροπία του διεθνούς εμπορίου
 - ▶ Εφαρμογή ή απόσυρση δασμών και ποσοστώσεων (συμπεριλαμβανομένου του αντιντάμπινγκ)
 - ▶ Αλλαγές στη νομοθεσία που ευνοούν συγκεκριμένες αγορές και προϊόντα
- 7.20.4.** Παραδείγματα οικονομικής/εξωτερικής απαξίωσης περιλαμβάνουν:
- ▶ Δυσμενείς μεταβολές στη ζήτηση για τα προϊόντα ή τις υπηρεσίες που παράγονται από το στοιχείο ΕΜΕ
 - ▶ Διακοπή ή απώλεια παροχής εργατικού δυναμικού ή πρώτων υλών
 - ▶ Δυσμενείς αλλαγές στην ενεργειακή/περιβαλλοντική νομοθεσία που επηρεάζουν την παραγωγή ή το ίδιο το προϊόν
- 7.20.5.** Ο εκτιμητής θα πρέπει να λάβει μια ευρεία εικόνα του κλάδου και της οικονομίας στην οποία χρησιμοποιείται το στοιχείο ΕΜΕ, συμπεριλαμβανομένου του γενικού κλίματος απέναντι σε μια συγκεκριμένη χρήση, είτε αυτή είναι σταθερή, είτε φθίνουσα είτε αυξανόμενη. Ορισμένες πτυχές που απαιτούν προσαρμογή από τον εκτιμητή μπορεί να είναι οι ακόλουθες:
- ▶ Φυσική χωρητικότητα έναντι των απαιτήσεων
 - ▶ Διαθεσιμότητα εργατικού δυναμικού έναντι των απαιτήσεων
 - ▶ Διαθεσιμότητα πρώτων υλών έναντι των απαιτήσεων
 - ▶ Διαθεσιμότητα ενέργειας έναντι των απαιτήσεων
 - ▶ Διαθεσιμότητα κεφαλαίου κίνησης έναντι των απαιτήσεων
 - ▶ Πιθανές νομοθετικές εκπομπές ενέργειας/περιβαλλοντικοί έλεγχοι

- 7.20.6.** Προκειμένου να εκτιμηθεί η συνολική ζήτηση στην ευρύτερη οικονομία για οτιδήποτε και αν είναι αυτό στο οποίο συνεισφέρει το στοιχείο ΕΜΕ, οι εκτιμητές πρέπει να λάβουν υπόψη τους τις διακυμάνσεις της ζήτησης, οι οποίες είναι πιθανό να είναι κυκλικές, οπότε θα χρειαστούν κάποιες γνώσεις σχετικά με το πού μπορεί να βρίσκεται ο συγκεκριμένος κλάδος στον τρέχοντα κύκλο.
- 7.20.7.** Η οικονομική/εξωτερική απαξίωση μπορεί να ποσοτικοποιηθεί με διάφορες τεχνικές. Η κατάλληλη τεχνική εξαρτάται από τη διαθεσιμότητα των δεδομένων και τον τύπο του στοιχείου ΕΜΕ που αποτιμάται. Οι κύριες τεχνικές είναι:
- ▶ Αχρηστία (έννοια του κόστους προς τη δυναμικότητα): όταν λόγω οικονομικών/εξωτερικών παραγόντων το επίπεδο λειτουργίας του στοιχείου ΕΜΕ είναι σημαντικά χαμηλότερο από την ονομαστική ή σχεδιασμένη δυναμικότητά του, η απαξίωση μετράται ως λόγος μεταξύ της πραγματικής και της σχεδιασμένης δυναμικότητας.
 - ▶ Προσέγγιση της αγοράς: χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση της οικονομικής/εξωτερικής απαξίωσης με αναφορά σε συναλλαγές συγκριτικών στοιχείων παρόμοιου τύπου με το υπό εξέταση ΕΜΕ, που χρησιμοποιούνται στον ίδιο κλάδο και υφίστανται τον ίδιο/παρόμοιο βαθμό φυσικής και λειτουργικής απαξίωσης.
 - ▶ Προσέγγιση εισοδήματος: η έκταση της απαξίωσης εκτιμάται ως η ποσοστιαία διαφορά μεταξύ του κόστους αντικατάστασης νέου και της αξίας που υπολογίζεται με την προσέγγιση εισοδήματος για την υποθετική αντικατάσταση του υπό εξέταση ΕΜΕ.
 - ▶ Ανάλυση των αποδόσεων του κλάδου: συνίσταται στη σύγκριση των αποδόσεων του επενδεδυμένου κεφαλαίου στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται το υπό εξέταση ΕΜΕ με τις αποδόσεις του επενδεδυμένου κεφαλαίου γενικά ή σε όλους τους κλάδους.
- 7.20.8.** Εάν η ζήτηση για ένα προϊόν ή μια υπηρεσία έχει καταρρεύσει παγκοσμίως ή εντός της ακτίνας διαπραγμάτευσης και δεν αναμένεται να επανακάμψει, ενδέχεται να μην υπάρχει ζήτηση για το στοιχείο ΕΜΕ και να έχει δυνητικά υπολειμματική (αξία υλικού ή αξία εκποίησης) ή μηδενική αξία.
- 7.20.9. Σχολιασμός**
- 7.20.9.1.** Η οικονομική/εξωτερική απαξίωση συμβαίνει όταν η αγορά για ένα προϊόν έχει μειωθεί, μεταβληθεί ή εξαφανιστεί και υπάρχει πλεονάζουσα παραγωγική ικανότητα. Για παράδειγμα, όταν ο κατασκευαστικός τομέας παρουσιάζει ύφεση, η ζήτηση για σκυρόδεμα, χάλυβα και αδρανή υλικά επίσης μειώνεται, με αρνητικές επιπτώσεις στις σχετικές βιομηχανίες και στον εξοπλισμό που χρησιμοποιούν.
- 7.20.9.2.** Η εφαρμογή ή η απόσυρση των δασμών και των ποσοστώσεων μπορεί να καταστήσει τα περιουσιακά στοιχεία των ΕΜΕ εντελώς άχρηστα.

7.20.9.3. Ορισμένοι τύποι ΕΜΕ είναι λιγότερο επιρρεπείς στην οικονομική/εξωτερική απαξίωση λόγω της πιο γενικής φύσης τους, που επιτρέπει τη χρήση τους σε διάφορες αγορές και τμήματα του κλάδου. Ο εξειδικευμένος εξοπλισμός που χρησιμοποιείται αποκλειστικά σε μία μόνο αγορά ή κλάδο είναι πιο ευάλωτος σε αυτού του είδους την απαξίωση.

7.21. Υπολειμματική αξία

- ▶ Η υπολειμματική αξία είναι η εκτιμώμενη αξία των ΕΜΕ στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τους.
- ▶ Για τα στοιχεία ΕΜΕ, η υπολειμματική αξία είναι η καθαρή αξία υλικού ή εκποίησης.

7.22. Παραδοχές εκτίμησης

7.22.1. Η μέτρηση της φθοράς και της απαξίωσης είναι ένα δύσκολο έργο που απαιτεί πολλές παραδοχές από τον εκτιμητή, οι οποίες πρέπει να καταγράφονται με ακρίβεια στην Έκθεση Εκτίμησης.

7.22.2. Ο εκτιμητής θα πρέπει να καθορίσει με τον πελάτη τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιείται και θα συνεχίσει να χρησιμοποιείται το στοιχείο ΕΜΕ. Με πιο εξειδικευμένα στοιχεία ΕΜΕ, οι εκτιμητές θα πρέπει να βασίζονται περισσότερο στις πληροφορίες που παρέχει ο πελάτης ή άλλοι επαγγελματικοί σύμβουλοι. Όταν λείπουν τέτοιες πληροφορίες, πρέπει να αντισταθμίζονται με κατάλληλες παραδοχές.

7.23. *Ανακαίνιση και γενική επισκευή:* Τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία μπορούν να υποβληθούν σε ανακαίνιση ή γενική επισκευή, παρατείνοντας την οικονομική (φυσική και λειτουργική) διάρκεια ζωής τους πέραν της αρχικής διάρκειας ζωής σχεδιασμού. Ο εκτιμητής θα πρέπει να λάβει υπόψη του την εν λόγω ανακαίνιση ή επισκευή, εκτιμώντας την ωφέλιμη ζωή του στοιχείου ΕΜΕ. Οι αμιγώς ηλικιακές κλίμακες υποτίμησης είναι απίθανο να είναι πολύ ακριβείς.

8. Η Προσέγγιση Εισοδήματος

8.1. Η προσέγγιση εισοδήματος βασίζεται στην έννοια της «χρονικής αξίας του χρήματος»: ένα χρηματικό ποσό που λαμβάνεται σήμερα αξίζει περισσότερο από ένα χρηματικό ποσό που θα ληφθεί στο μέλλον, επειδή τα χρήματα που λαμβάνονται σήμερα μπορούν να επενδυθούν και να αποφέρουν τόκους. Η παρούσα αξία αντιπροσωπεύει την αξία σήμερα κάποιου προϊόντος που θα ληφθεί στο μέλλον.

8.2. Η προσέγγιση εισοδήματος χρησιμεύει για την εκτίμηση των ΕΜΕ, όπου η αξία τους προσδιορίζεται με κεφαλαιοποίηση ή προεξόφληση του εκτιμώμενου μελλοντικού εισοδήματος που θα προκύψει από τα στοιχεία ΕΜΕ, είτε το εισόδημα αυτό είναι ενοίκιο, λειτουργική μίσθωση ή κεφαλαιακή μίσθωση είτε εισόδημα που παράγεται από μια επιχείρηση που επωφελείται από τη χρήση των ΕΜΕ.

- 8.2.1.** Έτσι, το νομικό συμφέρον που αποτιμάται είναι το δικαίωμα ιδιοκτησίας επί του στοιχείου ΕΜΕ που δίνει στον ιδιοκτήτη τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί το στοιχείο ΕΜΕ για τη δημιουργία ροής εισοδήματος.
- 8.3.** Η προσέγγιση εισοδήματος βασίζεται στην ικανότητα του στοιχείου ΕΜΕ να παράγει καθαρό εισόδημα και στη σύγκρισή του με την παρούσα αξία του. Κατά την εκτίμηση των ΕΜΕ με βάση τα λειτουργικά κέρδη (όπως η εκτίμηση των μονάδων επεξεργασίας), ο εκτιμητής συχνά εργάζεται με βάση τα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και απομειώσεων (ΕΒΙΤΔΑ).
- 8.4.** Όλα τα δεδομένα και οι παραδοχές πρέπει να προέρχονται από την αγορά. Για παράδειγμα, τα δεδομένα που προκύπτουν από την αγορά βασίζονται στις επικρατούσες τιμές ενοικίασης στην αγορά για το ίδιο ή παρόμοιο στοιχείο ΕΜΕ. Το πραγματικό συμβατικό μίσθωμα μπορεί να είναι υψηλότερο ή χαμηλότερο από το αγοραίο μίσθωμα. Το συμβατικό μίσθωμα είναι το ποσό που συμφωνήθηκε κατά τη στιγμή της σύναψης της σύμβασης ενοικίασης/μίσθωσης.
- 8.5.** Όλες οι μέθοδοι που βασίζονται στην εισοδηματική προσέγγιση θα βασίζονται στην αλληλεπίδραση των ακόλουθων στοιχείων:
- ▶ Τρέχον και αναμενόμενο μελλοντικό καθαρό εισόδημα,
 - ▶ Η χρονική στιγμή των μελλοντικών γεγονότων που αναμένεται να επηρεάσουν το καθαρό εισόδημα,
 - ▶ Ο τρόπος με τον οποίο οι δυνητικοί αγοραστές θα υπολογίσουν αυτή την αλληλεπίδραση των χρηματικών ροών με την πάροδο του χρόνου.
- 8.6.** Η προσέγγιση του εισοδήματος είναι κατάλληλη για την εκτίμηση των κατηγοριών ΕΜΕ που επιτρέπουν τον σαφή προσδιορισμό μιας ροής καθαρού εισοδήματος που αποδίδεται αποκλειστικά στο στοιχείο ΕΜΕ. Για παράδειγμα:
1. Στοιχεία ΕΜΕ που ενοικιάζονται και δημιουργούν εισόδημα από ενοίκια για τον ιδιοκτήτη:
 - ▶ Εξοπλισμός μεταφοράς
 - ▶ Μηχανήματα κατασκευών (εκσκαφείς, μπουλντόζες, μονάδες δοσομέτρησης έτοιμου μείγματος κ.λπ.)
 - ▶ Σκάφη και γιοτ
 2. Στοιχεία ΕΜΕ που δημιουργούν αναγνωρίσιμο καθαρό εισόδημα μέσω της λειτουργίας τους για τον ιδιοκτήτη
 - ▶ Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (φωτοβολταϊκοί σταθμοί, ανεμογεννήτριες, βιοθερμικές εγκαταστάσεις)

- ▶ Απλές γραμμές παραγωγής, όπως ένα κέντρο επεξεργασίας χάλυβα, μια εγκατάσταση εκτύπωσης, αυτοτελείς μηχανές ΕΜΕ, όπως μηχανή διαμόρφωσης πλαστικών, τόννος, φρέζα κ.λπ.

3. Εγκαταστάσεις επεξεργασίας, όπου:

- ▶ Το στοιχείο ΕΜΕ εξασφαλίζει το μεγαλύτερο μέρος της αξίας αυτής της εξειδικευμένης ιδιοκτησίας
- ▶ Το στοιχείο ΕΜΕ μπορεί εύκολα να αποσυναρμολογηθεί και να μεταφερθεί σε άλλη θέση
- ▶ Το στοιχείο ΕΜΕ αποτελεί μέρος συστημάτων διεργασιών που προορίζονται για μία ή περισσότερες τεχνολογικές διεργασίες, αλλά ταυτόχρονα μπορεί να λειτουργεί ως ξεχωριστή τεχνολογική μονάδα.

8.7. Η προσέγγιση εισοδήματος συνήθως περιλαμβάνει:

- ▶ Προσδιορισμό του αναμενόμενου καθαρού μελλοντικού εισοδήματος (ταμειακές εισροές)
- ▶ Προσδιορισμό των δαπανών σε βάθος χρόνου που απαιτούνται για την επίτευξη των αναμενόμενων μελλοντικών εσόδων (ταμειακές εκροές)
- ▶ Αφαίρεση των ετήσιων λειτουργικών δαπανών από τα αναμενόμενα μελλοντικά έσοδα
- ▶ Παραγωγή του προεξοφλητικού επιτοκίου ή του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης
- ▶ Προσδιορισμό της παρούσας αξίας των ετήσιων καθαρών ταμειακών ροών
- ▶ Εκτίμηση της τελικής αξίας του στοιχείου ΕΜΕ
- ▶ Εκτίμηση της αξίας του στοιχείου ΕΜΕ

8.8. Δύο είναι οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται συνήθως για την εκτίμηση των ΕΜΕ με την εισοδηματική προσέγγιση:

1. Η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης (DC) μετρά την αξία διαιρώντας το καθαρό εισόδημα μιας περιόδου με έναν συντελεστή κεφαλαιοποίησης. Η μέθοδος κεφαλαιοποιεί απλώς τα καθαρά έσοδα ή τις ταμειακές ροές μιας περιόδου κατά τη διάρκεια της απομένουσας ωφέλιμης ζωής. Υποθέτει ότι δεν θα υπάρξει καμία μεταβολή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης και καμία διακοπή της ροής εισοδήματος. Πρόκειται για μοντέλο μίας περιόδου.
2. Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) μετρά την αξία με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες στην παρούσα αξία. Η μέθοδος DCF αναπτύσσεται συχνότερα σε μια βάση καθαρών ταμειακών

ρών χωρίς χρέος. Η μέθοδος καταλήγει στην αξία των ΕΜΕ που συνδέονται με μια συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Πρόκειται για μοντέλο πολλαπλών περιόδων.

8.9. Η ΕΜΕ θα πρέπει συνήθως να διακρίνεται από την επιχείρηση που τη χρησιμοποιεί. Όταν η αξία των ΕΜΕ προέρχεται από τη λειτουργική δραστηριότητα μιας μονάδας παραγωγής ή μεταποίησης, πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα ώστε να αποκλείονται τυχόν ταμειακές εισροές ή εκροές που δεν σχετίζονται με τη λειτουργία των ΕΜΕ που αποτιμώνται, όπως έσοδα ή έξοδα από τόκους, πληρωμές ασφαλιστικών απαιτήσεων ή αντικαταστάσεις ΕΜΕ, καθώς και ταμειακές εισροές ή εκροές που σχετίζονται με άυλα και συνεισφερόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως λογισμικό, συγκεκριμένο εργατικό δυναμικό, κεφάλαιο κίνησης και υπεραξία.

8.10. Μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης

8.10.1. Εάν κατά την ημερομηνία εκτίμησης, το εισόδημα που παράγεται από το στοιχείο ΕΜΕ είναι διαρκές, εφαρμόζεται άμεση κεφαλαιοποίηση με βάση τον τύπο: η αξία κεφαλαίου ισούται με το καθαρό λειτουργικό εισόδημα διαιρούμενο με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης.

8.10.2. Όταν χρησιμοποιείται η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης, απαιτούνται δύο βασικά βήματα:

1. Πρόβλεψη του καθαρού εισοδήματος
2. Εξαγωγή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης

8.10.3. Η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί εάν το ετήσιο εισόδημα που εφαρμόζεται είναι ενδεικτικό του ετήσιου εισοδήματος για την υπόλοιπη διάρκεια ζωής του περιουσιακού στοιχείου και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αντικατοπτρίζει την περίοδο ανάκτησης του περιουσιακού στοιχείου.

8.10.4. Αν και σε σύγκριση με τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών η άμεση κεφαλαιοποίηση περιλαμβάνει λιγότερες παραδοχές, απαιτεί ισχυρή επιχειρηματολογία διότι:

1. Το προσδόκιμο ωφέλιμης ζωής των ΕΜΕ είναι σχετικά μικρό.
2. Το εισόδημα που παράγεται από τα στοιχεία ΕΜΕ τείνει να μεταβάλλεται κατά τη διάρκεια της απομένουσας ωφέλιμης ζωής, ακολουθώντας συχνά φθίνουσα τάση.

8.10.5. Η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης μπορεί να είναι χρήσιμη για τον υπολογισμό της απόσβεσης λόγω λειτουργικών ή οικονομικών παραγόντων. Για παράδειγμα, εάν το μηχάνημα που αφορά το θέμα μπορεί να λειτουργεί μόνο λίγες ώρες την ημέρα, αλλά ένα σύγχρονο μηχάνημα αντικατάστασης μπορεί να λειτουργεί περισσότερες ώρες την ημέρα, η απώλεια εσόδων από τις μη παραγωγικές ώρες μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί και το εκτιμώμενο ποσό να αφαιρεθεί από το κόστος αντικατάστασης. Το αν η απαξίωση ήταν λειτουργική ή οικονομική θα εξαρτηθεί από το αν οι δυνάμεις που μείωσαν τις ώρες παραγωγής ήταν εσωτερικές ή εξωτερικές.

8.10.6. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου της άμεσης κεφαλαιοποίησης, είναι σημαντικό να κεφαλαιοποιείται το εισόδημα που παράγεται αποκλειστικά από το στοιχείο ΕΜΕ και όχι το εισόδημα της επιχείρησης στην οποία ανήκει το στοιχείο ΕΜΕ.

8.11. Η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση εξοπλισμού όπως οχήματα, εργαλειομηχανές, γεωργικά μηχανήματα, μηχανήματα κατασκευών και ορυχείων κ.λπ. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι ο εν λόγω εξοπλισμός είναι συνήθως ενοικιάσιμος και μπορούν να βρεθούν κατάλληλα συγκριτικά στοιχεία στην αγορά ενοικίασης μηχανημάτων.

8.12. Συντελεστής κεφαλαιοποίησης

8.12.1. Η ανάπτυξη ενός κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης είναι ένα κρίσιμο βήμα στη διαδικασία της άμεσης κεφαλαιοποίησης, καθώς η μελλοντική ικανότητα δημιουργίας εισοδήματος των ΕΜΕ είναι συνήθως βραχυπρόθεσμη σε σύγκριση με τα ακίνητα. Ως εκ τούτου, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης πρέπει να περιέχει διατάξεις τόσο για την απόδοση της επένδυσης (προεξοφλητικό επιτόκιο) όσο και για την ανάκτηση κεφαλαίου (απόδοση της επένδυσης). Στην πραγματικότητα, το επιτόκιο κεφαλαιοποίησης ισούται με το προεξοφλητικό επιτόκιο μείον τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη.

8.12.2. Κατά την επιλογή του συντελεστή που πρέπει να υιοθετηθεί, ο εκτιμητής πρέπει να λάβει υπόψη του:

- ▶ Τους κινδύνους που συνδέονται με την ικανότητα δημιουργίας εισοδήματος του στοιχείου ΕΜΕ, οι οποίοι αποτυπώνονται στο ποσοστό κεφαλαιοποίησης
- ▶ Την αναμενόμενη απομένουσα ωφέλιμη ζωή του στοιχείου ΕΜΕ

8.12.3. Ακόμη και όταν εφαρμόζεται η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η αξία εκποίησης ή η αξία υλικού, εάν υπάρχει, όταν το στοιχείο ΕΜΕ έχει φθάσει στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του. Η ανάλυση των τιμών μεταπώλησης του μεταχειρισμένου εξοπλισμού μπορεί να είναι χρήσιμη για τον προσδιορισμό της αξίας εκποίησης.

8.12.4. Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης ή οι πολλαπλασιαστές εισοδήματος μπορούν μερικές φορές να εξαχθούν από συγκρίσιμες πωλήσεις. Τέτοιοι συντελεστές κεφαλαιοποίησης ή πολλαπλασιαστές εισοδήματος που προκύπτουν από την αγορά μπορούν να παρέχουν αξιόπιστες εκτιμήσεις της αξίας, εάν προέρχονται από συγκρίσιμες πωλήσεις με τις ίδιες δυνατότητες για μελλοντικό εισόδημα.

8.12.5. Ο συνηθέστερος πολλαπλασιαστής άμεσης κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση των ΕΜΕ είναι ο πολλαπλασιαστής ακαθάριστου εισοδήματος, ο οποίος προκύπτει από:

- 1.** Εξαγωγή από συγκρίσιμες πωλήσεις ΕΜΕ

2. Σύγκριση των συγκρίσιμων χαρακτηριστικών ΕΜΕ (φυσικών, λειτουργικών και οικονομικών) με το υπό εξέταση ΕΜΕ
 3. Προσαρμογή των συγκρίσιμων πολλαπλασιαστών ΕΜΕ για την επίτευξη κατάλληλου πολλαπλασιαστή
- 8.12.6. Κατά τον υπολογισμό της αξίας ή την εξαγωγή πολλαπλασιαστών, ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίζει ότι το εισόδημα (όπως και αν εκτιμάται) υπολογίζεται στην ίδια βάση.

8.13. Προεξόφληση ταμειακών ροών

8.13.1. Για την εκτίμηση πλήρων εγκαταστάσεων, η μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) οδηγεί στην επιχειρηματική αξία μιας λειτουργούσας επιχείρησης, η οποία περιλαμβάνει τις αξίες του κεφαλαίου κίνησης, των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων (ακίνητα, μηχανήματα και εξοπλισμός) και των άυλων περιουσιακών στοιχείων. Η αξία των μηχανημάτων και του εξοπλισμού υπολογίζεται με τις κατάλληλες αφαιρέσεις από την αξία της επιχείρησης.

8.13.2. Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών βασίζεται σε υπολογισμούς της παρούσας αξίας των αναμενόμενων καθαρών εσόδων ή ταμειακών ροών που προβάλλονται σε μια συγκεκριμένη περίοδο υπολογισμού. Το αναμενόμενο καθαρό εισόδημα περιλαμβάνει επίσης μια τελική αξία η οποία συνήθως υπολογίζεται και προεξοφλείται στο τέλος μιας πλασματικής περιόδου διακράτησης. Κατά συνέπεια, πρέπει να προσδιοριστούν ο χρονικός ορίζοντας, οι προβλεπόμενες ταμειακές ροές και η τελική αξία. Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας, το εκτιμώμενο εισόδημα ή η ταμειακή ροή πρέπει να προεξοφληθεί και να προσδιοριστεί ένα προεξοφλητικό επιτόκιο.

8.13.3. Βασικά βήματα για την εφαρμογή της μεθόδου DCF:

- ▶ Επιλογή του τύπου της ταμειακής ροής που σχετίζεται με τη φύση του στοιχείου ΕΜΕ και τον σκοπό της εκτίμησης.
- ▶ Καθορισμός του χρονικού ορίζοντα για τις προβλέψεις ταμειακών ροών.
- ▶ Εκτίμηση όλων των ταμειακών εισροών και εκροών για κάθε έτος για μια καθορισμένη χρονική περίοδο (περίοδος DCF).
- ▶ Υπολογισμός της τελικής αξίας του στοιχείου ΕΜΕ στο τέλος της περιόδου προβλεπόμενων ταμειακών ροών (εάν υπάρχει).
- ▶ Επιλογή του επιτοκίου προεξόφλησης υπό το πρίσμα του γενικού επιπέδου κινδύνου που ενυπάρχει στο μοντέλο.
- ▶ Προεξόφληση των προβλεπόμενων ταμειακών ροών στην παρούσα αξία τους, συμπεριλαμβανομένης της προβλεπόμενης τελικής αξίας (εάν υπάρχει).

8.14. Σκέψεις για τις ταμειακές ροές

8.14.1. Η ταμειακή ροή πρέπει να ανταποκρίνεται στη φύση του στοιχείου ΕΜΕ και στον σκοπό της εκτίμησης. Ως εκ τούτου, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθοι παράγοντες:

- ▶ Μόνο οι ταμειακές εισροές και εκροές που αφορούν τη λειτουργία του στοιχείου ΕΜΕ ως αυτόνομου στοιχείου είναι κατάλληλες.
- ▶ Η προβλεπόμενη ταμειακή ροή μπορεί να είναι ρητή (αντανακλώντας τη μελλοντική ανάπτυξη) ή σιωπηρή (εξαιρώντας τις προσδοκίες μελλοντικής ανάπτυξης), προ φόρων ή μετά φόρων, πριν ή μετά τα χρεωστικά στοιχεία, ανάλογα με διάφορους παράγοντες, όπως η φύση του στοιχείου ΕΜΕ, ο σκοπός της εκτίμησης, η επιλεγμένη βάση αξίας, τα διαθέσιμα στοιχεία κ.λπ.
- ▶ Συνήθως, οι ταμειακές ροές δηλώνονται στο νόμισμα του εισοδήματος.
- ▶ Το προεξοφλητικό επιτόκιο πρέπει να είναι συνεπές με τις εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, δηλαδή πρέπει να βασίζεται στις ίδιες παραδοχές όσον αφορά το χρονοδιάγραμμα, τον πληθωρισμό, το κόστος, τη χρηματοδότηση και τους φόρους. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που επιλέγεται δεν θα πρέπει να αντανακλά τους κινδύνους για τους οποίους έχουν προσαρμοστεί οι εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών.

8.15. Η περίοδος διακράτησης

8.15.1. Οι ταμειακές ροές εκτιμώνται κατά τη διάρκεια μιας ορισμένης περιόδου κατά την οποία ο υποθετικός αγοραστής θα κατέχει το στοιχείο ΕΜΕ πριν το πουλήσει τελικά. Δεν υπάρχει συγκεκριμένος κανόνας σχετικά με το πόσο μεγάλη πρέπει να είναι η περίοδος διακράτησης. Τα κριτήρια επιλογής εξαρτώνται από τον σκοπό της εκτίμησης, τη φύση του στοιχείου ΕΜΕ, τις διαθέσιμες πληροφορίες και τις απαιτούμενες βάσεις της αξίας:

- ▶ Γενικά, η περίοδος διακράτησης θα πρέπει να είναι επαρκής για να επιτύχει το στοιχείο ΕΜΕ ένα σταθεροποιημένο επίπεδο καθαρού εισοδήματος, μετά το οποίο θα πρέπει να προσδιοριστεί η τελική/υπολειμματική αξία.
- ▶ Για τα στοιχεία ΕΜΕ με μικρή ωφέλιμη ζωή, είναι πιο πιθανό να είναι δυνατή και σχετική η πρόβλεψη των ταμειακών ροών για ολόκληρη την εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή τους.
- ▶ Για τα στοιχεία ΕΜΕ σε κυκλικές διεργασίες, η περίοδος διακράτησης θα πρέπει να καλύπτει τουλάχιστον έναν ολόκληρο κύκλο διεργασίας.

8.16. Προβλέψεις ταμειακών ροών

- 8.16.1.** Οι πληροφορίες για το εισόδημα και το λειτουργικό κόστος μπορούν να ληφθούν είτε από πρωτογενείς είτε από δευτερογενείς πηγές. Πρωτογενείς πηγές είναι οι ρυθμιστικοί φορείς, οι κατασκευαστές ΕΜΕ, οι ιδιοκτήτες και οι διαχειριστές ΕΜΕ κ.λπ. Δευτερογενείς πηγές είναι οι δημοσιευμένες πληροφορίες.
- 8.16.2.** Όταν βασίζονται σε δημοσιευμένες πληροφορίες, οι εκτιμητές πρέπει να είναι κριτικοί απέναντί τους και να διασφαλίζουν ότι αυτές λαμβάνονται και παρατίθενται σωστά.
- 8.16.3.** Συνήθως, η πρόβλεψη ταμειακών ροών δεν περιλαμβάνει τους φόρους, την εξυπηρέτηση δανείων/χρεών και τις λογιστικές αποσβέσεις.
- 8.16.4.** Οι ταμειακές εισροές (έσοδα) περιλαμβάνουν συνήθως μετρητά που λαμβάνονται από:
- ▶ Πώληση αγαθών ή/και υπηρεσιών που παράγονται από το στοιχείο ΕΜΕ. Αυτές συνδέονται άμεσα με την προβλεπόμενη παραγωγική ικανότητα
 - ▶ Οφέλη που προκύπτουν από το ρυθμιστικό πλαίσιο (π.χ. πώληση πράσινων πιστοποιητικών, τέλη εισόδου κ.λπ.)
 - ▶ Πώληση ή ενοικίαση του στοιχείου ΕΜΕ
- 8.16.5.** Οι ταμειακές εκροές (έξοδα) περιλαμβάνουν συνήθως δαπάνες για:
- ▶ Ενέργεια που καταναλώνεται από τη λειτουργία του στοιχείου ΕΜΕ
 - ▶ Πρώτες ύλες ή ημιτελή προϊόντα που απαιτούνται για την παραγωγή
 - ▶ Μισθοί και αμοιβές που καταβάλλονται για τη λειτουργία του στοιχείου ΕΜΕ
 - ▶ Τακτική συντήρηση και τυχόν προγραμματισμένη ανακαίνιση του στοιχείου ΕΜΕ
 - ▶ Ασφάλιση του στοιχείου ΕΜΕ
 - ▶ Ρυθμιστικές δεσμεύσεις, κυρώσεις ή τέλη (π.χ. αγορά πράσινων πιστοποιητικών, διαχείριση αποβλήτων, περιβαλλοντική αποκατάσταση του χώρου λειτουργίας κ.λπ.)
 - ▶ Πληρωμές για διπλώματα ευρεσιτεχνίας, δικαιώματα, άδειες κ.λπ.
 - ▶ Μισθώματα που καταβάλλονται για τα απαιτούμενα ακίνητα ή συμπληρωματικά περιουσιακά στοιχεία (εάν υπάρχουν)
 - ▶ Διοίκηση και πωλήσεις (κατά περίπτωση)
- 8.17. Τελική αξία**
- 8.17.1.** Η τελική αξία είναι η αξία του στοιχείου ΕΜΕ ως τέτοιου στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του μετά την περίοδο διακράτησης. Η αξία αυτή περιλαμβάνεται στη ροή εισοδήματος του στοιχείου ΕΜΕ κατά τη διάρκεια της περιόδου διακράτησης και προεξοφλείται στην παρούσα αξία.

8.17.2. Για τα στοιχεία ΕΜΕ, οι πιο συχνά χρησιμοποιούμενες μέθοδοι υπολογισμού της τελικής αξίας είναι οι εξής:

1. Προσέγγιση Αγοράς/αξία εξόδου Η μέθοδος αυτή μπορεί να εκτελεστεί με διάφορους τρόπους, αλλά ο απώτερος στόχος είναι να υπολογιστεί η αξία του περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της καθορισμένης πρόβλεψης ταμειακών ροών. Οι συνήθεις τρόποι υπολογισμού της τελικής αξίας βάσει αυτής της μεθόδου περιλαμβάνουν την εφαρμογή ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης βάσει στοιχείων της αγοράς ή ενός πολλαπλάσιου της αγοράς. Σε μια ρητή εκτίμηση DCF οι εκτιμητές θα πρέπει επίσης να εξετάζουν τις αναμενόμενες συνθήκες της αγοράς στο τέλος της περιόδου πρόβλεψης και να προβαίνουν σε ανάλογες προσαρμογές.
2. Άμεση κεφαλαιοποίηση
3. Προσέγγιση κόστους
4. Καθαρή αξία υλικού ή εκποίησης. Η τελική αξία ορισμένων περιουσιακών στοιχείων μπορεί να έχει μικρή ή καθόλου σχέση με την προηγούμενη ταμειακή ροή. Σε τέτοιες περιπτώσεις, η τελική αξία υπολογίζεται συνήθως ως η αξία υλικού του περιουσιακού στοιχείου, μείον το κόστος διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου. Σε περιπτώσεις όπου το κόστος υπερβαίνει την αξία υλικού, η τελική αξία είναι αρνητική και αναφέρεται ως κόστος διάθεσης ή υποχρέωση απόσυρσης περιουσιακών στοιχείων.

8.18. Επιτόκιο προεξόφλησης

8.18.1. Όλες οι εισροές και εκροές στο μοντέλο ταμειακών ροών, συμπεριλαμβανομένης της τελικής αξίας, προεξοφλούνται με την εφαρμογή κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Το προεξοφλητικό επιτόκιο έχει ως στόχο να αντικατοπτρίζει την εκτίμηση του υποθετικού αγοραστή για τον κίνδυνο που ενέχει το εν λόγω στοιχείο ΕΜΕ.

8.18.2. Ιδανικά, ο εκτιμητής θα είχε στοιχεία για τα επιτόκια προεξόφλησης από πρόσφατες συναλλαγές, αλλά τέτοιες πληροφορίες είναι συχνά σπάνιες.

8.18.3. Όταν δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία συναλλαγών, το προεξοφλητικό επιτόκιο μπορεί να υπολογιστεί χρησιμοποιώντας:

- ▶ Μοντέλο Αποτίμησης Κεφαλαιακών Στοιχείων (CAPM)
- ▶ Μέσο σταθμισμένο κόστος κεφαλαίου
- ▶ Μέθοδος Συσώρευσης

8.18.4. Κατά την ανάπτυξη ενός προεξοφλητικού επιτοκίου, ο εκτιμητής θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη:

- ▶ Το είδος του υπό εκτίμηση στοιχείου ΕΜΕ
- ▶ Συγκρίσιμα στοιχεία της αγοράς

- ▶ Την ηλικία του στοιχείου ΕΜΕ σε σχέση με τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής της
 - ▶ Τις απαιτούμενες βάσεις αξίας
 - ▶ Τον βαθμό βεβαιότητας του αναμενόμενου καθαρού εισοδήματος
- 8.18.5.** Κατά την εκτίμηση της Αξίας Επένδυσης για έναν συγκεκριμένο επενδυτή, χρησιμοποιούνται ατομικές τιμές που αντικατοπτρίζουν τις ανάγκες του συγκεκριμένου επενδυτή.

8.19. Σχολιασμός

- 8.19.1.** Το προεξοφλητικό επιτόκιο πρέπει να είναι συνεπές με τις ταμειακές ροές (ή τις ροές κέρδους) που εκτιμώνται στο μοντέλο, δηλαδή πρέπει να βασίζεται στις ίδιες παραδοχές όσον αφορά το χρονοδιάγραμμα, τον πληθωρισμό, τις προσδοκίες αύξησης/μείωσης του εισοδήματος, το κόστος, τη χρηματοδότηση και τους φόρους. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που επιλέγεται δεν θα πρέπει να αντανakλά τους κινδύνους για τους οποίους έχουν προσαρμοστεί οι εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών. Για παράδειγμα, σε μια ρητή DCF, η αύξηση του εισοδήματος αντικατοπτρίζεται ήδη στις ταμειακές ροές.
- 8.19.2.** Κατά την προσαρμογή της πρόβλεψης ταμειακών ροών, ο εκτιμητής πρέπει να αιτιολογεί τις προσαρμογές και να τεκμηριώνει τη φύση και το ύψος τους.
- 8.19.3.** Κατά την ανάπτυξη του προεξοφλητικού επιτοκίου, οι εκτιμητές πρέπει να εξετάζουν τις πιθανότητες επίτευξης των προβλεπόμενων ταμειακών ροών και κατά πόσον οι παραδοχές των προβλεπόμενων ταμειακών ροών είναι συνεπείς με το προεξοφλητικό επιτόκιο.

9. Συμπέρασμα ως προς την Αξία

- 9.1.** Το συμπέρασμα αξίας πρέπει να είναι συνεπές με:
- ▶ Τους όρους ανάθεσης
 - ▶ Το αντικείμενο της εκτίμησης
 - ▶ Τις ειδικές συνθήκες της αγοράς
 - ▶ Όλες τις σχετικές πληροφορίες που είναι διαθέσιμες κατά την ημερομηνία εκτίμησης

- 9.2.** Σε ορισμένες χώρες, είναι συνήθης πρακτική, ή ακόμη και νομική υποχρέωση για ορισμένους σκοπούς εκτίμησης σε ορισμένες περιπτώσεις (π.χ. όροι δέσμευσης, νομοθετικές απαιτήσεις), να αποτιμάται η ΕΜΕ με τη χρήση δύο ή περισσότερων διαφορετικών μεθόδων, οι οποίες μπορεί, επομένως, να δίνουν αρκετές διαφορετικές τιμές. Ο εκτιμητής στη συνέχεια εξετάζει τα διάφορα αποτελέσματα και καταλήγει σύμφωνα με την επαγγελματική του αντίληψη στην τελική αξία που πρέπει να αναφερθεί. Αντίθετα, σε άλλες χώρες ο εκτιμητής αναμένεται να χρησιμοποιήσει μία μόνο μέθοδο.

ΕΠΕ-ΕΜΕ 4 Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Η Έκθεση Εκτίμησης - Ορισμός
4. Η Έκθεση Εκτίμησης
5. Έλεγχος Εκτίμησης

1. Εισαγωγή

Η εκτίμηση, όπως προσδιορίζεται από τον εκτιμητή, πρέπει να είναι σαφώς κατανοητή από τον πελάτη και τους χρήστες της. Η Έκθεση Εκτίμησης είναι το έγγραφο στο οποίο θα βασιστεί ο πελάτης προκειμένου να λάβει αποφάσεις. Συνεπώς, πρέπει να είναι ακριβής, διαφανής και κατανοητή στον πελάτη.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το παρόν Πρότυπο σχετίζεται με την Έκθεσή Εκτίμησης βάσει της οποίας ο εκτιμητής ενημερώνει τον πελάτη για την αξία του εκτιμώμενου.

3. Έκθεση Εκτίμησης - Ορισμός

Η Έκθεση Εκτίμησης είναι ένα έγγραφο που περιγράφει λεπτομερώς το πεδίο εφαρμογής, τις βασικές παραδοχές, τις μεθόδους εκτίμησης και τα συμπεράσματα μιας ανάθεσης, παρέχοντας μια επαγγελματική γνώμη για την αξία, υποστηριζόμενη από μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης στο πλαίσιο των Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού.

4. Η Έκθεση Εκτίμησης

4.1. Γενικά

4.1.1. Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να είναι γραπτή, να καταρτίζεται και να παρουσιάζεται με αξιόπιστο και κατανοητό τρόπο στους πελάτες και τους χρήστες της. Αυτό είναι απαραίτητο για μια έκθεση που αφορά την Αγοραία Αξία, καθώς και για τις εκθέσεις που αφορούν όλες τις άλλες βάσεις εκτίμησης, καθώς προσδίδει ασφάλεια μεταξύ του εκτιμητή και του πελάτη.

4.1.2. Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να καταγράφει:

- ▶ Τις οδηγίες ανάθεσης
- ▶ Τη βάση και τον σκοπό της εκτίμησης
- ▶ Τον αποδέκτη της Έκθεσης
- ▶ Λεπτομέρειες για τα συγκριτικά στοιχεία ή/και άλλες πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν και τα αποτελέσματα της ανάλυσης που οδήγησαν στη γνώμη για την αξία.

- 4.1.3. Πρέπει επίσης να εξηγεί τις αναλυτικές διαδικασίες που ακολουθήθηκαν για τη διενέργεια της εκτίμησης και να παρουσιάζει τις υποστηρικτικές πληροφορίες.
- 4.1.4. Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να παρέχει σαφή και ξεκάθαρη γνώμη για την αξία, κατά την ημερομηνία εκτίμησης με επαρκείς λεπτομέρειες, ώστε να διασφαλίζεται ότι καλύπτονται όλα τα θέματα που συμφωνήθηκαν με τον πελάτη στους όρους ανάθεσης, καθώς και όλα τα βασικά σημεία και ότι δεν υπάρχει παρανόηση της πραγματικής κατάστασης του στοιχείου ΕΜΕ και της προβλεπόμενης χρήσης.
- 4.1.5. Η Έκθεση δεν πρέπει να είναι διφορούμενη και δεν πρέπει να παραπλανά τον αναγνώστη με κανέναν τρόπο ή να δημιουργεί εσφαλμένη εντύπωση. Πρέπει επίσης να είναι γραμμένη με όρους που να μπορεί να κατανοήσει ένα άτομο που δεν έχει γνώση του στοιχείου ΕΜΕ ή των εκτιμήσεων.
- 4.1.6. Βάσει αυτής, μπορεί να ληφθούν αποφάσεις και να δεσμεύονται ή να αποσύρονται πόροι χρηματοδότησης. Εάν ο εκτιμητής έχει ισχυρές απόψεις σχετικά με τα πλεονεκτήματα ή τα μειονεκτήματα της εκτιμώμενης επιχείρησης, αυτές θα πρέπει να εκφράζονται με αιτιολογημένο και αντικειμενικό τρόπο, έτσι ώστε να επιτρέπεται στον αναγνώστη να κατανοήσει τα συμπεράσματα που εξάγονται.
- 4.1.7. Όταν ο εκτιμητής έχει λάβει εντολή να διενεργήσει εκτίμηση παρά την ύπαρξη πραγματικής ή δυνητικής σύγκρουσης συμφερόντων, η σύγκρουση αυτή και η αποδοχή της από τα μέρη πρέπει να καταγράφεται.

4.2. Περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

- 4.2.1. Η μορφή, η έκταση και οι λεπτομέρειες της Έκθεσης εναπόκεινται στη διακριτική ευχέρεια του εκτιμητή, αλλά πρέπει να ανταποκρίνονται στο συγκεκριμένο προφίλ και τις συγκεκριμένες ανάγκες του πελάτη, καθώς και στις συγκεκριμένες οδηγίες του πελάτη προς τον εκτιμητή και να λαμβάνουν υπόψη τον σκοπό και τη χρήση της εκτίμησης που προβλέπεται από τον πελάτη.
- 4.2.2. Συνεπώς, η μορφή και το περιεχόμενο της έκθεσης θα πρέπει να συμφωνούνται με τον πελάτη κατά την έναρξη της εντολής και να επιβεβαιώνονται γραπτώς στους όρους ανάθεσης.
- 4.2.3. Όταν υπάρχει ασυνήθιστη αβεβαιότητα στην αγορά στην οποία χρησιμοποιείται το υπό εκτίμηση στοιχείο ΕΜΕ και αυτό επηρεάζει την εκτίμηση, οι εκτιμητές πρέπει να προχωρούν με επιφυλάξεις, να κάνουν τον απαραίτητο σχολιασμό προς ενημέρωση του πελάτη τους και να προβαίνουν στις κατάλληλες δηλώσεις εντός της έκθεσής τους.

- 4.2.4.** Οι εκτιμήσεις καταρτίζονται με αναφορά σε συγκεκριμένη ημερομηνία εκτίμησης. Ως εκ τούτου, η αξία μπορεί να μην είναι η ίδια την επομένη μέρα από την ημερομηνία εκτίμησης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο εκτιμητής μπορεί να επιθυμεί να αναφέρει μια περίοδο μετά την οποία η εκτίμηση δεν θα πρέπει πλέον να στηρίζεται. Αυτό μπορεί να είναι ιδιαίτερα σημαντικό σε περιόδους όπου οι τιμές είναι ευμετάβλητες. Αυτό μπορεί να καθορίζεται από την εθνική νομοθεσία ή από τις απαιτήσεις της σύμβασης.
- 4.2.5.** Όλες οι Εκθέσεις Εκτίμησης πρέπει να περιλαμβάνουν δήλωση ότι ο ειδικευμένος εκτιμητής που είναι υπεύθυνος για την εκτίμηση προς τον πελάτη έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις των παρόντων Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού.
- 4.2.6.** Η Έκθεση Εκτίμησης καλύπτει τα ακόλουθα θέματα, τα οποία δεν παρουσιάζονται κατ' αρχήν με τον ίδιο τρόπο ή την ίδια σειρά:

(βλ. Παράρτημα σελ. 97)

5. Έλεγχος Εκτίμησης

- 5.1.** Ένας έλεγχος εκτίμησης είναι αξιολόγηση της έκθεσης άλλου εκτιμητή και όχι επανεκτίμηση.
- 5.2.** Λαμβάνει τη μορφή Έκθεσης Ελέγχου Εκτίμησης
- 5.3.** Ορισμένες φορές μπορεί να ζητηθεί Έκθεση Ελέγχου Εκτίμησης ως συνημμένο στην αρχική Έκθεση Εκτίμησης.
- 5.4.** Οι στόχοι του ελέγχου είναι:
- ▶ Να αξιολογηθεί η συμμόρφωση της υπό εξέταση εκτίμησης με τα Ευρωπαϊκά Πρότυπα Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού
 - ▶ Να εξεταστούν τα έγγραφα στα οποία βασίστηκε η εκτίμηση και να αξιολογηθεί η ορθή και ακριβής χρήση αυτών
 - ▶ Να εντοπιστούν τυχόν μη συμμορφώσεις και ο αντίκτυπος αυτών στα συμπεράσματα της έκθεσης
- 5.5.** Εκτός από τα απαιτούμενα στοιχεία για την επίτευξη των στόχων του ελέγχου, η Έκθεση Ελέγχου Εκτίμησης θα πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον τα εξής:
- ▶ Την ταυτότητα του πελάτη και άλλων χρηστών για τους οποίους προορίζεται η έκθεση

- ▶ Τον σκοπό για τον οποίο προβλέπεται η διεξαγωγή ελέγχου και η χρήση των αποτελεσμάτων από τον έλεγχο που διενεργήθηκε
 - ▶ Τις προϋποθέσεις επαγγελματικής ανεξαρτησίας βάσει των οποίων ο ελέγχων εκτιμητής εκφράζει αμερόληπτη γνώμη χωρίς καμία επιρροή από τρίτους
 - ▶ Κατά πόσον έχουν λάβει χώρα συζητήσεις με τον αρχικό εκτιμητή ή όχι
 - ▶ Τις παραδοχές και τις ειδικές παραδοχές στην Έκθεση Ελέγχου Εκτίμησης
- 5.6.** Το πεδίο εφαρμογής των εργασιών που λαμβάνουν χώρα στο πλαίσιο του ελέγχου πρέπει να δηλώνεται σαφώς, κατά τρόπο που δεν πρέπει να είναι παραπλανητικός για κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη ή οποιονδήποτε ανεξάρτητο αρμόδιο τρίτο, έχοντα νόμιμη πρόσβαση στο συμβόλαιο που καλύπτει το πεδίο εφαρμογής των εργασιών.
- 5.7.** Ο ελέγχων εκτιμητής πρέπει:
- ▶ Να είναι ειδικευμένος εκτιμητής
 - ▶ Να είναι ανεξάρτητος από τον εκτιμητή που εκπόνησε την αρχική εκτίμηση
 - ▶ Να έχει στην κατοχή του (τουλάχιστον) όλα τα στοιχεία και τις πληροφορίες που σχετίζονται με την επιχείρηση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, στα οποία βασίστηκε ο αρχικός εκτιμητής. Εάν ο ελέγχων εκτιμητής δεν διαθέτει αυτές τις πληροφορίες ή διαθέτει μόνο μέρος αυτών, αυτό πρέπει να δηλώνεται σαφώς.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ
ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ
ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

A. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΝΤΟΛΗΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

A.1. Το περιουσιακό στοιχείο

1. Το περιουσιακό στοιχείο - Όνομα ή σύντομη περιγραφή του περιουσιακού στοιχείου.
2. Διεύθυνση στην οποία βρίσκεται το περιουσιακό στοιχείο (κατά περίπτωση).
3. Αναγνώριση σε χάρτη (εάν υπάρχει, π.χ. εργοστάσιο).

A.2. Ο πελάτης

4. Αναγνώριση του εντολέα πελάτη (όνομα, στοιχεία).
5. Με ποιον τρόπο έδωσε ο πελάτης εντολή στον εκτιμητή και κάθε τυχόν τροποποίηση από την ημερομηνία της εντολής και έπειτα.
6. Εξάρτηση τρίτων - Εάν έχει συμφωνηθεί ότι συγκεκριμένα τρίτα μέρη μπορούν να χρησιμοποιήσουν την Έκθεση, αυτά τα μέρη πρέπει να κατονομαστούν.
7. Περιορισμοί στην Έκθεση/ρήτρα εμπιστευτικότητας - Ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει τυχόν περιορισμούς στη χρήση της Έκθεσης καθώς και τυχόν περιορισμούς σχετικά με τη δημοσίευσή της.

A.3. Ο εκτιμητής

8. Προσδιορισμός του εκτιμητή - Όταν η εντολή εκτίμησης δίνεται σε μια εταιρεία, πρέπει να προσδιορίζεται ο εκτιμητής που διενεργεί την έκθεση.
9. Τα προσόντα του εκτιμητή.
10. Η ιδιότητα του ανεξάρτητου εκτιμητή (εξωτερικός ή εσωτερικός).
11. Επιβεβαίωση ότι ο εκτιμητής διαθέτει την εμπειρία και τη γνώση της αγοράς που απαιτούνται για την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου.

12. Επιβεβαίωση ότι δεν υπάρχουν συγκρούσεις συμφερόντων - Όταν υπάρχουν συγκρούσεις συμφερόντων, η έκθεση πρέπει να αναφέρει ότι αυτές τέθηκαν υπόψη του πελάτη και ότι και τα δύο μέρη αποδέχθηκαν να αναλάβουν την εκτίμηση θεωρώντας ότι οι συγκρούσεις δεν είναι κρίσιμες για την αντικειμενικότητα της εκτίμησης.
13. Χρήση ειδικών εκτιμητών ή συμβούλων - Όταν ο υπογράφων εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει τις υπηρεσίες τρίτων ειδικών, αυτές θα πρέπει να προσδιορίζονται και να καταγράφεται η συμφωνία του πελάτη για τη χρήση τους.

A.4. Το πλαίσιο εργασίας

14. Ο σκοπός της εκτίμησης (δάνειο και άλλη τραπεζική χρήση, πώληση/αγορά, φορολόγηση, αναβάθμιση, χρηματοοικονομική πληροφόρηση κ.λπ.)
15. Η βάση της αξίας που εφαρμόστηκε, συμπεριλαμβανομένου του πλήρους σχετικού ορισμού των ΕΠΕ-ΕΜΕ (π.χ. Αγοραία Αξία) και αναφορά στο νόμο ή τον κανονισμό που καθορίζει τη βάση της εκτίμησης.
16. Το νομικό συμφέρον επί του υπό εκτίμηση περιουσιακού στοιχείου (ιδιόκτητο/ απόλυτη ιδιοκτησία χωρίς δάνεια και υποθήκες, μίσθωση ή άλλο, ποσοστό ιδιοκτησίας κ.λπ.).
17. Εάν γίνεται μια ειδική παραδοχή, ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει σαφώς στο συμπέρασμα της έκθεσης εκτίμησης, μαζί με τη γνώμη επί της αξίας, ότι η τελευταία έχει προκύψει βάσει αυτής της ειδικής παραδοχής.
18. Οι έρευνες που διενεργήθηκαν

A.5. Οι διαθέσιμες πληροφορίες

19. Πληροφορίες που ελήφθησαν και εξετάστηκαν - Κατάλογος εγγράφων και άλλων πληροφοριών που προέρχονται από τρίτους ή/και από τον πελάτη, π.χ. διάφορες άδειες, μητρώα περιουσιακών στοιχείων, αρχεία συντήρησης κ.λπ., συμπεριλαμβανομένης της προέλευσης των δεδομένων και των αποδεικτικών στοιχείων (επισυνάπτονται ως παραρτήματα).
20. Πηγή δεδομένων μέτρησης και χρησιμοποιούμενα πρότυπα μέτρησης.
21. Οι εκτιμητές πρέπει να αναφέρουν κάθε σημαντική παραδοχή που έκαναν σχετικά με έγγραφα ή πληροφορίες που δεν τέθηκαν στη διάθεσή τους ή σχετικά με πληροφορίες που δεν μπόρεσαν να επαληθεύσουν.

22. Επίσης, εάν βασίστηκαν σε πληροφορίες που δόθηκαν από τον πελάτη και από τρίτους, θα πρέπει να το καταγράφουν.

A.6. Η αυτοψία

23. Το πεδίο εφαρμογής της αυτοψίας που διεξήχθη. Αμιγώς οπτική, χωρίς κάλυψη κρυφών ελαττωμάτων, εκτός εάν δοθεί διαφορετική εντολή.
24. Η ημερομηνία της αυτοψίας.
25. Επιβεβαίωση ότι η αυτοψία έγινε από τον εκτιμητή ή από πρόσωπο με τα κατάλληλα προσόντα υπό την ευθύνη του εκτιμητή. Σε κάθε περίπτωση, η ευθύνη για την αυτοψία ανήκει στον εκτιμητή.
26. Πρέπει να αναφέρεται το όνομα και τα προσόντα του προσώπου που επιθεώρησε φυσικά το περιουσιακό στοιχείο και η έκταση των επιθεωρήσεων που πραγματοποιήθηκαν. Εάν η αυτοψία ήταν λιγότερο πλήρης από ό,τι συνήθως απαιτείται για αυτό το είδος εκτίμησης (π.χ. δεν έγινε επαλήθευση της λειτουργικής κατάστασης), αυτό πρέπει να αναφέρεται.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

B.1. Μικροταυτοποίηση

27. Η περιγραφή πρέπει να περιλαμβάνει (κατά περίπτωση) τα ακόλουθα στοιχεία: κατασκευαστή, μοντέλο/τύπο, σειριακό αριθμό, έτος κατασκευής, ονομαστική απόδοση/χωρητικότητα, κατανάλωση ισχύος, τύπο παροχής ενέργειας, συμμόρφωση με τους περιβαλλοντικούς κανονισμούς/κανονισμούς ασφαλείας, περιλαμβανόμενα εξαρτήματα ή συμπληρωματικό/βοηθητικό εξοπλισμό.
28. Λεπτομέρειες σχετικά με την κατάσταση του περιουσιακού στοιχείου, συμπεριλαμβανομένης της αναφοράς στην κατάσταση συντήρησής του, όπως αυτή απεικονίζεται στα μητρώα συντήρησης, στις σημαντικές αναβαθμίσεις που έχουν εφαρμοστεί κ.λπ.
29. Λεπτομέρειες σχετικά με το περιβάλλον εργασίας και την κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων, που επηρεάζουν τη συνολική κατάστασή τους.
30. Γνώμη του εκτιμητή για τα χαρακτηριστικά της αγοράς που τείνουν να επηρεάζουν την αξία του περιουσιακού στοιχείου.

B.2. Μακροταυτοποίηση

31. Ανάλυση θέσης: περιγραφή των γραμμών παραγωγής στο εργοστάσιο- περιγραφή των χρησιμοποιούμενων διαδικασιών (ένα διάγραμμα ροής είναι μερικές φορές χρήσιμο)- αναφορά στην πραγματική και ονομαστική παραγωγική ικανότητα, τις βάρδιες εργασίας κ.λπ.
32. Περιγραφή του καθεστώτος αδειοδότησης της μονάδας και της συμμόρφωσης με το κανονιστικό πλαίσιο.
33. Σχολιασμός σχετικά με τα φυσικά χαρακτηριστικά όσον αφορά την ποιότητα, την ημερομηνία κατασκευής, την τεχνολογική κατάσταση, τη συνολική κατάσταση συντήρησης κ.λπ.
34. Εξέταση της κατάστασης του κέντρου παραγωγής στο οποίο ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

B.3. Η νομική κατάσταση

- 35.** Ιδιοκτησία - Συμπεριλαμβάνονται σχόλια σχετικά με τυχόν συμφωνίες, δικαιώματα τρίτων επί του περιουσιακού στοιχείου, περιορισμούς ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην αξία.
- 36.** Μισθώσεις - Πληροφορίες σχετικά με τους κύριους όρους της μίσθωσης, τα ποσά των τρεχόντων μισθωμάτων και τυχόν προβλέψεις για τη μεταβολή τους κατά τη διάρκεια της εναπομένουσας διάρκειας της μίσθωσης.
- 37.** Θέματα αδειοδότησης - Πληροφορίες σχετικά με τις ισχύουσες άδειες, ημερομηνίες λήξης, κατάσταση ανανέωσης, θέματα συμμόρφωσης, περιβαλλοντικά θέματα, θέματα λειτουργικής υγείας και ασφάλειας (OHS).
- 38.** Κρίση του αντίκτυπου της νομικής κατάστασης στην αξία.

Γ. ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Γ.1. Η μεθοδολογία

- 39. Μεθοδολογία - Περιγραφή των προσεγγίσεων εκτίμησης που εξετάστηκαν- ποιες προσεγγίσεις και ποιες μέθοδοι χρησιμοποιήθηκαν.
- 40. Βασικές παραδοχές - Συνιστάται να εξηγείται η επιλογή αυτών των βασικών στοιχείων με αναφορά στα συγκριτικά στοιχεία που παρατίθενται.

Γ.2. Τα κριτήρια επιλογής των σχετικών δεδομένων της αγοράς

- 41. Τα κριτήρια που επιλέγονται για την επιλογή των συγκριτικών στοιχείων (χρησιμοποιούμενη/-ες) αγορά/-ες), μέγεθος, τύπος κ.λπ.) πρέπει να δηλώνονται με σαφήνεια και να συνάδουν με τα χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου.
- 42. Οι πληροφορίες σχετικά με συναλλαγές σε σχέση με συγκρίσιμα περιουσιακά στοιχεία (επεξεργασμένες κατά περίπτωση για λόγους εμπιστευτικότητας και προστασίας της ιδιωτικής ζωής) και άλλα δεδομένα της αγοράς (π.χ. ζητούμενες τιμές) πρέπει να παρατίθενται με σαφήνεια, μαζί με την πηγή των πληροφοριών αυτών και τα κριτήρια που επιλέγονται για την επιλογή των συγκριτικών στοιχείων.

Γ.3. Η ανάλυση των δεδομένων της αγοράς

- 43. Περιγραφή κάθε συγκριτικού στοιχείου (μπορούν να συμπεριληφθούν φωτογραφίες ως παραρτήματα, επιλεγμένες κατά το δέον από άποψη εμπιστευτικότητας και προστασίας της ιδιωτικής ζωής).
- 44. Προσαρμογές στις αξίες συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων με συνοδευτικό σχολιασμό - Ο εκτιμητής πρέπει να παρέχει κατάλληλο σχολιασμό που να αντικατοπτρίζει τη λογική και το σκεπτικό για τις εφαρμοσθείσες προσαρμογές.

Γ.4. Εκτίμηση

- 45. Αναλυτικός υπολογισμός που υποστηρίζει τη γνώμη για την αξία.

Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

46. Η αξία που προσδιορίζεται στην έκθεση πρέπει να δηλώνεται σαφώς και ξεκάθαρα, και να βεβαιώνεται ότι έχει διεξαχθεί επαρκής έρευνα που δικαιολογηθεί τη διαμόρφωση γνώμης για την προσδιορισθείσα αξία.
47. Τελικό συμπέρασμα σχετικά με την αξία.
48. Ημερομηνία εκτίμησης.
49. Σαφής δήλωση σχετικά με το αν τα έξοδα συναλλαγής, όπως ο ΦΠΑ, οι αμοιβές κ.λπ. περιλαμβάνονται ή όχι στην αναφερόμενη αξία.
50. Νόμισμα - Η προσδιοριζόμενη αξία πρέπει να αναφέρεται σαφώς στο νόμισμα που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση. Εάν η αξία αναφέρεται σε νόμισμα άλλο από το νόμισμα της χώρας στην οποία βρίσκεται η επιχείρηση, πρέπει να αναφέρεται η συναλλαγματική ισοτιμία που εφαρμόζεται.
51. Δήλωση συμμόρφωσης με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (GDPR).
52. Δήλωση συμμόρφωσης με τα ΕΠΕ-ΕΜΕ.
53. Βασική αποποίηση ευθυνών.
54. Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να υπογράφεται και να χρονολογείται από τον εκτιμητή.
55. Παράρτημα με αντίγραφα των εγγράφων που χρησιμοποιούνται ως υποστηρικτικά τεκμήρια (βλ. 19) καθώς και φωτογραφική τεκμηρίωση του περιουσιακού στοιχείου.

ΕΠΕ-ΕΜΕ 5 Εκτίμηση Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού και Ενεργειακή Απόδοση

Η νομική υποχρέωση συμμόρφωσης με τη νομοθεσία που απαιτεί υψηλότερο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης / μείωσης των εκπομπών μέχρι μια καθορισμένη ημερομηνία δημιουργεί ένα αναπόφευκτο μεγάλο κόστος που επηρεάζει πολλές κατηγορίες ΕΜΕ, σε βαθμό που μέχρι την ημερομηνία αυτή ο ιδιοκτήτης θα πρέπει είτε να αναβαθμίσει το στοιχείο ΕΜΕ είτε να αντικαταστήσει.

Οι εκτιμητές πρέπει να είναι ενήμεροι για τυχόν τέτοιες νομικές προθεσμίες και, όπου αυτές εμφανίζονται, πρέπει να εκτιμούν το κόστος της αναβάθμισης ή αντικατάστασης που απαιτείται για την επίτευξη του απαιτούμενου νέου επιπέδου ενεργειακής απόδοσης/μείωσης των εκπομπών ή μελλοντικών απαιτήσεων που είναι αρκετά κοντά στην έναρξη ισχύος και να εξετάζουν τον βαθμό στον οποίο το κόστος αυτό επηρεάζει την Αγοραία Αξία κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ευρωπαϊκό Πρότυπο Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού 5 - Εκτίμηση ΕΜΕ και Ενεργειακή Απόδοση
4. Σχολιασμός

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η ανάσχεση της υπερθέρμανσης του κλίματος έχει καταστεί η κορυφαία βραχυπρόθεσμη, μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη προτεραιότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Όλες ανεξαιρέτως οι σχετικές πολιτικές της ΕΕ - ενεργειακή απόδοση, ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, περιβάλλον, μεταφορές, εσωτερική αγορά, ανταγωνισμός, κρατικές ενισχύσεις, οικονομική και νομισματική πολιτική, οικονομική διακυβέρνηση, φορολογία, ψηφιοποίηση, γεωργία, αλιεία, περιφερειακή πολιτική, έρευνα και καινοτομία, ενταξιακές διαπραγματεύσεις, πολιτική γειτονίας, εξωτερικό εμπόριο, εξωτερικές υποθέσεις, εξωτερική ανάπτυξη, χρηματοδότηση για την ανάκαμψη του Covid-19 και ο προϋπολογισμός της ΕΕ (πολυετές δημοσιονομικό πλαίσιο 2021-2027) - πρέπει να σχεδιαστούν ή να επανασχεδιαστούν έτσι ώστε να συμβάλλουν στη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα και στη δέσμευση του άνθρακα.
- 1.2. Ο ευρωπαϊκός νόμος για το κλίμα θέτει νέους στόχους της ΕΕ για τουλάχιστον 55% μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου (GHG) έως το 2030 και καθαρή ουδετερότητα ως προς τον άνθρακα έως το 2050 («καθαρή» σημαίνει μείωση των εκπομπών άνθρακα σε συνδυασμό με δέσμευση άνθρακα).
- 1.3. Στο πλαίσιο της πρότασης οδηγίας για την τροποποίηση της οδηγίας (ΕΕ) 2018/2001 (οδηγία για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας):

«Τα κράτη μέλη διασφαλίζουν ότι τα βιομηχανικά προϊόντα που σύμφωνα με σήμανση ή άλλους ισχυρισμούς παράγονται με ανανεώσιμη ενέργεια και ανανεώσιμα καύσιμα μη βιολογικής προέλευσης αναφέρουν το ποσοστό της ανανεώσιμης ενέργειας που χρησιμοποιείται ή των ανανεώσιμων καυσίμων μη βιολογικής προέλευσης που χρησιμοποιούνται στο στάδιο της απόκτησης και της προεπεξεργασίας πρώτων υλών, της κατασκευής και της διανομής, υπολογιζόμενο με βάση τις μεθοδολογίες που καθορίζονται στη σύσταση 2013/179/ΕΕ (3) ή, εναλλακτικά, στο πρότυπο ISO 14067:2018» (άρθρο 22α παράγραφος 2)

Η απαίτηση αυτή θα παρέχει στον εκτιμητή ένα κλειδί για να εκτιμήσει τον πραγματικό βαθμό απαλλαγής της βιομηχανικής διαδικασίας από τις ανθρακούχες εκπομπές και, ως εκ τούτου, την έκταση της ενδεχόμενης προσαύξησης της αξίας.
- 1.4. Το Σύστημα Εμπορίας Δικαιωμάτων Εκπομπών (ΣΕΔΕ) θέτει μια τιμή στον άνθρακα και μειώνει κάθε χρόνο το ανώτατο όριο εκπομπών από ορισμένους οικονομικούς τομείς. Μείωσε τις εκπομπές από την ηλεκτροπαραγωγή και τις ενεργοβόρες βιομηχανίες κατά 48,2% μεταξύ 2005 και 2021.
- 1.4.1. Η τελευταία έκδοση μειώνει ακόμη περισσότερο το συνολικό ανώτατο όριο εκπομπών και αυξάνει τον ετήσιο ρυθμό μείωσής του.

- 1.4.2.** Καθώς ο κλοιός στενεύει, θα υπάρχει ολοένα και μεγαλύτερη προσαύξηση της αξίας των εγκαταστάσεων, των μηχανημάτων και του εξοπλισμού που μπορούν να λειτουργούν με αποδοτική χρήση καυσίμων - και εκπτώσεις για όσους δεν μπορούν. Ο εκτιμητής θα πρέπει να τις εντοπίσει και να τις υπολογίσει.
- 1.5.** Τα προτεινόμενα αυστηρότερα πρότυπα εκπομπών CO₂ για τα αυτοκίνητα και τα φορτηγά θα επιταχύνουν τη μετάβαση στην κινητικότητα χωρίς εκπομπές, απαιτώντας από τα νέα αυτοκίνητα να μειώσουν τις μέσες εκπομπές κατά 55% από το 2030 και κατά 100% από το 2035 σε σύγκριση με τα επίπεδα του 2021.
- 1.5.1.** Ως αποτέλεσμα, όλα τα νέα αυτοκίνητα που θα ταξινομηθούν από το 2035 θα είναι μηδενικών εκπομπών.
- 1.5.2.** Η εκτίμηση των διαδικασιών παραγωγής εργοστασίων αυτοκινήτων και αξεσουάρ αυτοκινήτων θα πρέπει να επανεξεταστεί πλήρως και να επαναπροσδιοριστεί υπό το πρίσμα αυτών των προθεσμιών.
- 1.6.** Ο προτεινόμενος κανονισμός για τις βιώσιμες αερομεταφορές θα υποχρεώνει τους προμηθευτές καυσίμων να αναμειγνύουν αυξανόμενα επίπεδα βιώσιμων αεροπορικών καυσίμων (SAF) στα καύσιμα αεριωθούμενων αεροσκαφών που επιβιβάζονται στα αεροδρόμια της ΕΕ, συμπεριλαμβανομένων των συνθετικών καυσίμων χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, γνωστών ως ηλεκτρονικά καύσιμα.
- 1.6.1.** Το μερίδιο όγκου της SAF θα αυξηθεί από 2% το 2025 σε 63% το 2050.
- 1.6.2.** Αυτό θα επηρεάσει τις εκθέσεις εκτίμησης τόσο για τις διαδικασίες παραγωγής αεροπορικών καυσίμων όσο και για την κατασκευή αεροσκαφών ικανών να αφομώσουν τέτοια καύσιμα.
- 1.7.** Ο προτεινόμενος κανονισμός για τη χρήση ανανεώσιμων καυσίμων και καυσίμων χαμηλών εκπομπών άνθρακα στις θαλάσσιες μεταφορές θα τονώσει την υιοθέτηση βιώσιμων καυσίμων και τεχνολογιών μηδενικών εκπομπών, θέτοντας ένα ανώτατο όριο για την περιεκτικότητα σε αέρια θερμοκηπίου της ενέργειας που χρησιμοποιούν τα πλοία που προσεγγίζουν ευρωπαϊκούς λιμένες.
- 1.7.1.** Το όριο έντασης των αερίων του θερμοκηπίου για την ενέργεια που χρησιμοποιείται στο σκάφος αυξάνεται από 2% το 2025 σε -75% το 2050.
- 1.7.2.** Υπάρχουν πρόσθετες απαιτήσεις μηδενικών εκπομπών για την ενέργεια που χρησιμοποιείται στον ελλιμενισμό.
- 1.8.** Οι εκτιμητές πρέπει να ενημερωθούν για την τελική νομοθεσία και να εκτιμήσουν τις επιπτώσεις στην Αγοραία Αξία του στοιχείου EME.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το παρόν Πρότυπο καλύπτει τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν την Αγοραία Αξία και απορρέουν από τη νομοθεσία της ΕΕ και την ενσωμάτωση στην εθνική νομοθεσία με στόχο την επίτευξη των ευρωπαϊκών στόχων Green Deal / Fit for 55.

3. Ευρωπαϊκό Πρότυπο Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού 5 - Εκτίμηση ΕΜΕ και Ενεργειακή Απόδοση

- 3.1. Η νομική υποχρέωση συμμόρφωσης με τη νομοθεσία που απαιτεί υψηλότερο επίπεδο ενεργειακής απόδοσης / μείωσης των εκπομπών μέχρι μια καθορισμένη ημερομηνία δημιουργεί ένα αναπόφευκτο μεγάλο κόστος που επηρεάζει πολλές κατηγορίες ΕΜΕ, σε βαθμό που μέχρι την ημερομηνία αυτή ο ιδιοκτήτης θα πρέπει είτε να αναβαθμίσει το στοιχείο ΕΜΕ είτε να το αντικαταστήσει.
- 3.2. Οι εκτιμητές πρέπει να είναι ενήμεροι για τυχόν τέτοιες νομικές προθεσμίες και, όπου αυτές εμφανίζονται, πρέπει να εκτιμούν το κόστος της αναβάθμισης ή αντικατάστασης που απαιτείται για την επίτευξη του απαιτούμενου νέου επιπέδου ενεργειακής απόδοσης/μείωσης των εκπομπών ή μελλοντικών απαιτήσεων που είναι αρκετά κοντά στην έναρξη ισχύος και να εξετάζουν τον βαθμό στον οποίο το κόστος αυτό επηρεάζει την Αγοραία Αξία κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

4. Σχολιασμός

- 4.1. Οι τομείς που επηρεάζονται από τη δέσμη μέτρων για την Πράσινη Συμφωνία αντιστοιχούν σε ένα τόσο μεγάλο μέρος της βιομηχανικής οικονομίας με τόσες διασυνδέσεις μεταξύ των διαφόρων κλάδων, ώστε αναμένεται να μετασηματιστεί ολόκληρο το βιομηχανικό τοπίο.
- 4.2. Οι εκτιμητές διαθέτουν όλα τα απαραίτητα εργαλεία (βλ. ΕΠΕ-ΕΜΕ 3) για την αξιολόγηση των επιπτώσεων των νομικών υποχρεώσεων σε συγκεκριμένα στοιχεία ΕΜΕ λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως:
 - ▶ Αλλαγές στον κύκλο ζωής των ΕΜΕ λόγω νομοθεσίας
 - ▶ Παλαιότητα λόγω νομοθεσίας
 - ▶ Κόστος χρήσης μη συμμορφούμενων ΕΜΕ
 - ▶ Περιορισμοί αδειοδότησης
 - ▶ Εναλλακτικές χρήσεις σε άλλες δικαιοδοσίες εκτός ΕΕ
 - ▶ Τάσεις της αγοράς για τη συγκεκριμένη κατηγορία ΕΜΕ εντός της ΕΕ ή σε άλλες δικαιοδοσίες

I.B. ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ, ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

ΕΟΕ-ΕΜΕ 1	Προσέγγιση Αγοράς
ΕΟΕ-ΕΜΕ 2	Προσέγγιση Κόστους
ΕΟΕ-ΕΜΕ 3	Προσέγγιση Εισοδήματος
ΕΟΕ-ΕΜΕ 4	Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού
ΕΟΕ-ΕΜΕ 5	Λειτουργική Απαξίωση στην Εκτίμηση Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων
ΕΟΕ-ΕΜΕ 6	Διάκριση μεταξύ σταθερών και μη σταθερών στοιχείων ΕΜΕ
ΕΟΕ-ΕΜΕ 7	Εκτίμηση Αποθεμάτων
ΕΟΕ-ΕΜΕ 8	Θέματα σχετικά με την Ασφαλιστέα Αξία, την Αξία Υλικού και την Αξία Εκποίησης
ΕΟΕ-ΕΜΕ 9	Ανακύκλωση Εξοπλισμού Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας

ΕΟΕ-ΕΜΕ 1 Προσέγγιση Αγοράς

1. Εισαγωγή
2. Μέθοδος Άμεσης Αντιστοιχίας
3. Μέθοδος Συγκριτικής Αντιστοιχίας
4. Άλλες μέθοδοι

1. Εισαγωγή

Ο εκτιμητής χρησιμοποιεί την προσέγγιση της αγοράς για να προσδιορίσει την αξία αναλύοντας τις πρόσφατες πωλήσεις ή τις ζητούμενες τιμές των ΕΜΕ που είναι παρόμοιες με το υπό εκτίμηση στοιχείο ΕΜΕ. Εάν τα συγκριτικά στοιχεία δεν είναι ακριβώς ίδια με το υπό εκτίμηση στοιχείο ΕΜΕ, η τιμή πώλησης ή η ζητούμενη τιμή προσαρμόζεται στα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση στοιχείου ΕΜΕ.

2. Μέθοδος άμεσης αντιστοιχίας

Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται όταν το υπό εξέταση ΕΜΕ και το συγκρίσιμο ΕΜΕ είναι πανομοιότυπα και τα τυπικά στοιχεία συγκρισιμότητας περιλαμβάνουν διαφορές στην κατάσταση, την ηλικία ή/και έναν μετρήσιμο δείκτη χρήσης (χιλιόμετρα, ώρες εργασίας κ.λπ.). Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, ο κατασκευαστής, το μοντέλο και ο τύπος του στοιχείου ΕΜΕ, καθώς και η χωρητικότητα, ο χώρος εργασίας, το βάρος και οι διαστάσεις θεωρούνται πανομοιότυπα.

Η μέθοδος εφαρμόζεται σε δύο στάδια:

1. Υπολογισμός προσαρμοσμένων αξιών σειράς συγκριτικών στοιχείων

$$AV_i = P_i \times AdjF(A)_i \times AdjF(C)_i \times AdjF(M)_i$$

2. Υπολογισμός της αξίας υπό εκτίμηση ΕΜΕ είτε ως:

Μέσου όρου των προσαρμοσμένων αξιών των συγκριτικών στοιχείων

$$V = \frac{AV_1 + AV_2 + AV_3 + \dots + AV_n}{i}$$

ή

Σταθμισμένου μέσου όρου των προσαρμοσμένων αξιών των συγκριτικών στοιχείων

$$V = \frac{w_1 \times AV_1 + w_2 \times AV_2 + w_3 \times AV_3 + \dots + w_n \times AV_n}{w_1 + w_2 + w_3 + \dots + w_n}$$

Συντομεύσεις

V = Αξία του υπό εξέταση στοιχείου EME

AV = Προσαρμοσμένη Αξία ανά συγκριτικό στοιχείο

i = Αριθμός συγκριτικών στοιχείων

P = Τιμή - τιμή πώλησης ή ζητούμενη τιμή (με τις κατάλληλες προσαρμογές)

AdjF = Συντελεστής προσαρμογής που εκφράζει ένα συντελεστή απόκλισης που σχετίζεται με ένα συγκεκριμένο στοιχείο συγκρισιμότητας μεταξύ του υπο εκτίμηση και του συγκρίσιμου στοιχείου EME

AdjF(A) είναι ο κατάλληλος συντελεστής για την ηλικία, AdjF(C) είναι ο κατάλληλος συντελεστής για την κατάσταση

AdjF(M) είναι ο κατάλληλος συντελεστής για έναν μετρήσιμο δείκτη χρήσης

w = συντελεστές βαρύτητας

Σχολιασμός

- ▶ Εάν δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές πώλησης, τότε θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν αξιόπιστες και κατάλληλα προσαρμοσμένες ζητούμενες τιμές.
- ▶ Στη μέθοδο της άμεσης αντιστοιχίας, οι συντελεστές προσαρμογής αναφέρονται κυρίως σε διαφορές φυσικής και λειτουργικής απόσβεσης και, συνεπώς, μπορούν να υπολογιστούν σύμφωνα με τις σχετικές αρχές.
- ▶ Η χρήση των συντελεστών στάθμισης βασίζεται σε κριτήρια που σχετίζονται με τη φύση των συγκριτικών στοιχείων. Υψηλότεροι συντελεστές στάθμισης δίνονται σε πιο αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία και αντιστρόφως.

3. Μέθοδος συγκριτικής αντιστοιχίας

Η μέθοδος αυτή θα πρέπει να εφαρμόζεται μόνο εάν δεν υπάρχουν αρκετά δεδομένα για την υποστήριξη της μεθόδου άμεσης αντιστοιχίας. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται με τη σύγκριση παρόμοιων (αλλά όχι πανομοιότυπων) EME, όπου τα συγκριτικά στοιχεία προσαρμόζονται στα χαρακτηριστικά του υπό εξέταση στοιχείου EME χρησιμοποιώντας διάφορα στοιχεία συγκρισιμότητας (παραγωγικότητα, χωρητικότητα, διαστάσεις, βάρος, εμπορική ονομασία, σειρά προϊόντων κ.λπ.). Οποιοδήποτε στοιχείο συγκρισιμότητας μπορεί να συμπεριληφθεί εφόσον έχει αντίκτυπο στην αξία και οι πληροφορίες είναι σαφείς, πλήρεις και αξιόπιστες. Ο υπολογισμός των συντελεστών προσαρμογής σε αυτή τη μέθοδο απαιτεί βαθιά γνώση και κρίση, λαμβάνοντας

υπόψη ποιοτικούς και ποσοτικούς παράγοντες, και η εφαρμογή της δεν μπορεί να διατυπωθεί γενικά.

4. Άλλες μέθοδοι

Οι μέθοδοι και οι τύποι που περιγράφονται στην παρούσα οδηγία είναι ενδεικτικοί και χρησιμεύουν ως γενικές κατευθυντήριες γραμμές για την προσέγγιση της αγοράς. Άλλες μέθοδοι που εγκρίνονται και εφαρμόζονται από τις τοπικές αρχές, είναι επίσης αποδεκτές.

ΕΟΕ-ΕΜΕ 2 Προσέγγιση Κόστους

1. Εισαγωγή
2. Μέθοδος Ευθείας Γραμμής
3. Εκθετική Μέθοδος
4. Καθορισμός και ορισμός της αξίας
5. Άλλες μέθοδοι

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η προσέγγιση του κόστους βασίζεται στην οικονομική αρχή ότι ο αγοραστής δεν θα πληρώσει περισσότερα για το στοιχείο EME από το κόστος απόκτησης EME ίσης χρησιμότητας είτε με αγορά είτε με κατασκευή.
- 1.2. Η προσέγγιση του κόστους συνοψίζεται συνήθως ως εξής:
 - ▶ Καθορισμός του τρέχοντος κόστους νέου
 - ▶ Καθορισμός της υπολειμματικής αξίας
 - ▶ Καθορισμός της ωφέλιμης και εφαρμοσμένης διάρκειας ζωής
 - ▶ Υπολογισμός της αξίας με τη μέθοδο της ευθείας γραμμής ή την εκθετική μέθοδο
 - ▶ Καθορισμός και ορισμός της αξίας

2. Μέθοδος ευθείας γραμμής

Συνομεύσεις

V = Αξία

CCN = Τρέχον κόστος νέου

RV = Υπολειμματική αξία

UL = Ωφέλιμη διάρκεια ζωής

AL = Εφαρμοσμένη διάρκεια ζωής

FO = Λειτουργική απαξίωση (εάν υπάρχει πρόσθετη)

EO = Οικονομική απαξίωση (εάν υπάρχει)

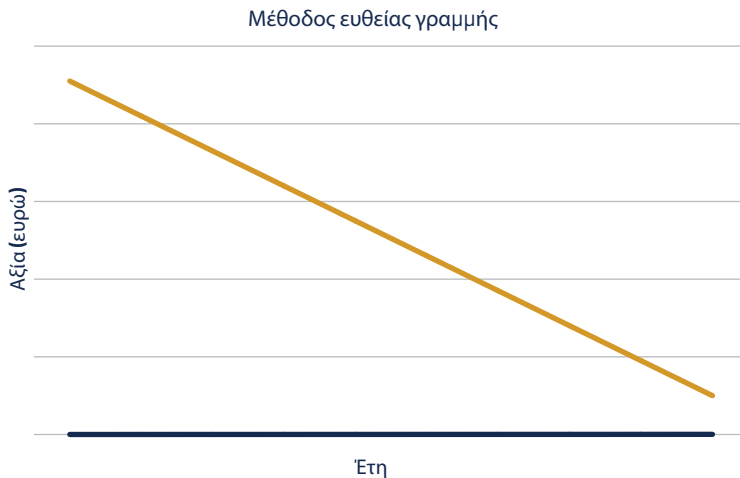
Μέθοδος ευθείας γραμμής

$$V = \left[(CCN - RV) - ALx \left(\frac{CCN - RV}{UL} \right) \right] x FOxEO + RV$$

Η μέθοδος αυτή λαμβάνει υπόψη σταθερή ετήσια απόσβεση έως ότου το στοιχείο EME φτάσει στην υπολειμματική του αξία στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του.

Σχολιασμός

- ▶ Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής και η εφαρμοσμένη διάρκεια ζωής μπορούν να εκφράζονται με τον αριθμό των μονάδων της δραστηριότητας του στοιχείου EME (χιλιόμετρα, ώρες, εκτυπωμένες σελίδες, κ.λπ.), όταν αυτό ενδείκνυται ανάλογα με τη φύση του στοιχείου EME.
- ▶ Η ωφέλιμη ζωή και η εφαρμοσμένη ζωή πρέπει πάντα να εκφράζονται στις ίδιες μονάδες.
- ▶ Η εφαρμοσμένη διάρκεια ζωής πρέπει πάντα να είναι μικρότερη από την ωφέλιμη διάρκεια ζωής. Όταν η εφαρμοσμένη διάρκεια ζωής είναι ίση με την ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τότε το στοιχείο EME έχει μόνο την υπολειμματική αξία του στοιχείου EME.
- ▶ Κατά τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής των EME, συμπεριλαμβάνεται πάντα ένα μέρος της λειτουργικής απαξίωσης. Η πρόσθετη λειτουργική απαξίωση εφαρμόζεται μόνο όταν διαπιστώνονται παράγοντες εκτός των αρχικών προδιαγραφών σχεδιασμού του στοιχείου EME που επηρεάζουν το αντικείμενο.



3. Εκθετική μέθοδος

Εκθετική μέθοδος

Η μέθοδος αυτή λαμβάνει υπόψη τη φθίνουσα ετήσια απόσβεση του στοιχείου ΕΜΕ μέχρι να φτάσει στην υπολειμματική του αξία στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του.

Συντομεύσεις

V = Αξία

CCN = Τρέχον κόστος νέου

RV = Υπολειμματική αξία

UL = Ωφέλιμη διάρκεια ζωής

AL = Εφαρμοσμένη διάρκεια ζωής

FO = Λειτουργική απαξίωση (εάν υπάρχει πρόσθετη)

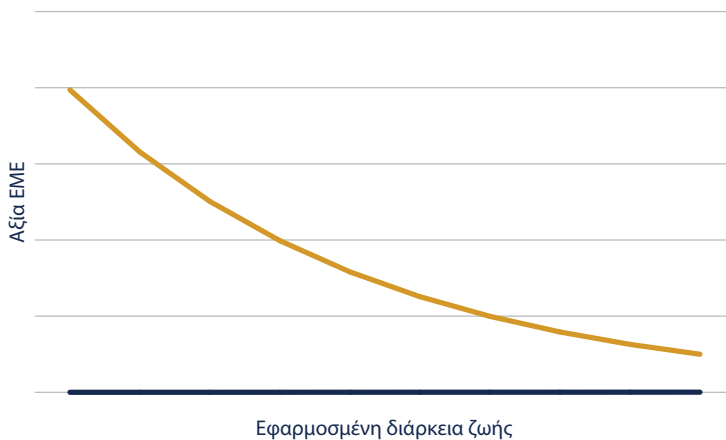
EO = Οικονομική απαξίωση (εάν υπάρχει)

$$V = (CCN - RV) \times \left(1 - \frac{1}{UL}\right)^{AL} \times FO + RV$$

Σχολιασμός

- ▶ Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής και η εφαρμοσμένη διάρκεια ζωής μπορούν να αντικατασταθούν από τον αριθμό μονάδων της δραστηριότητας του στοιχείου ΕΜΕ (χιλιόμετρα, ώρες, εκτυπωμένες σελίδες, κ.λπ.), όταν αυτό ενδείκνυται ανάλογα με τη φύση του στοιχείου ΕΜΕ.
- ▶ Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής και η εφαρμοσμένη διάρκεια ζωής πρέπει πάντα να εφαρμόζονται με τις ίδιες μονάδες.
- ▶ Κατά τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής των ΕΜΕ, συμπεριλαμβάνεται πάντα ένα μέρος της λειτουργικής απαξίωσης. Η πρόσθετη λειτουργική απαξίωση εφαρμόζεται μόνο όταν διαπιστώνονται παράγοντες εκτός των αρχικών προδιαγραφών σχεδιασμού του στοιχείου ΕΜΕ που επηρεάζουν το αντικείμενο.

Εκθετική μέθοδος



4. Προσδιορισμός και ορισμός της αξίας

Η υπολογιζόμενη αξία πρέπει να συμφωνεί με την απαιτούμενη βάση αξίας. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αξία που υπολογίζεται ως ανωτέρω θα οδηγήσει απευθείας στην Αγοραία Αξία, ενώ σε άλλες περιπτώσεις, όπως ο υπολογισμός της ασφαλιστικής αξίας, της αξίας ρευστοποίησης κ.λπ., ενδέχεται να απαιτούνται ορισμένες περαιτέρω προσαρμογές.

5. Άλλες μέθοδοι

Οι μέθοδοι και οι τύποι που περιγράφονται στην παρούσα οδηγία είναι ενδεικτικοί και χρησιμεύουν ως γενικές κατευθυντήριες γραμμές για την προσέγγιση κόστους. Άλλες μέθοδοι που εγκρίνονται και εφαρμόζονται από τις τοπικές αρχές είναι επίσης αποδεκτές.

ΕΟΕ-ΕΜΕ 3 Προσέγγιση Εισοδήματος

1. Εισαγωγή
2. Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης
3. Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF)

1. Εισαγωγή

- 1.1. Σε γενικές γραμμές, η εισοδηματική προσέγγιση είναι μια μορφή επενδυτικής ανάλυσης. Βασίζεται στην ικανότητα ενός περιουσιακού στοιχείου να παράγει καθαρά οφέλη με την πάροδο του χρόνου (δηλαδή συνήθως χρηματικά οφέλη) και στη μετατροπή αυτών των οφελών σε παρούσα αξία.
- 1.2. Η προσέγγιση εισοδήματος υποθέτει την εκτίμηση της αξίας EME με τη μετατροπή του εισοδήματος που παράγεται από το περιουσιακό στοιχείο σε αξία εάν:
 1. οι υπό εκτίμηση μονάδες EME είναι διαθέσιμες προς ενοικίαση
 2. οι μονάδες EME, είτε μεμονωμένα είτε σε συνδυασμό, χρησιμοποιούνται για την παραγωγή ενός εμπορεύσιμου προϊόντος ή υπηρεσίας και συνεπώς παράγουν μια αναγνωρίσιμη ροή εισοδήματος.

2. Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

- 2.1. Η άμεση κεφαλαιοποίηση περιλαμβάνει τη διαρκή κεφαλαιοποίηση του εισοδήματος του πρώτου έτους από το υπό εξέταση στοιχείο EME. Η μέθοδος αυτή δεν αντανακλά οποιαδήποτε πιθανή μελλοντική μεταβολή του εισοδήματος, εκτός εάν γίνει προσαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου ώστε αυτό να αντανακλάται.
- 2.2. Η μέθοδος της άμεσης κεφαλαιοποίησης που εφαρμόζεται σε ακίνητα ή επιχειρήσεις συνήθως αποτιμά ένα περιουσιακό στοιχείο ως αέναο, δηλαδή ως μια άπειρη ροή ταμειακών ροών. Ο γενικός τύπος για τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης είναι:

$$NPV = \frac{NOI}{R_o}$$

Όπου:

NPV - Καθαρή Παρούσα Αξία

R_o – Συνολικός συντελεστής κεφαλαιοποίησης

NOI - Καθαρό λειτουργικό εισόδημα

- 2.3. Δεδομένου ότι η μελλοντική ικανότητα δημιουργίας εισοδήματος των EME είναι συνήθως βραχυπρόθεσμη σε σύγκριση με τα ακίνητα ή τις επιχειρήσεις, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόζεται πρέπει να περιλαμβάνει προβλέψεις τόσο για την απόδοση της επένδυσης (προεξοφλητικό επιτόκιο) όσο και για την ανάκτηση

κεφαλαίου (απόδοση της επένδυσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής). Έτσι, ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης για τα στοιχεία ΕΜΕ προκύπτει ως εξής:

$$R_o = \frac{i}{(1 - (1 + i)^{-RUL})}$$

Όπου:

R_o – Συνολικός συντελεστής κεφαλαιοποίησης

i – Επιτόκιο προεξόφλησης

RUL - Απομένουσα ωφέλιμη ζωή

2.4. Το επιτόκιο προεξόφλησης μπορεί να υπολογιστεί χρησιμοποιώντας κάποιο από τα παρακάτω:

- ▶ Μοντέλο Αποτίμησης Κεφαλαιακών Στοιχείων (CAPM)
- ▶ Μέσο σταθμισμένο κόστος κεφαλαίου
- ▶ Επιτόκια/αποδόσεις που παρατηρούνται στην αγορά
- ▶ Μέθοδος Συσώρευσης

2.5. Κατά την εκτίμηση της αξίας της επένδυσης για έναν συγκεκριμένο επενδυτή, χρησιμοποιούνται ατομικές τιμές που αντικατοπτρίζουν τις ανάγκες του συγκεκριμένου επενδυτή.

2.5.1. Κατά συνέπεια:

$$NPV = \frac{NOI}{\frac{i}{(1 - (1 + i)^{-RUL})}}$$

Όπου:

NPV - Καθαρή Παρούσα Αξία του στοιχείου ΕΜΕ

NOI - Καθαρό λειτουργικό εισόδημα

i – Επιτόκιο προεξόφλησης

RUL - Απομένουσα ωφέλιμη ζωή (έτη)

- 2.6.** Εάν στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τα στοιχεία ΕΜΕ φαίνεται να έχουν τελική αξία με τη μορφή καθαρής αξίας υλικού ή αξίας εκποίησης, η τελική αυτή αξία προστίθεται στο αποτέλεσμα που προκύπτει από τον ανωτέρω τύπο:

$$NPV = \frac{\frac{NOI}{i}}{\left(1 - (1+i)^{-RUL}\right)} + \frac{TV}{(1+i)^{RUL}}$$

Όπου:

NPV - Καθαρή Παρούσα Αξία του στοιχείου ΕΜΕ

NOI - Καθαρό λειτουργικό εισόδημα

i – Επιτόκιο προεξόφλησης

RUL - Απομένουσα ωφέλιμη ζωή, έτη

TV - Τελική αξία στο τέλος της ωφέλιμης ζωής

3. Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF)

- 3.1.** Η μέθοδος αυτή μετρά τα άμεσα οικονομικά οφέλη που απορρέουν από την ιδιοκτησία, με τη μορφή μελλοντικών ταμειακών εισροών και εκροών που αποδίδονται στο περιουσιακό στοιχείο, τα οποία αποτιμώνται στην παρούσα αξία τους.

- 3.2.** Γενικός τύπος DCF:

$$NPV = \frac{CF_1}{(1+i)^1} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} = \sum_{n=1}^t \frac{CF_n}{(1+i)^n}$$

Όπου

NPV - Καθαρή Παρούσα Αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών

CF - Ταμειακή ροή κατά την περίοδο

i = Επιτόκιο προεξόφλησης

n = Χρονικές περίοδοι, από το 1 έως άπειρο

- 3.3.** Δεδομένου ότι συχνά η ρητή περίοδος πρόβλεψης ταμειακών ροών είναι μικρότερη από τη συνολική ωφέλιμη ζωή του στοιχείου ΕΜΕ και το στοιχείο ΕΜΕ αναμένεται να συνεχιστεί πέραν της ρητής περιόδου πρόβλεψης, οι εκτιμητές πρέπει να εκτιμήσουν την τελική αξία στο τέλος αυτής της περιόδου. Η τελική αξία προεξοφλείται στη συνέχεια μέχρι την ημερομηνία εκτίμησης, συνήθως με το ίδιο επιτόκιο προεξόφλησης που εφαρμόζεται στην προβλεπόμενη ταμειακή ροή εξόδου.
- 3.4.** Έτσι, ο τύπος DCF που εφαρμόζεται για την εκτίμηση του στοιχείου ΕΜΕ είναι ο ακόλουθος:

$$NPV = \sum_{(1+i)^n}^t \frac{CF_n}{(1+i)^n} + \frac{TV_1}{(1+i)^t}$$

Όπου:

NPV - Καθαρή Παρούσα Αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών

CF - Ταμειακή ροή κατά την περίοδο

i - Επιτόκιο προεξόφλησης

n - Χρονικές περιόδοι, 1 έως το τελικό έτος t

TVt- Τελική αξία στο τέλος της ρητής περιόδου πρόβλεψης

- 3.5.** Για τις εκτιμήσεις των ΕΜΕ, οι συνηθέστερα χρησιμοποιούμενες μέθοδοι υπολογισμού της τελικής αξίας είναι οι εξής:
- ▶ Προσέγγιση Αγοράς/αξία εξόδου
 - ▶ Άμεση κεφαλαιοποίηση
 - ▶ Προσέγγιση κόστους
 - ▶ Καθαρή αξία υλικού ή εκποίησης

ΕΟΕ-ΕΜΕ 4 Ωφέλιμη διάρκεια ζωής εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού

1. Σχολιασμός
2. Ανάλυση Κύκλου Ζωής ΕΜΕ (ΑΚΖ)
3. Ανάλυση Αντικατάστασης ΕΜΕ

1. Σχολιασμός

- 1.1. Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής μετριέται συνήθως σε έτη, μήνες, ημέρες ή ακόμη και ώρες, ανάλογα με τον τύπο του στοιχείου ΕΜΕ.
- 1.2. Ορισμένα περιουσιακά στοιχεία ΕΜΕ έχουν συγκεκριμένη ωφέλιμη ζωή που προκύπτει από τον πραγματικό χρόνο λειτουργίας ή κάποια μορφή λειτουργικού αντίκτυπου και όχι από τον χρόνο αδράνειας. Στην περίπτωση αυτή η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου βασίζεται κυρίως στη χρήση και όχι στο πέρασμα του χρόνου. Τα μετρήσιμα λειτουργικά αποτελέσματα μπορεί να περιλαμβάνουν τη διανυθείσα απόσταση, τις εκτυπωμένες σελίδες, τις ώρες λειτουργίας κ.λπ.
- 1.3. Στο πλαίσιο οποιασδήποτε προσέγγισης εκτίμησης, ο εκτιμητής πρέπει να αποφασίσει ποια είναι η πιθανή απομένουσα ωφέλιμη ζωή, αφού λάβει υπόψη του τα τρία είδη πιθανής απόσβεσης.
- 1.4. Σημασία έχει η απομένουσα ωφέλιμη ζωή κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Περαιτέρω προγραμματισμένες ανακαινίσεις δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την ημερομηνία εκτίμησης.
- 1.5. Ενδέχεται να υπάρχουν οδηγίες σχετικά με τη διάρκεια ζωής ορισμένων περιουσιακών στοιχείων ή συστατικών μερών των ΕΜΕ που μπορούν να ληφθούν από ειδικούς του κλάδου. Αυτές οι πηγές δεδομένων θα πρέπει να εξηγούνται και να αναλύονται λεπτομερώς στην Έκθεση Εκτίμησης.
- 1.6. Όταν εξετάζεται η προσέγγιση της ωφέλιμης ζωής ως προς τα συστατικά στοιχεία, θα πρέπει να δίνεται προσοχή σε οποιαδήποτε διαδικασία υπολογισμού του μέσου όρου, καθώς, εάν ένα συστατικό στοιχείο έχει προγραμματιστεί να αποτύχει μετά από μια δεδομένη ωφέλιμη ζωή, το να δοθεί στο συστατικό στοιχείο μια φαινομενικά μεγαλύτερη ωφέλιμη ζωή μέσω του υπολογισμού του μέσου όρου με άλλα συστατικά στοιχεία μεγαλύτερης ωφέλιμης ζωής μπορεί να είναι ακατάλληλο. Μπορεί να απαιτείται κάποια προσαρμογή, αλλά κάθε θεμελιώδες συστατικό μέρος μιας δομής που επηρεάζει την οικονομική βιωσιμότητα πρέπει συνήθως να εξετάζεται με βάση το συστατικό με τη μικρότερη προβλεπόμενη ωφέλιμη ζωή.
- 1.7. Η καθοδήγηση κατά τη διάρκεια της ζωής για λογιστικούς σκοπούς τείνει να υιοθετεί μια σταθερή προσέγγιση που δεν ισχύει για τα περισσότερα περιουσιακά στοιχεία ΕΜΕ. Κάθε περιουσιακό στοιχείο μπορεί να έχει μοναδικές προδιαγραφές για την αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή του που καθορίζονται από τον κατασκευαστή.
- 1.8. Παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της ωφέλιμης ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου ΕΜΕ:

- ▶ *Αναμενόμενη χρήση του περιουσιακού στοιχείου* - Η χρήση αξιολογείται σε σχέση με την αναμενόμενη παραγωγική ικανότητα του περιουσιακού στοιχείου. Παράδειγμα: Καθεστώς χρήσης (χιλιόμετρα, ώρες/μέσο φορτίο μηχανήματος κ.λπ.),
- ▶ *Αναμενόμενη φυσιολογική φθορά* - Ανάλογα με λειτουργικούς παράγοντες, όπως ο αριθμός των βαρδιών κατά τη διάρκεια των οποίων θα χρησιμοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο, το πρόγραμμα επισκευής και συντήρησης και η φροντίδα και συντήρηση του περιουσιακού στοιχείου κατά την αδράνεια. Παράδειγμα: Φθορά σε σχέση με την αναμενόμενη χρήση,
- ▶ *Λειτουργική ή/και οικονομική απαξίωση* - Προκύπτει από αλλαγές ή βελτιώσεις στην παραγωγή ή από αλλαγή στη ζήτηση της αγοράς για την υπηρεσία ή το προϊόν που προέρχεται από το περιουσιακό στοιχείο. Παράδειγμα: υπολογιστής ή λειτουργικό σύστημα.
- ▶ *Νομικοί ή παρόμοιοι περιορισμοί στη χρήση του περιουσιακού στοιχείου* - Για παράδειγμα, εξοπλισμός που εξαρτάται από τακτικές επιθεωρήσεις.

1.9. Πλαίσιο αναφοράς της ωφέλιμης ζωής

- 1.9.1.** Κατά τη συγκέντρωση της τεκμηρίωσης ΕΜΕ, ο εκτιμητής θα πρέπει να προσπαθήσει να λάβει την ωφέλιμη διάρκεια ζωής που έχει καθοριστεί από τον κατασκευαστή. Όταν αυτό δεν είναι διαθέσιμο, μπορεί να εκτιμηθεί, αλλά οι εκτιμητές πρέπει να αιτιολογήσουν την επιλογή τους.
- 1.9.2.** Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής μπορεί να μειωθεί ή να παραταθεί ανάλογα με τον τύπο χρήσης και το καθεστώς συντήρησης.
- 1.9.3.** Οι τιμές αναφοράς πρέπει να επιβεβαιώνονται από τον τεχνικό φάκελο, εφόσον ο εκτιμητής έχει πρόσβαση σε αυτόν.
- 1.9.4.** Ένας μη εξαντλητικός πίνακας με εκτιμώμενες σε γενικές γραμμές ωφέλιμες ζωές για οικογένειες εξοπλισμού που μπορεί να διαφέρουν σύμφωνα με τις προδιαγραφές σχεδιασμού παρουσιάζεται στο παράρτημα της παρούσας οδηγίας.

2. Ανάλυση Κύκλου Ζωής ΕΜΕ (ΑΚΖ)

- 2.1.** Κάθε περιουσιακό στοιχείο ΕΜΕ διέρχεται από πολύ διακριτές φάσεις του κύκλου ζωής που επηρεάζουν την αξία του (χρηματική ή κατά τη χρήση) από τον σχεδιασμό του έως το τέλος της ζωής του.

- 2.2.** Η διαδικασία αξιολόγησης και τεκμηρίωσης των επιπτώσεων του στοιχείου ΕΜΕ - στους χρήστες, το περιβάλλον, την οικονομία κ.λπ. - είναι συνήθως γνωστή ως Ανάλυση Κύκλου Ζωής (ΑΚΖ).
- 2.3.** Η ΑΚΖ είναι μια σύνθετη διαδικασία που περιλαμβάνει την εξέταση των επιπτώσεων του στοιχείου ΕΜΕ στα ακόλουθα, μεταξύ άλλων:
- ▶ Περιβάλλον
 - ▶ Ενεργειακή απόδοση
 - ▶ Φυσικοί πόροι
 - ▶ Σχεδιασμός και οριοθέτηση
 - ▶ Υγεία & Ασφάλεια
 - ▶ Κανονιστική συμμόρφωση ανά τοποθεσία
 - ▶ Οικονομικές επιδόσεις του χρήστη
- 2.4.** Ο συνήθης κύκλος ζωής του στοιχείου ΕΜΕ περιλαμβάνει τρεις φάσεις:
1. Φάση επένδυσης (εξόρυξη υλικών, σχεδιασμός & κατασκευή, μεταφορά & εγκατάσταση)
 2. Λειτουργία και συντήρηση (συνήθως η ωφέλιμη ζωή του)
 3. Απόσυρση (διάθεση στο τέλος του κύκλου ζωής)
- 2.5.** Ο εκτιμητής πρέπει να είναι εξοικειωμένος με την ΑΚΖ, προκειμένου να είναι σε θέση να εκτιμήσει είτε το κόστος επανατοποθέτησης είτε την αξία στο τέλος του κύκλου ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου ΕΜΕ ή ακόμη και το χρονοδιάγραμμα αντικατάστασης του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ.

3. Ανάλυση αντικατάστασης ΕΜΕ

- 3.1.** Ο προσδιορισμός του χρόνου που δικαιολογείται για την αντικατάσταση ενός περιουσιακού στοιχείου ΕΜΕ είναι μια διαδικασία που περιλαμβάνει την εκτίμηση του πότε δεν είναι πλέον οικονομικά εφικτή η λειτουργία και η συντήρηση/επισκευή του. Το κόστος που συνδέεται με την ιδιοκτησία και τη λειτουργία των ΕΜΕ περιλαμβάνει: απόσβεση, πληθωρισμό, επενδύσεις, συντήρηση, επισκευή, χρόνο διακοπής λειτουργίας και λειτουργική και οικονομική απαξίωση.
- 3.2.** Μέθοδοι ανάλυσης αντικατάστασης που χρησιμοποιούνται:
1. Διαισθητική μέθοδος

Η μέθοδος αυτή εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την επαγγελματική κρίση. Χρησιμοποιείται συχνά όταν το στοιχείο ΕΜΕ αντικαθίσταται επειδή ήρθε η ώρα για μια μεγάλη επισκευή ή στην αρχή μιας νέας εργασίας με αρκετά εντατική χρήση εξοπλισμού. Η διαθεσιμότητα των κεφαλαίων, το χρονοδιάγραμμα παραγωγής, η διαθεσιμότητα των ανταλλακτικών και τα θέματα συντήρησης αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες.

2. Μέθοδος ελάχιστου κόστους

Η μέθοδος αυτή επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση του κόστους ΕΜΕ όσον αφορά το κόστος λειτουργίας και συντήρησης και την απόσβεση. Η απόφαση αντικατάστασης λαμβάνεται όταν το εκτιμώμενο ετήσιο κόστος του τρέχοντος στοιχείου ΕΜΕ υπερβαίνει το ελάχιστο μέσο ετήσιο σωρευτικό κόστος της αντικατάστασης.

Βασίζεται στη σύγκριση εναλλακτικών λύσεων, περισσότερο από την επαγγελματική κρίση της διαισθητικής μεθόδου.

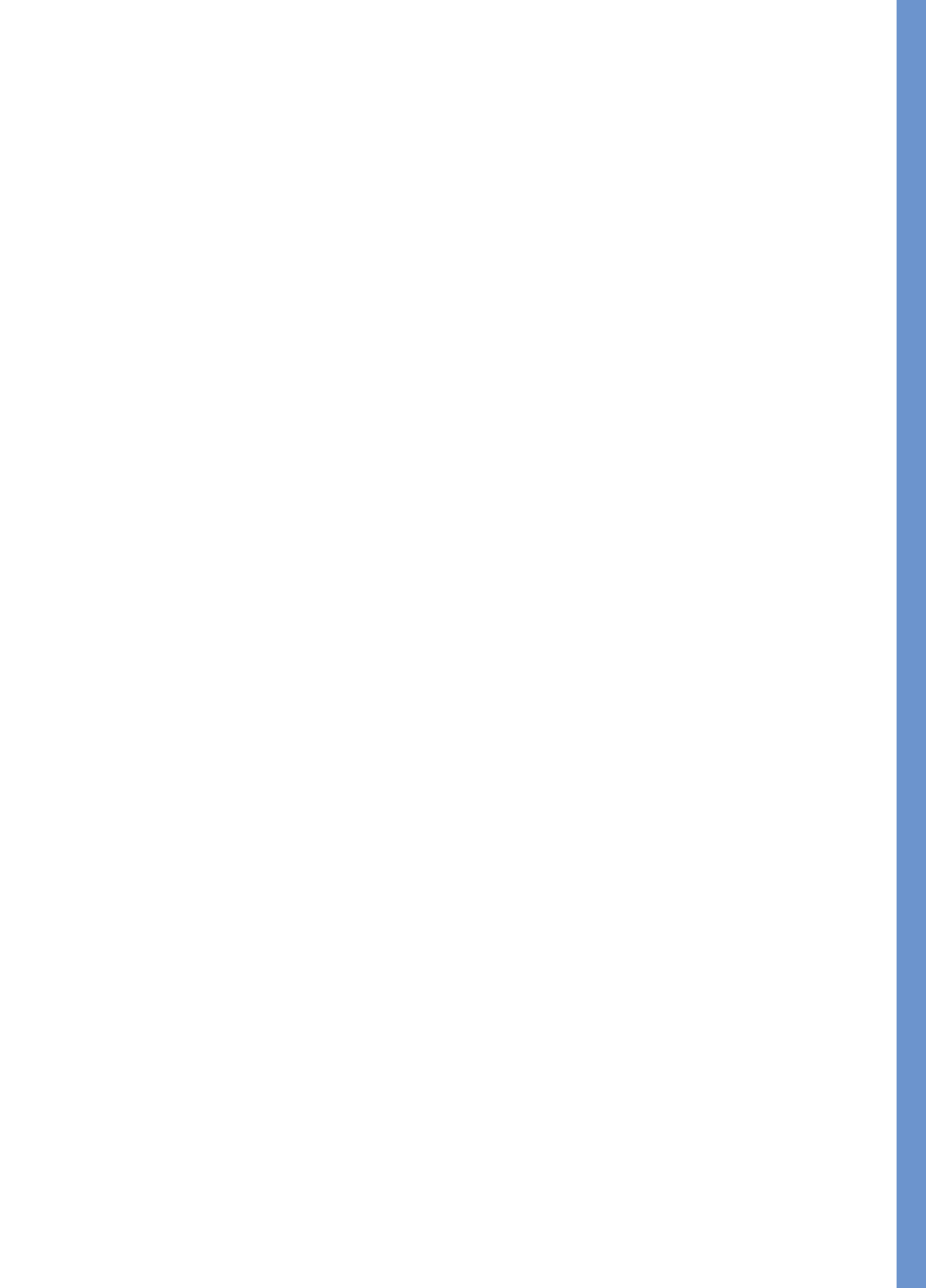
3. Μέθοδος μέγιστου κέρδους

Η μέθοδος αυτή βασίζεται στη μεγιστοποίηση του κέρδους του στοιχείου ΕΜΕ. Η οικονομική διάρκεια ζωής του στοιχείου ΕΜΕ ορίζεται από το έτος κατά το οποίο μεγιστοποιείται το μέσο ετήσιο σωρευτικό κέρδος. Η αντικατάσταση πραγματοποιείται όταν το εκτιμώμενο ετήσιο κέρδος του επόμενου έτους που θα προκύψει από τη χρήση του στοιχείου ΕΜΕ υπολείπεται του μέσου ετήσιου σωρευτικού κέρδους που θα προκύψει από την προτεινόμενη αντικατάσταση.

Λειτουργεί καλά εάν τα κέρδη που συνδέονται με ένα δεδομένο περιουσιακό στοιχείο ΕΜΕ μπορούν να απομονωθούν και να προσδιοριστούν με σαφήνεια. Εάν αυτό δεν είναι δυνατό, μπορεί να χρησιμοποιηθεί εναλλακτικά η μέθοδος του ελάχιστου κόστους.

4. Μέθοδος περιόδου απόσβεσης

Η περίοδος απόσβεσης είναι ο χρόνος που απαιτείται για την επιστροφή της αρχικής επένδυσης για την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου ΕΜΕ, με βάση το παραγόμενο κέρδος. Η μέθοδος αυτή παρέχει ένα εργαλείο σύγκρισης με βάση το χρόνο, δηλαδή, συγκρίνοντας πόσος χρόνος απαιτείται για την ανάκτηση της επένδυσης σε κάθε πιθανό περιουσιακό στοιχείο αντικατάστασης ΕΜΕ. Η ανάκτηση κεφαλαίου υπολογίζεται με βάση την καθαρή εξοικονόμηση - μετά από φόρους, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το κόστος χρηματοδότησης. Χρησιμοποιείται συχνά όταν είναι δύσκολο να προβλεφθεί η ταμειακή ροή που παράγεται από το στοιχείο ΕΜΕ λόγω της αστάθειας της αγοράς, της εγγενούς αβεβαιότητας και της τεχνολογικής αλλαγής, καθώς περιορίζεται στην περίοδο αποπληρωμής.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΜΗ ΕΞΑΝΤΛΗΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ
ΕΥΡΕΩΣ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗΣ
ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΖΩΗΣ ΓΙΑ
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΕΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ
ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΔΙΑΦΕΡΟΥΝ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ
ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ηλικιακή ομάδα ωφέλιμης διάρκειας ζωή	Περιγραφή
Πολύ μακροχρόνια (25 ή περισσότερα έτη)	Εξαρτήματα που είναι πολύ ανθεκτικά στις επιδράσεις του χρόνου και της χρήσης. Η τεχνολογία τους έχει καθιερωθεί χωρίς να αναμένεται πρόοδος τις επόμενες δεκαετίες. Εάν συντηρούνται καλά, η ωφέλιμη ζωή τους μπορεί να διαρκέσει πάνω από 25 χρόνια και σε ορισμένες περιπτώσεις πάνω από 40.
Μακροχρόνια (20 - 25 έτη)	Εξαρτήματα που είναι ανθεκτικά στις επιδράσεις του χρόνου και της χρήσης. Η τεχνολογία τους είναι καθιερωμένη και αναμένεται συνήθως αργή τεχνολογική πρόοδος μέσα στις επόμενες δεκαετίες. Εάν συντηρούνται καλά και ενημερώνονται όπως απαιτείται, η ωφέλιμη ζωή τους είναι συνήθως 20 έως 25 χρόνια. Σε αυτό το σημείο θεωρείται συνήθως καλύτερο να αντικατασταθούν.
Μέτρια (15 - 20 έτη)	Εξαρτήματα που είναι ανθεκτικά στις επιδράσεις του χρόνου και της χρήσης, αλλά περιλαμβάνουν επίσης αυτοματισμούς ή/και κάποια ευαίσθητα μηχανικά μέρη που φθείρονται πιο γρήγορα. Η τεχνολογία τους υπόκειται σε αργή αλλά σταθερή τεχνολογική πρόοδο κατά τη διάρκεια της ζωής τους. Αν συντηρούνται καλά και αν αντικατασταθούν ή αναβαθμιστούν οι αυτοματισμοί τους όπως απαιτείται, η ωφέλιμη ζωή τους είναι συνήθως 15 έως 20 χρόνια. Σε αυτό το σημείο θεωρείται συνήθως καλύτερο να αντικατασταθούν.
Σύντομη (10 - 15 έτη)	Κυρίως εξαρτήματα που είναι ευάλωτα στις επιπτώσεις του χρόνου, συμπεριλαμβανομένων των αυτοματισμών ή/και ορισμένων ευαίσθητων μηχανικών στοιχείων, όπως τα ηλεκτρονικά, τα οποία φθείρονται γρήγορα. Η τεχνολογία τους υπόκειται σε αλλαγές, δεδομένου ότι η τεχνολογική πρόοδος είναι βέβαιη κατά τη διάρκεια της ζωής τους. Εάν συντηρούνται καλά, με αντικατάσταση ή αναβάθμιση των αυτοματισμών τους όπως απαιτείται, η ωφέλιμη ζωή τους είναι συνήθως 10 έως 15 χρόνια. Σε αυτό το σημείο απαιτείται συνήθως η αντικατάστασή τους.

Ηλικιακή ομάδα ωφέλιμης διάρκειας ζωής	Περιγραφή
Ηλικιακή ομάδα ωφέλιμης διάρκειας ζωής	Περιγραφή
Πολύ σύντομη (5 - 10 έτη)	<p>Τα στοιχεία ΕΜΕ αυτής της ηλικιακής ομάδας αποτελούνται κυρίως από αυτοματισμούς ή/και ευαίσθητα μηχανικά μέρη, όπως ηλεκτρονικά, που φθείρονται γρήγορα. Η τεχνολογία τους υπόκειται σε δυναμικές αλλαγές, δεδομένου ότι η τεχνολογική πρόοδος είναι βέβαιη και συχνή κατά τη διάρκεια της ζωής τους. Εάν συντηρούνται καλά, και με αντικατάσταση ή αναβάθμιση των αυτοματισμών τους όπως απαιτείται, η ωφέλιμη ζωή τους είναι συνήθως 5 έως 10 χρόνια. Σε αυτό το σημείο απαιτείται συνήθως η αντικατάστασή τους.</p>
Ελάχιστη (1 - 5 έτη)	<p>Αποτελούνται αποκλειστικά από αυτοματισμούς ή/και ευαίσθητα μηχανικά μέρη, όπως ηλεκτρονικά και εξοπλισμός πληροφορικής, που φθείρονται γρήγορα. Η τεχνολογία τους υπόκειται σε ριζικές αλλαγές, δεδομένου ότι η τεχνολογική πρόοδος είναι σίγουρη και γρήγορη κατά τη διάρκεια της ζωής τους. Μερικές φορές, τα εν λόγω ΕΜΕ καθίστανται παρωχημένα κατά τη διάρκεια του έτους της έκδοσής τους. Υπόκεινται μόνο σε βασική συντήρηση, καθώς αντικαθίστανται άμεσα στο σύνολό τους πριν απαιτηθεί οποιαδήποτε μορφή εκτεταμένης συντήρησης, επισκευής ή μείζονος επικαιροποίησης. Η ωφέλιμη ζωή τους είναι συνήθως 1 έως 5 έτη και θεωρούνται πάντα παρωχημένα σε αυτό το σημείο.</p>

ΕΟΕ-ΕΜΕ 5 Λειτουργική Απαξίωση στην Εκτίμηση Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού

1. Εισαγωγή
2. Τύποι λειτουργικής απαξίωσης
3. Ο βαθμός της λειτουργικής απαξίωσης του ΕΜΕ
4. Τα κύρια στοιχεία της λειτουργικής απαξίωσης του ΕΜΕ

1. Εισαγωγή

Όταν οι εκτιμητές χρησιμοποιούν την προσέγγιση του κόστους για την εκτίμηση των εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού, πρέπει να αναλύουν τη φυσική φθορά και την εξωτερική απαξίωση και να καθορίζουν αν υπάρχει λειτουργική απαξίωση. Εάν ναι, ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει την αξία αυτή και να την εφαρμόσει στη διαδικασία εκτίμησης. Η παρούσα εκτιμητική οδηγία παρέχει μια επισκόπηση των κύριων παραγόντων που καθορίζουν τη λειτουργική απαξίωση του στοιχείου ΕΜΕ, καθώς και των προσεγγίσεων βάσει των οποίων μπορεί να προσδιοριστεί η έκταση αυτής της απαξίωσης.

2. Τύποι λειτουργικής απαξίωσης

Η λειτουργική απαξίωση είναι ένας όρος που χρησιμοποιείται για να περιγράψει την απαξίωση που προέρχεται από κάθε είδους λειτουργική ανεπάρκεια του στοιχείου ΕΜΕ. Η λειτουργική ανεπάρκεια μπορεί να είναι συνέπεια του υιοθετημένου σχεδιασμού του στοιχείου ΕΜΕ, των χρησιμοποιούμενων υλικών και της διαδικασίας κατασκευής, της εφαρμοζόμενης τεχνολογίας, της απόδοσης του εξοπλισμού (χωρητικότητα, ταχύτητα, βάρος κ.λπ.), της έλλειψης ή της υπέρβασης λειτουργικών λειτουργιών, της ζημίας που προκαλείται από τη χρήση ή τη βλάβη κ.λπ.

Η λειτουργική απαξίωση χωρίζεται σε δύο βασικές κατηγορίες:

- ▶ Λειτουργική απαξίωση είναι μια απώλεια αξίας που προκύπτει από διαφορές στη χρησιμότητα/λειτουργικότητα μεταξύ ισοδύναμου ή προτύπου της αγοράς σε ορισμένο τομέα των ΕΜΕ και του υπό εξέταση ΕΜΕ.
- ▶ Τεχνολογική απαξίωση είναι μια απώλεια αξίας μεταξύ ενός καινούργιου και του υπό εξέταση ΕΜΕ που προκύπτει από διαφορές υλικού, σχεδιασμού και τεχνολογίας.

Η λειτουργική απαξίωση αντιπροσωπεύει μια μορφή απαξίωσης των ΕΜΕ που εκδηλώνεται, όχι ορατά, όπως η φυσική φθορά, αλλά μάλλον στην αποδοτικότητα των ΕΜΕ με σχετικά αόρατους τρόπους. Η λειτουργική απαξίωση εκδηλώνεται με διάφορους τρόπους, μεταξύ των οποίων οι ακόλουθοι δύο είναι καίριας σημασίας:

- A.** Το *αυξημένο ή σχετικά υψηλότερο κόστος* που προκύπτει κατά τη λειτουργία του στοιχείου ΕΜΕ σε σύγκριση με το στοιχείο ΕΜΕ σήμερα
- B.** Το *πλεονάζον κόστος κεφαλαίου* που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του κόστους αναπαραγωγής αναπαραγωγής του αναλυόμενου στοιχείου ΕΜΕ και του κόστους αντικατάστασης του σημερινού στοιχείου ΕΜΕ με στοιχείο ΕΜΕ ίσης χρησιμότητας

Η βάση για τη λειτουργική απαξίωση είναι ότι η «σωστή ποσότητα» είναι καλύτερη από την «ανεπαρκή» ή την «υπερβολική». Ανάλογα με την ικανότητα, τη χρησιμότητα και την ποιότητα του στοιχείου ΕΜΕ, υπάρχουν δύο τύποι λειτουργικής απαξίωσης:

- ▶ *Ανεπάρκεια (ή ατέλεια, έλλειψη, ελάττωμα κ.λπ.):* είναι βασικά η έλλειψη δυνατοτήτων, χρησιμότητας ή ποιότητας που έχουν άλλα στοιχεία ΕΜΕ στην αγορά.
- ▶ *Υπερεπάρκεια:* δυνατότητες, χρησιμότητες ή ποιότητα που υπερβαίνουν τα τυπικά χαρακτηριστικά του στοιχείου ΕΜΕ στην αγορά και δεν συμβάλλουν στην Αγοραία Αξία κατά ποσό ίσο με το κόστος τους.

Και για τους δύο τύπους λειτουργικής απαξίωσης, οι υποθετικές λύσεις μπορούν να είναι:

- ▶ *Θεραπευσιμότητα (ή δυνατότητα επιδιόρθωσης)* - Η λειτουργική απαξίωση μπορεί να επιδιορθωθεί ή να επισκευαστεί κατά τρόπο οικονομικά βιώσιμο. Η επένδυση για επιδιόρθωση είναι μικρότερη από το κέρδος από την αύξηση της Αγοραίας Αξίας.
- ▶ *Μη θεραπευσιμότητα (ή αδυναμία επιδιόρθωσης)* - Η λειτουργική απαξίωση δεν μπορεί να διορθωθεί καθόλου ή δεν μπορεί να διορθωθεί με οικονομικά βιώσιμο τρόπο.

Είναι σημαντικό για τον εκτιμητή να γνωρίζει αν η λειτουργική απαξίωση είναι θεραπεύσιμη ή μη. Εάν είναι θεραπεύσιμη, οι ορθολογικοί επενδυτές θα προβούν στην επένδυση, διότι η εξάλειψη των παρατηρούμενων ελλείψεων τους προσφέρει οικονομικό ή άλλο όφελος. Αντίθετα, μη θεραπεύσιμη λειτουργική απαξίωση απαιτεί ανάλυση όχι μόνο της αξίας της λειτουργικής απαξίωσης, αλλά και των πιθανών επακόλουθων περιορισμών στην περαιτέρω χρήση των εν λόγω ΕΜΕ, οι οποίοι, εάν επιβεβαιωθούν, μπορεί να αποδώσουν αξία υλικού ή αξία εκποίησης και όχι Αγοραία Αξία.

3. Ο βαθμός της λειτουργικής απαξίωσης των ΕΜΕ

Η απαξίωση που υιοθετείται από τον εκτιμητή πρέπει να αντανakλά το κόστος προσαρμογής του αρχικού στοιχείου ΕΜΕ σε ένα σύγχρονο ισοδύναμο ίσης χρησιμότητας ή, αν αυτό δεν είναι δυνατόν, να αντανakλά τις συνέπειες της συνέχισης της λειτουργίας με χαμηλότερη απόδοση.

Η λειτουργική απαξίωση μπορεί να εντοπιστεί μόνο αφού έχει ήδη εμφανιστεί. Όσο μεγαλύτερη είναι η εκτιμώμενη διάρκεια της λειτουργικής απαξίωσης, τόσο μεγαλύτερη είναι η δυνατότητα επιδιόρθωσης ή, με άλλα λόγια, όσο μεγαλύτερη είναι η διάρκεια της λειτουργικής απαξίωσης, τόσο μικρότερα είναι τα αποτελέσματα της επιδιόρθωσης (θεραπείας) της.

Η ανάλυση της λειτουργικής απαξίωσης βασίζεται σε οικονομικές αρχές, ιδωμένες από τη σκοπιά ενός ορθολογικού επενδυτή. Εάν το στοιχείο ΕΜΕ μπορεί να επισκευ-

αστεί ή να βελτιωθεί κατά τρόπο οικονομικά βιώσιμο, τότε το ποσό της επένδυσης αυτής αντιπροσωπεύει τη λειτουργική απαξίωση. Διαφορετικά, εάν δεν είναι δυνατόν να γίνουν επισκευές, βελτιώσεις ή διορθώσεις στα στοιχεία που προκαλούν λειτουργική απαξίωση ή δεν είναι δυνατόν να γίνουν τέτοιες κατά τρόπο οικονομικά βιώσιμο, τότε το κόστος ή η ζημία που προκύπτει λόγω των αντιληπτών ελλείψεων είναι το ποσό της λειτουργικής απαξίωσης. Το δηλωθέν κόστος ή η ζημία διαρκεί για περίοδο ίση με την απομένουσα οικονομική ή ωφέλιμη ζωή του στοιχείου ΕΜΕ.

Ο προσδιορισμός και ο υπολογισμός της λειτουργικής απαξίωσης περιλαμβάνουν διάφορα στάδια:

- 1.** Προσδιορισμός των συγκριτικών στοιχείων του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ. Τα συγκριτικά στοιχεία είναι οι κύριοι τεχνικοί και οικονομικοί παράγοντες για ένα συγκεκριμένο τύπο στοιχείων ΕΜΕ. Είναι απαραίτητο να προσδιοριστούν οι τεχνολογικές διεργασίες για τις οποίες προορίζεται το στοιχείο ΕΜΕ, τα κύρια τεχνικά χαρακτηριστικά και οι τρόποι λειτουργίας, ο εφαρμοσμένος σχεδιασμός του στοιχείου ΕΜΕ, κ.λπ.
- 2.** Προσδιορισμός του αγοραίου ισοδύναμου του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ, δηλαδή προσδιορισμός των τιμών (ή του εύρους τιμών) των προηγούμενων καθορισμένων συγκριτικών στοιχείων. Ο προσδιορισμός περιλαμβάνει ανάλυση των εσωτερικών και εξωτερικών παραγόντων:
 - A.** Οι εσωτερικοί παράγοντες αναφέρονται στο υπό εξέταση στοιχείο ΕΜΕ, αλλά στην κατάσταση που ήταν καινούργιο.
 - B.** Οι εξωτερικοί παράγοντες αναφέρονται στον ίδιο (διάδοχο μοντέλο) ή παρόμοιο τύπο εξοπλισμού (εξοπλισμός της ίδιας χρησιμότητας, αλλά άλλων κατασκευαστών), ο οποίος κατά τη στιγμή της εκτίμησης αποτελεί το πρότυπο στην αγορά.
- 3.** Συγκρίνοντας το ισοδύναμο της αγοράς και το αντικείμενο της εκτίμησης, προσδιορίζεται η ύπαρξη λειτουργικής απαξίωσης:
 - A.** Αποτελεί το τελευταίο μοντέλο του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ ή το ορισμένο ισοδύναμο της αγοράς μια βελτίωση του σχεδιασμού, της κατασκευής, των επιδόσεων κ.λπ.;
 - B.** Υπάρχει σημαντική απόκλιση μεταξύ του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ και του ισοδύναμου της αγοράς, όσον αφορά το λειτουργικό κόστος, το κόστος εργασίας, το κόστος συντήρησης ή άλλα καθορισμένα συγκριτικά στοιχεία;
 - Γ.** Υπάρχουν ελαττώματα ή βλάβες στο υπό εξέταση στοιχείο ΕΜΕ που περιορίζουν τη λειτουργικότητά του σύμφωνα με τα κύρια χαρακτηριστικά του σχεδιασμού;
 - Δ.** Περιορίζει τη λειτουργικότητα και τα χαρακτηριστικά απόδοσης του εξοπλισμού που συνδέεται με την εν λόγω εγκατάσταση ή μηχανήμα, ο οποίος είναι απαραίτητος για τη λειτουργία του;

- E.** Υπάρχουν εξωτερικοί φυσικοί ή τεχνολογικοί περιορισμοί που μπορεί να επηρεάσουν το υπό εξέταση στοιχείο ΕΜΕ, με αποτέλεσμα να λειτουργεί με περιορισμένες δυνατότητες;
- 4.** Εάν διαπιστωθεί ότι υπάρχει λειτουργική απαξίωση, είναι απαραίτητο να υπολογιστεί η αξία της. Η αξία θα εξαρτηθεί από το αν η λειτουργική απαξίωση είναι θεραπεύσιμη ή μη θεραπεύσιμη, ή ένα μείγμα, με κύριο ερώτημα: μπορεί να διορθωθεί, να επισκευαστεί ή να βελτιωθεί το υπό εξέταση στοιχείο ΕΜΕ, δηλαδή, υποθετικά, μπορεί να φθάσει στο επίπεδο του ισοδύναμου της αγοράς;
- A.** Η έκταση της θεραπεύσιμης λειτουργικής απαξίωσης αντιπροσωπεύει το ποσό της επένδυσης (συνολικό κόστος) για τη «θεραπεία» (επιδιόρθωση) του στοιχείου ΕΜΕ. Αυτό καθορίζεται με:
- ▶ Καθορισμό της έκτασης και του είδους των υποθετικών εργασιών (διόρθωση, αποκατάσταση, συντήρηση, βελτίωση κ.λπ.) που απαιτούνται για τη θεραπεία
 - ▶ Υπολογισμό του συνολικού κόστους υλοποίησης των προηγούμενων καθορισμένων έργων
 - ▶ Επιβεβαίωση του αν η λειτουργική απαξίωση είναι θεραπεύσιμη ή όχι. Σε αυτή την περίπτωση, ο εκτιμητής συγκρίνει το υπολογισμένο συνολικό κόστος και την Αγοραία Αξία του υποκείμενου ΕΜΕ στην κατάσταση μετά τη «θεραπεία»
- B.** Η έκταση της μη θεραπεύσιμης λειτουργικής απαξίωσης αντιπροσωπεύει τη ζημία που προκύπτει από τις αντιληπτές ελλείψεις, υπολογίζοντας:
- ▶ *Τον χρόνο κατά τον οποίο επέρχεται η λειτουργική απαξίωση.* Ο χρόνος αυτός αντιπροσωπεύει μια μελλοντική χρήση του υποκείμενου ΕΜΕ, που απαιτεί την υιοθέτηση της εναπομένουσας ωφέλιμης ζωής ή της εναπομένουσας οικονομικής ζωής.
 - ▶ *Το κόστος που προκύπτει ως αποτέλεσμα μη θεραπεύσιμης λειτουργικής απαξίωσης.* Το κόστος αυτό μπορεί να είναι σταθερό ή μεταβλητό στο μέλλον και εξαρτάται από το είδος της λειτουργικής απαξίωσης, τον χρόνο μελλοντικής χρήσης του στοιχείου ΕΜΕ, τον όγκο παραγωγής, το λειτουργικό κόστος, το κόστος εργασίας και συντήρησης κ.λπ.
 - ▶ *Τον βαθμό της λειτουργικής απαξίωσης.* Αυτός υπολογίζεται σύμφωνα με την εισοδηματική προσέγγιση, χρησιμοποιώντας τον προηγούμενος υιοθετηθέντα υπολειπόμενο χρόνο χρήσης και το υπολογισμένο κόστος.

4. Τα κύρια στοιχεία της λειτουργικής απαξίωσης των ΕΜΕ

Υπάρχουν τέσσερις κύριες κατηγορίες:

A. Σχεδιασμός και κατασκευή του στοιχείου ΕΜΕ

- ▶ Χαρακτηριστικά επιδόσεων (χωρητικότητα, ταχύτητες, διαδρομές κ.λπ.)
- ▶ Βάρος και συνολικές διαστάσεις
- ▶ Ποιότητα του ενσωματωμένου υλικού
- ▶ Χώρος και επιφάνεια στη διάταξη
- ▶ Αριθμός τεχνολογικών εργασιών
- ▶ Απαραίτητος συνοδευτικός εξοπλισμός και συσκευές

B. Κόστος χρήσης και λειτουργίας του στοιχείου ΕΜΕ

- ▶ Αξιοποίηση των πρώτων υλών
- ▶ Λειτουργικές προμήθειες και χημικές ουσίες
- ▶ Κατανάλωση ενέργειας και υπηρεσιών κοινής ωφέλειας (ρεύμα, νερό, πεπιεσμένος αέρας κ.λπ.)
- ▶ Ποσότητα των παραγόμενων αποβλήτων
- ▶ Παραγωγή απορριμμάτων παραγωγής
- ▶ Ποσότητα και είδος αποβλήτων και λυμάτων
- ▶ Περιβαλλοντικός αντίκτυπος

Γ. Κόστος εργασίας και ΕΜΕ

- ▶ Απαιτούμενος αριθμός εργαζομένων
- ▶ Απαιτούμενα εργασιακά προσόντα και δεξιότητες
- ▶ Εργασία με επικίνδυνες ουσίες
- ▶ Απαιτούμενες διαδικασίες υγείας και ασφάλειας
- ▶ Πολυπλοκότητα εργασίας

Δ. Κόστος συντήρησης του στοιχείου ΕΜΕ

- ▶ Συχνότητα της απαραίτητης συντήρησης
- ▶ Πολυπλοκότητα της συντήρησης

- ▶ Κατανάλωση υλικών συντήρησης
- ▶ Διάρκεια της ατομικής υπηρεσίας
- ▶ Προσόντα του εργατικού δυναμικού συντήρησης

Παράδειγμα εντοπισμού θεραπεύσιμης και μη θεραπεύσιμης λειτουργικής απαξίωσης

Αντικείμενο της εκτίμησης: «Η γραμμή παραγωγής πλαστικών εξαρτημάτων έχει ονομαστική δυναμικότητα 100 τμχ/ώρα. Ωστόσο, λόγω βλάβης του συμπιεστή, ο οποίος λειτουργεί με μειωμένη δυναμικότητα, η γραμμή επιτυγχάνει δυναμικότητα 80 τμχ/ώρα. Η τιμή του νέου συμπιεστή είναι 3.000 €. Το μερίδιο της αξίας του συμπιεστή στην αξία της εν λόγω γραμμής παραγωγής είναι περίπου 4%. Δεν παρατηρήθηκαν φθορές ή άλλες ανωμαλίες στην υπό εξέταση γραμμή. Η σύγχρονη γραμμή του ίδιου κατασκευαστή, στην τυποποιημένη προσφορά της έχει δυναμικότητα 100 τμχ/ώρα, με παρόμοια τεχνικά χαρακτηριστικά, αλλά απαιτεί 2 εργάτες λιγότερους για τη λειτουργία της. Η ωφέλιμη ζωή της υπό εξέταση γραμμής είναι 18 έτη και μπορεί να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η απομένουσα ωφέλιμη ζωή είναι 8 έτη. Υπάρχει επαρκής ζήτηση στην αγορά για τα υπό εξέταση πλαστικά εξαρτήματα, οπότε η υπό εξέταση γραμμή μπορεί να λειτουργήσει με πλήρη δυναμικότητα.»

Πίνακας 1. Παράδειγμα εντοπισμού θεραπεύσιμης και μη θεραπεύσιμης λειτουργικής απαξίωσης

Γεγονότα	Συμπέρασμα εκτιμητή	Λειτουργική απαξίωση	Ο βαθμός λειτουργικής απαξίωσης
<p>«Η γραμμή παραγωγής πλαστικών εξαρτημάτων έχει ονομαστική δυναμικότητα 100 τμχ/ώρα. Ωστόσο, λόγω βλάβης του συμπιεστή, ο οποίος λειτουργεί με μειωμένη δυναμικότητα, η γραμμή επιτυγχάνει δυναμικότητα 80 τμχ/ώρα.</p> <p>Η τιμή του νέου συμπιεστή είναι 3.000 €. Το μερίδιο της αξίας του συμπιεστή στην αξία της εν λόγω γραμμής παραγωγής είναι περίπου 4%.»</p>	<p>Δεδομένου ότι ο συμπιεστής αντιπροσωπεύει μόνο ένα μέρος της αξίας της γραμμής (4%), πληρούνται όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για την υποθετική αντικατάσταση του συμπιεστή, ώστε η γραμμή παραγωγής να μπορεί να λειτουργήσει με πλήρη δυναμικότητα.</p>	<p>Θεραπεύσιμη</p>	<p>Η έκταση της λειτουργικής απαξίωσης είναι ίση με το κόστος αγοράς του συμπιεστή (3.000 €), συν το κόστος μεταφοράς, συναρμο-λόγησης και θέσης σε λειτουργία.</p>
<p>«Η σύγχρονη γραμμή του ίδιου κατασκευαστή, στην τυποποιημένη προσφορά της έχει δυναμικότητα 100 τμχ/ώρα, με παρόμοια τεχνικά χαρακτηριστικά, αλλά απαιτεί 2 εργάτες λιγότερους για τη λειτουργία της.</p> <p>Η ωφέλιμη ζωή της υπό εξέταση γραμμής είναι 18 έτη και μπορεί να συναχθεί το συμπέρασμα ότι η απομένουσα ωφέλιμη ζωή είναι 8 έτη.»</p>	<p>Δεδομένου ότι η νέα γραμμή παραγωγής χρειάζεται 2 εργάτες λιγότερους, μπορεί να παρατηρηθεί η ύπαρξη λειτουργικής απαξίωσης. Η παρατηρούμενη λειτουργική βλάβη δεν μπορεί να διορθωθεί με πρόσθετη επένδυση και για το λόγο αυτό θα παραμείνει κατά τη διάρκεια της περαιτέρω λειτουργίας της υπό εξέταση γραμμής.</p>	<p>Μη θεραπεύσιμη</p>	<p>Η έκταση της λειτουργικής απαξίωσης είναι ίση με το ποσό που προκύπτει από τον υπολογισμό του εισοδήματος.</p> <p>Ο υπολογισμός του εισοδήματος προκύπτει από το κόστος των επιπλέον 2 εργαζομένων και την εναπομένουσα ωφέλιμη ζωή των 8 ετών.</p>

Γεγονότα	Συμπέρασμα εκτιμητή	Λειτουργική απαξίωση	Ο βαθμός λειτουργικής απαξίωσης
«Δεν παρατηρήθηκαν φθορές ή άλλες ανωμαλίες στην υπό εξέταση γραμμή.»	Δεν υπάρχει πρόσθετη λειτουργική απαξίωση λόγω βλάβης του εξοπλισμού.	Καμία	0%

Αφού προσδιοριστούν τα επιμέρους στοιχεία της λειτουργικής απαξίωσης, θα πρέπει να εκφραστούν σε μία τιμή και ως ποσοστό, προκειμένου να εφαρμοστούν στην ανάλυση της αξίας με τη χρήση της προσέγγισης του κόστους.

ΕΟΕ-ΕΜΕ 6 Διάκριση μεταξύ σταθερών και μη σταθερών στοιχείων ΕΜΕ

1. Εισαγωγή
2. Ορισμοί
3. Σταθερά έναντι μη σταθερών περιουσιακών στοιχείων
4. Σχολιασμός

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η εκτίμηση των EME είναι μια πολύπλοκη διαδικασία, καθώς καλύπτει ένα ευρύ φάσμα κλάδων, καθένas από τους οποίους έχει EME με τα δικά του εγγενή χαρακτηριστικά.
- 1.2. Μεταξύ των ζητημάτων εκτίμησης που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη είναι η ειδική χρησιμότητα του περιουσιακού στοιχείου, η συμβολή του στην παραγωγή αγαθών ή/και υπηρεσιών για τα οποία σχεδιάστηκε και χρησιμοποιήθηκε και η δυνατότητά του να συμβάλει στην κερδοφορία της επιχείρησης, αφού ληφθεί υπόψη η κατάσταση της αγοράς ή/και το επίπεδο συντήρησης.

2. Ορισμοί

- 2.1. **Εγκατάσταση:** ένας συνδυασμός κτιρίων ή κατασκευών μαζί με τη σχετική υποδομή και τα **μηχανήματα** και τον **εξοπλισμό** που εξυπηρετούν ένα συγκεκριμένο σχέδιο παραγωγής.
- 2.2. **Μηχανήματα:** μια ομάδα μηχανημάτων ή τα μέρη ενός μηχανήματος που το καθιστούν λειτουργικό. Μηχάνημα: μια συσκευή που αποτελείται από έναν καθορισμένο αριθμό εξαρτημάτων τα οποία λειτουργούν αρμονικά μαζί για να εκτελέσουν το έργο για το οποίο σχεδιάστηκε. Το μηχάνημα χρησιμοποιεί μια πρωτογενή (ηλιακή, αιολική, γεωθερμική κ.λπ.) ή δευτερογενή (π.χ. ηλεκτρική ενέργεια, θερμότητα) πηγή καθορισμένης ενέργειας.
- 2.3. **Εξοπλισμός:** ένα εργαλείο ή ένα σύνολο εργαλείων για την εκτέλεση μιας συγκεκριμένης εργασίας.

3. Σταθερά έναντι μη σταθερών περιουσιακών στοιχείων

- 3.1. Μερικές φορές ο σκοπός της εκτίμησης επιβάλλει στον εκτιμητή να κάνει διάκριση μεταξύ μηχανημάτων και εξοπλισμού που είναι μόνιμα εγκατεστημένα στο κτίριο (σταθερά) και μηχανημάτων και εξοπλισμού που μπορούν να αφαιρεθούν χωρίς δομικές ζημιές στο κτίριο ή χωρίς να διαταραχθεί η παραγωγική διαδικασία.
- 3.2. Τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός διαθέτουν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά που τα διαφοροποιούν από τα ακίνητα και μπορούν να επηρεάσουν τόσο τις προσεγγίσεις εκτίμησης όσο και την αναφορά της αξίας, με κυριότερο την κινητικότητα. Τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός μπορεί να είναι κινητά ή «σταθερά».

- 3.3.** Τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός χαρακτηρίζονται ως «σταθερά» στις ακόλουθες περιπτώσεις:
1. Μηχάνημα, ομάδα μηχανημάτων ή γραμμή παραγωγής που συνδέεται με οποιοδήποτε μέσο σε δομικά στοιχεία του κτιρίου, όπως δάπεδα, τοίχους, οροφές κ.λπ., ανεξάρτητα από τα υλικά κατασκευής (σκυρόδεμα, μεταλλικά πλαίσια, τοιχοποιία κ.λπ.) με σταθερό και μόνιμο τρόπο (π.χ. θεμέλια, σημεία τοποθέτησης ενσωματωμένα στα δομικά στοιχεία, συγκόλληση κ.λπ.).
 2. Μια ομάδα μηχανημάτων ή γραμμής παραγωγής που δεν είναι συνδεδεμένη με το κτίριο, αλλά είναι διασυνδεδεμένη και αποτελεί μια ενιαία παραγωγική λειτουργία.
- 3.4.** Τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός που δεν πληρούν τα ανωτέρω κριτήρια χαρακτηρίζονται ως μη σταθερά.
- 3.5. Μη εξαντλητικός κατάλογος μηχανημάτων και εξοπλισμού που χαρακτηρίζονται ως μη σταθερά:**
- ▶ Εργαλειομηχανές διαφόρων τύπων
 - ▶ Εξοπλισμός για την ηλεκτρολογική βιομηχανία
 - ▶ Εξοπλισμός για ξυλουργεία, μεταλλουργεία και μηχανολογικά εργαστήρια
 - ▶ Εξοπλισμός για τη μεταλλουργική βιομηχανία
 - ▶ Εξοπλισμός για τη βιομηχανία χυτηρίων
 - ▶ Εξοπλισμός για τη χημική βιομηχανία
 - ▶ Εξοπλισμός αναπαραγωγής ήχου
 - ▶ Εργαστηριακός εξοπλισμός, όργανα και συσκευές ακριβείας
 - ▶ Νοσοκομειακός εξοπλισμός
 - ▶ Εξοπλισμός εκτύπωσης
 - ▶ Θερμικοί και ηλεκτρικοί κινητήρες
 - ▶ Συμπιεστές
 - ▶ Ζυγαριές
 - ▶ Υπολογιστές
 - ▶ Εγκαταστάσεις ψύξης
 - ▶ Εγκαταστάσεις HVAC
 - ▶ Εξοπλισμός για την κλωστοϋφαντουργία

- ▶ Εξοπλισμός HORECA
- ▶ Εξοπλισμός πλυντηρίου και εξοπλισμός βαφής
- ▶ Γεωργικά μηχανήματα, εργαλεία και οχήματα
- ▶ Κατασκευαστικά μηχανήματα, εργαλεία και οχήματα
- ▶ Σκάφη όλων των τύπων
- ▶ Εξοπλισμός εξόρυξης
- ▶ Σιδηροδρομικά οχήματα
- ▶ Οχήματα επίγειας μεταφοράς όλων των τύπων
- ▶ Αεροσκάφη και ελικόπτερα
- ▶ Στρατιωτικά οχήματα
- ▶ Εξοπλισμός πυρόσβεσης

4. Σχολιασμός

- 4.6.** Εναπόκειται στον εκτιμητή να προσδιορίσει τον βαθμό στον οποίο τα αντίστοιχα μηχανήματα και ο εξοπλισμός είναι προσαρτημένα σε άλλα περιουσιακά στοιχεία (π.χ. ενσωματωμένα σε κτίρια ή κατασκευές και τα οποία δεν μπορούν να μετακινηθούν χωρίς να επηρεάσουν ουσιαστικά το αντίστοιχο κτίριο, κατασκευή ή εγκατάσταση) ή ενσωματωμένα σε αυτά (π.χ. τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός μπορεί να αποτελούν μέρος μιας ολοκληρωμένης γραμμής παραγωγής). Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να καθοριστεί με σαφήνεια τι πρέπει να συμπεριληφθεί ή να εξαιρεθεί από την εκτίμηση.
- 4.7.** Τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός που εξυπηρετούν τη λειτουργία του κτιρίου και δεν σχετίζονται με μια συγκεκριμένη παραγωγική διαδικασία που στεγάζεται στο κτίριο αποτιμώνται συνήθως μαζί με το κτίριο (π.χ. ηλεκτρικές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις, ανελκυστήρες, γερανοί κ.λπ.).
- 4.8.** Τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός που συνδέονται στενά με τη συγκεκριμένη δραστηριότητα που στεγάζεται στο κτίριο αποτιμώνται χωριστά, καθώς σχετίζονται με τη δραστηριότητα (ΕΜΕ παραγωγής).
- 4.9.** Εάν τα στοιχεία ΕΜΕ είναι σταθερά ή ενσωματωμένα με άλλα περιουσιακά στοιχεία, τότε πρέπει να αναφέρονται τυχόν παραδοχές ή ειδικές παραδοχές σχετικά με τη διαθεσιμότητα τυχόν απαιτούμενων συμπληρωματικών περιουσιακών στοιχείων.

- 4.10.** Πρέπει να προσδιορίζονται οι παραδοχές και οι ειδικές παραδοχές που περιγράφουν τις συνθήκες και τις περιστάσεις υπό τις οποίες διατίθενται στην αγορά τα στοιχεία ΕΜΕ, π.χ:
- ▶ Τα στοιχεία ΕΜΕ αποτιμώνται ως σύνολο, καθώς είναι εγκατεστημένα επί τόπου και αποτελούν μέρος της επιχείρησης που θεωρείται ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
 - ▶ Τα στοιχεία ΕΜΕ αποτιμώνται ως σύνολο, όπως είναι εγκατεστημένα επί τόπου, αλλά με βάση την παραδοχή ότι η επιχείρηση είναι κλειστή.
 - ▶ Τα στοιχεία ΕΜΕ αποτιμώνται ως μεμονωμένα αντικείμενα που θα απομακρυνθούν από την τρέχουσα θέση τους (αποσυναρμολογημένα / ex situ).
- 4.11.** Καθώς γενικά τα μη σταθερά μηχανήματα και ο εξοπλισμός μπορούν να αγοραστούν στην ελεύθερη αγορά, θα πρέπει να αποτιμώνται ως ξεχωριστά στοιχεία με βάση την παραδοχή ex situ, εκτός εάν ο εκτιμητής λάβει διαφορετική εντολή από τον πελάτη.

ΕΟΕ-ΕΜΕ 7 Εκτίμηση Αποθεμάτων

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Διαδικασία Εκτίμησης Αποθεμάτων

1. Εισαγωγή

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν συνήθως κινητά περιουσιακά στοιχεία που μπορούν να αποτιμηθούν με την εφαρμογή προσεγγίσεων και τεχνικών εκτίμησης ΕΜΕ. Έτσι, η παρούσα οδηγία βασίζεται στους ορισμούς και τα σχόλια σχετικά με τις προσεγγίσεις και τις μεθόδους εκτίμησης στο ΕΠΕ-ΕΜΕ 3 και στις ΕΟΕ-ΕΜΕ 1-3.

2. Πεδίο εφαρμογής

- 2.1.** Ο Λογιστικός Κανόνας 9 της ΕΕ ορίζει τα αποθέματα ως περιουσιακά στοιχεία:
- A. Με τη μορφή υλικών ή προμηθειών που θα καταναλωθούν κατά τη διαδικασία παραγωγής
 - B. Με τη μορφή υλικών ή προμηθειών που πρόκειται να καταναλωθούν ή να διανεμηθούν κατά την παροχή υπηρεσιών
 - Γ. Που κατέχονται για πώληση ή διανομή κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων ή
 - Δ. Κατά τη διαδικασία παραγωγής για πώληση ή διανομή
- 2.2.** Το ΕΠΕ-ΕΜΕ θεωρεί ως απόθεμα τα εμπορεύματα, τις πρώτες ύλες, τα εμπορικά είδη και τα αγαθά που δεν είναι ΕΜΕ. Τα παραδείγματα περιλαμβάνουν:
- ▶ Υλικά που μπορούν να χρησιμοποιηθούν στη μεταποίηση της παραγωγής
 - ▶ Αποθηκευμένους ενεργειακούς πόρους
 - ▶ Προϊόντα που αποθηκεύονται για μελλοντικές πωλήσεις λόγω της τρέχουσας χαμηλής ζήτησης
 - ▶ Ανταλλακτικά για εγκαταστάσεις και εξοπλισμό
- 2.3.** Η εκτίμηση των αποθεμάτων για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση ρυθμίζεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Ως εκ τούτου, η παρούσα εκτιμητική οδηγία επικεντρώνεται στις εκτιμήσεις που απαιτούν την Αγοραία Αξία ως βάση της αξίας. Οι σκοποί εκτίμησης μπορεί να περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων:
- ▶ Πώληση ή αγορά του αποθέματος
 - ▶ Μίσθωση του αποθέματος
 - ▶ Αποθέματα που λειτουργούν ως εγγύηση για σκοπούς χρηματοδότησης

- 2.4.** Οι εκτιμήσεις αποθεμάτων των εταιρειών που συνεχίζουν τη δραστηριότητά τους πρέπει να βασίζονται σε πρόσφατο κατάλογο αποθεμάτων που έχει καταρτίσει και πιστοποιήσει η εταιρεία και αναφέρεται στους όρους ανάθεσης.

3. Διαδικασία Εκτίμησης Αποθεμάτων

- 3.1.** Τα αποθέματα αποτελούνται συνήθως από σύνολα μεγάλων ποσοτήτων ομοιογενών περιουσιακών στοιχείων ή περιουσιακών στοιχείων που μπορούν να ομαδοποιηθούν ανάλογα με τις ομοιότητές τους, οπότε είναι λογικό να εφαρμόζεται μια προσέγγιση εκτίμησης χαρτοφυλακίου. Για σκοπούς εκτίμησης, ως χαρτοφυλάκιο ορίζεται η συλλογή περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν σε ένα πρόσωπο ή μια οντότητα και τα οποία πρέπει να αποτιμηθούν ως σύνολο.
- 3.2.** Η εκτίμηση ενός αριθμού περιουσιακών στοιχείων ως χαρτοφυλακίου πραγματοποιείται με τον ίδιο τρόπο όπως η εκτίμηση ενός μεμονωμένου περιουσιακού στοιχείου με οδηγίες και δέσμευση, αυτοψία, έρευνα, ανάλυση, διαμόρφωση γνώμης ως προς την αξία και υποβολή εκθέσεων.
- 3.3.** Αν και πρέπει να καθοριστεί και να καταγραφεί η πλήρης κλίμακα του χαρτοφυλακίου, λόγω πρακτικής ανάγκης, η προσεκτικότερη αυτοψία μπορεί να καλύπτει μόνο ένα μέρος ή αντιπροσωπευτικά δείγματα των αποθεμάτων. Αυτό απαιτεί προσοχή στην επιλογή του σχετικού δείγματος ώστε να είναι αντιπροσωπευτικό του χαρτοφυλακίου στο σύνολό του, καθώς και προσοχή στην επαγγελματική χρήση των στατιστικών τεχνικών που χρησιμοποιούνται στο έργο αυτό.
- 3.4.** Το βασικό καθήκον του εκτιμητή κατά τη διάρκεια της αυτοψίας είναι να διακρίνει τα αποθέματα που πρέπει να αντιμετωπίζονται ως εμπορεύσιμα αγαθά που έχουν Αγοραία Αξία από εκείνα που είναι ξεπερασμένα ή έχουν λήξει και δεν έχουν πλέον ωφέλιμη ζωή. Αν και η εφαρμογή της Αξίας Υλικού ή της Αξίας Εκποίησης στα τελευταία μπορεί να είναι κατάλληλη, σε ορισμένες περιπτώσεις δεν έχουν καμία αξία ή έχουν αρνητική αξία.
- 3.5.** Τα αποθέματα που είναι ανταλλάξιμα με άλλα αγαθά του ίδιου τύπου, όπως οι πρώτες ύλες που χρησιμοποιούνται ως εισροές για την παραγωγή άλλων αγαθών ή υπηρεσιών, αποτιμώνται συνήθως με την προσέγγιση της αγοράς.
- 3.6.** Ορισμένοι τύποι αποθεμάτων, όπως τα ημιτελή προϊόντα, μπορούν να αποτιμηθούν σύμφωνα με την προσέγγιση του εισοδήματος, με βάση τις πραγματικές ή αναμενόμενες τιμές πώλησης των τελικών προϊόντων και τα άμεσα και έμμεσα έξοδα που αναμένεται να πραγματοποιηθούν κατά την ολοκλήρωση της παραγωγής και την πώληση των τελικών προϊόντων. Θα πρέπει επίσης να ληφθεί υπόψη ο βαθμός

κινδύνου λόγω του χρόνου που απαιτείται για την ολοκλήρωση και την πώληση των έτοιμων προϊόντων.

- 3.7.** Τα αποθέματα μπορούν να περιλαμβάνουν έπιπλα, ηλεκτρονικό εξοπλισμό και οποιοδήποτε άλλο γενικό οικιακό αντικείμενο. Γενικά αναφέρονται στην Αγοραία Αξία τους. Η Αγοραία Αξία των μεταχειρισμένων οικιακών αντικειμένων είναι συνήθως πολύ χαμηλότερη από την τιμή τους όταν ήταν καινούργια, και για τον λόγο αυτό, η εκτίμηση θα πρέπει να βασίζεται στην προσέγγιση της αγοράς και στην άμεση αντιστοίχιση του υπό εξέταση αντικειμένου με πανομοιότυπα ή πολύ συγκρίσιμα αντικείμενα που πωλούνται ή εκτίθενται στην αγορά μεταχειρισμένων αντικειμένων. Οι εκτιμήσεις των οικιακών αντικειμένων πρέπει να βασίζονται στον κατάλογο απογραφής που έχει πιστοποιηθεί από τον πελάτη, ο οποίος συνοδεύεται από φωτογραφίες, αποδείξεις αγοράς ή άλλα αποδεικτικά στοιχεία ιδιοκτησίας, εφόσον υπάρχουν.

ΕΟΕ-ΕΜΕ 8 Θέματα σχετικά με την Ασφαλιστέα Αξία, την Αξία Υλικού και την Αξία Εκποίησης

1. Εισαγωγή
2. Ασφαλιστέα Αξία
3. Αξία Υλικού και Αξία Εκποίησης

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η εκτίμηση των ΕΜΕ καλύπτει ένα ευρύ φάσμα περιουσιακών στοιχείων, από μεμονωμένες μηχανές έως πλήρεις γραμμές παραγωγής ή εργοστάσια.
- 1.2. Περαιτέρω, ο σκοπός της εκτίμησης υπαγορεύει την κατάλληλη βάση της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που αποτιμάται, καθώς η Αγοραία Αξία δεν είναι πάντα η κατάλληλη βάση της αξίας, εξ ου και η σημασία άλλων αξιών, όπως η ασφαλιστική αξία, η αξία διάλυσης και η αξία ρευστοποίησης, τις οποίες οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν στην εργασία τους σύμφωνα με τις οδηγίες του πελάτη.
- 1.3. Η παρούσα οδηγία βασίζεται στους ορισμούς και τα σχόλια σχετικά με την ασφαλιστέα αξία και την αξία υλικού στο ΕΠΕ-ΕΜΕ 1.

2. Ασφαλιστέα αξία

- 2.1. Η ασφαλιστέα αξία υπολογίζεται από τον εκτιμητή μετά από αυτοψία του ασφαλισμένου ΕΜΕ, συλλογή των στοιχείων/προδιαγραφών του και επαφή με τους προμηθευτές προκειμένου να ληφθεί το τρέχον κόστος του νέου ΕΜΕ των ίδιων προδιαγραφών κατά τη στιγμή της εκτίμησης. Τυχόν περαιτέρω μειώσεις μπορούν να γίνουν με βάση το ασφαλιστήριο συμβόλαιο που έχει υιοθετήσει ο πελάτης.
- 2.2. Τα συνήθη ασφαλιστήρια συμβόλαια που συναντώνται στα στοιχεία ΕΜΕ είναι:
 - ▶ *Νέο για παλιό*: το κόστος της αντικατάστασης του κατεστραμμένου περιουσιακού στοιχείου με ένα καινούργιο ίσης ποιότητας.
 - ▶ *Παλιό για παλιό*: το κόστος αντικατάστασης του κατεστραμμένου περιουσιακού στοιχείου με ένα νέο μείον τις δεδουλευμένες αποσβέσεις ή με ένα μεταχειρισμένο ίσης ποιότητας στο ίδιο επίπεδο κόστους (αποσβεσμένο).
- 2.3. Το ασφάλιστρο για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια «νέο για παλιό» είναι γενικά υψηλότερο από ό,τι για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια «παλιό για παλιό», αλλά με το «νέο για παλιό», ο ασφαλισμένος αποκτά υψηλότερη κάλυψη του κόστους αποκατάστασης της ζημίας.
- 2.4. Η ασφαλιζόμενη αξία στα ασφαλιστήρια συμβόλαια «παλιό για παλιό» υποτιμάται με την πάροδο του χρόνου, δημιουργώντας την ανάγκη περιοδικής προσαρμογής, ώστε να προσαρμόζεται ανάλογα το ασφάλιστρο.
- 2.5. Οι ασφαλιστικές εταιρείες καλύπτουν συνήθως τα στοιχεία ΕΜΕ για τους ακόλουθους κινδύνους:
 - ▶ Πυρκαγιά

- ▶ Έκρηξης
 - ▶ Καταιγίδα
 - ▶ Αστραπή
 - ▶ Πλημμύρες
 - ▶ Σεισμός
 - ▶ Βιομηχανικά ατυχήματα
 - ▶ Ατυχήματα μεταφορών
 - ▶ Κακόβουλη ζημία
 - ▶ Κλοπή
 - ▶ Ταραχές
 - ▶ Τρομοκρατικές πράξεις
- 2.6.** Συχνά γίνεται αναφορά στη Συνολική Ασφαλιστέα Αξία (ΣΑΑ), η οποία μπορεί να οριστεί ως η αξία της ασφάλισης που καλύπτει το πλήρες κόστος αντικατάστασης του καλυπτόμενου στοιχείου ΕΜΕ καθώς και την απώλεια εισοδήματος της επιχείρησης σε περίπτωση που ο ασφαλισμένος κίνδυνος υλοποιηθεί.
- 2.6.1.** Η Συνολική Ασφαλιστέα Αξία υπολογίζεται με την πρόσθεση της αξίας των ακινήτων, του εξοπλισμού, των αποθεμάτων, των εργαλείων κ.λπ. σε κάθε τοποθεσία και το συνδυασμό της με το εισόδημα σε (συνήθως) ετήσια βάση, ώστε να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση της ζημίας κατά τη διάρκεια του χρόνου που απαιτείται για την επανέναρξη των εργασιών μετά από μια ζημία.
- 2.6.2.** Η αξιολόγηση της ΣΑΑ απαιτεί συνήθως τη συνεργασία πολλών πραγματογνωμόνων.
- 2.7.** Όταν το ασφαλιζόμενο ποσό είναι μικρότερο από την ασφαλιστέα αξία, ο ασφαλιστής αποζημιώνει απλώς το μέρος της ζημίας που αντιστοιχεί στην αναλογία που έχει το ασφαλιζόμενο ποσό προς την ασφαλιστέα αξία. Πρόκειται για κατάσταση υποασφάλισης.
- 2.8.** Όταν το ασφαλιζόμενο ποσό είναι μεγαλύτερο από την ασφαλιστέα αξία, υπάρχει συνθήκη υπερασφάλισης, η οποία μπορεί να βάλει τον ασφαλισμένο στον πειρασμό να προβεί σε ψευδή απαίτηση προκειμένου να επωφεληθεί από μια ζημία. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο ασφαλιστής μπορεί να προσπαθήσει να αποφύγει την καταβολή της αποζημίωσης.

3. Αξία Υλικού και Αξία Εκποίησης

- 3.1. **Αξία υλικού:** είναι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου όταν δεν είναι πλέον χρησιμοποιήσιμο και διατίθεται για τα υλικά που περιέχει. Η αξιολόγησή της απαιτεί γνώση τόσο της εγχώριας όσο και της διεθνούς αγοράς απορριμματικών υλικών (scrap), καθώς και του τρόπου με τον οποίο εκφράζεται η Αγοραία Αξία των απορριμματικών υλικών αυτών για το υπό εξέταση στοιχείο ΕΜΕ (για παράδειγμα, τιμή ανά βάρος ή τιμή ανά μονάδα).
- 3.2. Κατά την εκτίμηση της αξίας των υλικών, είναι επίσης απαραίτητο να καθοριστεί το κόστος αποσυναρμολόγησης, κοπής και μεταφοράς του απορριμματικού υλικού στον τόπο τελικής διάθεσης. Σε πολλές περιπτώσεις, μπορεί να πρέπει να συνυπολογιστεί το κόστος της απομάκρυνσης των ρύπων από τον εξοπλισμό, πριν αυτός υποστεί επεξεργασία για την τελική του διάθεση ως υλικού.
- 3.3. Συνεπώς, ο εκτιμητής πρέπει να είναι εξοικειωμένος με το σχετικό νομικό πλαίσιο των δικαιοδοσιών τόσο της προέλευσης όσο και της επεξεργασίας του απορριμματικού υλικού.
- 3.4. Το νομικό πλαίσιο και οι πολιτικές της ΕΕ σχετικά με τη βιωσιμότητα, την ανακύκλωση των υλικών και τη διάθεση των διαφόρων προϊόντων στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τους θέτουν τη βάση για την ανάπτυξη μιας αγοράς απορριμματικού υλικού στην ΕΕ, η οποία επηρεάζει επίσης τις διεθνείς αγορές απορριμματικού υλικού (βλέπε επίσης μέρος IV).
- 3.5. Η αξία υλικού συχνά συνδυάζεται με την αξία εκποίησης για τον υπολογισμό της αξίας στο τέλος του κύκλου ζωής των ΕΜΕ.
- 3.6. **Η αξία εκποίησης** είναι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή των συστατικών του μερών, όταν αυτό διατίθεται ως σύνολο ή ως ξεχωριστά στοιχεία για εναλλακτική (ενίοτε κατώτερη) χρήση ή για ανταλλακτικά.
- 3.7. Σε αρκετές περιπτώσεις, η τελική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι το άθροισμα της αξίας υλικού ορισμένων μερών του και της αξίας εκποίησης των υπολοίπων. Σε τέτοιες περιπτώσεις η αξία εκποίησης μπορεί να αποτελεί θετικό εισόδημα για τον ιδιοκτήτη, ενώ η αξία υλικού μπορεί να αποτελεί αρνητικό εισόδημα, καθώς η απόξεση του υλικού μπορεί να γίνεται με κόστος.
- 3.8. Σύμφωνα με τη μέθοδο του εισοδήματος, η εκτίμηση της αξίας υλικού ή/και της αξίας εκποίησης αποτελεί ορισμένες φορές απαραίτητο μέρος της διαδικασίας, προκειμένου να φθάσει στην παρούσα αξία στο μοντέλο ταμειακών ροών ως το τελευταίο έσοδο της εξεταζόμενης περιόδου.

ΕΟΕ-ΕΜΕ 9 Ανακύκλωση Εξοπλισμού Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας

1. Εισαγωγή
2. Ρυθμιστικό πλαίσιο ΕΕ
3. Τρέχουσα τεχνολογική κατάσταση
4. Μελλοντικές προκλήσεις και προοπτικές
5. Συμπεράσματα

1. Εισαγωγή

- 1.1. Η παρούσα Οδηγία χρησιμεύει στην ευαισθητοποίηση σχετικά με την ανακύκλωση των ΕΜΕ από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Το ζήτημα είναι ακόμη σε μεγάλο βαθμό άλυτο και θα επηρεάσει τον κύκλο ζωής μιας μεγάλης ποικιλίας ΕΜΕ και τη σχετική αξία τους.
- 1.2. Η ευρωπαϊκή δέσμη μέτρων για την Πράσινη Συμφωνία θέτει φιλόδοξους στόχους που αναμένεται να οδηγήσουν την οικονομία της ΕΕ, αλλά και τον κόσμο, σε έναν αυξανόμενο ρυθμό παραγωγής εξοπλισμού που καταναλώνει ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές για την ικανοποίηση των αναγκών μεταφοράς, θέρμανσης/ψύξης και παραγωγής.
- 1.3. Η ίδια η παραγωγή ανανεώσιμης ενέργειας επιβάλλει την κατασκευή μεγάλων ποσοτήτων φωτοβολταϊκών πάνελ, ανεμογεννητριών και μπαταριών για την αποθήκευση ενέργειας.
- 1.4. Όλος αυτός ο εξοπλισμός, αν και καθαρότερος από τους προκατόχους του που χρησιμοποιούν ορυκτά καύσιμα, δημιουργεί ένα πρόβλημα για το εγγύς μέλλον, όταν μεγάλο μέρος του θα φτάσει στο τέλος του κύκλου ζωής του.

2. Ρυθμιστικό πλαίσιο ΕΕ

- 2.1. Η οδηγία-πλαίσιο για τα απόβλητα προβλέπει μια ιεράρχηση των αποβλήτων:
 - A. Πρόληψη
 - B. Προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση
 - Γ. Ανακύκλωση
 - Δ. Άλλη ανάκτηση, π.χ. ανάκτηση ενέργειας- και
 - E. Διάθεση
- 2.1.1. Υποχρεώνει επίσης τα κράτη μέλη να διασφαλίζουν ότι τα απόβλητα υφίστανται προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση, ανακύκλωση ή άλλες εργασίες ανάκτησης και να προωθούν δραστηριότητες προετοιμασίας για επαναχρησιμοποίηση και να αρχίσουν τη διαδικασία που οδηγεί σε ελάχιστα πρότυπα για τη διαλογή και την ανακύκλωση που απαιτούν άδεια.
- 2.2. Η οδηγία για τα απόβλητα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού (ΑΗΗΕ) προβλέπει την επαναχρησιμοποίηση, ανάκτηση και ανακύκλωση αυτού του ρεύματος αποβλήτων και ξεκινά τη διαδικασία που οδηγεί στην ανάπτυξη σύγχρονων προτύπων.

2.3. Η επικείμενη πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τα κυκλικά ηλεκτρονικά θα περιλαμβάνει:

- ▶ Ρυθμιστικά μέτρα για τα ηλεκτρονικά είδη και την τεχνολογία πληροφοριών και επικοινωνιών (ΤΠΕ), συμπεριλαμβανομένων των κινητών τηλεφώνων, των ταμπλετών και των φορητών υπολογιστών, στο πλαίσιο της οδηγίας για τον οικολογικό σχεδιασμό, έτσι ώστε οι συσκευές να σχεδιάζονται για ενεργειακή απόδοση και ανθεκτικότητα, δυνατότητα επισκευής, αναβάθμισης, συντήρησης, επαναχρησιμοποίησης και ανακύκλωσης
- ▶ Εστίαση στα ηλεκτρονικά και τις ΤΠΕ ως τομέα προτεραιότητας για την εφαρμογή του «δικαιώματος στην επισκευή», συμπεριλαμβανομένου του *δικαιώματος στην ενημέρωση παρωχημένου λογισμικού*
- ▶ Ρυθμιστικά μέτρα για τους φορτιστές κινητών τηλεφώνων και παρόμοιων συσκευών, συμπεριλαμβανομένης της καθιέρωσης ενός κοινού φορτιστή, της βελτίωσης της ανθεκτικότητας των καλωδίων φόρτισης και της παροχής κινήτρων για την αποσύνδεση της αγοράς φορτιστών από την αγορά νέων συσκευών
- ▶ Βελτίωση της συλλογής και της επεξεργασίας των αποβλήτων ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, μεταξύ άλλων με τη διερεύνηση επιλογών για ένα *ευρωπαϊκό σύστημα επιστροφής* για την επιστροφή ή την πώληση παλαιών κινητών τηλεφώνων, τάμπλετ και φορτιστών
- ▶ Επανεξέταση των κανόνων της ΕΕ σχετικά με τους περιορισμούς των επικίνδυνων ουσιών στον ηλεκτρικό και ηλεκτρονικό εξοπλισμό και παροχή καθοδήγησης για τη βελτίωση της συνοχής με τη σχετική νομοθεσία, συμπεριλαμβανομένων του REACH και του οικολογικού σχεδιασμού.

2.4. Στις 10 Δεκεμβρίου 2020 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή πρότεινε ένα νέο κανονιστικό πλαίσιο για τις μπαταρίες:

- ▶ Κανόνες σχετικά με το ανακυκλωμένο περιεχόμενο και μέτρα για τη βελτίωση των ποσοστών συλλογής και ανακύκλωσης όλων των μπαταριών και τη διασφάλιση της ανάκτησης πολύτιμων υλικών
- ▶ Αντιμετώπιση του ζητήματος των μη επαναφορτιζόμενων μπαταριών με σκοπό τη σταδιακή κατάργηση της χρήσης τους όπου υπάρχουν εναλλακτικές λύσεις
- ▶ Απαιτήσεις βιωσιμότητας και διαφάνειας για τις μπαταρίες, λαμβάνοντας υπόψη, για παράδειγμα, το αποτύπωμα άνθρακα της κατασκευής μπαταριών, την ηθική προμήθεια πρώτων υλών και την ασφάλεια του εφοδιασμού, καθώς και τη διευκόλυνση της επαναχρησιμοποίησης, χρησιμοποίησης για νέο σκοπό και ανακύκλωσης.

- 2.5. Ωστόσο, επί του παρόντος δεν υπάρχει εναρμονισμένη ταξινόμηση των φωτοβολταϊκών πλαισίων σε επίπεδο ΕΕ (επικίνδυνα, μη επικίνδυνα απόβλητα).

3. Τρέχουσα τεχνολογική κατάσταση

- 3.1. Οι βασικές κατηγορίες αποβλήτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας μπορούν να διακριθούν ως εξής:
- ▶ Μπαταρίες
 - ▶ Φωτοβολταϊκά
 - ▶ Πτερύγια ανεμογεννήτριας
 - ▶ Ηλεκτρικός και Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός
- 3.2. Η τρέχουσα τεχνολογία, ιδίως όσον αφορά τις τρεις πρώτες κατηγορίες, δεν είναι πολύ φιλική προς την ανακύκλωση. Με άλλα λόγια, η ανάκτηση πολύτιμων και σπάνιων υλικών [ή κρίσιμων πρώτων υλών (CRM)] εξακολουθεί να φαίνεται ανέφικτη, καθώς οι συσκευές δεν σχεδιάζονται και δεν παράγονται κατά τρόπο που να επιτρέπει την αποσυναρμολόγηση. Επιπλέον, η σμίκρυνση, τα πολύπλοκα μείγματα υλικών και η χαμηλή συγκέντρωση CRM στα προϊόντα δυσχεραίνουν την προσπάθεια.
- 3.3. Οι τεχνολογίες που απαιτούνται για την επεξεργασία αυτών των αποβλήτων δεν είναι ακόμη ώριμες. Παρ' όλα αυτά, οι επιστήμονες, οι κατασκευαστές και οι διαχειριστές αποβλήτων αναπτύσσουν τρόπους και μεθόδους για την αποτελεσματική ανάκτηση πολύτιμων υλικών, συχνά αναμεμιγμένων με λιγότερο πολύτιμα.
- 3.4. Εν συντομία, η τεχνολογική κατάσταση για την ανάκτηση υλικών από τις παραπάνω κατηγορίες κατά τη στιγμή της σύνταξης του παρόντος κειμένου έχει ως εξής:
- ▶ Μπαταρίες
 - ▶ Μπαταρίες μολύβδου: θερμοχημική διαδικασία για την παραλαβή μολύβδου, μεταλλουργία υψηλής θερμοκρασίας
 - ▶ Μπαταρίες ιόντων λιθίου: μεταλλουργία υψηλής θερμοκρασίας, εκχύλιση σε χαμηλή θερμοκρασία, ανανέωση υδροθερμικής καθόδου Ανάκτηση χαλκού και λιθίου
 - ▶ Φωτοβολταϊκά
 - ▶ Πυρόλυση για την ανάκτηση πυριτίου και στη συνέχεια διαδικασία οξέος/ηλεκτρόλυσης για την ανάκτηση χαλκού και αργύρου. Θερμική και χημική διεργασία για τον διαχωρισμό κυψελών πυριτίου

- ▶ Πτερύγια ανεμογεννήτριας
 - ▶ Πυρόλυση για την ανάκτηση ινών, μηχανική υποβάθμιση και χρήση με συγκολλητικά για την παραγωγή δομικών πάνελ
 - ▶ Ηλεκτρικός και Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός
 - ▶ Ανάκτηση στοιχείων σπάνιων γαιών από επεξεργασία φθορίζουσας σκόνης και επεξεργασία με μαγνήτη νεοδυμίου
 - ▶ Ανάκτηση χρυσού, αργύρου και μολύβδου από επεξεργασία PCB
- 3.5.** Η τρέχουσα τεχνολογική κατάσταση σε συνδυασμό με τα οικονομικά και νομικά εμπόδια καθιστά την ανακύκλωση κρίσιμων πρώτων υλών (CRM) μια ασυνήθιστη πρακτική.
- 3.6.** Η οικονομική πτυχή της ανακύκλωσης και της ανάκτησης CRM προβληματίζει επί του παρόντος από το πολύ υψηλό κόστος κεφαλαίου που συνεπάγεται η ανάπτυξη διαδικασιών ανακύκλωσης σε συνδυασμό με τις χαμηλές και ασταθείς τιμές των ορυκτών CRM. Επιπλέον, αποτελεί πρόκληση η επίτευξη υψηλής ποιότητας δευτερογενών υλικών κατάλληλων για χρήση στην παραγωγή νέων προϊόντων.
- 3.7.** Η νομική πτυχή της ανακύκλωσης καλύπτεται από την οδηγία ΑΗΗΕ, την οδηγία για τις μπαταρίες και εν μέρει από την οδηγία για τα οχήματα στο τέλος του κύκλου ζωής τους (ELV). Οι οδηγίες αυτές δεν έχουν ειδικές απαιτήσεις για την ανάκτηση των CRM, αλλά η πρόταση κανονισμού για τις βιώσιμες μπαταρίες που συζητείται επί του παρόντος έχει.

4. Μελλοντικές προκλήσεις και προοπτικές

- 4.1.** Οι CRM που χρησιμοποιούνται στα στοιχεία ΕΜΕ πράσινης οικονομίας πρέπει να ανακυκλώνονται και να επαναχρησιμοποιούνται για να επιτευχθούν οι στόχοι της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας και τα σχέδια για να καταστεί η Ένωση λιγότερο εξαρτημένη από τρίτες χώρες για τέτοια υλικά.
- 4.2.** Επιπλέον, η διαδικασία ανακύκλωσης πρέπει να είναι οικονομικά βιώσιμη και φιλική προς το περιβάλλον, ώστε να μην υπονομεύονται τα οφέλη της παραγωγής και εκμετάλλευσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- 4.3.** Οι τεχνολογίες για την επίτευξη αυτών των στόχων είτε υπάρχουν (π.χ. εξαγωγή λιθίου, κοβαλτίου από μπαταρίες ιόντων λιθίου) είτε βρίσκονται υπό ανάπτυξη (επεξεργασία φωτοβολταϊκών).

- 4.4.** Καθώς μεγάλες ποσότητες EME από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας φτάνουν στο τέλος της ζωής τους, ενώ το κανονιστικό πλαίσιο της ΕΕ προωθεί οικονομικά βιώσιμες δραστηριότητες ανακύκλωσης, αναδύεται ένα νέο οικονομικό περιβάλλον που επηρεάζει τον κύκλο ζωής μιας μεγάλης ποικιλίας EME και τις αξίες τους.
- 4.5.** Το χρηματοδοτούμενο από την ΕΕ έργο CEWASTE προσδιόρισε τα κριτήρια που πρέπει να πληρούν διάφοροι τύποι εξοπλισμού για να χαρακτηριστούν ως βασικός εξοπλισμός CRM (Key CRM Equipment - KCE), δηλαδή οι συσκευές από τις οποίες θα μπορούσε να είναι εφικτή η ανακύκλωση CRM. Για να χαρακτηριστούν ως KCE, τα προϊόντα πρέπει να πληρούν και τα δύο ακόλουθα κριτήρια:
- ▶ Το προϊόν ή τουλάχιστον ένα συστατικό που περιέχεται σε αυτό (βασικό συστατικό CRM, KCC) περιέχει σχετικές συγκεντρώσεις και ποσότητες CRM που μπορούν να απομονωθούν κατά την προεπεξεργασία.
 - ▶ Η τελική επεξεργασία, δηλαδή η ανακύκλωση των CRM από τα παραπάνω προϊόντα, πρέπει να είναι τεχνικά εφικτή. Αυτό συμβαίνει εάν μια τεχνολογία επεξεργασίας έχει επιτύχει επίπεδο τεχνολογικής ετοιμότητας (TRL) τουλάχιστον 7, έτσι ώστε να είναι δυνατή μια επαρκής τελική επεξεργασία σε βιομηχανική κλίμακα είτε σήμερα είτε στο εγγύς μέλλον. *1HORIZON 2020 - Πρόγραμμα εργασίας 2014-2015, Γενικά Παραρτήματα.*
- 4.5.1.** Επίπεδα τεχνολογικής ετοιμότητας
- ▶ Οι συλλέκτες και οι φορείς εκμετάλλευσης της προεπεξεργασίας πρέπει να είναι σε θέση να παρέχουν τις εισροές που απαιτεί η τελική διεργασία επεξεργασίας για την ανακύκλωση των CRM.
 - ▶ Η συλλογή και η επεξεργασία με στόχο την ανακύκλωση των CRM από το KCE είναι είτε ήδη εμπορικά εφικτή είτε θα μπορούσε να επιτευχθεί με πρόσθετη χρηματοδότηση με λογική σχέση κόστους-οφέλους. Ένα παράδειγμα είναι η πρόσθετη χρηματοδότηση που προέκυψε από την επέκταση της ευθύνης του παραγωγού στο πλαίσιο της οδηγίας για τα ΑΗΗΕ, η οποία επέτρεψε την ορθή επεξεργασία και διάθεση πολλών τύπων ηλεκτρονικών αποβλήτων, η ανακύκλωση των οποίων δεν ήταν οικονομικά εφικτή προηγουμένως.
- 4.6.** Εναπόκειται στους υπεύθυνους χάραξης πολιτικής της ΕΕ να δημιουργήσουν τις κατάλληλες οικονομικές συνθήκες για την αύξηση της ασφάλειας εφοδιασμού πόρων στην Ένωση μέσω της ανακύκλωσης των CRM. Αναμένονται σύντομα εξελίξεις.
- 4.7.** Οι εκτιμητές πρέπει να έχουν επίγνωση αυτών των εξελίξεων κατά την εκτίμηση των αξιών των EME, καθώς ο κύκλος ζωής πολλών EME θα επηρεαστεί σημαντικά με διάφορους τρόπους, όπως:

- ▶ Τιμολόγηση πρώτων υλών, καθώς οι ανακυκλωμένες CRM αρχίζουν να εισέρχονται στην αγορά
- ▶ Επίδραση στο κόστος σχεδιασμού και παραγωγής (σχεδιασμός φιλικός προς την ανακύκλωση)
- ▶ Προώθηση της επαναχρησιμοποίησης ή της εναλλακτικής χρήσης, παρατείνοντας έτσι τη διάρκεια ζωής των ΕΜΕ
- ▶ Εξέλιξη της υπολειμματικής αξίας στο τέλος του κύκλου ζωής των ΕΜΕ μέσω της ανάπτυξης των βιομηχανικών ρευμάτων ανακύκλωσης
- ▶ Η αύξηση της επαναχρησιμοποίησης ή της εναλλακτικής χρήσης, παρατείνοντας τη διάρκεια ζωής των ΕΜΕ

5. Συμπέρασμα

- ▶ Οι φιλόδοξοι στόχοι της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας πρόκειται να αλλάξουν το λειτουργικό και οικονομικό περιβάλλον πολλών ΕΜΕ που σχετίζονται με τη βιομηχανία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.
- ▶ Οι τεχνολογίες ανακύκλωσης/ανάκτησης ωριμάζουν σε μεγάλο βαθμό και θα είναι έτοιμες να εισέλθουν σύντομα στην παραγωγή.
- ▶ Η ανάπτυξη του ρυθμιστικού πλαισίου αυξάνει την οικονομική βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων αυτών.
- ▶ Οι αξίες των επηρεαζόμενων ΕΜΕ θα επηρεαστούν από αυτές τις εξελίξεις όσον αφορά τη λειτουργική απαξίωση, τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής και άλλες παραμέτρους του κύκλου ζωής.



II. Ευρωπαϊκά Ενημερωτικά Έγγραφα Αποτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού

Ευρωπαϊκά Ενημερωτικά Έγγραφα Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού - Πίνακας

- EEE-EME 1** Συντήρηση στοιχείων EME - Πώς επηρεάζει την αξία και πώς μπορεί να την επαληθεύσει ο εκτιμητής
- EEE-EME 2** Εξοπλίζοντας τους εκτιμητές για τον κανονισμό της ΕΕ σχετικά με τη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα
- EEE-EME 3** EME που εξυπηρετούν την Ενεργειακή Απόδοση σε Κτίρια
- EEE-EME 4** Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας και Εκτίμηση EME – Εκτιμώντας τον ενεργειακά αποδοτικό μετασχηματισμό του ευρωπαϊκού κτιριακού αποθέματος

ΕΕΕ-ΕΜΕ 1 Συντήρηση στοιχείων ΕΜΕ -Πώς επηρεάζει την αξία και πώς μπορεί να την επαληθεύσει ο εκτιμητής

1. Εισαγωγή
2. Ωφέλιμη διάρκεια ζωής
3. Συντήρηση
4. Συμπεράσματα

1. Εισαγωγή

Οι εγκαταστάσεις, τα μηχανήματα και ο εξοπλισμός έχουν διάφορους στόχους, λειτουργίες, τύπους εργασίας, λειτουργικά πλαίσια και απαιτήσεις ασφαλείας, που έχουν άμεσο αντίκτυπο στην αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή τους.

2. Ωφέλιμη διάρκεια ζωής

Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής των EME εξαρτάται από τη χρήση τους, τη φθορά, την τεχνολογική ή οικολογική απαξίωση και τους νομικούς περιορισμούς, όπως οι περιβαλλοντικοί κανονισμοί.

Ένας πιθανός ορισμός της ωφέλιμης ζωής θα μπορούσε να είναι η *περίοδος, όπως καθορίζεται από τον κατασκευαστή, κατά την οποία ο εξοπλισμός παραμένει πλήρως λειτουργικός, υπό την προϋπόθεση ότι τηρείται το σχέδιο συντήρησης.*

Με άλλα λόγια, το καθεστώς λειτουργίας και η συντήρηση που υφίσταται το στοιχείο EME συνδέονται με την κατάσταση της επισκευής του. Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής μπορεί να μεταβάλλεται όταν αλλάζουν τα καθεστώτα λειτουργίας και οι προκαθορισμένες πρακτικές συντήρησης.

3. Συντήρηση

Η συντήρηση είναι ένα σύνολο ενεργειών που αποσκοπούν στη διατήρηση του στοιχείου EME σε μια συγκεκριμένη κατάσταση ή στην αποκατάστασή του σε αυτή, ή που αποσκοπούν στην εξασφάλιση της δυνατότητας παροχής μιας συγκεκριμένης υπηρεσίας.

Η συντήρηση είναι ένα από τα στοιχεία που καθορίζουν τη φυσική φθορά, μαζί με την ηλικία και το καθεστώς λειτουργίας. Υπάρχουν διάφορες μέθοδοι απόσβεσης που λαμβάνουν υπόψη αυτές τις μεταβλητές, επιτρέποντας τον προσδιορισμό της αξίας.

Το στοιχείο EME υπόκειται συνήθως σε καθορισμένες πρακτικές συντήρησης- σε ορισμένες περιπτώσεις, αυτές είναι υποχρεωτικές. Οι διαδικασίες συντήρησης καταγράφονται, επιτρέποντας τη δημιουργία αρχείων συντήρησης και δεικτών που θα παρέχουν στον εκτιμητή έγκυρες πληροφορίες και εγγυήσεις σχετικά με την κατάστασή του.

3.1. Αρχές συντήρησης

Υπάρχουν διάφορες διαφορετικές αρχές συντήρησης του στοιχείου EME- διαφορετικές προσεγγίσεις υιοθετούνται με την πάροδο του χρόνου σύμφωνα με την τεχνολογική αλλαγή. Υπάρχουν διάφορα πρότυπα συντήρησης λόγω της πολύ ειδικής φύσης

των ΕΜΕ: για παράδειγμα, πρότυπα συντήρησης που αφορούν αυστηρά ανελκυστήρες, κυλιόμενες σκάλες, αερομεταφορές ή χειραίετες μεταφορές.

Οι διαδικασίες συντήρησης εφαρμόζονται ανάλογα με τον απώτερο στόχο τους, δηλαδή εάν το στοιχείο ΕΜΕ χρειάζεται ή όχι αυστηρότερη συντήρηση δεδομένων των λειτουργικών του απαιτήσεων.

Έτσι, η συντήρηση του στοιχείου ΕΜΕ μπορεί να διαχωριστεί σε προγραμματισμένη και μη προγραμματισμένη συντήρηση:

3.1.1. Προγραμματισμένη

Προγραμματισμένη, δηλαδή προγραμματισμένη εντός συγκεκριμένου χρονικού πλαισίου:

- ▶ Η *προληπτική* συντήρηση αποσκοπεί στην πρόληψη και την αποφυγή βλαβών,
- ▶ Η *συστηματική* συντήρηση πραγματοποιείται τακτικά σύμφωνα με μονάδες χρόνου, όπως ώρες ή χιλιόμετρα και απόδοση.

3.1.2. Μη προγραμματισμένη

- ▶ Η *διορθωτική* συντήρηση πραγματοποιείται μετά τον εντοπισμό βλάβης.
- ▶ Η συντήρηση *με βάση την κατάσταση* εξετάζει την πραγματική κατάσταση του εξοπλισμού. Για παράδειγμα, στις αεροπορικές και σιδηροδρομικές μεταφορές, τα συστήματα παρακολούθησης αναμεταδίδουν την κατάσταση των συστημάτων και των υποσυστημάτων σε «πραγματικό χρόνο», προβλέποντας βλάβες και κοινοποιώντας την κατάσταση στα συστήματα κεντρικής τεχνικής διαχείρισης (CTM).

3.2. Δείκτες συντήρησης

Όλες οι προσεγγίσεις συντήρησης έχουν τους λεγόμενους «δείκτες συντήρησης». Οι δείκτες συντήρησης βοηθούν στην ποσοτικοποίηση του βαθμού συντήρησης στον οποίο υποβλήθηκε ο εξοπλισμός, της απόκρισης και της τρέχουσας κατάστασής του από άποψη αξιοπιστίας και διαθεσιμότητας. Είναι επίσης δυνατόν να αποκτηθούν πληροφορίες σχετικά με την υλοποίηση της συντήρησης (το σχέδιο) και το κατά πόσον αυτή καθυστέρει ή όχι. Αυτοί οι δείκτες, οι οποίοι πρέπει να περιλαμβάνονται στα ημερολόγια συντήρησης των ΕΜΕ, θα δώσουν στον εκτιμητή μια σαφή εικόνα της εξέλιξης της κατάστασής του, ενσωματωμένη στην ωφέλιμη ζωή του.

Οι δείκτες συντήρησης βοηθούν επίσης τον εκτιμητή παρέχοντας υποστηρικτικές αιτιολογήσεις που πρέπει να κοινοποιηθούν στον πελάτη, καθώς και τις επιλογές που επιλέγονται για την ταξινόμηση της κατάστασης του στοιχείου ΕΜΕ και τον αντίστοιχο προσδιορισμό της αξίας.

Ορισμένοι δείκτες προσδιορίζονται κατωτέρω.

$$\text{Μηνιαίο ποσοστό διαθεσιμότητας} = \frac{\text{Χρόνος υπηρεσίας}}{\text{Χρόνος αποστολής (1)}}$$

$$\text{MTBF (Μέσος Χρόνος Μεταξύ Βλαβών)} = \frac{\text{Χρόνος υπηρεσίας}}{\text{Χρόνος βλαβών}} \quad (2)$$

$$\lambda \text{ (ρυθμός βλαβών)} = \frac{1}{\text{MTB (2)}}$$

$$\text{MTTR (Μέσος Χρόνος Επισκευής)} = \frac{\text{Συνολικός χρόνος διακοπής λειτουργίας λόγω βλάβης (2)}}{\text{Αριθμός βλαβών}}$$

(1) Η θεωρητική διαθεσιμότητα του στοιχείου ΕΜΕ

(2) Ο αριθμητής και ο παρονομαστής πρέπει να έχουν την ίδια μονάδα χρόνου.

3.3. RAMS

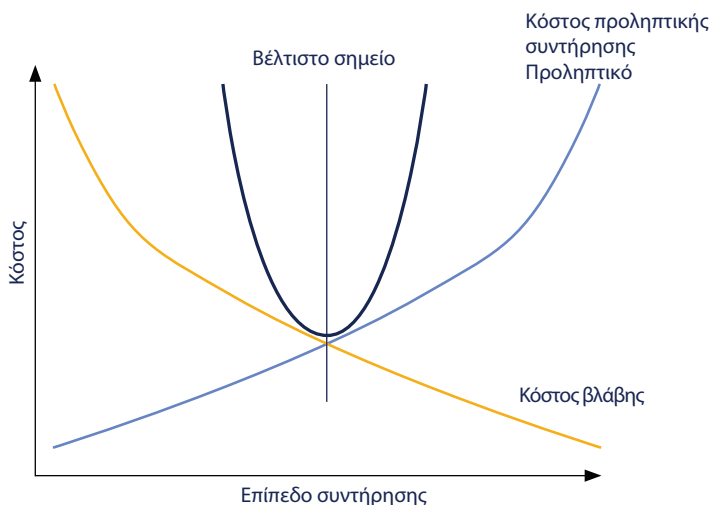
Άλλες αξιοσημείωτες πτυχές που σχετίζονται έμμεσα με τη συντήρηση και τη διάρκεια ζωής των ΕΜΕ περιλαμβάνουν την ανάλυση RAMS (Αξιοπιστία, Διαθεσιμότητα, Συντηρησιμότητα, Ασφάλεια), τις υποχρεωτικές διαπιστεύσεις (τακτικές επιθεωρήσεις), τα πρότυπα, τη νομοθεσία και την οδηγία για τα μηχανήματα.

Η ανάλυση RAMS εμφανίστηκε πρόσφατα με τη μορφή εγγράφου που συντάσσεται πριν από την προμήθεια ενός συγκεκριμένου ΕΜΕ. Στόχος είναι να αξιολογηθεί η αξιοπιστία, η διαθεσιμότητα, η συντηρησιμότητα και η ασφάλειά του σε διάφορες φάσεις κάθε κύκλου ζωής. Αρχικά αναπτύχθηκε ως εργαλείο επαλήθευσης του σχεδιασμού, αλλά τώρα είναι ένα είδος ανάλυσης που εφαρμόζεται για τον καθορισμό των απαιτήσεων κατά το στάδιο του σχεδιασμού, κατά τη διάρκεια της κανονικής λειτουργίας, καθώς και στο τέλος της ωφέλιμης ζωής και της τελικής διάθεσης.

Στόχος της ανάλυσης RAMS είναι να διασφαλίζεται ότι το στοιχείο ΕΜΕ λειτουργεί σωστά, ότι θα λειτουργεί καλά στο μέλλον και ότι μπορεί να συντηρηθεί σωστά εντός αποδεκτού χρονικού πλαισίου και προϋπολογισμού, χωρίς να προκληθεί ζημία

στους χρήστες και το περιβάλλον σε περίπτωση που υπάρξουν λειτουργικές ανωμαλίες. Η ανάλυση αυτή παρέχει σε όλα τα μέρη (προμηθευτή, μελετητή, πελάτη, ιδιοκτήτη, επιθεωρητή, ελεγκτή, εκτιμητή) διαβεβαίωση με τη μορφή μιας ολοκληρωμένης συμβατικής συμφωνίας με τον κατασκευαστή/προμηθευτή σχετικά με την ποιότητα του παρεχόμενου στοιχείου ΕΜΕ.

Στο Σχήμα 1 παρουσιάζεται η σχέση μεταξύ του κόστους της προληπτικής συντήρησης για τα στοιχεία ΕΜΕ και του κόστους που προκύπτει από τις αστοχίες. Όσο υψηλότερη είναι η επένδυση στην προληπτική συντήρηση, τόσο χαμηλότερο είναι το κόστος των βλαβών και το αντίστροφο. Το βέλτιστο σημείο αντιστοιχεί στην ισορροπία μεταξύ των δύο καμπυλών.



Σχήμα 1 - Διάγραμμα που απεικονίζει τη σχέση μεταξύ του κόστους και των επιπέδων συντήρησης

Το έγγραφο αυτό θα αιτιολογεί τις επιλογές του εκτιμητή, παρέχοντας όλα τα δεδομένα του σχεδιασμού ΕΜΕ όσον αφορά την Αξιοπιστία, τη Διαθεσιμότητα, τη Συντηρησιμότητα και την Ασφάλεια.

4. Συμπέρασμα

Συνοψίζοντας: Ο εκτιμητής πρέπει να εκτιμήσει τη συντήρηση στην οποία υποβάλλεται το στοιχείο ΕΜΕ προκειμένου να λάβει τις ακόλουθες πληροφορίες:

- ▶ Περιγραφή των πρακτικών συντήρησης στις οποίες υπόκειται το στοιχείο ΜΜΕ

- ▶ Βαθμός συμμόρφωσης με το σχέδιο συντήρησης
- ▶ Δείκτες συντήρησης:
- ▶ Αξιοπιστία
- ▶ Διαθεσιμότητα
- ▶ Μέσος χρόνος μεταξύ βλαβών - MTBF
- ▶ Μέσος χρόνος επισκευής - MTTR
- ▶ Άλλο

Επιπλέον, ο εκτιμητής πρέπει να ελέγχει τη συμμόρφωση με τα υποχρεωτικά πρότυπα και τη νομοθεσία, καθώς και με την οδηγία για τα μηχανήματα και την ανάλυση RAMS, εφόσον ισχύει.

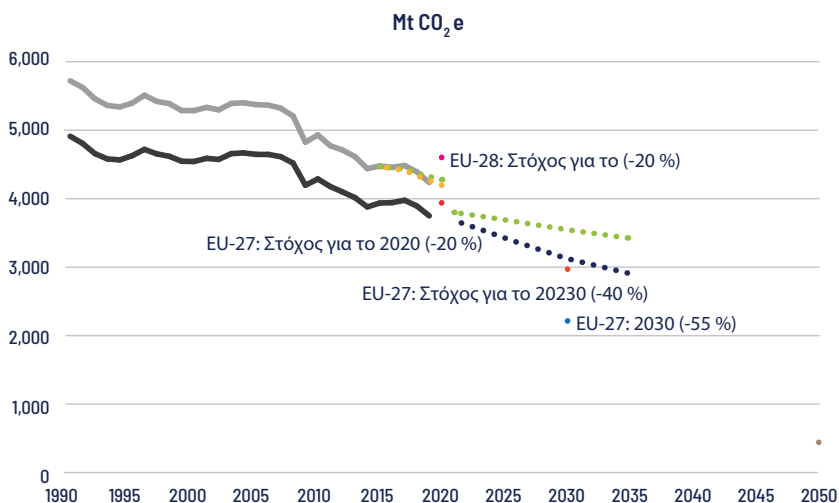
Όλα αυτά τα δεδομένα θα βοηθήσουν τον εκτιμητή να τεκμηριώσει την πραγματική κατάσταση του υπό εκτίμηση στοιχείου EME, η οποία θα αποτελέσει τη βάση της Έκθεσης Εκτίμησης.

EEE-EME 2 Εξοπλίζοντας τους εκτιμητές για τον κανονισμό της ΕΕ σχετικά με τη μείωση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα

1. Εισαγωγή
2. Σύστημα εμπορίας εκπομπών της ΕΕ
3. Η οδηγία για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας
4. Επιπτώσεις στις μεταφορές
5. Επιπτώσεις στον κύκλο ζωής του στοιχείου ΕΜΕ
6. Επιπτώσεις στις εκτιμήσεις των ΕΜΕ

1. Εισαγωγή

Η ευρωπαϊκή νομοθετική δέσμη «Πράσινη Συμφωνία» (Green Deal) έφτασε και μέσα στα επόμενα έτη αναμένονται ριζικές αλλαγές για όλες σχεδόν τις οικονομικές δραστηριότητες. Ορισμένα από τα κύρια στοιχεία της δέσμης μέτρων περιλαμβάνουν την καθαρή ενέργεια, τη βιώσιμη βιομηχανία και τη βιώσιμη κινητικότητα. Η ενέργεια, η βιομηχανία και οι μεταφορές εξακολουθούν να ευθύνονται για τις υψηλότερες εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου μεταξύ των διαφόρων οικονομικών δραστηριοτήτων στην ΕΕ. Η εκτίμηση των ΕΜΕ καλύπτει τις εγκαταστάσεις παραγωγής ενέργειας, τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις και τα μεταφορικά μέσα, επεκτεινόμενη στην κατασκευή αυτοκινήτων, σκαφών, τρένων και αεροσκαφών, καθώς και στην παραγωγή των καυσίμων τους. Όταν οι προτάσεις για την Πράσινη Συμφωνία γίνουν νόμος, οι εκθέσεις εκτίμησης στοιχείων ΕΜΕ θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις επιπτώσεις τους.



Στόχοι, τάσεις και προβλέψεις του κανονισμού για τον μηχανισμό παρακολούθησης των κρατών μελών για τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου στην ΕΕ, 1990-2050

Πηγή: Ευρωπαϊκό Δίκτυο Πληροφοριών και Παρατήρησης για το Περιβάλλον (Eionet) - Απρίλιος 2021

2. Σύστημα εμπορίας εκπομπών της ΕΕ

Το υφιστάμενο σύστημα εμπορίας εκπομπών της ΕΕ (Σύστημα Εμπορίας Δικαιωμάτων Εκπομπών - ΣΕΔΕ) επιβάλλει μια τιμή στον άνθρακα και μειώνει κάθε χρόνο το ανώτατο όριο εκπομπών από ορισμένους οικονομικούς τομείς. Έχει μειώσει τις εκ-

πομπές από την ηλεκτροπαραγωγή και τις ενεργοβόρες βιομηχανίες κατά 48,2% τα τελευταία 16 χρόνια. Το προτεινόμενο ΣΕΔΕ θα μειώσει ακόμη περισσότερο το συνολικό ανώτατο όριο εκπομπών και θα αυξήσει τον ετήσιο ρυθμό μείωσής του. Καθώς ο κλοιός σφίγγει, θα υπάρχει ολοένα και μεγαλύτερη προσαύξηση της αξίας των εγκαταστάσεων, των μηχανημάτων και του εξοπλισμού που μπορούν να λειτουργούν με αποδοτική χρήση καυσίμων - και εκπτώσεις για όσους δεν μπορούν. Ο εκτιμητής θα πρέπει να τις εντοπίσει και να τις υπολογίσει.

3. Η οδηγία για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας

Η πρόταση για την τροποποίηση της οδηγίας για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας περιλαμβάνει στο άρθρο 22α τα εξής: «*Τα κράτη μέλη διασφαλίζουν ότι τα βιομηχανικά προϊόντα που σύμφωνα με σήμανση ή άλλους ισχυρισμούς παράγονται με ανανεώσιμη ενέργεια και ανανεώσιμα καύσιμα μη βιολογικής προέλευσης αναφέρουν το ποσοστό της ανανεώσιμης ενέργειας που χρησιμοποιείται ή των ανανεώσιμων καυσίμων μη βιολογικής προέλευσης που χρησιμοποιούνται στο στάδιο της απόκτησης και της προεπεξεργασίας πρώτων υλών, της κατασκευής και της διανομής, υπολογιζόμενο με βάση τις μεθοδολογίες που καθορίζονται στη σύσταση 2013/179/ΕΕ (3) ή, εναλλακτικά, στο πρότυπο ISO 14067:2018» (άρθρο 22α παράγραφος 2)*

Η απαίτηση αυτή θα παράσχει στον εκτιμητή ένα εργαλείο για την αξιολόγηση της απαλλαγής από τον άνθρακα διαφόρων βιομηχανικών διεργασιών και, ως εκ τούτου, την έκταση της τυχόν προσαύξησης της αξίας του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ.

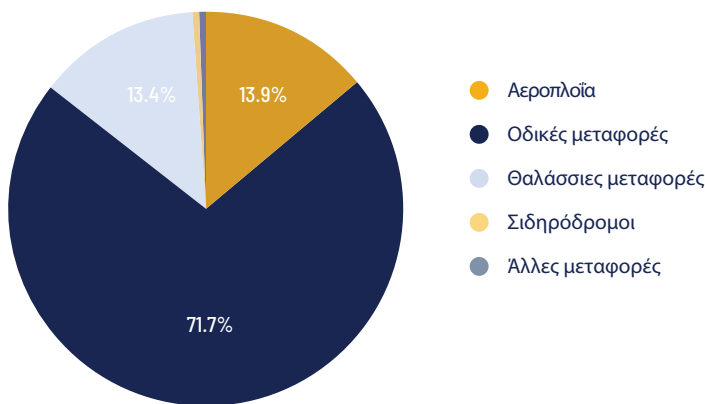
4. Επιπτώσεις στις μεταφορές

Ο νέος κανονισμός ενισχύει τα πρότυπα εκπομπών CO₂ για ολόκληρη την αυτοκινητοβιομηχανία, επιταχύνοντας τη μετάβαση στην κινητικότητα χωρίς εκπομπές ρύπων, απαιτώντας οι μέσες εκπομπές των νέων επιβατικών αυτοκινήτων να μειωθούν κατά 55% από το 2030 και κατά 100% από το 2035 σε σύγκριση με τα επίπεδα του 2021. Ως αποτέλεσμα, όλα τα νέα αυτοκίνητα που θα ταξινομηθούν από το 2035 θα είναι μηδενικών εκπομπών. Εν τω μεταξύ, η πρόταση για τους κανόνες εκπομπών Euro 7 αναμένεται σύντομα και θα επιταχύνει τη στροφή προς τη βιώσιμη και έξυπνη κινητικότητα, προετοιμάζοντας το έδαφος για το μέλλον με μηδενικές εκπομπές. Η εκτίμηση κάθε ΕΜΕ που συνδέεται με την αυτοκινητοβιομηχανία (οχήματα, εργοστάσια κατασκευής αυτοκινήτων, κατασκευή αξεσουάρ κ.λπ.) θα πρέπει να επανεξεταστεί πλήρως και να επαναπροσδιοριστεί υπό το πρίσμα αυτών των προθεσμιών.

Όσον αφορά τα αεροσκάφη, ο νέος κανονισμός για τις βιώσιμες αερομεταφορές θα υποχρεώνει τους προμηθευτές καυσίμων να αναμειγνύουν αυξανόμενα επίπεδα βιώσιμων καυσίμων αερομεταφορών (SAF) στα καύσιμα αεριωθούμενων αεροσκαφών που επιβιβάζονται στα αεροδρόμια της ΕΕ, συμπεριλαμβανομένων των συνθετικών καυσίμων χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, γνωστών ως ηλεκτρονικά

καύσιμα. Το μερίδιο όγκου των SAF θα αυξηθεί από 2% το 2025 σε 63% το 2050. Αυτό θα επηρεάσει τις εκθέσεις εκτίμησης τόσο για τις διαδικασίες παραγωγής αεροπορικών καυσίμων όσο και για την κατασκευή αεροσκαφών ικανών να αφομοιώσουν τέτοια καύσιμα.

Η ρύθμιση της χρήσης ανανεώσιμων καυσίμων και καυσίμων χαμηλών εκπομπών άνθρακα στις θαλάσσιες μεταφορές θα τονώσει την υιοθέτηση βιώσιμων καυσίμων και τεχνολογιών μηδενικών εκπομπών, θέτοντας ένα ανώτατο όριο για την περιεκτικότητα σε αέρια θερμοκηπίου της ενέργειας που χρησιμοποιούν τα πλοία που προσεγγίζουν ευρωπαϊκούς λιμένες. Το όριο έντασης των αερίων του θερμοκηπίου για την ενέργεια που χρησιμοποιείται επί του οχήματος αυξάνεται από -2% το 2025 σε -75% το 2050. Υπάρχουν πρόσθετες απαιτήσεις μηδενικών εκπομπών για την ενέργεια που χρησιμοποιείται στον ελλιμενισμό.



Μερίδιο των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου στις μεταφορές

Πηγή: Ευρωπαϊκό Δίκτυο Πληροφοριών και Παρατήρησης για το Περιβάλλον (Eionet) - Δεκέμβριος 2019

5. Επίδραση στον κύκλο ζωής του στοιχείου EME

Σε μια προσπάθεια ποσοτικοποίησης του αντίκτυπου στον κύκλο ζωής των EME, παρουσιάζεται ένας μη εξαντλητικός κατάλογος με παραδείγματα ομάδων EME και του σχετικού αρνητικού αντίκτυπου που προκύπτει από την Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία:

Χαμηλός αντίκτυπος	Μέτριος αντίκτυπος	Υψηλός αντίκτυπος
Ηλεκτρονικός εξοπλισμός & εξοπλισμός πληροφορικής	Συσκευασία	Εγκαταστάσεις διύλισης πετρελαίου
Ιατρικός εξοπλισμός	Γεωργικός εξοπλισμός	Εργοστάσια τσιμέντου
Αυτοματισμός / Ρομποτική	HVAC	Κατασκευή πλαστικών
Αναπαραγωγικά μηχανήματα	Φαρμακευτική παραγωγή	Εξοπλισμός μεταφορών
Εξοπλισμός ξυλουργικής	Χαλυβουργία	Εξοπλισμός εξόρυξης

6. Επίδραση στις εκτιμήσεις EME

Ενώ οι προσπάθειες αυτές φαίνεται αρχικά να στοχεύουν σε συγκεκριμένες ομάδες EME ή βιομηχανικούς κλάδους, αντιστοιχούν σε ένα τόσο μεγάλο τμήμα της βιομηχανικής οικονομίας με τόσες πολλές διασυνδέσεις μεταξύ «διαφορετικών» βιομηχανιών, ώστε το σχέδιο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής θα δημιουργήσει μια ευρύτερη αγορά για βιώσιμες τεχνολογίες χαμηλών εκπομπών άνθρακα και εναλλακτικά καύσιμα. Δεδομένου ότι οι περισσότερες βιομηχανικές διεργασίες εξαρτώνται σήμερα από τεχνολογίες που εκπέμπουν αέρια του θερμοκηπίου, αναμένεται μετασχηματισμός ολόκληρου του βιομηχανικού τοπίου. Οι εκτιμητές θα πρέπει να έχουν επίγνωση του αντίκτυπου αυτών των ευρύτερων εξωτερικών επιδράσεων σε κάθε είδους εκτίμηση EME.

Τα ΕΠΕ-ΕΜΕ παρέχουν στους εκτιμητές τα εργαλεία για να αποτυπώσουν τον τρόπο με τον οποίο αυτός ο μετασχηματισμός ολόκληρου του βιομηχανικού τομέα θα επηρεάσει τις εκτιμήσεις των EME.

Ορισμένα παραδείγματα προβλέψιμων επιπτώσεων στις μεθοδολογίες εκτίμησης:

Προσέγγιση αγοράς

- ▶ Η πράσινη μετάβαση θα δημιουργήσει νέες αγορές για καθαρές τεχνολογίες και προϊόντα.
- ▶ Οι καθιερωμένες αγορές μπορεί να συρρικνωθούν ή να εξαφανιστούν.

Προσέγγιση κόστους

- ▶ Νέες τεχνολογίες θα απαιτηθούν πλέον για αρκετές διαδικασίες παραγωγής, με αποτέλεσμα τη λειτουργική/τεχνολογική απαξίωση των σημερινών EME.

- ▶ Το κόστος διάθεσης μπορεί να αυξηθεί λόγω των νέων απαιτήσεων που επηρεάζουν την υπολειμματική αξία πολλών ΕΜΕ.

Προσέγγιση Εισοδήματος

- ▶ Η περίοδος εισοδήματος θα περιορίζεται συχνά από την υποχρεωτική απόσυρση ορισμένων τεχνολογιών.
- ▶ Η βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης θα απαιτήσει συχνές πράσινες επενδύσεις με μεσοπρόθεσμες περιόδους απόσβεσης, αυξάνοντας την πολυπλοκότητα των τακτικών ταμειακών ρών.
- ▶ Η προμήθεια καθαρών πόρων μπορεί να είναι αρχικά ακριβότερη. Ενώ η ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια μπορεί να αντικαταστήσει τα ορυκτά καύσιμα σε πολλές εφαρμογές, το ακριβότερο υδρογόνο μπορεί να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο σε βιομηχανικές δραστηριότητες όπως η παραγωγή χάλυβα, όπου τα ορυκτά καύσιμα χρησιμοποιούνται ως πηγή ενέργειας και ως αντιδραστήριο.

Τελικά, όλα τα στοιχεία ΕΜΕ αναμένεται να επηρεαστούν σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό. Προς το παρόν, μπορούμε μόνο να υποθέσουμε και να προβλέψουμε ορισμένες από τις επιπτώσεις του νέου κανονισμού. Οι εκτιμητές θα πρέπει να είναι ενήμεροι για τις εξελίξεις και να προσαρμόζουν την πρακτική τους αναλόγως.

ΕΕΕ-ΕΜΕ 3 ΕΜΕ που εξυπηρετούν την Ενεργειακή Απόδοση σε Κτίρια

1. Εισαγωγή
2. Ελάχιστες απαιτήσεις για τα κτίρια
3. Τομείς εφαρμογής στα κτίρια
4. Ενεργειακή κατηγορία κτιρίων
5. Αποτύπωμα άνθρακα
6. Τυπολογία κτιρίων
7. Σύντομη περιγραφή των τεχνικών συστημάτων κτιρίων

1. Εισαγωγή

Τα κτίρια έχουν τεράστιες δυνατότητες να συμβάλλουν στην καταπολέμηση της κλιματικής αλλαγής μέσω της αύξησης της αποδοτικότητας, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα τη μείωση της κατανάλωσης και των εκπομπών και αυξάνοντας τα πρότυπα ασφάλειας και άνεσης των χρηστών.

Το παρόν Ενημερωτικό Έγγραφο έχει ως στόχο να ασχοληθεί με το θέμα των ΕΜΕ που εξυπηρετούν την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και να υποστηρίξει τους εκτιμητές στην κατανόηση του τρόπου με τον οποίο οι μεταβλητές αυτές μπορούν να επηρεάσουν την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.

Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει δεσμευτεί να επιτύχει κλιματική ουδετερότητα και για τον σκοπό αυτό έχει αναπτύξει μεθοδολογίες και δράσεις για ένα βιώσιμο, ανταγωνιστικό και απαλλαγμένο από τις ανθρακούχες εκπομπές ενεργειακό σύστημα έως το 2050.

Η κεντρική νομοθεσία για τα κτίρια είναι η οδηγία 2010/31/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (EPBD), η οποία βρίσκεται υπό αναθεώρηση.

2. Ελάχιστες απαιτήσεις για τα κτίρια

Η EPBD επιβάλλει ελάχιστες απαιτήσεις για τα νέα κτίρια και τα κτίρια που βρίσκονται υπό ανακαίνιση. Εφαρμόζονται απαιτήσεις που αφορούν το εξωτερικό κέλυφος του κτιρίου και τα τεχνικά του συστήματα και αποσκοπούν στην προώθηση της θερμικής άνεσης του περιβάλλοντος, της κατάλληλης θερμικής συμπεριφοράς, της αποδοτικότητας και της ανθεκτικότητας των τεχνικών συστημάτων, της ορθής διαχείρισης της ενέργειας και της χρήσης ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Επιβάλλονται επίσης ελάχιστες απαιτήσεις για την εγκατάσταση υποδομών και σημείων φόρτισης για ηλεκτρικά οχήματα στα κτίρια.

3. Τομείς εφαρμογής στα κτίρια

Η οδηγία θέτει όρους για τα νέα κτίρια και τα υφιστάμενα κτίρια που ανακαινίζονται. Τα νέα κτίρια πρέπει να είναι κτίρια σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας (NZEB). Προκειμένου να διασφαλιστεί αυτή η προϋπόθεση, οι ισχύουσες απαιτήσεις επικεντρώνονται κυρίως στα εξής:

3.1. Κέλυφος κτιρίου

Η εμφάνιση παθολογιών θα πρέπει να ελαχιστοποιείται και οι ανάγκες σε θερμική ενέργεια θα πρέπει να περιορίζονται, διατηρώντας παράλληλα άνετες εσωτερικές συνθήκες.

3.2. Τεχνικά συστήματα

Τα τεχνικά συστήματα θα πρέπει να επικεντρώνονται κυρίως στα εξής:

- ▶ Γενική ενεργειακή απόδοση
- ▶ Επαρκής διαστασιολόγηση και προσαρμογή
- ▶ Σωστή εγκατάσταση
- ▶ Επαρκής έλεγχος

3.3. Στοιχεία του κτιρίου

Τα στοιχεία των νέων κτιρίων που υπόκεινται σε συμμόρφωση με τις απαιτήσεις είναι:

3.3.1. Κτίρια κατοικιών

- ▶ Αδιαφανές κέλυφος
- ▶ Κέλυφος με τζάμια
- ▶ Συστήματα εξαερισμού
- ▶ Συστήματα κλιματισμού
- ▶ Συστήματα προετοιμασίας ζεστού νερού
- ▶ Συστήματα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας
- ▶ Συστήματα ανύψωσης
- ▶ Υποδομές φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων

3.3.2. Εμπορικά κτίρια και κτίρια υπηρεσιών

- ▶ Αδιαφανές κέλυφος
- ▶ Κέλυφος με τζάμια
- ▶ Συστήματα εξαερισμού
- ▶ Συστήματα κλιματισμού
- ▶ Συστήματα προετοιμασίας ζεστού νερού
- ▶ Σταθερά συστήματα φωτισμού
- ▶ Συστήματα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας
- ▶ Συστήματα αυτοματισμού και ελέγχου κτιρίων (BACS)
- ▶ Συστήματα ανύψωσης
- ▶ Υποδομές φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων

4. Ενεργειακή κλάση κτιρίων

Η ενεργειακή απόδοση των κτιρίων αντιπροσωπεύεται από την ενεργειακή τους κλάση, η οποία προσδιορίζεται από τους ενεργειακούς τους δείκτες και ορίζεται στην οδηγία 2010/31/ΕΕ, η οποία εν μέρει μεταγράφεται παρακάτω.

Η οδηγία 2010/31/ΕΕ Παράρτημα Ι - Κοινό γενικό πλαίσιο για τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων αναφέρει τα εξής:

«1. Η ενεργειακή απόδοση ενός κτιρίου προσδιορίζεται βάσει της υπολογιζόμενης ή της πραγματικής χρήσης ενέργειας και αντικατοπτρίζει τη συνήθη ενέργεια που καταναλώνει το κτίριο για:

- θέρμανση χώρου,
- ψύξη χώρου,
- ζεστό νερό για οικιακή χρήση,
- εξαερισμό,
- ενσωματωμένη εγκατάσταση φωτισμού και
- άλλα τεχνικά συστήματα του κτιρίου.

Η ενεργειακή απόδοση κτιρίου εκφράζεται με αριθμητικό δείκτη χρήσης πρωτογενούς ενέργειας σε kWh/(m².y), με σκοπό τόσο την πιστοποίηση της ενεργειακής απόδοσης όσο και τη συμμόρφωση με τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης. Η μεθοδολογία που εφαρμόζεται για τον προσδιορισμό της ενεργειακής απόδοσης κτιρίου είναι διαφανής και ανοικτή στην καινοτομία.

Τα κράτη μέλη περιγράφουν τις οικείες εθνικές μεθόδους υπολογισμού σύμφωνα με τα εθνικά παραρτήματα των γενικών προτύπων, ήτοι ISO 52000-1, 52003-1, 52010-1, 52016-1, και 52018-1, που έχουν εκπονηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή Τυποποίησης (CEN) στο πλαίσιο της εντολής M/480. Η παρούσα διάταξη δεν συνιστά νομική κωδικοποίηση των εν λόγω προτύπων.»

«2. Οι ενεργειακές ανάγκες για θέρμανση χώρου, ψύξη χώρου, ζεστό νερό οικιακής χρήσης, φωτισμό, εξαερισμό και άλλα τεχνικά συστήματα του κτιρίου υπολογίζονται με τρόπο ώστε να διασφαλίζονται τα βέλτιστα επίπεδα υγιεινής, ποιότητας του αέρα εσωτερικού χώρου και άνεσης που ορίζονται από τα κράτη μέλη σε εθνικό ή περιφερειακό επίπεδο.

Ο υπολογισμός της πρωτογενούς ενέργειας βασίζεται σε συντελεστές πρωτογενούς ενέργειας ή συντελεστές στάθμισης ανά φορέα ενέργειας, οι οποίοι μπορούν να βασίζονται στους εθνικούς, περιφερειακούς ή τοπικούς ετήσιους, και πιθανόν επίσης εποχιακούς ή μηνιαίους, σταθμισμένους μέσους όρους ή σε πιο συγκεκριμένες πληροφορίες που διατίθενται για μεμονωμένα

αστικά συστήματα.

Οι συντελεστές πρωτογενούς ενέργειας ή οι συντελεστές στάθμισης καθορίζονται από τα κράτη μέλη. Κατά την εφαρμογή αυτών των συντελεστών για τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης, τα κράτη μέλη διασφαλίζουν ότι χρησιμοποιείται η βέλτιστη ενεργειακή απόδοση του κελύφους του κτιρίου.

Κατά τον καθορισμό των συντελεστών πρωτογενούς ενέργειας με σκοπό τον υπολογισμό της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, τα κράτη μέλη μπορούν να συνυπολογίζουν την ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές που προσφέρει ο φορέας ενέργειας και την ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές που παράγεται και χρησιμοποιείται επιτόπου, υπό την προϋπόθεση ότι αυτό εφαρμόζεται αδιακρίτως.»

«2α: Προκειμένου να εκφράσουν την ενεργειακή απόδοση ενός κτιρίου, τα κράτη μέλη μπορούν να καθορίζουν πρόσθετους αριθμητικούς δείκτες:

- συνολικής χρήσης πρωτογενούς ενέργειας,
- χρήσης μη ανανεώσιμης πρωτογενούς ενέργειας,
- χρήσης ανανεώσιμης πρωτογενούς ενέργειας,
- εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου που παράγονται σε $\text{kgCO}_2\text{eq}/(\text{m}^2\cdot\text{y})$.

(Αποτύπωμα άνθρακα NDLR)

«ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΑ

ΚΟΙΝΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΕΥΦΟΥΣ ΕΤΟΙΜΟΤΗΤΑΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

1/ Η Επιτροπή θεσπίζει τον ορισμό του δείκτη ευφούς ετοιμότητας όσον αφορά τα κτίρια και μεθοδολογία σύμφωνα με την οποία αυτός πρέπει να υπολογίζεται, προκειμένου να αξιολογηθεί κτίριο ή κτιριακή μονάδα όσον αφορά την ικανότητα προσαρμογής στις ανάγκες των ενοίκων και του δικτύου και βελτίωσης της ενεργειακής του απόδοσης και των γενικότερων επιδόσεων.

Για να γίνει κατανοητός ο υπολογισμός της ενεργειακής κλάσης του κτιρίου, ακολουθούν παραδείγματα από την πορτογαλική μεταφορά του συστήματος ενεργειακής πιστοποίησης EPBD, το οποίο διαχειρίζεται η ADENE.

4.1. Ενεργειακή κλάση κτιρίων κατοικιών

Στα κτίρια κατοικιών, η ενεργειακή κλάση καθορίζεται σύμφωνα με τον λόγο ενεργειακής κλάσης (R_{nt}), ο οποίος προκύπτει από τον λόγο μεταξύ της ονομαστικής ζήτησης πρωτογενούς ενέργειας που προβλέπεται¹ για το κτίριο και της ονομαστικής ζήτησης ενέργειας αναφοράς για το ίδιο κτίριο, σύμφωνα με την παρακάτω εξίσωση.

1. Οι προβλεπόμενες ονομαστικές ανάγκες πρωτογενούς ενέργειας λαμβάνουν υπόψη τις συνθήκες σχεδιασμού ή τις πραγματικές συνθήκες.
2. Οι ονομαστικές πρωτογενείς ενεργειακές ανάγκες αναφοράς βασίζονται στο ίδιο κτίριο, με τα ίδια προφίλ χρήσης, αλλά με λύσεις αναφοράς που ορίζονται στη νομοθεσία.



R_{Nt} - Λόγος ενεργειακής κλάσης σε κτίρια κατοικιών

N_{tc} - Ετήσια ονομαστική ζήτηση πρωτογενούς ενέργειας [kWhEP/(m².year)]

N_t - Ετήσια ονομαστική ζήτηση πρωτογενούς ενέργειας αναφοράς [kWhEP/(m².year)].

Η ενεργειακή κλάση προκύπτει από την αντιστοίχιση της τιμής *R_{Nt}* με τα εύρη που φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Εάν το αποτέλεσμα του λόγου ενεργειακής κλάσης σε κτίρια κατοικιών, *R_{Nt}*, είναι κάτω από 1, αυτό σημαίνει ότι το κτίριο παρουσιάζει ενεργειακή απόδοση κλάσης από B έως A+, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Ενεργειακή κλάση	<i>R_{Nt}</i>
A+	$R_{Nt} \leq 0,25$
A	$0,25 < R_{Nt} \leq 0,50$
B	$0,50 < R_{Nt} \leq 0,75$
B -	$0,75 < R_{Nt} \leq 1,00$
C	$1,00 < R_{Nt} \leq 1,50$
D	$1,50 < R_{Nt} \leq 2,00$
E	$2,00 < R_{Nt} \leq 2,50$
F	$R_{Nt} > 2,50$

4.2. Ενεργειακή κλάση εμπορικών κτιρίων και κτιρίων υπηρεσιών

Στα εμπορικά κτίρια και στα κτίρια υπηρεσιών, η ενεργειακή κλάση καθορίζεται σε συνάρτηση με τον λόγο ενεργειακής κλάσης (*RIEE*), ο οποίος προκύπτει από τον λόγο μεταξύ των προβλεπόμενων δεικτών ενεργειακής απόδοσης τύπου S₃, λαμβάνοντας υπόψη τη συμβολή των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, και του δείκτη αναφοράς, όπως φαίνεται στην παρακάτω εξίσωση.

.....

RIEE - Λόγος ενεργειακής κλάσης σε εμπορικά κτίρια και κτίρια υπηρεσιών

EEpr,S - Προβλεπόμενος δείκτης ενεργειακής απόδοσης τύπου S [kWhEP/(m².year)]

IEEpr,S - Προβλεπόμενος δείκτης απόδοσης των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας [kWhEP/(m².year)]

IEEref,S - Δείκτης ενεργειακής απόδοσης αναφοράς τύπου S [kWhEP/(m².year)].

Η ενεργειακή κλάση προκύπτει από την αντιστοίχιση της τιμής *RIEE* με τα εύρη που φαίνονται στον παρακάτω πίνακα.

Εάν το αποτέλεσμα του λόγου ενεργειακής κλάσης εμπορίου και υπηρεσιών, *RIEE*, είναι κάτω από 1, αυτό σημαίνει ότι το κτίριο παρουσιάζει ενεργειακή απόδοση κλάσης από B- έως A+, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα

Ενεργειακή κλάση	RIEE
A+	RIEE ≤ 0,25
A	0,25 < RIEE ≤ 0,50
B	0,50 < RIEE ≤ 0,75
B-	0,75 < RIEE ≤ 1,00
C	1,00 < RIEE ≤ 1,50
D	1,50 < RIEE ≤ 2,00
E	2,00 < RIEE ≤ 2,50
F	RIEE > 2,50



3 Ο δείκτης ενεργειακής απόδοσης τύπου S αντιπροσωπεύει την κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας που λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της ενεργειακής κατάταξης του κτιρίου.

5. Αποτύπωμα άνθρακα

Αποτύπωμα άνθρακα

Το αποτύπωμα άνθρακα είναι μια έννοια που χρησιμοποιείται για την ποσοτικοποίηση του αντίκτυπου μιας δραστηριότητας, ενός ατόμου ή μιας χώρας στην κλιματική αλλαγή και μετράται

σε τόνους ισοδύναμου CO₂.

Το ανθρακικό αποτύπωμα είναι ένας περιβαλλοντικός δείκτης που μετρά τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου, συμπεριλαμβανομένων ενώσεων όπως το μεθάνιο (CH₄), το υδροξείδιο του αζώτου (N₂O), οι υδροφθοράνθρακες (HFCs), οι περφθοράνθρακες (PFC), το εξαφθοριούχο θείο (SF₆) και, πάνω απ' όλα, ο πιο άφθονος και μεγαλύτερος παράγοντας που συμβάλλει στην υπερθέρμανση του πλανήτη: το διοξείδιο του άνθρακα (CO₂).

Το ισοδύναμο διοξειδίου του άνθρακα ή ισοδύναμο CO₂, συντομογραφία: CO₂-eq, είναι ένα μετρικό μέτρο που χρησιμοποιείται για τη σύγκριση των εκπομπών από διάφορα αέρια του θερμοκηπίου με βάση το δυναμικό θέρμανσης του πλανήτη (GWP), μετατρέποντας τις ποσότητες άλλων αερίων σε ισοδύναμη ποσότητα διοξειδίου του άνθρακα με το ίδιο δυναμικό θέρμανσης του πλανήτη.

Δυναμικό θέρμανσης του πλανήτη (ΔΘΠ): το δυναμικό θέρμανσης του κλίματος ενός φθοριούχου αερίου θερμοκηπίου σε σχέση με το αντίστοιχο δυναμικό του διοξειδίου του άνθρακα (CO₂). Υπολογίζεται ως το δυναμικό θέρμανσης εντός 100 ετών ενός χιλιόγραμμου αερίου σε σχέση με ένα χιλιόγραμμο CO₂.

Οι «τόνοι ισοδύναμου CO₂» αναφέρονται στην ποσότητα αερίου του θερμοκηπίου που αντιστοιχεί στο αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού της μάζας του αερίου του θερμοκηπίου σε μετρικούς τόνους με το αντίστοιχο ΔΘΠ.

Λαμβάνοντας το παράδειγμα του οξειδίου του αζώτου (N₂O), το οποίο έχει ΔΠΘ 298, αντιστοιχεί σε τιμή τόνων ισοδύναμου CO₂ της τάξης του 298.

6. Τυπολογία κτιρίων

Τα τεχνικά συστήματα αποτελούν αναπόσπαστο μέρος ενός κτιρίου, απαραίτητο για τη λειτουργία του. Κάθε κτίριο έχει εξατομικευμένες διαμορφώσεις των τεχνικών συστημάτων του και αυτές συνδέονται άμεσα με τις λειτουργίες που προορίζονται για τη χρήση που πρόκειται να γίνει σε κάθε κτίριο, αλλά και με τα υφιστάμενα πρότυπα και τη νομοθεσία για τα διάφορα υποσυστήματα των τεχνικών συστημάτων του. Για παράδειγμα, ένα σύστημα HVAC έχει μια συγκεκριμένη διαμόρφωση που ποικίλλει ανάλογα με τη χρήση του κτιρίου, ανάλογα με το αν πρόκειται για κατοικία, νοσοκομειακή εγκατάσταση, ξενοδοχειακή μονάδα ή γραφείο.

4 ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (ΕΕ) αριθ. 517/2014 για τα φθοριούχα αέρια του θερμοκηπίου.

Κάθε κτίριο μπορεί να έχει έναν ή περισσότερους τύπους χρήσης. Για παράδειγμα, ένα κτίριο που συνδυάζει χώρους στάθμευσης, στέγασης, λιανικού εμπορίου και υπηρεσιών.

Η ενεργειακή απόδοση των κτιρίων καθορίζεται από τις νομικές ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης όσον αφορά το κέλυφος και τα τεχνικά τους συστήματα, καθώς και από την τυπική τους χρήση.

7. Σύντομη περιγραφή των τεχνικών συστημάτων κτιρίων

7.1. Εξαερισμός

Ο εξαερισμός στα κτίρια μπορεί να πραγματοποιείται με συστήματα:

- ▶ Φυσικού αερισμού
- ▶ Μηχανικά
- ▶ Μικτά ή υβριδικά

Ως «σύστημα φυσικού αερισμού» νοείται το σύστημα που αποτελείται από στοιχεία, δηλαδή ανοίγματα, εσωτερικούς αεραγωγούς και αγωγούς, τα οποία εξασφαλίζουν, κατά μέσο όρο, την ανανέωση του αέρα που προάγεται αποκλειστικά από την επίδραση της διαφοράς θερμοκρασίας και τη δράση του ανέμου, χωρίς κανένα μηχανικό σύστημα.

Ο «εξαερισμός με μηχανικά μέσα» βασίζεται στη χρήση συστημάτων και εξοπλισμού που προάγουν την ανανέωση του αέρα εσωτερικών χώρων με αναρρόφηση ή/και διοχέτευση αέρα.

Τα «μικτά συστήματα αερισμού» είναι ένας συνδυασμός συστημάτων φυσικού και μηχανικού αερισμού, που υπόκεινται σε έλεγχο από τον χρήστη ή σε αυτόματο έλεγχο.

Η αξιολόγηση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων απαιτεί την εξέταση των διαφόρων μεταβλητών που περιορίζουν τον σχεδιασμό αυτών των συστημάτων, για παράδειγμα:

- ▶ Χαρακτηριστικά του κελύφους που επηρεάζουν την αποτελεσματικότητα της διείσδυσης του αέρα και της απομάκρυνσης των ρύπων
- ▶ Ελάχιστοι ρυθμοί ροής νέου αέρα σύμφωνα με τη νομοθεσία
- ▶ Χαρακτηριστικά των στοιχείων του συστήματος φυσικού αερισμού, δηλαδή των ανοιγμάτων και των αγωγών
- ▶ Κατανάλωση ενέργειας του εξοπλισμού εξαερισμού και ενεργειακή αποδοτικότητά του
- ▶ Δυνατότητα χρήσης Free-Cooling, μέσω του ανοίγματος των παραθύρων και του ελέγχου των συστημάτων εξαερισμού

- ▶ Δυνατότητα χρήσης συστημάτων ανάκτησης θερμότητας, με ανάκτηση της ενέργειας που περιέχεται στον μαγαιάτικο αέρα που απορροφάται από το εσωτερικό του κτιρίου.

7.2. Συστήματα κλιματισμού και θέρμανσης νερού

Τα συστήματα κλιματισμού και θέρμανσης νερού παρουσιάζουν μεγάλη ποικιλία λύσεων.

Ορισμένα κτίρια βασίζονται στη λήψη ενέργειας από το δίκτυο τηλεθέρμανσης και τηλεψύξης για τον κλιματισμό και τη θέρμανση ζεστού νερού οικιακής χρήσης που τροφοδοτείται από ανεξάρτητους θερμοηλεκτρικούς σταθμούς. Σε άλλες περιπτώσεις, τα κτίρια ενσωματώνουν τα ίδια τα συστήματα κλιματισμού και θέρμανσης, καθώς είναι ενσωματωμένα σε αυτά.

7.2.1. Κλιματισμός

Οι τύποι των συστημάτων κλιματισμού παρουσιάζουν πολλές λύσεις που προσαρμόζονται στο μέγεθος του κτιρίου, στον τύπο χρήσης και στη λειτουργία.

Ο εξοπλισμός μπορεί επίσης να ταξινομηθεί ανάλογα με τον τύπο λειτουργίας. Για παράδειγμα, στην περίπτωση ορισμένων εγκαταστάσεων κλιματισμού, χρησιμοποιείται εξοπλισμός που υποστηρίζεται από συστήματα ψύξης.

Το σύστημα ψύξης χαρακτηρίζεται από την κυκλοφορία ενός ρευστού (ψυκτικό αέριο) σε ένα κλειστό σύστημα, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της διαστολής που πραγματοποιείται στη βαλβίδα διαστολής και της επακόλουθης συμπίεσης που επιτυγχάνεται στον συμπιεστή. Η ανταλλαγή ενέργειας πραγματοποιείται στα υπάρχοντα πηνία του συστήματος (συμπυκνωτής και εξατμιστής). Ο συμπυκνωτής είναι επίσης γνωστός ως Εξωτερική Μονάδα και ο εξατμιστής ως Εσωτερική Μονάδα.

Τα συστήματα ψύξης που ψύχουν μόνο το προς ψύξη μέσο ονομάζονται «μόνο ψύξης» και εκείνα που θερμαίνουν και ψύχουν το προς ψύξη και θέρμανση μέσο ονομάζονται «αντλία θερμότητας» ή «αναστρέψιμα». Στην περίπτωση αυτή το σύστημα εκτελεί μια λειτουργία αντιστροφής κύκλου μέσω της βαλβίδας αντιστροφής κύκλου αντιστρέφοντας την κατεύθυνση της ροής στον εξατμιστή και τον συμπυκνωτή.

Τα συστήματα ψύξης μπορούν επίσης να καθοριστούν από τις επιλογές λύσεων σχεδιασμού:

- ▶ Άμεσης εκτόνωσης: Συστήματα ψύξης στα οποία η εξωτερική μονάδα είναι ο συμπυκνωτής και η εσωτερική μονάδα είναι ο εξατμιστής, παρουσιάζοντας την ακόλουθη τυπολογία:
- ▶ Split (διαχωρισμένα): αποτελείται από δύο μονάδες, τη μονάδα συμπύκνωσης και τη μονάδα εξάτμισης. Τα split μπορούν να είναι mono-split (μόνο μία εσωτερική μονάδα) ή multi-split (με περισσότερες από μία εσωτερικές μονάδες).

- ▶ Συμπαγές: Σύστημα αποτελούμενο από μία ενιαία μονάδα που περιλαμβάνει τον εξατμιστή και τον συμπυκνωτή.
- ▶ Σύστημα έμμεσης εκτόνωσης ή υδρονικό σύστημα: Στην περίπτωση αυτή το ψυκτικό σύστημα θα θερμαίνει ή θα ψύχει νερό το οποίο θα διανέμεται από θερματικές μονάδες που τοποθετούνται στους χώρους που πρόκειται να κλιματιζονται, δηλαδή η ανταλλαγή ενέργειας δεν πραγματοποιείται άμεσα από το ψυκτικό μέσο προς τον προς επεξεργασία χώρο, αλλά έμμεσα μέσω του επεξεργασμένου νερού. Η μονάδα παραγωγής κρύου/ζεστού νερού ονομάζεται Ψύκτης στην περίπτωση παραγωγής μόνο κρύου νερού και Αντλία Θερμότητας στην περίπτωση παραγωγής ζεστού/κρύου νερού. Τα συστήματα αυτά παρουσιάζουν την ακόλουθη τυπολογία:
- ▶ Σύστημα νερού-νερού: Ψύκτης/Αντλία Θερμότητας με τον συμπυκνωτή να ψύχεται με νερό.
- ▶ Σύστημα αέρα-νερού: Ψύκτης/Αντλία Θερμότητας με αερόψυκτο συμπυκνωτή.

7.2.2. Θέρμανση νερού

Αποκλειστικά στη θέρμανση, μπορούν να χρησιμοποιηθούν συστήματα που χρησιμοποιούν λέβητες. Οι λέβητες είναι συσκευές που καίνε καύσιμα για την παραγωγή ενέργειας για θέρμανση χώρων και ζεστό νερό χρήσης. Το προς θέρμανση ρευστό είναι νερό. Μπορούν να χρησιμοποιούν διάφορες πηγές ενέργειας, όπως ντίζελ, φυσικό αέριο και βιομάζα.

Άλλα συστήματα θέρμανσης μπορούν να βασίζονται στην ηλεκτρική θέρμανση (ηλεκτρικές αντιστάσεις ή πετρέλαιο), όπως συμβαίνει με τους θερμοσίφωνες και τα ηλεκτρικά θερμαντικά σώματα, τις πιο συχνά χρησιμοποιούμενες λύσεις στον οικιακό τομέα.

Επί του παρόντος, τα συστήματα που περιγράφονται ανωτέρω για θέρμανση αντικαθίστανται από συστήματα ψύξης τύπου αντλίας θερμότητας που έχουν σχεδιαστεί αποκλειστικά για θέρμανση.

7.2.3. Αποδοτικότητα των συστημάτων

Μια από τις λύσεις με τη μεγαλύτερη ενεργειακή απόδοση είναι οι αντλίες θερμότητας. Η ενεργειακή τους απόδοση μετράται διαιρώντας την ικανότητα ψύξης/θέρμανσης με τη συνολική ονομαστική απορροφούμενη κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας.

Εάν, για παράδειγμα, το ίδιο δωμάτιο θερμαίνεται με δύο διαφορετικές λύσεις: μια ηλεκτρική θερμάστρα αντίστασης και μια εναλλακτική μονάδα αντλίας θερμότητας, η διαφορά θα έγκειται στην ενεργειακή απόδοση κάθε λύσης, δηλαδή:

- ▶ Η ενεργειακή απόδοση της ηλεκτρικής αντίστασης είναι 1, δηλαδή η παραγόμενη θερμική ενέργεια θέρμανσης είναι ίση με την ονομαστική ηλεκτρική ενέργεια που απορροφάται από τον εξοπλισμό

- ▶ Η ενεργειακή απόδοση της αντλίας θερμότητας είναι 35, δηλαδή η παραγόμενη θερμική ενέργεια αντιστοιχεί σε 3 φορές την ονομαστική ηλεκτρική ενέργεια που απορροφάται από τον εξοπλισμό.

Για την αξιολόγηση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, τα σταθερά συστήματα κλιματισμού και προετοιμασίας ζεστού νερού οικιακής χρήσης (ZNX) θα πρέπει να χαρακτηρίζονται ως προς τις επιδόσεις και την ενεργειακή τους απόδοση. Ο υπολογισμός της τελικής ενέργειας που σχετίζεται με τις λειτουργίες θέρμανσης, ψύξης και ζεστού νερού χρήσης θα πρέπει να γίνεται με βάση την ονομαστική απόδοση του εξοπλισμού παραγωγής και, στην περίπτωση συστημάτων αντλιών θερμότητας, θα πρέπει επίσης να λαμβάνονται υπόψη οι εποχιακές αποδόσεις, εφόσον είναι διαθέσιμες.

7.2.4. Τυπολογία του εξοπλισμού

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα πιο συχνά χρησιμοποιούμενα συστήματα και εξοπλισμό για κλιματισμό και θέρμανση νερού, ταξινομημένα κατά τύπο συστήματος, λειτουργία και παραδείγματα.

Τυπολογία συστήματος	Λειτουργία	Παραδείγματα εξοπλισμού
Συστήματα άμεσης εκτόνωσης (συστήματα ψύξης)	Περιβάλλον Θέρμανση / Ψύξη	Split: Αποτελείται από μια εξωτερική μονάδα και μια εσωτερική μονάδα
		Multisplit: Αποτελείται από μία εξωτερική μονάδα και πολλές εσωτερικές μονάδες
		VRF - Μεταβλητή ροή ψυκτικού μέσου - Αποτελείται από μία εξωτερική μονάδα και πολλές εσωτερικές μονάδες
		Rooftop - Συμπαγής μονάδα για σύνδεση σε δίκτυα διανομής κλιματισμού

- 5 Η τιμή ενεργειακής απόδοσης είναι ενδεικτική και ενδέχεται να διαφέρει ανάλογα με τον κατασκευαστή του εξοπλισμού

Τυπολογία συστήματος	Λειτουργία	Παραδείγματα εξοπλισμού
Συστήματα έμμεσης εκτόνωσης (συστήματα ψύξης)	Περιβάλλον Θέρμανση / Ψύξη	Ψύκτης: Μονάδα παραγωγής κρύου νερού
		Αντλία θερμότητας: Μονάδα παραγωγής κρύου / ζεστού νερού
		Μονάδες Fan Coil: Τερματικές κλιματιστικές μονάδες (τοποθετούνται στους χώρους που πρόκειται να κλιματίζονται)
		Κεντρική Κλιματιστική Μονάδα (ΚΚΜ) Μονάδα διαχείρισης αέρα για σύνδεση σε δίκτυα διανομής κλιματισμού
		AHU ολικού φρέσκου αέρα: Μονάδα διαχείρισης για σύνδεση σε δίκτυα διανομής κλιματιζόμενου αέρα
Συστήματα θέρμανσης	Θέρμανση περιβάλλοντος	HRU (Μονάδες Ανάκτησης Θερμότητας): Ανάκτηση της ενέργειας που περιέχεται στον εξαγόμενο αέρα από το εσωτερικό του κτιρίου)
		Αντλία θερμότητας: Μονάδα παραγωγής ζεστού νερού
		Ενδοδαπέδια θέρμανση: Συστήματα που τροφοδοτούνται από τη μονάδα αντλίας θερμότητας για θέρμανση δαπέδου
Συστήματα θέρμανσης	Θέρμανση Νερού πισίνας	Θερμαντικά σώματα: Τερματικές μονάδες θέρμανσης που τροφοδοτούνται από τη μονάδα αντλίας θερμότητας (τοποθετούνται στους χώρους που πρόκειται να θερμανθούν)
		Αντλία θερμότητας: Μονάδα παραγωγής ζεστού νερού

Τυπολογία συστήματος	Λειτουργία	Παραδείγματα εξοπλισμού
Συστήματα θέρμανσης	Ζεστό νερό οικιακής χρήσης και θέρμανση χώρου	Λέβητας: Σύστημα καύσης καυσίμων
Ενδοδαπέδια θέρμανση: Συστήματα που τροφοδοτούνται από τον λέβητα για τη θέρμανση των δαπέδων	Ενδοδαπέδια θέρμανση: Συστήματα που τροφοδοτούνται από τον λέβητα για τη θέρμανση των δαπέδων	Ενδοδαπέδια θέρμανση: Συστήματα που τροφοδοτούνται από τον λέβητα για τη θέρμανση των δαπέδων
Θερμαντικά σώματα: Τερματικές μονάδες θέρμανσης που τροφοδοτούνται από τον λέβητα (τοποθετούνται στους χώρους που πρόκειται να κλιματίζονται)	Θερμαντικά σώματα: Τερματικές μονάδες θέρμανσης που τροφοδοτούνται από τον λέβητα (τοποθετούνται στους χώρους που πρόκειται να κλιματίζονται)	Θερμαντικά σώματα: Τερματικές μονάδες θέρμανσης που τροφοδοτούνται από τον λέβητα (τοποθετούνται στους χώρους που πρόκειται να κλιματίζονται)
Συστήματα θέρμανσης	Θέρμανση ζεστού νερού οικιακής χρήσης	Ηλεκτρικός θερμοσίφωνα

7.2.5. Εξοπλισμός HVAC και θέρμανσης νερού με χρήση εναλλακτικών μορφών ενέργειας

Τα παθητικά συστήματα θέρμανσης ή/και ψύξης είναι συστήματα που χρησιμοποιούν εναλλακτικές μορφές ενέργειας, π.χ:

- ▶ Ηλιακοί θερμικοί συλλέκτες για θέρμανση και ζεστό νερό χρήσης (ZNX). Οι ηλιακοί συλλέκτες αποτελούνται από τα εξής:
 - ▶ Ηλιακό πάνελ
 - ▶ Δεξαμενή συσσώρευσης ζεστού νερού
 - ▶ Σύστημα άντλησης
 - ▶ Σωλήνες και εξαρτήματα
 - ▶ Η λειτουργία αυτών των συστημάτων βασίζεται στην ηλιακή ακτινοβολία, η οποία, όταν προσπίπτει στον ηλιακό συλλέκτη, θερμαίνει το ηλιακό υγρό, το

οποίο θερμαίνει το νερό μέσα στη δεξαμενή. Σε αυτά τα συστήματα υπάρχει συνήθως υποστήριξη από συμβατικά συστήματα θέρμανσης, όπως λέβητες και πιο πρόσφατα αντλίες θερμότητας.

- ▶ Γεωθερμικά ενεργειακά συστήματα: Αντλίες θερμότητας για θέρμανση, ψύξη και ζεστό νερό οικιακής χρήσης (ZNX) με χρήση γεωθερμικής ενέργειας. Το σύστημα γεωθερμικής ενέργειας συνίσταται στην εκμετάλλευση της ελεύθερης ενέργειας που υπάρχει στο έδαφος, επωφελούμενο από μια σταθερή θερμοκρασία περίπου 16°C καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.
- ▶ Αεροθερμικά ενεργειακά συστήματα: Αντλίες θερμότητας για θέρμανση, ψύξη και ζεστό νερό οικιακής χρήσης (ZNX) με χρήση αεροθερμικής ενέργειας. Η αεροθερμική ενέργεια είναι μια ανανεώσιμη ενέργεια που εκμεταλλεύεται τη θερμική ενέργεια του αέρα και τη μεταφέρει στο εσωτερικό του σπιτιού για την παροχή θέρμανσης, ψύξης και ζεστού νερού χρήσης, ανάλογα με τις ανάγκες άνεσης του σπιτιού.

7.3. Συστήματα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας

7.3.1. Φωτοβολταϊκά συστήματα

Τα φωτοβολταϊκά συστήματα απορροφούν την ακτινοβολία και τη μετατρέπουν σε ηλεκτρική ενέργεια, παράγοντας συνεχές ρεύμα (DC), το οποίο μετατρέπεται σε εναλλασσόμενο ρεύμα (AC) μέσω ενός εξοπλισμού που ονομάζεται μετατροπέας. Μετά τη μετατροπή, όλη η ενέργεια μπορεί να χρησιμοποιηθεί τοπικά ή να διοχετευτεί στο δημόσιο δίκτυο. Το συνεχές ρεύμα, που παράγεται από τις φωτοβολταϊκές μονάδες, οδηγείται στον μετατροπέα με τη βοήθεια ηλιακών καλωδίων και διανέμεται (σε εναλλασσόμενο ρεύμα) μέσω του ηλεκτρικού δικτύου διανομής του κτιρίου ή απευθείας στη σύνδεση του δικτύου.

Εάν υπάρχει πλεόνασμα ηλιακής ενέργειας που δεν καταναλώνεται άμεσα, αντί να διοχετεύεται στο δίκτυο, μπορεί να αποθηκευτεί για μετέπειτα κατανάλωση σε ηλιακές μπαταρίες.

7.3.2. Συστήματα αιολικής ενέργειας

Τα συστήματα αυτά μετατρέπουν την αιολική ενέργεια σε χρήσιμη ενέργεια που λαμβάνεται με ανανεώσιμο και καθαρό τρόπο, καθώς δεν παράγει ρύπους. Η αιολική ενέργεια μετατρέπεται σε ηλεκτρική ενέργεια μέσω μιας ανεμογεννήτριας (ή αερογεννήτριας), η οποία περιλαμβάνει έλικες που κινούνται με την ταχύτητα του ανέμου. Για τον προσδιορισμό της συμβολής των αιολικών συστημάτων που πρέπει να εξεταστούν, είναι απαραίτητο να χαρακτηριστεί η καμπύλη ισχύος των ανεμογεννητριών και η κατανομή της ταχύτητας του ανέμου ανά κατηγορία για την εν λόγω τοποθεσία.

7.4. Ενέργεια από βιομάζα

Η ενέργεια από βιομάζα (ή βιοενέργεια) προέρχεται από προσφάτως ζωντανά οργανικά υλικά, γνωστά ως βιομάζα. Είναι μια μορφή ανανεώσιμης ενέργειας που

συνήθως εφαρμόζεται για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας, θερμότητας, καυσίμων μεταφοράς και άλλων προϊόντων. Η ενέργεια από βιομάζα είναι πολύ ευέλικτη και έχει τη δυνατότητα να αυξήσει την ευελιξία της παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας και να ενισχύσει την αξιοπιστία του ηλεκτρικού δικτύου, δεδομένου ότι οι διεργασίες για την παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας ή/και θερμότητας είναι παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόζονται με τα ορυκτά καύσιμα. Οποιοδήποτε κτίριο ή βιομηχανική εγκατάσταση μπορεί να επωφεληθεί από την εγκατάσταση συστημάτων συνδυασμένης παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας και θερμότητας με βάση τη βιομάζα, τα οποία καλύπτουν τόσο τις ανάγκες του κτιρίου σε ηλεκτρική ενέργεια όσο και σε θερμότητα. Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι βιομηχανίες μπορούν να παράγουν βιομάζα ως υποπροϊόν και σε αυτό το σενάριο επιτυγχάνονται ακόμη υψηλότερα επίπεδα ενεργειακής απόδοσης και κόστους παραγωγής.

7.5. Συστήματα αυτοματισμού και ελέγχου κτιρίων (BACS)

Τα BACS είναι συστήματα αυτοματοποίησης και ελέγχου των κτιρίων που εξορθολογίζουν την ενεργειακή τους κατανάλωση. Περιλαμβάνουν όλο τον εξοπλισμό, το λογισμικό και τις υπηρεσίες μηχανικού που συμβάλλουν στην οικονομική, ασφαλή και ενεργειακά αποδοτική λειτουργία των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.

Τα συστήματα αυτοματισμού θα πρέπει να εξασφαλίζουν συνεχή και συγκριτική παρακολούθηση, καταγραφή και ανάλυση της κατανάλωσης ενέργειας και της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, ώστε να λαμβάνονται πληροφορίες σχετικά με την πραγματική ή δυνητική ενεργειακή τους απόδοση, καθώς και επικοινωνία και αλληλεπίδραση μεταξύ όλων των τεχνικών συστημάτων, ανεξάρτητα από τις διαφορές τους.

Το BACS θα πρέπει να παρακολουθεί τα τεχνικά συστήματα του κτιρίου, με την κατηγορία αποδοτικότητας να καθορίζεται από τον αριθμό των λειτουργιών που καλύπτονται από αυτά, συμπεριλαμβανομένου, για παράδειγμα, του ελέγχου των ακόλουθων συστημάτων:

- A. Θέρμανση
- B. Ψύξη
- Γ. Ζεστό νερό οικιακής χρήσης
- Δ. Εξαερισμός
- E. Φωτισμός
- ΣΤ. Συσκευές ηλιακής προστασίας
- Z. Συστήματα διαχείρισης

7.6. Σταθερά συστήματα φωτισμού

Τα σταθερά συστήματα φωτισμού, συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων, σε εμπορικά κτίρια και κτίρια υπηρεσιών, κατά περίπτωση, υπό-

κείνται σε συμμόρφωση με τις ελάχιστες απαιτήσεις για τη φωτεινότητα και την πυκνότητα ισχύος.

Ο χαρακτηρισμός των συστημάτων φωτισμού λαμβάνει υπόψη τα συστατικά τους στοιχεία, ιδίως τα φωτιστικά σώματα, τους λαμπτήρες και, κατά περίπτωση, τα στραγγαλιστικά πηνία, τους μετασχηματιστές ή τους οδηγούς, καθώς και τα συστήματα ελέγχου με βάση την απασχόληση ή τη διαθεσιμότητα φυσικού φωτισμού.

Αυτοματοποιημένα συστήματα ελέγχου φωτισμού

Τα συστήματα ελέγχου φωτισμού έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην εξοικονόμηση ενέργειας σε εμπορικά και οικιστικά κτίρια.

Εγκαθίστανται συστήματα ελέγχου και εξασθένισης για λειτουργία σε δίκτυο με σκοπό την κεντρική διαχείριση του φωτισμού με τις ακόλουθες λειτουργίες ελέγχου:

- Εναλλαγή με ανίχνευση κίνησης ή κατάληψης (ανίχνευση παρουσίας)
- Εναλλαγή ανάλογα με το επίπεδο του φωτός της ημέρας (εναλλαγή φωτός ημέρας)
- Ρύθμιση ανάλογα με την πιθανή χρήση του φυσικού φωτός (έλεγχος του φωτός ημέρας)
- Έλεγχος χρόνου
- Έλεγχος, παραμετροποίηση και παρακολούθηση όλου του εξοπλισμού φωτισμού στο δίκτυο

Υπάρχουν νέες λειτουργίες που επιτρέπουν στο χρήστη να προσαρμόζει τον φωτισμό μιας τοποθεσίας στη δραστηριότητα που εκτελείται τη συγκεκριμένη στιγμή.

7.7. Εγκαταστάσεις ανελκυστήρων, κυλιόμενων κλιμάκων και κινούμενων διαδρόμων

Σε εμπορικά κτίρια και κτίρια υπηρεσιών, τα συστήματα ανελκυστήρων, κυλιόμενων κλιμάκων και κινούμενων διαδρόμων χαρακτηρίζονται βάσει των προτύπων EN ISO 25745-2 και EN ISO 25745-3 σχετικά με την ενεργειακή απόδοση ανελκυστήρων, κυλιόμενων κλιμάκων και κινούμενων διαδρόμων.

Η κατανάλωση ενέργειας που σχετίζεται με τα συστήματα ανύψωσης εκτιμάται με βάση την κατανάλωση ενέργειας κατά τη διάρκεια του ελιγμού, λαμβάνοντας υπόψη τις περιόδους παύσης και αναμονής.

Ανάκτηση ενέργειας σε ανελκυστήρες και κυλιόμενες σκάλες

Ανελκυστήρες

Η ανάκτηση ενέργειας στους ανελκυστήρες είναι η διαδικασία που συνίσταται στη χρήση της ενέργειας πέδησης του ανελκυστήρα για τη μετατροπή της σε ηλεκτρική ενέργεια. Η παραγόμενη

ενέργεια χρησιμοποιείται στη συνέχεια σε εξοπλισμό στο ίδιο κτίριο που καταναλώνει ενέργεια εκείνη τη στιγμή.

Όλοι οι ηλεκτρικοί ανελκυστήρες έλξης που αποτελούνται από θάλαμο, μηχανήμα και αντίβαρο καταβάλλουν προσπάθεια, το πολύ, ίση με το μισό φορτίο του θαλάμου.

Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι το βάρος του αντίβαρου είναι ισοδύναμο με το άθροισμα του βάρους του θαλάμου και του μισού φορτίου μεταφοράς, γεγονός που αναγκάζει τον ανελκυστήρα, είτε κατεβαίνει με γεμάτο θάλαμο είτε ανεβαίνει με άδειο θάλαμο, να παράγει ενέργεια.

Συμπληρώνοντας το σύστημα ελέγχου ισχύος του ανελκυστήρα με ένα σύστημα μετάδοσης κίνησης μεταβλητής συχνότητας (VFD) και συνδέοντάς το με μια διάταξη ανάκτησης ενέργειας, είναι δυνατή η ανάκτηση ενέργειας που διαφορετικά θα σπαταλιόταν και η μετατροπή της για χρήση στο δίκτυο.

Τη στιγμή που ο ανελκυστήρας, για παράδειγμα, ανεβαίνει άδειος, η VFD λαμβάνει ενέργεια από τον κινητήρα και τη στέλνει στη διάταξη ανάκτησης ενέργειας. Αυτή με τη σειρά της, μέσω αισθητήρων και ειδικού λογισμικού, επεξεργάζεται αυτή την ενέργεια για να τη μετατρέψει σε επαναχρησιμοποιήσιμη ενέργεια για το κτίριο.

Η ενέργεια αυτή μπορεί να χρησιμοποιηθεί από άλλους ανελκυστήρες ή από άλλο εξοπλισμό που, εκείνη τη στιγμή, καταναλώνει ενέργεια. Κατά μέσο όρο, χρησιμοποιείται μεταξύ 15 και 17% της συνολικής ενέργειας που καταναλώνει ο ανελκυστήρας.

Κυλιόμενες σκάλες και κινούμενοι διάδρομοι

Το σύστημα ανάκτησης ενέργειας μπορεί επίσης να εγκατασταθεί σε κυλιόμενες σκάλες και κινούμενους διαδρόμους, αλλά έχει επίδραση μόνο στις κυλιόμενες σκάλες ή στους κινούμενους διαδρόμους όταν κατεβαίνουν, καθώς οι κυλιόμενες σκάλες ή οι κινούμενοι διάδρομοι που ανεβαίνουν, μόνο καταναλώνουν ενέργεια: δεν παράγουν.

7.8. Υποδομή φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων

Το ηλεκτρικό όχημα λειτουργεί φορτίζοντας μια μπαταρία που αποθηκεύει ενέργεια, η οποία χρησιμοποιείται από τον κινητήρα του οχήματος.

Η εμβέλεια του ηλεκτρικού οχήματος εξαρτάται από τη χωρητικότητα των μπαταριών, την ισχύ του κινητήρα, τη διαδρομή και τον τρόπο οδήγησης. Ο χρόνος φόρτισης εξαρτάται από τη χωρητικότητα της μπαταρίας και την ισχύ που παρέχει το σημείο φόρτισης.

Η φόρτιση μπορεί να πραγματοποιηθεί σε σημεία φόρτισης που δεν είναι ενταγμένα στο δίκτυο ηλεκτρικής κινητικότητας, όπως ιδιωτικά γκαράζ. Η ομάδα αυτή περιλαμβάνει τη φόρτιση με κανονική πρίζα, τηρώντας τους τεχνικούς κανόνες και τους κανόνες ασφαλείας.

Υπάρχουν τρεις τύποι σημείων φόρτισης:

- ▶ Τυπικό σημείο φόρτισης: μια υποδομή που επιτρέπει τη φόρτιση των μπαταριών των ηλεκτρικών οχημάτων. Τα κανονικά σημεία φόρτισης διαθέτουν ενσωματωμένες πρίζες στις οποίες ο χρήστης συνδέει ένα καλώδιο φόρτισης και έχουν ισχύ φόρτισης μεταξύ 3,7 kW και 22 kW.
- ▶ Σημείο ταχείας φόρτισης: υποδομή που επιτρέπει την ταχεία φόρτιση των μπαταριών των ηλεκτρικών οχημάτων. Αυτές οι μονάδες έχουν τα δικά τους καλώδια για τη σύνδεση με το όχημα. Ανάλογα με τον τύπο της μπαταρίας και του ηλεκτρικού οχήματος, η φόρτιση που αντιστοιχεί σε 100 χιλιόμετρα αυτονομίας διαρκεί περίπου 20 λεπτά.
- ▶ Αναστρέψιμο σημείο φόρτισης: μια αναπτυσσόμενη τεχνολογία που χρησιμοποιεί τη μπαταρία του αυτοκινήτου ως αποθηκευτικό χώρο για την ενέργεια του κτιρίου.

ΕΕΕ-ΕΜΕ 4 Εκτίμηση Ακίνητης Περιουσίας και Εκτίμηση ΕΜΕ – Εκτιμώντας τον ενεργειακά αποδοτικό μετασχηματισμό του ευρωπαϊκού κτιριακού αποθέματος

1. Εισαγωγή
2. Τεχνικά συστήματα κτιρίων
3. Συμπεράσματα

1. Εισαγωγή

Η αναθεώρηση της οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων (EPBD) που βρίσκεται σε εξέλιξη θα επιφέρει σημαντική ρυθμιστική πίεση, επιταχύνοντας την απαλλαγή των κτιρίων από τις ανθρακούχες εκπομπές, σε πρώτη φάση με την αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος με τις χειρότερες επιδόσεις.

Τα τεχνικά συστήματα των κτιρίων αποτελούν αναπόσπαστο και βασικό μέρος της οδηγίας. Η πρόταση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για την αναδιτύπωση της οδηγίας (COM(2021) 802 τελικό 15.12.2021) περιέχει μια νέα διάταξη, σύμφωνα με την οποία:

«Τα κράτη μέλη διασφαλίζουν ότι οι απαιτήσεις που καθορίζουν για τα τεχνικά συστήματα κτιρίων επιτυγχάνουν τουλάχιστον τα πλέον πρόσφατα βέλτιστα από πλευράς κόστους επίπεδα.»

(Άρθρο 11 παράγραφος 1 εδάφιο 4)

Το ίδιο άρθρο υπογραμμίζει τη συνολική, εγκάρσια σημασία των τεχνικών συστημάτων του κτιρίου για την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου και για τους στόχους της οδηγίας:

«Τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε, όταν εγκαθίσταται ένα τεχνικό σύστημα κτιρίου, να αξιολογείται η συνολική ενεργειακή απόδοση του μεταβληθέντος τμήματος και, όπου ενδείκνυται, του συνολικού συστήματος. Τα αποτελέσματα τεκμηριώνονται και διαβιβάζονται στον ιδιοκτήτη του κτιρίου, ώστε να παραμένουν διαθέσιμα και να μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την επαλήθευση της συμμόρφωσης με τις ελάχιστες απαιτήσεις που καθορίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 και για την έκδοση πιστοποιητικών ενεργειακής απόδοσης.»

(Άρθρο 11 παράγραφος 4)

Η αξιολόγηση της ακίνητης περιουσίας αποτελεί έναν από τους πυλώνες του μετριασμού της κλιματικής αλλαγής και της προσαρμογής σε αυτήν και πρέπει να αναπτύξει ταχέως τις δεξιότητες που απαιτούνται για την υποστήριξη των στρατηγικών της EPBD, προκειμένου να επιτευχθεί ένα κτιριακό απόθεμα πλήρως απαλλαγμένο από τις ανθρακούχες εκπομπές μέχρι το 2050.

2. Τεχνικά συστήματα κτιρίων

«Τεχνικό σύστημα κτιρίου»: τεχνικός εξοπλισμός κτιρίου ή κτιριακής μονάδας για θέρμανση και ψύξη χώρου, εξαερισμό, παραγωγή ζεστού νερού για οικιακή χρήση, ενσωματωμένη εγκατάσταση φωτισμού, αυτοματισμό και έλεγχο κτιρίου, επιτόπια παραγωγή και αποθήκευση ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας ή συνδυασμός των εν λόγω συστημάτων, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων που χρησιμοποιούν ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές»

Άρθρο 2 παράγραφος 6

Τα τεχνικά συστήματα του κτιρίου είναι ουσιώδη για τον πλήρη και ουσιαστικό προσδιορισμό της αξίας του κτιρίου. Πρέπει να αναλύονται, όχι μόνο όσον αφορά την κατάσταση και τη διάρκεια ζωής τους, αλλά και όσον αφορά την εκπλήρωση των εθνικών απαιτήσεων που απορρέουν από τη μεταφορά της οδηγίας EPBD, συμπεριλαμβανομένης της συμβολής τους στον καθορισμό της ιεραρχικής, αλφαβητικής βαθμίδας ή κατηγορίας στο πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου.

Η εκτίμηση των ακινήτων πρέπει να προβλέπει τον κίνδυνο που ενέχουν τα τεχνικά συστήματα για κάθε είδος κτιρίου. Τα τεχνικά συστήματα υπόκεινται σε νομοθεσία και πρότυπα για την ασφάλεια, την ενεργειακή απόδοση και το περιβάλλον, τα οποία υπόκεινται σε περιοδική αναθεώρηση. Επιπλέον, η οδηγία EPBD θέτει όρια στη χρήση εξοπλισμού που μέχρι σήμερα ήταν σύμφωνος με ειδική νομοθεσία και πρότυπα.

Οι εκτιμητές θα πρέπει να προσδιορίσουν τους τομείς στους οποίους ο εξοπλισμός θα πρέπει να αναβαθμιστεί, καθώς και τους τομείς στους οποίους είναι δυνατόν να διατηρηθούν τεχνικές εγκαταστάσεις ικανές να συμμορφωθούν με τη νομοθεσία, εφόσον συντηρούνται καλά.

Για παράδειγμα, ο εκτιμητής θα μπορούσε να εντοπίσει εξοπλισμό σε ένα τεχνικό σύστημα κτιρίου που εξυπηρετεί τη θέρμανση και την ψύξη του κτιρίου, ο οποίος μπορεί να μην συμμορφώνεται με την οδηγία EPBD ή να θίγει τον βαθμό ενεργειακής πιστοποίησης του κτιρίου και, ως εκ τούτου, θα πρέπει να αντικατασταθεί, χωρίς αυτό να συνεπάγεται την αντικατάσταση ολόκληρου του συστήματος.

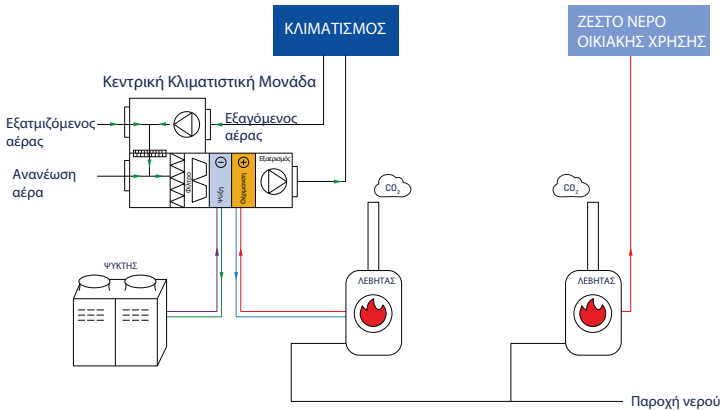
2.1. Παράδειγμα βελτιώσεων τεχνικών συστημάτων κτιρίου

Πάρτε το παράδειγμα των ειδικών συστημάτων θέρμανσης, εξαερισμού και κλιματισμού (HVAC). Το μέγεθός τους εξαρτάται από τη λειτουργία του κάθε κτιρίου και αποτελούνται από διάφορα επιμέρους τμήματα εξοπλισμού, τα οποία, στο σύνολό τους, παρέχουν στο κτίριο επεξεργασμένο αέρα, προσφέροντας σταθερές συνθήκες άνεσης και ποιότητας εσωτερικού αέρα, καθώς και ζεστό νερό οικιακής χρήσης. Τα συστήματα αυτά μπορούν να συμβαδίζουν με την ωφέλιμη ζωή των κτιρίων, διότι, παρόλο που τα στοιχεία τους έχουν μικρότερη ωφέλιμη ζωή, η προγραμματισμένη αντικατάστασή τους είναι δυνατή χωρίς να τίθεται σε κίνδυνο η βιωσιμότητα του τεχνικού συστήματος του οποίου αποτελούν μέρος.

Κατά συνέπεια, θα είναι επίσης δυνατό να εισαχθούν οι προσαρμογές που απαιτούνται από την οδηγία EPBD και την αναδιτύπωσή της, χωρίς να χρειάζεται να αντικατασταθούν πλήρως τα συστήματα HVAC των κτιρίων.

Η παρακάτω εικόνα απεικονίζει ένα υπάρχον σύστημα HVAC για ένα κτίριο.

Παράδειγμα: Τεχνικά συστήματα κτιρίων για θέρμανση και ψύξη



Το σύστημα περιλαμβάνει:

- ▶ Κεντρική Κλιματιστική Μονάδα (AHU) υπεύθυνη για τον εξαερισμό και τη θέρμανση και για την ψύξη του επεξεργασμένου αέρα που εισέρχεται στο κτίριο
- ▶ Μονάδα ψύξης του αέρα - ψύκτης
- ▶ Μονάδα θέρμανσης του αέρα - λέβητας
- ▶ Ζεστό νερό οικιακής χρήσης - παράγεται από άλλο λέβητα

Το τεχνικό σύστημα υπόκειται σε προγραμματισμένη συντήρηση και συμμορφώνεται με την ισχύουσα νομοθεσία, αλλά το κτίριο έχει χαμηλή βαθμολογία EPC. Ο στόχος είναι να αυξηθεί σημαντικά η ενεργειακή του απόδοση και να διασφαλιστεί ότι όλος ο εξοπλισμός του έχει μηδενικές άμεσες εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου, δηλαδή δεν παράγει καθόλου εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα στο χώρο του εργοστασίου.

Θα μπορούσαν να υιοθετηθούν διάφορες λύσεις, όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα. Αυτές μπορεί να εφαρμοστούν ή να μην εφαρμοστούν πλήρως, ανάλογα με τη συμβολή τους συνολικά ή μεμονωμένα στη συνολική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου.

Ορισμένες στρατηγικές για τη βελτίωση του βαθμού ενεργειακής πιστοποίησης κτιρίων, εφαρμοσμένες στο παράδειγμα



Στα παραδείγματα περιλαμβάνονται (μεταξύ άλλων) οι ακόλουθες βελτιώσεις:

1. Εγκατάσταση ψυγείου με ανάκτηση θερμότητας, ώστε μέρος της θερμικής ενέργειας που εκλύεται από τον εξοπλισμό να μπορεί να ανακτηθεί και να χρησιμοποιηθεί για τη θέρμανση του νερού οικιακής χρήσης.
2. Αντικατάσταση του λέβητα που χρησιμοποιείται για τη θέρμανση του αέρα με μια μονάδα αντλίας θερμότητας που προσφέρει πολύ μεγαλύτερη ενεργειακή απόδοση και παράγει μηδενικές άμεσες εκπομπές.
3. Εγκατάσταση μονάδας ανάκτησης θερμότητας στη μονάδα AHU, η οποία καθιστά δυνατή την ανάκτηση μέρους της θερμικής ενέργειας που περιέχεται στον αέρα που εξάγεται από το κτίριο και τη μεταφορά της στον ανανεωμένο αέρα που εισάγεται στο κτίριο.
4. Εγκατάσταση ηλιοθερμικού συστήματος για τη θέρμανση του νερού οικιακής χρήσης
5. Αντικατάσταση του λέβητα που χρησιμοποιείται για ζεστό νερό οικιακής χρήσης με αντλία θερμότητας υψηλής θερμοκρασίας
6. Εγκατάσταση συστήματος αυτοματισμού και ελέγχου κτιρίου (BACS) για την τεχνική διαχείριση του συστήματος HVAC, καθώς και άλλων τεχνικών συστημάτων του κτιρίου.

Όλες οι ενδεικτικές βελτιώσεις συμβάλλουν σε μεγαλύτερη ενεργειακή απόδοση του συστήματος HVAC, βοηθώντας στην αξιοποίηση της θερμικής ενέργειας που θα εκλύεται, μειώνοντας τις ανάγκες θέρμανσης για κλιματισμό και ζεστό νερό χρήσης και, τέλος, συμβάλλοντας στη μείωση της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας του κτιρίου και στην εξάλειψη των πηγών ορυκτών καυσίμων.

2.2. Βασικά στοιχεία τεχνικών συστημάτων κτιρίων που πρέπει να αξιολογούν οι εκτιμητές

Τα τεχνικά συστήματα κτιρίων έχουν σχεδιαστεί για να παρέχουν διάφορες τεχνικές λύσεις προσαρμοσμένες στη συγκεκριμένη χρήση του κάθε κτιρίου, στον τύπο του απαιτούμενου συστήματος και στις διαθέσιμες πηγές ενέργειας, με γνώμονα τα ισχύοντα υποχρεωτικά πρότυπα και τη νομοθεσία που διέπουν το σχεδιασμό, τα υλικά κατασκευής και την ενεργειακή απόδοση, καθώς και την ασφάλεια των προσώπων και των αγαθών.

Τα συστήματα θέρμανσης και ψύξης, τα συστήματα αυτοματισμού και ελέγχου κτιρίων (BACS), τα ενσωματωμένα συστήματα φωτισμού, η ανάκτηση ενέργειας στους ανελκυστήρες, τις κυλιόμενες σκάλες και τους κινητήρες, η υποδομή φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων και τα συστήματα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στο χώρο του κτιρίου συγκαταλέγονται μεταξύ των τεχνικών συστημάτων κτιρίων με τον μεγαλύτερο αντίκτυπο στην ενεργειακή απόδοση του κτιρίου.

2.2.1. Αντλίες θερμότητας

Τα συστήματα που χρησιμοποιούν ενεργειακές πηγές με βάση τα ορυκτά καύσιμα περιλαμβάνουν εκείνα που παρέχουν θέρμανση περιβάλλοντος και ζεστό νερό οικιακής χρήσης, όπως λέβητες, αλλά η τρέχουσα αναδιτύπωση της οδηγίας EPBD προβλέπει ότι, από το 2027, τα κράτη μέλη δεν μπορούν πλέον να επιδοτούν λέβητες με ορυκτά καύσιμα. Υπάρχουν εναλλακτικές λύσεις με μηδενικές άμεσες εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου, όπως οι αντλίες θερμότητας.

Μια αντλία θερμότητας χαρακτηρίζεται από ένα σύστημα ψύξης που προωθεί την κυκλοφορία ενός ρευστού (ψυκτικό αέριο) σε ένα κλειστό σύστημα, το οποίο αλλάζει κατάσταση για να παρέχει ανταλλαγή ενέργειας μέσω των σπειρών του συστήματος. Οι σπείρες αποτελούν τη μονάδα συμπύκνωσης που τοποθετείται συνήθως εξωτερικά και τη μονάδα εξάτμισης που τοποθετείται συνήθως εσωτερικά και η οποία θερμαίνει ή ψύχει τον προς επεξεργασία χώρο. Όταν το ρευστό είναι νερό, ο εξατμιστής τοποθετείται μέσα στη δεξαμενή προς επεξεργασία.

Τα ψυκτικά αέρια που χρησιμοποιούνται σήμερα στα συστήματα ψύξης υπόκεινται σε νομοθεσία που επιβάλλει ελάχιστα πρότυπα χρήσης όσον αφορά το δυναμικό θέρμανσης της ατμόσφαιρας (AHP), καθώς και πρότυπα συντήρησης για τα συστήματα φθοριούχων αερίων που καλύπτουν τόσο τις διαδικασίες όσο και τη διαπίστευση των εταιρειών συντήρησης. Τα αέρια που χρησιμοποιούνται σήμερα σε αυτά τα συστήματα δεν επηρεάζουν την καταστροφή της στιβάδας του όζοντος και έχουν μεσαίο έως χαμηλό δυναμικό υπερθέρμανσης του πλανήτη (GWP). Υπό την πίεση της νομικής απαίτησης να αναζητηθούν λύσεις φιλικές προς το περιβάλλον, η βιομηχανία έχει αναπτύξει αέρια με ολόένα και χαμηλότερο GWP χωρίς να διακυβεύεται η ενεργειακή απόδοση των συστημάτων και έχει αναπτύξει εναλλακτικές λύσεις για την αντικατάστασή τους με άλλα φυσικά αέρια που έχουν σχεδόν μηδενικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις.

Οι αντλίες θερμότητας είναι ιδιαίτερα ενεργειακά αποδοτικές. Λαμβάνοντας το παράδειγμα της θέρμανσης, η ενεργειακή απόδοση οποιουδήποτε συστήματος θέρμανσης εξαρτάται από τη σχέση μεταξύ της ποσότητας της παρεχόμενης θερμικής ενέργειας και της διαθέσιμης ποσότητας για τη λειτουργία του. Λαμβάνοντας υπόψη την ηλεκτρική αντίσταση [θέρμανση], η ενεργειακή απόδοση είναι «1», δηλαδή η παραγόμενη ισχύς θέρμανσης είναι ίση με την ονομαστική ισχύ που απορροφάται από τον εξοπλισμό. Στην περίπτωση μιας αντλίας θερμότητας με ενεργειακή απόδοση «3», αυτό σημαίνει ότι η θερμική ενέργεια που παράγει αντιστοιχεί σε 3 φορές την ονομαστική απορροφούμενη ισχύ της.

Εκτός από τη θέρμανση του περιβάλλοντος και το ζεστό νερό οικιακής χρήσης, τα συστήματα αντλιών θερμότητας μπορούν επίσης να παρέχουν ενέργεια για την ψύξη του περιβάλλοντος, προσφέροντας μια ολοκληρωμένη λύση που μπορεί να ενσωματωθεί σε μια μονάδα θερμικής ενέργειας που εξυπηρετεί ένα ή περισσότερα κτίρια ή ως μεμονωμένο σύστημα που εξυπηρετεί μια μονάδα ή τμήμα ενός κτιρίου.

Τα συστήματα αυτά μπορούν να παράγουν θερμική ενέργεια σε συνδυασμό με παθητικά συστήματα (που χρησιμοποιούν εναλλακτικές πηγές ενέργειας), όπως στην περίπτωση των θερμικών ηλιακών συλλεκτών για τη θέρμανση του νερού, των αερόθερμων συστημάτων που χρησιμοποιούν την υπάρχουσα θερμική ενέργεια στον αέρα και των γεωθερμικών συστημάτων που δεσμεύουν την ενέργεια στο έδαφος, επωφελούμενα από μια σταθερή θερμοκρασία περίπου 16°C όλο το χρόνο.

2.2.2. Συστήματα αυτοματισμού και ελέγχου κτιρίων (BACS)

«7. «σύστημα αυτοματισμού και ελέγχου κτιρίου»: σύστημα που περιλαμβάνει όλα τα προϊόντα, λογισμικά και μηχανικές υπηρεσίες που μπορούν να υποστηρίξουν την ενεργειακά αποδοτική, οικονομική και ασφαλή λειτουργία των τεχνικών συστημάτων κτιρίου μέσω αυτόματων ελέγχων και διευκόλυνσης της χειροκίνητης διαχείρισης των εν λόγω τεχνικών συστημάτων κτιρίου»

Άρθρο 2 παράγραφος 7 της οδηγίας EPBD (αμετάβλητο στην αναδιατύπωση)

Τα BACS διασφαλίζουν την τεχνική διαχείριση όλου του εξοπλισμού του κτιρίου, όσον αφορά τη λειτουργία του, τον εξορθολογισμό της ενέργειας και την ασφάλεια των προσώπων και της περιουσίας. Τα συστήματα που βρίσκονται στα κτίρια ελέγχονται και παρακολουθούνται ηλεκτρονικά μέσω των διεπαφών επικοινωνίας BACS, οι οποίες επικοινωνούν απευθείας με τους ελεγκτές του εξοπλισμού μέσω γραμμών επικοινωνίας διαύλου με φιλική προς το χρήστη πλοήγηση.

Τα BACS επιτρέπουν τη συνεχή, συγκριτική παρακολούθηση, καταγραφή και ανάλυση της κατανάλωσης ενέργειας και της ενεργειακής απόδοσης, παρέχοντας πληροφορίες σχετικά με την πραγματική ή δυνητική ενεργειακή απόδοση του κτιρίου, καθώς και την επικοινωνία και αλληλεπίδραση μεταξύ όλων των τεχνικών συστημάτων. Αυτό περιλαμβάνει ενεργητικό και παθητικό κλιματισμό, ζεστό νερό οικιακής χρήσης, εξαερισμό, έξυπνο φωτισμό και συστήματα μηχανικής πρόσβασης (ανελκυστήρες, κυλιόμενες σκάλες και κινούμενοι διάδρομοι).

2.2.3. Υποδομή φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων

Αυτή είναι μια άλλη στρατηγική της EPBD, η οποία, σε συνδυασμό με την αναθεώρηση του κανονισμού για την ανάπτυξη υποδομών εναλλακτικών καυσίμων, καθορίζει τις ελάχιστες απαιτήσεις για τις κτιριακές υποδομές βιώσιμης κινητικότητας, ώστε να εξυπηρετείται η αυξανόμενη χρήση ηλεκτρικών οχημάτων (που ρυθμίζεται επίσης από άλλη ευρωπαϊκή νομοθεσία για την Πράσινη Συμφωνία: παύση κατασκευής αυτοκινήτων εσωτερικής καύσης από το 2035).

Η υποδομή φόρτισης θα μπορούσε να είναι τυπική, χρησιμοποιώντας απλώς τις κανονικές ηλεκτρικές πρίζες, ή ταχεία, χρησιμοποιώντας φορτιστές με ειδικές πρίζες ταχείας φόρτισης. Στην αγορά διατίθενται αμφίδρομοι ή αναστρέψιμοι φορτιστές, οι οποίοι μπορούν να φορτίσουν τις μπαταρίες των ηλεκτρικών οχημάτων ή να χρησιμοποιηθούν για την παροχή ρεύματος στο κτίριο.

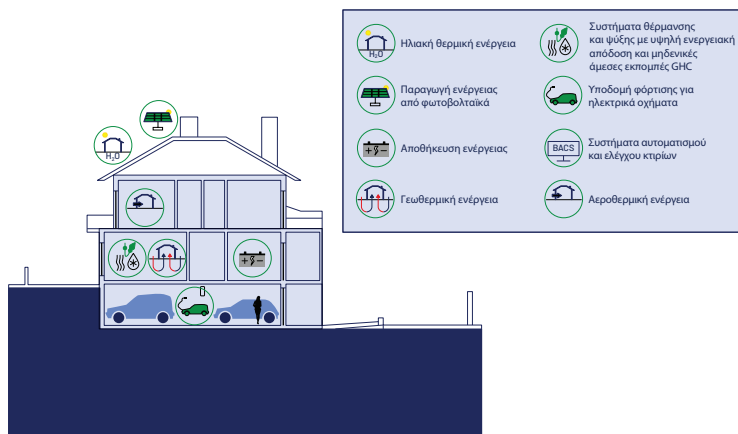
2.2.4. Συστήματα επιτόπιας παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας σε κτίρια

Τα συστήματα επιτόπιας παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στα κτίρια, όπως τα φωτοβολταϊκά συστήματα, πρέπει επίσης να εξεταστούν υπό το πρίσμα της οδηγίας EPBD. Συμπεριλαμβανομένης της πρότασης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 18ης Μαΐου 2022 για την επέκταση της πρότασης αναδιτύπωσης της οδηγίας EPBD της 15ης Δεκεμβρίου 2021 ώστε να συμπεριληφθεί η ηλιακή εγκατάσταση σε στέγες για το σύνολο του κτιριακού αποθέματος, εκτός από τα δημόσια και εμπορικά κτίρια μικρότερα από 205 m² και τις υφιστάμενες κατοικίες. Η λειτουργία τους βασίζεται στην απορρόφηση της ηλιακής ακτινοβολίας και τη μετατροπή της σε ηλεκτρική ενέργεια συνεχούς ρεύματος (DC), η οποία στη συνέχεια μετατρέπεται σε ηλεκτρική ενέργεια εναλλασσόμενου ρεύματος (AC) μέσω ενός αντιστροφέα. Μετά τη μετατροπή, όλη η ενέργεια μπορεί να χρησιμοποιηθεί τοπικά ή να διοχετευτεί στο δημόσιο δίκτυο. Επί του παρόντος, η τεχνολογία έχει αναπτυχθεί πλήρως από τις εταιρείες διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίες προσφέρουν διάφορες λύσεις συστημάτων επιτόπιας παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, ενσωματωμένες στα δίκτυα των κτιρίων και συνδεδεμένες με έξυπνους μετρητές ενέργειας.

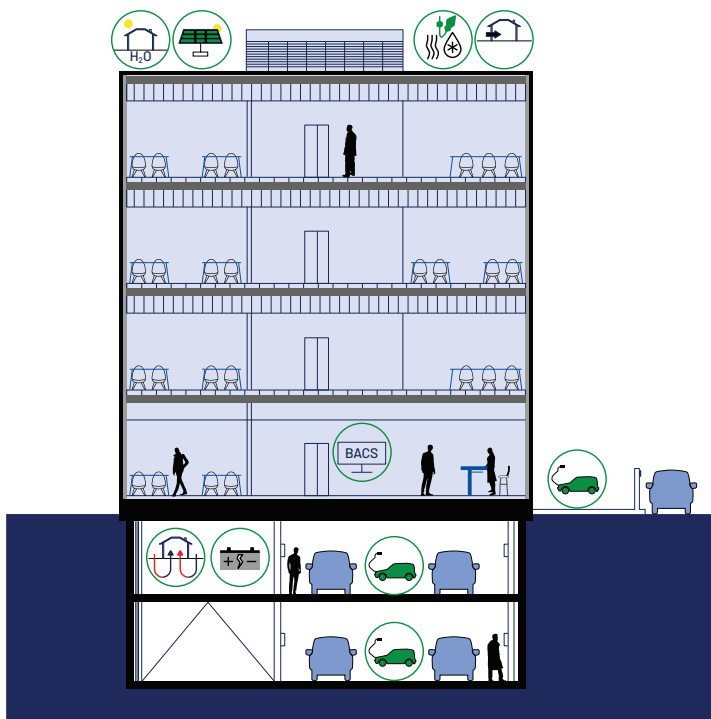
2.3. Ανακαινίσεις κτιρίων - κύρια μέτρα που αφορούν τα τεχνικά τους συστήματα

Στις ανακαινίσεις κτιρίων, τα κύρια μέτρα που αφορούν τα τεχνικά τους συστήματα πρέπει να επικεντρώνονται κατά προτεραιότητα σε εκείνα που επηρεάζουν άμεσα την ενεργειακή απόδοση του κτιρίου, όπως οι συσκευές θέρμανσης και ψύξης, τα συστήματα παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στον χώρο και οι υποδομές φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων. Στην περίπτωση των εμπορικών κτιρίων και των κτιρίων υπηρεσιών, θα πρέπει επίσης να εξετάζονται τα BACS.

2.3.1. Παράδειγμα μέτρων σε κτίρια κατοικιών



2.3.2. Παράδειγμα μέτρων σε εμπορικά κτίρια και κτίρια υπηρεσιών



3. Συμπέρασμα

Στόχος της εκτίμησης ακινήτων δεν είναι η εφαρμογή του σχεδίου αποκατάστασης των τεχνικών συστημάτων, ούτε ο προσδιορισμός της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων σύμφωνα με την τροποποίηση ενός από τα τεχνικά τους συστήματα, αλλά θα πρέπει να προσδιορίζει και να αναλύει τα συστήματα, την κατάσταση και τη συντήρησή τους, καθώς και τον εξοπλισμό-στόχο που θα πρέπει να δοθεί προτεραιότητα στις εργασίες αποκατάστασης σύμφωνα με τον τελευταίο εθνικό κανονισμό που συμμορφώνεται με την EPBD, ώστε να ενημερώνει τους πελάτες ακινήτων για τις νέες μεταβλητές που επηρεάζουν την εκτίμηση του ακινήτου. Ειδικότερα, τα τεχνικά συστήματα θα επηρεάσουν άμεσα την κατάταξη της ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου, η οποία αποτελεί βασικό στοιχείο της εκτίμησης του ακινήτου.

Ανάλογα με το μέγεθος του κτιρίου και τη σημασία των τεχνικών εγκαταστάσεών του, η συνεργασία μεταξύ εκτιμητών ακινήτων και εκτιμητών EME μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην αποτίμησή του, με σκοπό την ελαχιστοποίηση του κινδύνου σφάλματος στον συνολικό προσδιορισμό της αξίας και την επίτευξη αριστείας, εκπληρώνοντας τους στόχους της EPBD.

Η αποκατάσταση του ευρωπαϊκού κτιριακού αποθέματος βρίσκεται σε εξέλιξη και απαιτεί τη συνεργασία όλων των φορέων του τομέα για την επίτευξη των στόχων που έχουν τεθεί για την απαλλαγή από τις ανθρακούχες εκπομπές μέχρι το 2050.

Οι εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων θα πρέπει να περιλαμβάνουν ανάλυση των τεχνικών συστημάτων των κτιρίων, προσδιορίζοντας τις περιπτώσεις στις οποίες ενδέχεται να είναι αναγκαία η βιώσιμη αποκατάστασή τους, με σκοπό τη βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης και τη συμμόρφωση με τον ενισχυμένο από την EPBD εθνικό κανονισμό.

Η συμμαχία μεταξύ της εκτίμησης ακινήτων και της εκτίμησης εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού είναι απαραίτητη, σε δικαιολογημένες περιπτώσεις, για να συμβαδίζει με τις τρέχουσες και μελλοντικές απαιτήσεις και να παρέχει επίσης υποστήριξη και εμπιστοσύνη στην αγορά.

III.

Ευρωπαϊκός
Κώδικας
Δεοντολογίας
Εκτιμητών
Εγκαταστάσεων,
Μηχανημάτων και
Εξοπλισμού

Η TEGOVA αναμένει από τους εκτιμητές των ενώσεων-μελών της να τηρούν, ως ζήτημα προσωπικής ευθύνης, τον παρόντα Κώδικα που βασίζεται:

- ▶ Στις αρχές της επαγγελματικής συμπεριφοράς και
- ▶ Στην προσδοκία των πελατών ότι μια εκτίμηση θα εκπονηθεί επαγγελματικά από έναν ειδικευμένο εκτιμητή.

Οι εκτιμητές πρέπει να τηρούν και να επιδεικνύουν επαγγελματικά πρότυπα στην εργασία τους και έτσι να προστατεύουν την εμπιστοσύνη των πελατών τους, απέναντι στους οποίους έχουν καθήκον να λειτουργούν με επιμέλεια, των ρυθμιστικών αρχών και της κοινωνίας γενικότερα.

Ο Κώδικας της TEGOVA ενσωματώνει τις κάτωθι αξίες:

- ▶ Δικαιοσύνη
- ▶ Δέοντα επαγγελματικό σεβασμό για τους άλλους και για τα πρότυπα
- ▶ Υπευθυνότητα και αξιοπιστία

Αυτά τα επαγγελματικά πρότυπα εκτείνονται πέρα από τις απαιτήσεις του νόμου (που ισχύουν για όλους) και απαιτούν την αντιμετώπιση του πελάτη με φροντίδα καθώς και σεβασμό προς τρίτους, ενεργώντας με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στο πλαίσιο των δυνατοτήτων του εκτιμητή, χωρίς διακρίσεις σε βάρος τρίτων λόγω εθνικότητας, καταγωγής, φυλής ή κοινωνικής καταγωγής, χρώματος, θρησκείας, πεποιθήσεων ή πολιτικών πεποιθήσεων, οικογενειακής κατάστασης, φύλου, αυτοπροσδιορισμού φύλου ή σεξουαλικού προσανατολισμού, ηλικίας ή αναπηρίας.

Τυχόν παράβαση του παρόντος κώδικα μπορεί να οδηγήσει σε πειθαρχική ενέργεια από τον αρμόδιο Σύλλογο και πιθανή απώλεια της ιδιότητας του εκτιμητή ως αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού (REV-PME).

Ο Κώδικας

- A.** Ο εκτιμητής οφείλει να ενεργεί με ειλικρίνεια, ακεραιότητα και επιμέλεια ανά πάσα στιγμή, με την υποχρέωση να αντιμετωπίζει τον πελάτη με επιμέλεια, καθώς και με προσοχή, ικανότητα και σεβασμό απέναντι σε όλα τα εμπλεκόμενα μέρη.
- B.** Ο εκτιμητής πρέπει να κρίνει με επαγγελματισμό, αντικειμενικά και ανεξάρτητα κατά την ανάληψη της ανάθεσης της εργασίας και, ανάλογα με την περίπτωση, να τιμά τα καθήκοντα ενός επαγγελματία έναντι οποιουδήποτε δικαστηρίου, διαιτητικής αρχής ή αντίστοιχου φόρουμ.
- Γ.** Ο εκτιμητής πρέπει να διατηρεί ένα επίπεδο επαγγελματικών γνώσεων και τεχνικών δεξιοτήτων που να ανταποκρίνεται τουλάχιστον στις απαιτήσεις του επαγγελματικού εκτιμητικού σώματος, στο οποίο είναι μέλος ο εκτιμητής και να ενημερώνεται για επαγγελματικά θέματα και σχετικές τρέχουσες εξελίξεις, ώστε να είναι ικανός στην άσκηση της επαγγελματικής του δραστηριότητας.
- Δ.** Ο εκτιμητής πρέπει να αποδέχεται την εντολή του πελάτη μόνο εάν έχει τις επαγγελματικές δεξιότητες, τις γνώσεις και τις ικανότητες που είναι απαραίτητες για το έργο που του ζητείται να αναλάβει. Η εκτίμηση πρέπει να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις παροχής μιας υπηρεσίας με επαγγελματισμό. Η παροχή υπηρεσίας με επαγγελματισμό προϋποθέτει ότι η ικανότητα, η γνώση και οι δυνατότητες του εκτιμητή είναι επαρκείς για το είδος και το μέγεθος της εκτίμησης, αποκλειομένου οποιουδήποτε παράγοντα που θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο μια αντικειμενική αξιολόγηση.
- Ε.** Ο εκτιμητής οφείλει να λειτουργεί με διαφάνεια και υπευθυνότητα έναντι του πελάτη κατά την ανάληψη εκτιμητικού έργου.
- ΣΤ.** Ο εκτιμητής οφείλει να αποφεύγει όλες τις συγκρούσεις συμφερόντων, σε περίπτωση δε αντικρουόμενων συμφερόντων οφείλει να ενημερώνει εγγράφως τον πελάτη πριν από την σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης.
- Z.** Ο εκτιμητής οφείλει να μην αποκαλύπτει προνομιακές ή εμπιστευτικές πληροφορίες.
- H.** Ο εκτιμητής οφείλει να διαθέτει διαδικασία χειρισμού παραπόνων σχετικά με την επαγγελματική του συμπεριφορά και οφείλει να ενημερώνει τους πελάτες εγγράφως για την ύπαρξη της.

Όταν μια Έκθεση Εκτίμησης υπογράφεται στο όνομα μιας εκτιμητικής εταιρείας και όχι επώνυμα από έναν μεμονωμένο εκτιμητή, ο ανωτέρω Κώδικας ισχύει και για την εταιρεία, καθώς και για κάθε άτομο που απασχολείται από αυτήν για τη σύνταξη εκθέσεων εκτίμησης.



IV.

Νομοθεσία της
Ευρωπαϊκής Ένωσης
και Εκτίμηση
Εγκαταστάσεων,
Μηχανημάτων
και Εξοπλισμού

1. Γενική Εισαγωγή
2. Εκτιμήσεις ΕΜΕ που επιβάλλονται από τη νομοθεσία της ΕΕ
3. Η Νομοθεσία της ΕΕ ως μέρος των εργαλείων εκτίμησης ΕΜΕ
4. Εκτίμηση ΕΜΕ και Φορολογία
5. Παράρτημα Νομοθεσίας ΕΕ

Αποποίηση ευθυνών - Το παρόν κείμενο έχει συνταχθεί ως μια σύντομη επισκόπηση της νομοθεσίας της ΕΕ, όπως αυτή μπορεί να εφαρμόζεται ή να κρίνεται συναφής στο πλαίσιο της εκτίμησης των ΕΜΕ. Προσφέρει ενδείξεις και όχι καθοδήγηση για τεχνικά θέματα, τα οποία συχνά είναι πολύπλοκα. Το μεγαλύτερο μέρος της υπό εξέταση νομοθεσίας προέρχεται από οδηγίες. Αυτό σημαίνει ότι τα κράτη μέλη θα τις έχουν γενικά ενσωματώσει στη δική τους, εθνική νομοθεσία. Ομοίως, πολλές διατάξεις των Κανονισμών μπορεί να ενσωματώνονται ή/και να συμπληρώνονται στην εθνική νομοθεσία. Είναι επομένως πιθανό να υπάρξουν τοπικά σημαντικά ζητήματα καθώς και αλληλεπιδράσεις με λοιπούς εθνικούς νόμους.

Το παρόν κείμενο έχει σκοπό να προσφέρει βοήθεια στους εκτιμητές ως προς την επαγγελματική τους ιδιότητα – και όχι σε οποιονδήποτε άλλο ρόλο, συμπεριλαμβανομένου και αυτού της ιδιοκτησίας ΕΜΕ – και βασίζεται στην κατανόηση του δικαίου ως έχει κατά την 1η Μαΐου 2020. Όταν ένα ζήτημα σχετίζεται με μια εκτίμηση, συνιστάται στον εκτιμητή να αναζητήσει περαιτέρω συγκεκριμένες πληροφορίες ή συμβουλές.

1. Γενική εισαγωγή

- 1.1. Νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) και εκτίμηση ΕΜΕ - Η νομοθεσία της ΕΕ έχει ολοένα και σημαντικότερο αντίκτυπο στη χρήση, τη διαχείριση, το σχετικό κόστος, τις ευκαιρίες ανάπτυξης και την αξία των ακινήτων. Πράγματι, ενώ το άρθρο 345 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ) ορίζει ότι *«οι Συνθήκες δεν προδικάζουν με κανένα τρόπο το καθεστώς της ιδιοκτησίας στα κράτη μέλη»*, η νομοθεσία της ΕΕ έχει αντίκτυπο στην ιδιοκτησία.
- 1.2. Η νομοθεσία της ΕΕ μπορεί φυσικά να εφαρμόζεται άμεσα σε ΕΜΕ ή σε δραστηριότητες που συνδέονται στενά με την ιδιοκτησία, το επάγγελμα ή τη χρήση τους. Αυτό συμβαίνει, για παράδειγμα, όταν η νομοθεσία της ΕΕ ορίζει τον σκοπό της εκτίμησης ΕΜΕ ή/και καθορίζει τα κριτήρια για την εν λόγω εκτίμηση. Ωστόσο, ο αντίκτυπος της νομοθεσίας της ΕΕ στα στοιχεία ΕΜΕ και την εκτίμηση των ΕΜΕ μπορεί επίσης να είναι έμμεσος, όταν η νομοθεσία της ΕΕ εφαρμόζεται σε ορισμένες δραστηριότητες ή τομείς, δημιουργώντας ευκαιρίες ή επιβάλλοντας περιορισμούς ανάλογα με τη χρήση των ΕΜΕ για αυτές τις δραστηριότητες ή σε αυτούς τους τομείς. Ομοίως, η νομοθεσία της ΕΕ για τον φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) μπορεί να αποτελέσει σημαντικό παράγοντα στις συναλλαγές ΕΜΕ και, ως εκ τούτου, να επηρεάσει την εκτίμηση των ΕΜΕ. Επιπλέον, η νομοθεσία της ΕΕ επηρεάζει άμεσα τις δραστηριότητες των εκτιμητών.
- 1.3. Κατά συνέπεια, για να ενεργεί ένας εκτιμητής σύμφωνα με τα ΕΠΕ-ΕΜΕ, είναι απαραίτητο να έχει τουλάχιστον μια βασική κατανόηση της ισχύουσας νομοθεσίας της ΕΕ και να είναι σε θέση να εκτιμήσει τον αντίκτυπο των νομικών υποχρεώσεων στο στοιχείο ΕΜΕ ή/και στην εκτίμηση του στοιχείου ΕΜΕ.

- 1.4.** Εκτιμήσεις ΕΜΕ που επιβάλλονται από τη νομοθεσία της ΕΕ - Σε ορισμένες περιπτώσεις, η νομοθεσία της ΕΕ προβλέπει ειδικές διατάξεις για την εκτίμηση των ακινήτων. Έτσι, από ένα σχετικά πρώιμο στάδιο η νομοθεσία της ΕΕ για τη λογιστική των εταιρειών ασχολήθηκε με την εκτίμηση των ακινήτων για τους χρηματοοικονομικούς λογαριασμούς των σχετικών εταιρειών. Αυτό έχει αναπτυχθεί για πιστωτικά ιδρύματα, ασφαλιστικά ιδρύματα και επενδυτικά κεφάλαια. Ομοίως, ανεξάρτητες εκτιμήσεις εμπειρογνομώνων μπορούν να επιβληθούν για σκοπούς Τιμών Μεταβίβασης ή κρατικών ενισχύσεων.
- 1.5.** Η Νομοθεσία της ΕΕ ως μέρος των εργαλείων εκτίμησης ΕΜΕ - Μια επαγγελματική εκτίμηση βασίζεται στην εκτίμηση του στοιχείου ΕΜΕ που εκπονεί ο εκτιμητής εντάσσοντάς το στο περιβάλλον του, αναζητώντας και επαληθεύοντας όλα τα ζητήματα που επηρεάζουν την αξία του στοιχείου ΕΜΕ. Η εκτίμηση των ΕΜΕ μπορεί να αντικατοπτρίζει μόνο την πραγματική αγορά, όπως αυτή υφίσταται κατά την ημερομηνία εκτίμησης, με την ισορροπία προσφοράς και ζήτησης, τις ελπίδες και τις ανησυχίες και τις πληροφορίες που η αγορά θεωρεί σχετικές. Η νομοθεσία και η πολιτική σχετικά με το στοιχείο ΕΜΕ αποτελούν μέρος αυτού του συνόλου εργαλείων.
- 1.6.** Αυτό αντικατοπτρίζεται επίσης στο ΕΠΕ-ΕΜΕ 1, όπου αναφέρεται ότι το στοιχείο ΕΜΕ πρέπει να αναλύεται με τα νομικά, φυσικά, οικονομικά και άλλα χαρακτηριστικά της. Πράγματι, για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας των ΕΜΕ, ο εκτιμητής πρέπει να λαμβάνει δεόντως υπόψη τη χρήση των ΕΜΕ που είναι φυσικά δυνατή, εύλογα πιθανή, νόμιμη ή πιθανό να γίνει νόμιμη και η οποία οδηγεί στην υψηλότερη αξία των ΕΜΕ. Κατά συνέπεια, πρέπει να εξεταστεί ο καθορισμός των σχετικών νομικών και κανονιστικών περιορισμών όσον αφορά το στοιχείο ΕΜΕ, μέρος των οποίων μπορεί να συνδέεται άμεσα με τον συγκεκριμένο κλάδο.
- 1.7.** Η σημασία της νομοθεσίας για μια αξιόπιστη εκτίμηση των ΕΜΕ πιστοποιείται επίσης μέσω της διαδικασίας εκτίμησης, όπως ορίζεται στο ΕΠΕ-ΕΜΕ 2. Για παράδειγμα, μέσω της λεγόμενης «*μακροταυτοποίησης*» ο εκτιμητής πρέπει να αποκτήσει μια εύλογη κατανόηση του περιβάλλοντος στο οποίο λειτουργεί το στοιχείο ΕΜΕ. Αυτό συνεπάγεται, μεταξύ άλλων, τη συλλογή δεδομένων σχετικά με τους κανονισμούς για την ασφάλεια, την υγεία και το περιβάλλον. Επιπλέον, ο εκτιμητής πρέπει επίσης να αποκτήσει εύλογη κατανόηση των επιμέρους χαρακτηριστικών του στοιχείου ΕΜΕ. Τα δεδομένα που πρόκειται να συλλεχθούν στο πλαίσιο αυτής της «*μακροταυτοποίησης*» μπορεί να περιλαμβάνουν πιστοποιητικά νομικής και κανονιστικής συμμόρφωσης.
- 1.8.** Η ακριβής κατανόηση της ισχύουσας νομοθεσίας είναι ιδιαίτερα σημαντική εάν τα στοιχεία ΕΜΕ αποτιμώνται σύμφωνα με την προσέγγιση του κόστους, όπου η λειτουργική, τεχνολογική ή/και οικονομική απαξίωση θα καθορίσει σε μεγάλο βαθμό την αξία των ΕΜΕ. Τυπικές αιτίες για την εν λόγω απαξίωση είναι πράγματι οι αλλαγές στη νομοθεσία που επηρεάζει τα στοιχεία ΕΜΕ (π.χ. αλλαγές που ευνοούν την αποδοτικότητα, το περιβαλλοντικό αποτύπωμα ή την υγεία και την ασφάλεια).

- 1.9.** Κατά τη διάρκεια των τελευταίων δεκαετιών, η ΕΕ ήταν πολύ δραστήρια στον καθορισμό ελάχιστων προτύπων για την παραγωγή και την εμπορία ενός ευρέος φάσματος αγαθών.
- 1.10.** Πολλοί τομείς της αγοράς της ΕΕ υπόκεινται σήμερα σε εναρμονισμένους κανόνες που προστατεύουν τους καταναλωτές, τη δημόσια υγεία και το περιβάλλον. Αυτοί οι εναρμονισμένοι κανόνες αποκλείουν την υιοθέτηση ενδεχομένων αποκλιόντων εθνικών κανόνων και εξασφαλίζουν την ελεύθερη κυκλοφορία των προϊόντων εντός της ΕΕ. Παρέχουν ένα σαφές και προβλέψιμο νομικό πλαίσιο. Εάν οι κατασκευαστές ακολουθούν αυτούς τους κανόνες, τα προϊόντα τους μπορούν να πωλούνται ελεύθερα στην αγορά. Στην πλειονότητα των τομέων (π.χ. ηλεκτρονικός και ηλεκτρικός εξοπλισμός, μηχανήματα, ανελκυστήρες και ιατροτεχνολογικά προϊόντα), η νομοθεσία της ΕΕ περιορίζεται σε βασικές απαιτήσεις για την υγεία, την ασφάλεια και την προστασία του περιβάλλοντος. Για να αποδείξουν τη συμμόρφωση με αυτές τις απαιτήσεις, οι κατασκευαστές μπορούν να χρησιμοποιούν εθελοντικά πρότυπα ή άλλες τεχνικές προδιαγραφές. Σε άλλους τομείς (π.χ. αυτοκινητοβιομηχανία και χημικά προϊόντα), η νομοθεσία της ΕΕ προβλέπει λεπτομερείς απαιτήσεις που υποχρεώνουν ορισμένους τύπους προϊόντων να έχουν τις ίδιες τεχνικές προδιαγραφές ή να τηρούν ορισμένες υποχρεώσεις επισήμανσης.
- 1.11.** Ορισμένοι τομείς εξακολουθούν ωστόσο να διέπονται από εθνικές διατάξεις. Αυτοί οι μη εναρμονισμένοι τομείς δεν υπόκεινται σε κοινούς κανόνες της ΕΕ και μπορεί να εμπίπτουν στους εθνικούς κανόνες των κρατών μελών. Η αρχή της ελεύθερης κυκλοφορίας των εμπορευμάτων εξασφαλίζει ότι οι κανόνες δεν δημιουργούν αδικαιολόγητα εμπόδια στο εμπόριο. Οι κύριες διατάξεις που διέπουν την ελεύθερη κυκλοφορία των εμπορευμάτων (συμπεριλαμβανομένων των ΕΜΕ) είναι:
- ▶ το άρθρο 34 της ΣΛΕΕ, το οποίο αφορά τις εισαγωγές εντός της ΕΕ και απαγορεύει «τους ποσοτικούς περιορισμούς επί των εισαγωγών, καθώς και όλα τα μέτρα ισοδυνάμου αποτελέσματος»
 - ▶ το άρθρο 35 ΣΛΕΕ, το οποίο αφορά τις εξαγωγές από ένα κράτος μέλος σε άλλο και απαγορεύει ομοίως «τους ποσοτικούς περιορισμούς επί των εξαγωγών, καθώς και όλα τα μέτρα ισοδυνάμου αποτελέσματος» και
 - ▶ το άρθρο 36 ΣΛΕΕ, το οποίο προβλέπει παρεκκλίσεις από τις ελευθερίες της εσωτερικής αγοράς των άρθρων 34 και 35 ΣΛΕΕ που δικαιολογούνται «δικαιολογούνται από λόγους δημοσίας ηθικής, δημοσίας τάξεως, δημοσίας ασφαλείας, προστασίας της υγείας και της ζωής των ανθρώπων και των ζώων ή προφυλάξεως των φυτών, προστασίας των εθνικών θησαυρών που έχουν καλλιτεχνική, ιστορική ή αρχαιολογική αξία, ή προστασίας της βιομηχανικής και εμπορικής ιδιοκτησίας»
- 1.12.** Οι διατάξεις αυτές αποτελούν επίσης τη βάση της αρχής της αμοιβαίας αναγνώρισης, όπως ορίζεται από το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ). Σύμφωνα με την αρχή αυτή, τα κράτη μέλη δεν μπορούν να απαγορεύσουν την πώληση στο έδαφός

τους προϊόντων που κυκλοφορούν νόμιμα σε άλλο κράτος μέλος, ακόμη και αν τα εν λόγω προϊόντα έχουν παραχθεί σύμφωνα με διαφορετικούς τεχνικούς κανόνες. Ωστόσο, η αρχή αυτή δεν είναι απόλυτη. Τα κράτη μέλη μπορούν πράγματι να περιορίζουν την εμπορία αγαθών που έχουν διατεθεί νόμιμα στην αγορά άλλου κράτους μέλους, εφόσον οι περιορισμοί αυτοί δικαιολογούνται για τους λόγους που αναφέρονται στο άρθρο 36 ΣΛΕΕ ή για άλλους επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, οι οποίοι αναγνωρίζονται από τη νομολογία του ΔΕΕ, και εφόσον οι περιορισμοί αυτοί είναι ανάλογοι προς τον επιδιωκόμενο σκοπό.

- 1.13.** Τα τελευταία χρόνια, η ΕΕ έχει επίσης υιοθετήσει ένα ευρύ φάσμα μέσων σε σχέση με την υγεία, την ασφάλεια, την ενέργεια και το περιβάλλον. Τα μέτρα αυτά δεν περιορίζονται σε ορισμένους τομείς, αλλά έχουν αντίκτυπο σε ολόκληρο το βιομηχανικό τοπίο. Για παράδειγμα, η φιλοδοξία της ΕΕ να προωθήσει την περιβαλλοντική πολιτική και τη δράση για το κλίμα οδήγησε στην υιοθέτηση διαφόρων μέσων για διάφορα θέματα, όπως η προστασία των πόρων, τα ύδατα, η ρύπανση και η βιοποικιλότητα. Η εστίαση στα μέτρα για την καταπολέμηση της κλιματικής αλλαγής αντικατοπτρίζεται επίσης στην ενεργειακή πολιτική. Πολλά από αυτά επηρεάζουν τα στοιχεία ΕΜΕ και την εκτίμηση των ΕΜΕ. Ειδικότερα, τα στοιχεία ΕΜΕ στο πλαίσιο αυτό μπορεί όχι μόνο να θέτουν προβλήματα ενεργειακής κατανάλωσης και αναποτελεσματικότητας που πρέπει να αντιμετωπιστούν, αλλά και να προσφέρουν λύσεις όσον αφορά τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής και τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.
- 1.14.** Εκτιμήσεις ΕΜΕ και ΦΠΑ - Οι εκτιμήσεις ΕΜΕ ενδέχεται επίσης να επηρεαστούν από το πλαίσιο της ΕΕ για τον ΦΠΑ. Πράγματι, ενώ η Αγοραία Αξία αντιπροσωπεύει την εκτιμώμενη αξία των ΕΜΕ και συνεπώς αποκλείει οποιαδήποτε φορολόγηση της συναλλαγής, το καθεστώς ΦΠΑ μπορεί να επηρεάσει ορισμένα ή όλα τα δυνητικά ενδιαφερόμενα μέρη. Ως εκ τούτου, ο ΦΠΑ αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αγοράς και μπορεί συνεπώς, μαζί με όλους τους άλλους παράγοντες, να επηρεάσει την αξία.
- 1.15.** Υπηρεσίες εκτίμησης στο πλαίσιο της νομοθεσίας της ΕΕ - Η νομοθεσία της ΕΕ δεν επηρεάζει μόνο τα στοιχεία ΕΜΕ και τις εκτιμήσεις ΕΜΕ, αλλά και την παροχή υπηρεσιών εκτίμησης καθεαυτή.
- 1.16.** Για παράδειγμα, η ελευθερία εγκατάστασης (άρθρο 49 ΣΛΕΕ) και η ελευθερία παροχής υπηρεσιών (άρθρο 56 ΣΛΕΕ) απαγορεύουν κάθε εθνικό μέτρο το οποίο, αν και εφαρμόζεται χωρίς διακρίσεις λόγω ιθαγένειας, επηρεάζει αρνητικά την πρόσβαση στην αγορά για παρόχους υπηρεσιών ή επιχειρήσεις από άλλα κράτη μέλη και, ως εκ τούτου, παρεμποδίζει το εμπόριο εντός της ΕΕ. Κατά συνέπεια, τα κράτη μέλη δεν μπορούν να περιορίσουν την παροχή υπηρεσιών εκτίμησης στο έδαφός τους. Αυτό σημαίνει επίσης ότι ένας εκτιμητής που είναι εγκατεστημένος ή/και ειδικευμένος σε ένα κράτος μέλος έχει κατ' αρχήν το δικαίωμα να παρέχει υπηρεσίες εκτίμησης και σε άλλο κράτος μέλος.

- 1.17.** Οι εκτιμητές πρέπει φυσικά να τηρούν τους κανόνες ανταγωνισμού της ΕΕ. Ειδικότερα, το άρθρο 101 της ΣΛΕΕ απαγορεύει τις συμφωνίες μεταξύ επιχειρήσεων που μπορούν να επηρεάσουν το εμπόριο μεταξύ των κρατών μελών και οι οποίες έχουν ως αντικείμενο ή αποτέλεσμα την παρεμπόδιση, τον περιορισμό ή τη νόθευση του ανταγωνισμού στην εσωτερική αγορά. Χαρακτηριστικά παραδείγματα τέτοιων συμφωνιών αφορούν τον καθορισμό τιμών ή τον καταμερισμό αγορών.
- 1.18.** Ένας άλλος σημαντικός τομέας του δικαίου που επηρεάζει άμεσα τους εκτιμητές είναι αυτός της προστασίας της ιδιωτικής ζωής και των δεδομένων. Στο πλαίσιο αυτό, η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να περιέχει δήλωση συμμόρφωσης με τον Γενικό Κανονισμό για την Προστασία Δεδομένων (ΓΚΠΔ).
- 1.19.** Φύση και αντίκτυπος της νομοθεσίας της ΕΕ - Η νομοθεσία της ΕΕ έχει πολλές μορφές. Ωστόσο, τα κύρια νομικά μέσα είναι οι κανονισμοί και οι οδηγίες.
- 1.20.** Ο κανονισμός είναι μια δεσμευτική νομοθετική πράξη. Πρέπει να εφαρμοστεί στο σύνολό της σε ολόκληρη την ΕΕ. Παραδείγματα κανονισμών που σχετίζονται με την εκτίμηση των ΕΜΕ είναι ο κανονισμός 575/2013 για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις και ο κανονισμός 2018/1999 για την ενεργειακή διακυβέρνηση, οι οποίοι αναλύονται περαιτέρω στις επόμενες ενότητες.
- 1.21.** Το μεγαλύτερο μέρος της νομοθεσίας της ΕΕ που εξετάζεται στις ακόλουθες ενότητες προέρχεται από οδηγίες. Η οδηγία είναι μια νομοθετική πράξη που θέτει έναν στόχο τον οποίο πρέπει να επιτύχουν όλα τα κράτη μέλη της ΕΕ. Ωστόσο, εναπόκειται στα επιμέρους κράτη μέλη να θεσπίσουν τους δικούς τους νόμους για την επίτευξη αυτών των στόχων. Ως εκ τούτου, το αποτέλεσμα μιας οδηγίας εξαρτάται από το πώς αυτή έχει συνταχθεί. Για παράδειγμα, το ΔΕΕ έχει αποφανθεί ότι όταν μια οδηγία ορίζει ένα συγκεκριμένο αποτέλεσμα, όπως μια συγκεκριμένη ποιότητα υδάτων κολύμβησης, αυτό το αποτέλεσμα πρέπει να επιτευχθεί. Σε μια τέτοια περίπτωση, αυτό δεν είναι αρκετό για ένα κράτος μέλος για να ληφθούν όλα τα πρακτικά μέτρα. Αντίθετα, όταν μια γενικότερη οδηγία «πλαίσιο» δεν προσδιορίζει τα αποτελέσματα τόσο επακριβώς, η συμμόρφωση με την εν λόγω οδηγία και η αξιολόγησή της ενδέχεται να επηρεασθούν περισσότερο από την προσέγγιση, την οποία έχουν ακολουθήσει τα κράτη μέλη. Σε αυτό το πλαίσιο, το ΔΕΕ αποφάσισε στην υπόθεση *Marleasing* (C-106/89) ότι η εθνική νομοθεσία πρέπει, στο μέτρο του δυνατού, να ερμηνευθεί «υπό το πρίσμα της διατύπωσης και του σκοπού της οδηγίας, προκειμένου να επιτευχθεί το αποτέλεσμα που επιδιώκει η τελευταία».
- 1.22.** Λαμβάνοντας υπόψη αυτά τα στοιχεία, μεγάλο μέρος αυτού του κοινού πλαισίου δεν είναι άμεσα εμφανές σε πολλούς που δραστηριοποιούνται στις τοπικές αγορές τους. Ωστόσο, αν και μεγάλο μέρος της νομοθεσίας της ΕΕ εφαρμόζεται μέσω των εθνικών μέτρων, αυτό δεν μειώνει τον βασικό ρόλο της ΕΕ ως πηγή πολλών συνθηκών, οι οποίες επηρεάζουν την εκτίμηση των ΕΜΕ.

- 1.23.** Αυτός ο ρόλος-κλειδί είναι επίσης πιθανό να αυξηθεί, δεδομένου του τεράστιου αριθμού προτάσεων που βρίσκονται επί του παρόντος υπό συζήτηση και ενδέχεται να αποτελέσουν οριστικό νόμο τα επόμενα χρόνια. Για παράδειγμα, στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει ανακινώσει διάφορες νομοθετικές και πολιτικές δράσεις που θα έχουν μεγάλο αντίκτυπο στα στοιχεία ΕΜΕ, όπως η πιθανή επέκταση του συστήματος εμπορίας εκπομπών της ΕΕ στα κτίρια, μια νέα στρατηγική της ΕΕ για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή ή η εισαγωγή ενός ευρωπαϊκού μοντέλου για τη χωριστή συλλογή αποβλήτων. Επιπλέον, ενώ οι πρωτοβουλίες αυτές θα καταστούν δεσμευτικές μόνο όταν εγκριθούν επίσημα, θα πρέπει ήδη να συμπεριληφθούν στο πλαίσιο της εκτίμησης των ΕΜΕ, δεδομένου ότι οι μελλοντικές αλλαγές στη νομοθεσία που ευνοούν συγκεκριμένες αγορές και προϊόντα ενδέχεται να επηρεάσουν την τρέχουσα Αξία Αγοράς.
- 1.24.** Η νομοθεσία της ΕΕ και τα ΕΠΕ-ΕΜΕ - Ακολουθεί σύντομη περιγραφή των κύριων τομέων πολιτικής και των μέσων που, άμεσα ή έμμεσα, έχουν αντίκτυπο στα στοιχεία ΕΜΕ ή/και στην εκτίμηση των ΕΜΕ. Λαμβάνοντας υπόψη το ευρύ φάσμα της νομοθεσίας της ΕΕ που έχει αναπτυχθεί και φαίνεται ότι θα αναπτυχθεί σημαντικά, το παρόν κείμενο δεν μπορεί φυσικά να παράσχει εξαντλητική επισκόπηση, αλλά περιγράφει τους σημαντικότερους τομείς.

2. Εκτιμήσεις ΕΜΕ που επιβάλλονται από τη νομοθεσία της ΕΕ

2.1. Γενική επισκόπηση

- 2.1.1.** Η νομοθεσία της ΕΕ μπορεί να περιλαμβάνει ειδικές διατάξεις σχετικά με την εκτίμηση των ΕΜΕ.
- 2.1.2.** Η εκτίμηση των ΕΜΕ αποτελεί συστατικό στοιχείο των κανόνων της ΕΕ σχετικά με τις κανονιστικές υποχρεώσεις ή τις οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών. Έχουν επίσης αναπτυχθεί ειδικοί κανόνες για τα πιστωτικά ιδρύματα, τα ασφαλιστικά ιδρύματα και τα επενδυτικά κεφάλαια. Ομοίως, ανεξάρτητες εκτιμήσεις εμπειρογνομόνων μπορούν να επιβληθούν για σκοπούς Τιμών Μεταβίβασης ή κρατικών ενισχύσεων.

2.2. Εκτίμηση ΕΜΕ για τις κανονιστικές υποχρεώσεις σύμφωνα με το εταιρικό δίκαιο της ΕΕ

- 2.2.1.** Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης - Οι νομοθετικές απαιτήσεις έναντι των εταιρειών περιορισμένης ευθύνης καθορίζονται από την οδηγία 2017/1132, η οποία κωδικοποιεί και αντικαθιστά μια σειρά προηγούμενων οδηγιών σχετικά με ορισμένες πτυχές του ευρωπαϊκού εταιρικού δικαίου, όπως: δημοσιοποίηση πληροφοριών σχετικά με τις εταιρείες στα μητρώα επιχειρήσεων, διατήρηση κεφαλαίου, διάσπαση εταιρειών, συγχωνεύσεις εντός μιας χώρας και διασυνοριακές συγχωνεύσεις. Η εν λόγω οδηγία τροποποιήθηκε από την οδηγία 2019/2121 (για τη θέσπιση νέων κανόνων σχετικά με

τις διασυννοριακές μετατροπές και διασπάσεις και την τροποποίηση των κανόνων σχετικά με τις διασυννοριακές συγχωνεύσεις) και από την οδηγία 2019/1151 (που καλύπτει τη χρήση ψηφιακών εργαλείων και διαδικασιών στο εταιρικό δίκαιο).

- 2.2.2.** Ο τίτλος I της οδηγίας 2017/1132 θεσπίζει ορισμένες γενικές διατάξεις σχετικά με τη σύσταση και τη λειτουργία των εταιρειών περιορισμένης ευθύνης. Αυτό περιλαμβάνει επίσης ένα σύνολο λεπτομερών κανόνων για τη συντήρηση και τη μεταβολή του κεφαλαίου.
- 2.2.3.** Ειδικότερα, η οδηγία απαιτεί την έκδοση έκθεσης από έναν ή περισσότερους εμπειρογνώμονες σχετικά με οποιαδήποτε αντιπαροχή πλην των μετρητών πριν από τη σύσταση της εταιρείας ή την άδεια έναρξης των δραστηριοτήτων της (άρθρο 49).
- 2.2.4.** Οι εκθέσεις αυτές απαιτούν τη συμμετοχή «*εμπειρογνομόνων*» που ορίζονται ως (άρθρο 49 παράγραφος 1):
- ▶ Ανεξάρτητοι από την εταιρεία
 - ▶ Διορισμένοι ή αναγνωρισμένοι από διοικητική ή δικαστική αρχή
 - ▶ Είτε φυσικά είτε νομικά πρόσωπα είτε εταιρείες ή επιχειρήσεις, σύμφωνα με τους νόμους κάθε κράτους μέλους
- 2.2.5.** Η έκθεση των εμπειρογνομόνων πρέπει να (άρθρο 49 παράγραφοι 2 και 3):
- ▶ περιέχει τουλάχιστον την περιγραφή κάθε εισφοράς καθώς και τους τρόπους υπολογισμού που υιοθετήθηκαν
 - ▶ υποδεικνύει αν οι αξίες που προκύπτουν από τους τρόπους αυτούς αντιστοιχούν τουλάχιστον στον αριθμό και την ονομαστική αξία ή, σε περίπτωση έλλειψης ονομαστικής αξίας, στη λογιστική αξία και, ενδεχομένως στο πρόσθετο ποσό που καταβάλλεται για την έκδοση των μετοχών που πρόκειται να πραγματοποιηθεί έναντι των εισφορών
 - ▶ δημοσιεύεται με τον τρόπο που προβλέπει η νομοθεσία κάθε κράτους μέλους.
- 2.2.6.** Ευρωπαϊκή Εταιρεία (SE) - Το Συμβούλιο εξέδωσε τις δύο νομοθετικές πράξεις που απαιτούνται για τη σύσταση της ευρωπαϊκής εταιρείας, δηλαδή τον κανονισμό 2157/2001 για το καταστατικό της ευρωπαϊκής εταιρείας και την οδηγία 2001/86/EK για τη συμπλήρωση του καταστατικού όσον αφορά τη συμμετοχή των εργαζομένων στην ευρωπαϊκή εταιρεία. Αυτό επιτρέπει τη σύσταση εταιρείας στο έδαφος της ΕΕ με τη μορφή ανώνυμης εταιρείας, γνωστής με τη λατινική ονομασία «*Societas Europaea*» (SE).
- 2.2.7.** Ο κανονισμός 2157/2001 απαιτεί τη γνώμη ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα στις ακόλουθες διαδικασίες σύστασης και διάλυσης SE:

- ▶ Πριν από τη γενική συνέλευση που προβλέπεται στην παράγραφο 7, ένας ή περισσότεροι ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες που διορίζονται ή εγκρίνονται, σύμφωνα με τις εθνικές διατάξεις που θεσπίζονται κατ' εφαρμογή του άρθρου 10 της οδηγίας 78/855/ΕΟΚ από δικαστική ή διοικητική αρχή του κράτους στο οποίο υπάγεται η εταιρία που μετατρέπεται σε SE, πιστοποιούν σύμφωνα με την οδηγία 77/91/ΕΟΚ (8) *mutatis mutandis* την ύπαρξη περιουσιακών στοιχείων αξίας τουλάχιστον ίσης προς το κεφάλαιο, επί πλέον των αποθεματικών που δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν σύμφωνα με το νόμο ή το καταστατικό (άρθρο 37 παράγραφος 6)
- ▶ Πριν από τη γενική συνέλευση την αναφερόμενη στην παράγραφο 6, ένας ή περισσότεροι ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες οριζόμενοι ή νομιμοποιούμενοι σύμφωνα με τις εθνικές διατάξεις που έχουν θεσπιστεί κατ' εφαρμογή του άρθρου 10 της οδηγίας 78/855/ΕΟΚ, από δικαστική ή διοικητική αρχή του κράτους μέλους στο δίκαιο του οποίου υπάγεται η SE η μετατρεπόμενη σε ανώνυμη εταιρία, βεβαιώνουν ότι η εταιρία διαθέτει ενεργητικό τουλάχιστον αντίστοιχο προς το κεφάλαιο (άρθρο 66 παράγραφος 5)

2.2.8. Ευρωπαϊκή Συνεταιριστική Εταιρεία (SCE) - Ο κανονισμός 1435/2003 σχετικά με το καταστατικό της Ευρωπαϊκής Συνεταιριστικής Εταιρείας (SCE) θεσπίζει ένα νομικό καταστατικό για την SCE. Επιτρέπεται η σύσταση συνεταιρισμού από άτομα που κατοικούν σε διαφορετικά κράτη – μέλη κράτη ή από νομικά πρόσωπα που έχουν σταθεί σύμφωνα με τη νομοθεσία διαφορετικών κρατών μελών. Η νέα SCE μπορεί να λειτουργήσει σε ολόκληρη την Ένωση με ένα μοναδικό νομικό προσωπικό, σύνολο κανόνων και δομής.

2.2.9. Το εφαρμοστέο δίκαιο περί ανώνυμων εταιρειών στο κράτος μέλος όπου η SCE έχει την έδρα της, σχετικά με το διορισμό εμπειρογνομόνων και την εκτίμηση οποιασδήποτε εισφοράς στο κεφάλαιο πλην μετρητών (όπως ΕΜΕ), εφαρμόζεται κατ' αναλογία στην SCE (άρθρο 4 παράγραφος 6).

2.2.10. Το άρθρο 23 του κανονισμού προβλέπει επιπλέον ότι μια λεπτομερής γραπτή έκθεση που εξηγεί και αιτιολογεί τους όρους της συγχώνευσης από νομική και οικονομική άποψη, αναφέρει επίσης τυχόν ειδικές δυσκολίες εκτίμησης.

Νομοθεσία

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 2157/2001 του Συμβουλίου, της 8ης Οκτωβρίου 2001, για το καταστατικό μιας ευρωπαϊκής εταιρείας (SE)

Οδηγία του Συμβουλίου 2001/86/ΕΚ από 8 Οκτωβρίου 2001, για τη συμπλήρωση του καταστατικού ευρωπαϊκής εταιρείας, όσον αφορά στη συμμετοχή των εργαζομένων

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1435/2003 του Συμβουλίου, της 22ας Ιουλίου 2003, για το καταστατικό μιας ευρωπαϊκής συνεταιριστικής εταιρείας (SCE)

Οδηγία (ΕΕ) 2017/1132 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Ιουνίου 2017, σχετικά με ορισμένες πτυχές του εταιρικού δικαίου

Οδηγία (ΕΕ) 2019/1151 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Ιουνίου 2019, για την τροποποίηση της οδηγίας (ΕΕ) 2017/1132 όσον αφορά τη χρήση ψηφιακών εργαλείων και διαδικασιών στο εταιρικό δίκαιο

Οδηγία (ΕΕ) 2019/2121 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου από 27ης Νοεμβρίου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/1132, όσον αφορά στις διασυνοριακές μετατροπές, συγχωνεύσεις και διασπάσεις.

2.3. Εκτίμηση ΕΜΕ για εταιρικές οικονομικές καταστάσεις

- 2.3.1.** Ορκωτοί έλεγχοι και ελεγκτές - Οι εταιρείες πρέπει να καταρτίζουν οικονομικές καταστάσεις και να παρέχουν μια αληθινή και δίκαιη εικόνα της οικονομικής τους κατάστασης. Η ΕΕ έχει θεσπίσει κανόνες για τη διασφάλιση συνεπών και συγκρίσιμων οικονομικών καταστάσεων.
- 2.3.2.** Η οδηγία 2014/56/ΕΕ για την τροποποίηση της οδηγίας 2006/43/ΕΚ σχετικά με τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών καθορίζει το πλαίσιο για τους υποχρεωτικούς ελέγχους και το ελεγκτικό επάγγελμα. Ο υποχρεωτικός έλεγχος είναι μια νομικά απαιτούμενη επισκόπηση των οικονομικών αρχείων. Οι υποχρεωτικοί έλεγχοι μπορούν να διενεργούνται μόνο από νόμιμους ελεγκτές ή ελεγκτικά γραφεία εγκεκριμένα από τις αρμόδιες αρχές των κρατών μελών. Τα κράτη μέλη πρέπει να τηρούν δημόσιο μητρώο αυτών. Οι νόμιμοι ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία πρέπει να είναι ανεξάρτητοι όταν διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους και να αποφεύγουν τη σύγκρουση συμφερόντων. Η επαρκής εσωτερική οργάνωση των νόμιμων ελεγκτών και των ελεγκτικών γραφείων θα πρέπει να συμβάλει στην αποτροπή τυχόν απειλών για την ανεξαρτησία τους.
- 2.3.3.** Εισηγμένες εταιρείες - Οι κανονισμοί 1606/2002 και 1126/2008 προβλέπουν ότι, με σκοπό την εναρμόνιση των οικονομικών πληροφοριών και τη διασφάλιση υψηλού βαθμού διαφάνειας και συγκρισιμότητας των οικονομικών καταστάσεων, οι ενοποιημένοι λογαριασμοί των εισηγμένων εταιρειών πρέπει να καταρτίζονται σύμφωνα με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα (ΔΛΠ). Ειδικότερα, το ΔΛΠ 16 περιγράφει τον λογιστικό χειρισμό για τους περισσότερους τύπους ενσώματων παγίων (εκτός εάν άλλα πρότυπα απαιτούν διαφορετικό λογιστικό χειρισμό). Τα κύρια θέματα του ΔΛΠ 16 είναι η αναγνώριση των περιουσιακών στοιχείων, ο προσδιορισμός της λογιστικής τους αξίας και η αναγνώριση των αποσβέσεων και των ζημιών απομείωσης. Τα ΔΛΠ περιλαμβάνουν επίσης τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), τα οποία παρέχουν πρότυπα για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας (ΔΠΧΑ 13).

- 2.3.4.** Ο κανονισμός 537/2014 αναφέρει συγκεκριμένες απαιτήσεις για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των εισηγμένων εταιρειών με σκοπό να διασφαλιστεί ότι οι έλεγχοι των εν λόγω οντοτήτων είναι επαρκούς ποιότητας και διενεργούνται από νόμιμους ελεγκτές και ελεγκτικά γραφεία που υπόκεινται σε αυστηρές απαιτήσεις (ενίσχυση της ακεραιότητας, της ανεξαρτησίας, της αντικειμενικότητας, της υπευθυνότητας, της διαφάνειας και της αξιοπιστίας των νόμιμων ελεγκτών και των ελεγκτικών γραφείων που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος).
- 2.3.5.** Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε επίσης σύσταση σχετικά με την εξωτερική διασφάλιση ποιότητας για τους νόμιμους ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που ελέγχουν οντότητες δημοσίου συμφέροντος, με σκοπό την παροχή καθοδήγησης για τα συστήματα διασφάλισης ποιότητας των νόμιμων ελεγκτών και των ελεγκτικών γραφείων που διενεργούν ελέγχους σε τέτοιες οντότητες.
- 2.3.6.** Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης- Με τη λογιστική οδηγία 2013/34/ΕΕ, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εισήγαγε νέες απαιτήσεις για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών περιορισμένης ευθύνης. Η παρούσα οδηγία διασφαλίζει τη σαφήνεια και τη συγκρισιμότητα των οικονομικών καταστάσεων και επιτρέπει εξαιρέσεις ή απλουστεύσεις στις υποχρεώσεις χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τις πολύ μικρές επιχειρήσεις και τις ΜΜΕ. Η λογιστική οδηγία τροποποιήθηκε από την οδηγία 2021/2101.
- 2.3.7.** Οι βασικές απαιτήσεις είναι οι εξής:
- ▶ Προκειμένου να διασφαλισθεί η δημοσίευση συγκρίσιμων και ισοτίμων πληροφοριών, οι αρχές της αναγνώρισης και της επιμέτρησης θα πρέπει να περιλαμβάνουν επιπλέον το τεκμήριο ότι η επιχείρηση συνεχίζει τις δραστηριότητές της, τη σύνεση και τη λογιστική απεικόνιση σε δεδουλευμένη βάση (αιτιολογική σκέψη 16)
 - ▶ Η αναγνώριση, η επιμέτρηση, η απεικόνιση, η δημοσίευση και η ενοποίηση στις οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να διέπονται από την αρχή της σημαντικότητας (αιτιολογική σκέψη 17).
 - ▶ Τα στοιχεία που αναγνωρίζονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να επιμετρούνται βάσει της αρχής της τιμής κτήσης ή του κόστους παραγωγής, ώστε να διασφαλίζεται η αξιοπιστία των πληροφοριών που περιέχονται στις οικονομικές καταστάσεις (αιτιολογική σκέψη 18).
 - ▶ Εφόσον τα συστήματα λογιστικής αποτίμησης στην εύλογη αξία παρέχουν πληροφορίες που μπορεί να φανούν χρησιμότερες στους χρήστες οικονομικών καταστάσεων σε σχέση με τις πληροφορίες που βασίζονται στην τιμή κτήσης ή στο κόστος παραγωγής, τα κράτη μέλη θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να επιτρέπουν ή να απαιτούν τη λογιστική αποτίμηση στην εύλογη αξία στοιχείων του ενεργητικού, πλην των χρηματοπιστωτικών μέσων (αιτιολογική σκέψη 19).

- ▶ Οι εκτιμήσεις θα πρέπει να βασίζονται σε συνετή κρίση της διαχείρισης της επιχείρησης, να υπολογίζονται σε αντικειμενική βάση και να συμπληρώνονται από εμπειρία από παρόμοιες συναλλαγές και, σε ορισμένες περιπτώσεις, ακόμη και από εκθέσεις ανεξαρτητών εμπειρογνομόνων (αιτιολογική σκέψη 22).
- 2.3.8.** Σύμφωνα με το άρθρο 6 παράγραφος 1 στοιχείο θ) της λογιστικής οδηγίας, τα στοιχεία που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις (συμπεριλαμβανομένων των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων όπως τα στοιχεία ΕΜΕ) θα πρέπει, κατά γενικό κανόνα, να επιμετρούνται σύμφωνα με την αρχή της τιμής αγοράς ή του κόστους παραγωγής. Ωστόσο, τα κράτη μέλη μπορούν να επιτρέπουν ή να απαιτούν την επιμέτρηση συγκεκριμένων κατηγοριών περιουσιακών στοιχείων (εκτός των χρηματοοικονομικών μέσων) σε ποσά που προσδιορίζονται με βάση την εύλογη αξία (άρθρο 8 παράγραφος 1 στοιχείο β)). Σύμφωνα με το άρθρο 8 παράγραφος 9 της οδηγίας, τα κράτη μέλη μπορούν να επιτρέπουν ή να απαιτούν, όταν περιουσιακά στοιχεία εκτός των χρηματοοικονομικών μέσων επιμετρούνται στην εύλογη αξία, η μεταβολή της αξίας να περιλαμβάνεται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.
- 2.3.9.** Χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και ασφαλιστικές επιχειρήσεις - Οδηγία 2003/51/ΕΚ για την τροποποίηση των οδηγιών 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ, 86/635/ΕΟΚ και 91/674/ΕΟΚ σχετικά με τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ασφαλιστικών επιχειρήσεων. Η οδηγία αυτή αναφέρεται στην «Εύλογη Αξία» ως γενική βάση εκτίμησης των επιχειρήσεων.
- 2.3.10.** Η οδηγία 91/674/ΕΟΚ, όπως τροποποιήθηκε από την οδηγία 2003/51/ΕΚ και την οδηγία 2006/46/ΕΚ, ορίζει ότι ως τρέχουσα αξία νοείται η «Αγοραία Αξία» (άρθρο 48 παράγραφος 1) στην περίπτωση επενδύσεων εκτός από γη και κτίρια.
- 2.3.11.** Ο κανονισμός 537/2014 καθορίζει ειδικές απαιτήσεις για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των τραπεζών και των ασφαλιστικών επιχειρήσεων με σκοπό να διασφαλιστεί ότι οι έλεγχοι των εν λόγω οντοτήτων είναι επαρκούς ποιότητας και διενεργούνται από νόμιμους ελεγκτές και ελεγκτικά γραφεία που υπόκεινται σε αυστηρές απαιτήσεις (ενίσχυση της ακεραιότητας, της ανεξαρτησίας, της αντικειμενικότητας, της υπευθυνότητας, της διαφάνειας και της αξιοπιστίας των νόμιμων ελεγκτών και των ελεγκτικών γραφείων που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος).

Νομοθεσία

Οδηγία 91/674/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 19ης Δεκεμβρίου 1991 για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19ης Ιουλίου 2002, για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων

Οδηγία 2003/51/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 18ης Ιουνίου 2003, για την τροποποίηση των οδηγιών του Συμβουλίου 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ, 86/635/ΕΟΚ και 91/674/ΕΟΚ σχετικά με τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ασφαλιστικών επιχειρήσεων

Οδηγία 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Μαΐου 2006, για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών, για την τροποποίηση των οδηγιών 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ του Συμβουλίου και για την κατάργηση της οδηγίας 84/253/ΕΟΚ του Συμβουλίου

Σύσταση της Επιτροπής, της 6ης Μαΐου 2008, σχετικά με την εξωτερική διασφάλιση της ποιότητας των νόμιμων ελεγκτών και των ελεγκτικών γραφείων που ελέγχουν οντότητες δημοσίου συμφέροντος

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1126/2008 της Επιτροπής, της 3ης Νοεμβρίου 2008, για την υιοθέτηση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Οδηγία 2013/34/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και συναφείς εκθέσεις επιχειρήσεων ορισμένων μορφών, την τροποποίηση της οδηγίας 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση των οδηγιών 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ του Συμβουλίου

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, σχετικά με ειδικές απαιτήσεις όσον αφορά τον υποχρεωτικό έλεγχο οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος και την κατάργηση της απόφασης 2005/909/ΕΚ της Επιτροπής

Οδηγία 2014/56/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, για την τροποποίηση της οδηγίας 2006/43/ΕΚ σχετικά με τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών

Οδηγία (ΕΕ) 2021/2101 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2021, για την τροποποίηση της οδηγίας 2013/34/ΕΕ όσον αφορά τη δημοσιοποίηση πληροφοριών για τη φορολογία εισοδήματος από ορισμένες επιχειρήσεις και υποκαταστήματα

2.4. Εκτίμηση ΕΜΕ για χρηματοπιστωτικά ιδρύματα

- 2.4.1.** Τραπεζικές κεφαλαιακές απαιτήσεις και ρύθμιση - Οι διεθνείς συμφωνίες της Βασιλείας επιδιώκουν να επιβάλουν ένα συνετό πλαίσιο και, ως εκ τούτου, θέτουν μια βάση για τον υπολογισμό του κεφαλαίου που πρέπει να διατηρεί ένα πιστωτικό ίδρυμα έναντι των υποχρεώσεών του. Οι εν λόγω συμφωνίες αναπτύχθηκαν ως απάντηση στη χρηματοπιστωτική κρίση του 2008. Για τον υπολογισμό του κεφαλαίου

που πρέπει να διαθέτει ένα πιστωτικό ίδρυμα, οι ρυθμιστικές αρχές εφαρμόζουν έναν συντελεστή στην αξία των διαθέσιμων περιουσιακών στοιχείων ανάλογα με την κατηγορία των περιουσιακών στοιχείων.

- 2.4.2.** Η ΕΕ έχει αντιμετωπίσει το ζήτημα αυτό σε διαδοχικές νομοθετικές πράξεις σχετικά με τις κεφαλαιακές απαιτήσεις. Το 2013 τέθηκε σε ισχύ η δέσμη μέτρων της οδηγίας για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις (CRD IV, η οποία περιλαμβάνει την οδηγία 2013/36/ΕΕ και τον κανονισμό 575/2013. Η δέσμη αυτή παρέχει ένα ρυθμιστικό πλαίσιο για τα πιστωτικά ιδρύματα και τη λειτουργία τους. Για παράδειγμα, το άρθρο 229 παράγραφος 3 του κανονισμού 575/2013 για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις εξηγεί ότι οι εμπράγματα εξασφαλίσεις εκτός της ακίνητης περιουσίας (π.χ. ΕΜΕ) πρέπει να αποτιμώνται στην «Αγοραία Αξία», δηλ. «το εκτιμώμενο ποσό έναντι του οποίου το ακίνητο θα ανταλλάσσονταν κατά την ημερομηνία της αποτίμησης μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή που εκφράζουν ελεύθερα τη δικαιοπρακτική τους βούληση και συναλλάσσονται υπό κανονικές συνθήκες ανταγωνισμού».
- 2.4.3.** Στις 27 Οκτωβρίου 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε πρόταση αναθεώρησης της δέσμης CRD IV, προκειμένου να διασφαλίσει ότι οι τράπεζες θα γίνουν πιο ανθεκτικές σε ενδεχόμενες μελλοντικές οικονομικές διαταραχές. Στόχος της πρότασης είναι να ενισχύσει την ανθεκτικότητα σε οικονομικά σοκ, να συμβάλει στην πράσινη μετάβαση απαιτώντας από τις τράπεζες να αξιολογούν τους περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και διακυβερνητικούς κινδύνους και να διασφαλίσει τη χρηστή διαχείριση των τραπεζών και την καλύτερη προστασία της χρηματοπιστωτικής σταθερότητας. Η πρόταση συζητείται επί του παρόντος από το Συμβούλιο.
- 2.4.4.** Η πρόταση κανονισμού για την τροποποίηση του κανονισμού 575/2013 εισάγει μια διάταξη σχετικά με τα «εξειδικευμένα χρηματοδοτικά ανοίγματα», η οποία προσδιορίζει μια σειρά συντελεστών στάθμισης κινδύνου όταν ο σκοπός ενός εξειδικευμένου χρηματοδοτικού ανοίγματος είναι η χρηματοδότηση της απόκτησης υλικών περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων πλοίων, αεροσκαφών, δορυφόρων, σιδηροδρομικών βαγονιών και στόλων, και το εισόδημα που θα προκύψει από τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία έχει τη μορφή ταμειακών ροών που παράγονται από τα συγκεκριμένα υλικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν χρηματοδοτηθεί και έχουν ενεχυριαστεί ή εκχωρηθεί στον δανειστή από ένα ή περισσότερα τρίτα μέρη (χρηματοδοτικά ανοίγματα αντικειμένου) ή ένα σχέδιο για την ανάπτυξη ή την απόκτηση μεγάλων, πολύπλοκων και δαπανηρών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων σταθμών παραγωγής ενέργειας, μονάδων επεξεργασίας χημικών προϊόντων, ορυχείων, υποδομών μεταφορών, περιβάλλοντος και τηλεπικοινωνιών, και τα έσοδα που θα προκύψουν από το έργο είναι τα χρήματα που προκύπτουν από τις συμβάσεις για την παραγωγή της εγκατάστασης που αποκτώνται από ένα ή περισσότερα μέρη τα οποία δεν τελούν υπό τον διαχειριστικό έλεγχο του χορηγού (χρηματοδοτικά ανοίγματα έργων).
- 2.4.5.** Ειδικότερα όσον αφορά την εκτίμηση των ΕΜΕ, το άρθρο 318 παράγραφος 3 στοιχείο α) της ίδιας πρότασης αναφέρει ότι το κόστος της γενικής συντήρησης των συμβάσεων επί των ενσώματων παγίων εξαιρείται από τον υπολογισμό της ακαθάριστης ζημίας.

- 2.4.6.** Οι διατάξεις για τη ρύθμιση του τραπεζικού τομέα, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που αφορούν τις απαιτήσεις της Βασιλείας, αναπτύσσονται περαιτέρω και τυποποιούνται από την Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (EAT) στο ενιαίο εγχειρίδιο κανόνων. Το έγγραφο αυτό παρέχει ένα σύνολο εναρμονισμένων κανόνων προληπτικής εποπτείας τους οποίους τα ιδρύματα σε ολόκληρη την ΕΕ πρέπει να τηρούν. Η EAT έχει επίσης την εντολή να καταρτίσει μια σειρά δεσμευτικών τεχνικών προτύπων (BTS) για την εφαρμογή της δέσμης μέτρων CRD IV, τα οποία, μόλις εγκριθούν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, είναι νομικά δεσμευτικά και εφαρμόζονται άμεσα ως εθνικό δίκαιο στα κράτη μέλη (εκτός εάν συμφωνηθεί διαφορετικά). Επιπλέον, η EAT συντονίζει μια διαδικασία ερωτήσεων και απαντήσεων στο πλαίσιο της οποίας απαντά σε ερωτήσεις σχετικά με την πρακτική εφαρμογή ή την υλοποίηση της δέσμης μέτρων της CRD IV και σχετικά με άλλη νομοθεσία που εμπίπτει στην αρμοδιότητα της EAT.
- 2.4.7.** Περαιτέρω καθοδήγηση σχετικά με την εκτίμηση της ακίνητης και κινητής περιουσίας παρέχεται στο τμήμα 7 των κατευθυντήριων γραμμών της EAT της 29ης Μαΐου 2020 σχετικά με τη χορήγηση και παρακολούθηση δανείων. Οι εν λόγω κατευθυντήριες γραμμές ισχύουν για κάθε εκτίμηση, παρακολούθηση και αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων και των κινητών περιουσιακών εξασφαλίσεων που διενεργείται μετά τις 30 Ιουνίου 2021.
- 2.4.8.** Ως μία από τις αντιδράσεις στη χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, οι τράπεζες αναγκάστηκαν να ελέγξουν την ποιότητα των περιουσιακών τους στοιχείων. Τον Ιούνιο του 2018, η EKT επικαιροποίησε το εγχειρίδιο για τον έλεγχο της ποιότητας των περιουσιακών στοιχείων, το οποίο περιέχει τη μεθοδολογία για την αξιολόγηση των αποτιμήσεων των τραπεζικών περιουσιακών στοιχείων από προληπτική άποψη. Όσον αφορά την εκτίμηση των ακινήτων, το εγχειρίδιο αυτό επιβεβαιώνει εκ νέου τον ηγετικό ρόλο των Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης: *«Τα ακίνητα θα πρέπει να αποτιμώνται σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά πρότυπα EVS-2012 (Blue Book) και άλλα διεθνή πρότυπα, όπως οι κατευθυντήριες γραμμές του Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), με το EVS-2012 να υπερισχύει σε περίπτωση σύγκρουσης (προς αποφυγή αμφιβολιών, αυτό θα πρέπει να θεωρείται ότι ισχύει σε όλο το έγγραφο)»*.

Νομοθεσία

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012

Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ

Εγχειρίδιο της ΕΚΤ του Ιουνίου 2018 για τον έλεγχο της ποιότητας των περιουσιακών στοιχείων

Κατευθυντήριες γραμμές της ΕΑΤ της 29ης Μαΐου 2020 σχετικά με τη χορήγηση και παρακολούθηση δανείων

Πρόταση της 27ης Οκτωβρίου 2021 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 όσον αφορά τις απαιτήσεις για τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο προσαρμογής πιστωτικής εκτίμησης, τον λειτουργικό κίνδυνο, τον κίνδυνο αγοράς και το κατώτατο όριο παραγωγής

Ενιαίο εγχειρίδιο κανόνων της ΕΑΤ

2.5. Εκτίμηση ΕΜΕ για Ασφαλιστικά και Αντασφαλιστικά Ιδρύματα

- 2.5.1.** Ο ασφαλιστικός και αντασφαλιστικός τομέας διέπεται πλέον από το καθεστώς Φερεγγυότητα II, σύμφωνα με το πλαίσιο της οδηγίας 2009/138/ΕΚ. Η εν λόγω οδηγία-πλαίσιο απαιτεί τον υπολογισμό των κεφαλαιακών απαιτήσεων φερεγγυότητας κάθε ασφαλιστικού και αντασφαλιστικού ιδρύματος τουλάχιστον μία φορά το χρόνο. Προβλέπει επίσης ειδικούς κανόνες για την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, συμπεριλαμβανομένων τεχνικών διατάξεων για τις επιχειρήσεις (αντ)ασφάλισης.
- 2.5.2.** Σύμφωνα με το άρθρο 75 παράγραφος 1 της οδηγίας Φερεγγυότητα II, τα κράτη μέλη πρέπει να διασφαλίζουν ότι, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, τα ασφαλιστικά και αντασφαλιστικά ιδρύματα αποτιμούν τα περιουσιακά τους στοιχεία «στο ποσό για το οποίο μπορούν να ανταλλάξουν μεταξύ καλώς πληροφωρημένων και πρόθυμων ατόμων στο πλαίσιο μιας συναλλαγής με ίσους όρους».
- 2.5.3.** Η αιτιολογική σκέψη 46 της οδηγίας ορίζει ότι *«Οι κανόνες αξιολόγησης για τους σκοπούς της εποπτείας θα πρέπει, κατά το δυνατόν, να είναι συμβατοί με τις διεθνείς εξελίξεις όσον αφορά τους λογαριασμούς, ούτως ώστε να περιορίζεται η διοικητική επιβάρυνση των ασφαλιστικών ή αντασφαλιστικών επιχειρήσεων»*.
- 2.5.4.** Η οδηγία Omnibus II 2014/51/ΕΕ και ο κατ' εξουσιοδότηση κανονισμός Φερεγγυότητα II 2015/35 τροποποίησαν το καθεστώς Φερεγγυότητα II με διάφορους τρόπους. Για παράδειγμα, το άρθρο 9 παράγραφος 3 του κανονισμού 2015/35 προβλέπει ότι, όπου απαιτείται, το άρθρο 75 της οδηγίας Φερεγγυότητα II υπερισχύει των διεθνών λογιστικών προτύπων. Επιπλέον, το άρθρο 2 του Κανονισμού προβλέπει ότι οι εκτιμήσεις «βασίζονται στην εμπειρογνώμοσύνη προσώπων που διαθέτουν τις σχετικές γνώσεις, την πείρα και την κατανόηση των εγγενών κινδύνων της ασφαλιστικής ή αντασφαλιστικής δραστηριότητας» και ότι οι εκτιμητές πρέπει να παρέχουν αναγνωρισμένες πιστοποιήσεις επί του αντικειμένου τους.

2.5.5. Οι βασικές παραδοχές που διέπουν την εκτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των ασφαλιστικών και αντασφαλιστικών επιχειρήσεων, καθώς και τις προσεγγίσεις που πρέπει να εφαρμόζονται για διαφορετικές κατηγορίες στοιχείων ενεργητικού και παθητικού εξηγούνται στο Κεφάλαιο II του κανονισμού 2015/35, που αναφέρει ότι για τις ασφαλιστικές και αντασφαλιστικές επιχειρήσεις, οι εκτιμητές:

- ▶ Θα πρέπει να αποτιμούν τα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις με βάση την παραδοχή ότι η επιχείρηση θα συνεχίσει ομαλά τις δραστηριότητές της.
- ▶ Θα πρέπει να αποτιμούν τα πάγια περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις σύμφωνα με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα.
- ▶ Θα πρέπει να αποτιμούν τα επιμέρους πάγια περιουσιακά στοιχεία και τις επιμέρους υποχρεώσεις ξεχωριστά.
- ▶ Θα πρέπει να ακολουθούν την ιεραρχία εκτίμησης που παρατίθεται κατωτέρω, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του πάγιου περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης, όπου οι συμμετέχοντες παίκτες της αγοράς θα έπαιρναν λάμβαναν υπόψη κατά την εκτίμηση του πάγιου περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία εκτίμησης, συμπεριλαμβανομένης της κατάστασης και της θέσης του πάγιου περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και των περιορισμών, αν υπάρχουν, από την πώληση ή τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.
- ▶ Η ενδεδειγμένη μέθοδος εκτίμησης θα πρέπει να αποτιμά τα πάγια στοιχεία ενεργητικού και παθητικού με τη χρήση πράξεων που θα πραγματοποιούνταν σε μια ενεργή αγορά για τα ίδια πάγια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις,
- ▶ Όπου η χρήση πράξεων αγοραπωλησιών σε ενεργές αγορές για τα ίδια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεων δεν είναι δυνατή, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις θα πρέπει να αποτιμώνται αναπροσαρμόζοντας τις υφιστάμενες πράξεις με συντελεστές που αντανακλούν τις διαφορές.
- ▶ Η χρήση των πράξεων αγοραπωλησιών θα βασίζεται στα κριτήρια των ενεργών αγορών, όπως ορίζονται στα διεθνή λογιστικά πρότυπα,
- ▶ Όταν χρησιμοποιούνται εναλλακτικές μέθοδοι εκτίμησης, οι εκτιμητές θα πρέπει να βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε δεδομένα ειδικά για την επιχείρηση και να κάνουν τη μέγιστη δυνατή χρήση των σχετικών δεδομένων της αγοράς.

2.5.6. Κατευθυντήριες γραμμές της ΕΙΟΡΑ - Το άρθρο 2 παράγραφος 22 της οδηγίας Omnibus II προβλέπει ότι η Ευρωπαϊκή Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων (ΕΙΟΡΑ) μπορεί να θεσπίζει τεχνικά πρότυπα για θέματα όπως η εκτίμηση. Στις 14 Σεπτεμβρίου 2015, η ΕΙΟΡΑ εξέδωσε κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με την αναγνώριση και την εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εκτός των τεχνικών προβλέψεων, με σκοπό να διευκολύνει τη σύγκλιση της επαγγελματικής πρακτικής στα κράτη μέλη και να υποστηρίξει τις επιχειρήσεις στην αναγνώριση και την εκτίμηση

περιοριστικών στοιχείων και υποχρεώσεων. Η κατευθυντήρια γραμμή 3 σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα και άλλα ακίνητα προβλέπει ότι «για τους σκοπούς του άρθρου 10 του κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού (ΕΕ) 2015/35, κατά την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και άλλων ακινήτων, οι επιχειρήσεις θα πρέπει να επιλέγουν τη μέθοδο σύμφωνα με το άρθρο 10 παράγραφος 7 του εν λόγω κανονισμού, η οποία παρέχει την πιο αντιπροσωπευτική εκτίμηση του ποσού για το οποίο τα περιουσιακά στοιχεία θα μπορούσαν να ανταλλαγούν μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών σε μια συναλλαγή ίσων αποστάσεων». Σύμφωνα με το άρθρο 10 παράγραφος 6 του εν λόγω κανονισμού, οι μέθοδοι αυτές πρέπει να βασίζονται στα εξής: α) τρέχουσες τιμές σε ενεργή αγορά για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας ή που υπόκεινται σε διαφορετικούς όρους μίσθωσης ή άλλους συμβατικούς όρους, προσαρμοσμένες ώστε να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές αυτές- β) πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με προσαρμογές ώστε να αντικατοπτρίζουν τυχόν αλλαγές στις οικονομικές συνθήκες από την ημερομηνία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν σε αυτές τις τιμές, γ) προβολές προεξοφλημένων ταμειακών ροών που βασίζονται σε αξιόπιστες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, υποστηριζόμενες από τους όρους κάθε υφιστάμενης μίσθωσης και άλλων συμβάσεων και, όταν είναι δυνατόν, από εξωτερικά στοιχεία, όπως τα τρέχοντα ενοίκια της αγοράς για παρόμοια ακίνητα στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντανακλούν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την αβεβαιότητα του ποσού και του χρόνου των ταμειακών ροών.»

Νομοθεσία

Οδηγία 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2009, για την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II)

Οδηγία 2014/51/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, σχετικά με την τροποποίηση των οδηγιών 2003/71/ΕΚ και 2009/138/ΕΚ, και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 1060/2009, (ΕΕ) αριθ. 1094/2010 και (ΕΕ) αριθ. 1095/2010, όσον αφορά τις εξουσίες της Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων) και της Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών) (Omnibus II)

Κατ' εξουσιοδότηση κανονισμός (ΕΕ) 2015/35 της Επιτροπής, της 10ης Οκτωβρίου 2014, για τη συμπλήρωση της οδηγίας 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II)

Κατευθυντήριες γραμμές της ΕΙΟΠΑ της 14ης Σεπτεμβρίου 2015 σχετικά με την αναγνώριση και εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εκτός των τεχνικών προβλέψεων (ΕΙΟΠΑ-BoS-15/113)

2.6. Εκτίμηση ΕΜΕ για Επενδυτικά Κεφάλαια

2.6.1. Γενικά - Τα επενδυτικά κεφάλαια είναι χρηματοοικονομικά προϊόντα που συλλέγουν τα χρήματα των επενδυτών και επενδύουν το συγκεντρωμένο κεφάλαιο μέσω ενός χαρτοφυλακίου χρηματοοικονομικών εργαλείων. Τα πιο συνηθισμένα επενδυτικά κεφάλαια στην Ευρώπη είναι επιχειρήσεις συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (UCITS) που πωλούνται σε ιδιώτες επενδυτές. Ρυθμίζονται από την οδηγία 2009/65/ΕΚ, όπως τροποποιήθηκε από την οδηγία 2014/91/ΕΕ («οδηγία ΟΣΕΚΑ»). Οι επενδυτικοί οργανισμοί που δεν υπάγονται στο ρυθμιστικό πλαίσιο της ΕΕ από την παραπάνω οδηγία, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβαίων κεφαλαίων ακινήτων, των αμοιβαίων κεφαλαίων αντιστάθμισης κινδύνου και των ιδιωτικών μετοχικών κεφαλαίων, είναι εναλλακτικά επενδυτικά κεφάλαια. Έχουν σχεδιαστεί για επαγγελματίες επενδυτές και ρυθμίζονται από την οδηγία 2011/61/ΕΕ για τους ΔΟΕΕ.

2.6.2. Εκτίμηση για ΟΣΕΚΑ - Οι κανόνες εκτίμησης των στοιχείων του ενεργητικού, καθώς και οι κανόνες υπολογισμού της τιμής έκδοσης ή διάθεσης και της τιμής εξαγοράς ή εξόφλησης των μεριδίων ενός ΟΣΕΚΑ, καθορίζονται με το ισχύον εθνικό δίκαιο, στον κανονισμό του αμοιβαίου κεφαλαίου ή στα καταστατικά έγγραφα της εταιρείας επενδύσεων (άρθρο 85 της οδηγίας ΟΣΕΚΑ). Σε περίπτωση συγχώνευσης ΟΣΕΚΑ, ένας θεματοφύλακας ή ένας ανεξάρτητος ελεγκτής εγκεκριμένος σύμφωνα με την οδηγία 2006/43/ΕΚ θα πρέπει να συντάσσει έκθεση για λογαριασμό όλων των εμπλεκόμενων ΟΣΕΚΑ (άρθρο 42 της οδηγίας ΟΣΕΚΑ). Η εν λόγω έκθεση θα πρέπει να επικυρώνει τα κριτήρια που υιοθετήθηκαν για την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και, κατά περίπτωση, των υποχρεώσεων, τη μέθοδο υπολογισμού της σχέσης ανταλλαγής που ορίζεται στο κοινό σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης, καθώς και την πραγματική σχέση ανταλλαγής και, κατά περίπτωση, την πληρωμή σε μετρητά ανά μονάδα.

2.6.3. Εκτίμηση για τα αμοιβαία κεφάλαια εναλλακτικών επενδύσεων - Συμπληρωμένη από τον κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό 231/2013 της Επιτροπής, η οδηγία ΔΟΕΕ θεσπίζει κανόνες για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και τον υπολογισμό της καθαρής αξίας ενεργητικού ανά μερίδιο ή μετοχή των αμοιβαίων κεφαλαίων εναλλακτικών επενδύσεων:

- ▶ Η διαδικασία αποτίμησης των περιουσιακών στοιχείων και υπολογισμού της καθαρής αξίας ενεργητικού θα πρέπει να είναι λειτουργικά ανεξάρτητη από τη διαχείριση χαρτοφυλακίου και η πολιτική αμοιβών των ΔΟΕΕ και άλλα μέτρα θα πρέπει να εξασφαλίζουν την αποφυγή συγκρούσεων συμφερόντων και άσκησης αθέμιτης επιρροής στους υπαλλήλους. (Αιτιολογική σκέψη 29),
- ▶ Οι χρησιμοποιούμενες διαδικασίες αποτίμησης εξασφαλίζουν ότι τα στοιχεία ενεργητικού αποτιμώνται και η καθαρή αξία ενεργητικού ανά μερίδιο ή μετοχή υπολογίζονται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο. (άρθρο 19(3)).

- ▶ Υπό ορισμένες προϋποθέσεις και προσόντα, οι εταιρείες αμοιβαίων κεφαλαίων εναλλακτικών επενδύσεων θα πρέπει να είναι σε θέση να διορίζουν εξωτερικό εκτιμητή για την εκτέλεση της αποτίμησης (άρθρο 19(5)).
- 2.6.4.** Στις 25 Νοεμβρίου 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε πρόταση για μια νέα οδηγία για τους ΔΟΕΕ, η οποία εισάγει σημαντικές αλλαγές, όπως πρόσθετες απαιτήσεις υποβολής εκθέσεων, αυξημένο ρόλο της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ΕΑΚΑΑ) στην εποπτεία των δραστηριοτήτων ανάθεσης, νέα εργαλεία διαχείρισης ρευστότητας για τα αμοιβαία κεφάλαια ανοικτού τύπου και τροποποιήσεις στη γνωστοποίηση των αμοιβών.
- 2.6.5.** Έκθεση του Ευρωπαϊκού Ελεγκτικού Συνεδρίου - Σύμφωνα με το άρθρο 287 παράγραφος 4 δεύτερο εδάφιο της ΣΛΕΕ, το Ευρωπαϊκό Ελεγκτικό Συνέδριο (ΕΕΣ) δημοσίευσε, στις 21 Φεβρουαρίου 2022, έκθεση σχετικά με τις δράσεις της ΕΕ όσον αφορά τη ρύθμιση των επενδυτικών κεφαλαίων. Το ΕΕΣ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η ΕΕ δεν έχει επιτύχει τα επιθυμητά αποτελέσματα μιας ενιαίας αγοράς για τα επενδυτικά κεφάλαια, δεδομένου ότι η συνοχή και η αποτελεσματικότητα της εποπτείας των κεφαλαίων και της προστασίας των επενδυτών είναι ανεπαρκείς. Ως εκ τούτου, το ΕΕΣ συνέστησε την επικαιροποίηση του νομικού πλαισίου, αποτελεσματικότερες εργασίες σύγκλισης, καλύτερη προστασία των επενδυτών και ένα εξορθολογισμένο πλαίσιο υποβολής εκθέσεων. Η έκθεση σημείωνε επίσης ότι *«μια σημαντική μειοψηφία Εθνικών ΕΣ, συμπεριλαμβανομένων εκείνων ορισμένων από τις κύριες έδρες των ΟΣΕΚΑ, ήταν της γνώμης ότι οι μικροεπενδυτές σε αμοιβαία κεφάλαια ΟΣΕΚΑ εξακολουθούν να μην προστατεύονται επαρκώς από τους κινδύνους [...] εσφαλμένης εκτίμησης των περιουσιακών στοιχείων (26%)»*.

Νομοθεσία

Οδηγία 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Μαΐου 2006, για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών, για την τροποποίηση των οδηγιών 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ του Συμβουλίου και για την κατάργηση της οδηγίας 84/253/ΕΟΚ του Συμβουλίου

Οδηγία 2009/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Ιουλίου 2009, για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με ορισμένους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ)

Οδηγία 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 8ης Ιουνίου 2011, σχετικά με τους διαχειριστές κεφαλαίων εναλλακτικών επενδύσεων και την τροποποίηση των οδηγιών 2003/41/ΕΚ και 2009/65/ΕΚ και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 1060/2009 και (ΕΕ) Νο 1095/2010

Κατ' εξουσιοδότηση κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 231/2013 της Επιτροπής, της 19ης Δεκεμβρίου 2012, για τη συμπλήρωση της οδηγίας 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

όσον αφορά τις εξαιρέσεις, τους γενικούς όρους λειτουργίας, τους θεματοφύλακες, τη μόχλευση, τη διαφάνεια και την εποπτεία

Οδηγία 2014/91/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Ιουλίου 2014, για την τροποποίηση της οδηγίας 2009/65/ΕΚ για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με τους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ) όσον αφορά τον θεματοφύλακα λειτουργίες, πολιτικές αποδοχών και κυρώσεις

Πρόταση της 25ης Νοεμβρίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση των οδηγιών 2011/61/ΕΕ και 2009/65/ΕΚ όσον αφορά τις ρυθμίσεις ανάθεσης αρμοδιοτήτων, τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, την υποβολή εποπτικών εκθέσεων, την παροχή υπηρεσιών θεματοφυλακής και φύλαξης και τη χορήγηση δανείων από ταμεία εναλλακτικών επενδύσεων

Ειδική έκθεση 04/2022 του ΕΕΣ της 21ης Φεβρουαρίου 2022 σχετικά με τα επενδυτικά κεφάλαια

2.7. Εκτίμηση ΕΜΕ για τις Τιμές Μεταβίβασης

- 2.7.1.** Γενικά - Σε έναν κόσμο όλο και πιο ολοκληρωμένων εθνικών οικονομιών, ταχεία εξέλιξης της τεχνολογίας και αυξανόμενων μεταφορών και επικοινωνιών, ο ρόλος των πολυεθνικών επιχειρήσεων (ΠΕΕ) έχει γίνει όλο και πιο σημαντικός.
- 2.7.2.** Ως αποτέλεσμα αυτής της τάσης, οι ενδοομιλικές συναλλαγές έχουν πολλαπλασιαστεί, οι οποίες, με τη σειρά τους, έχουν επιστήσει την προσοχή στις τιμές που χρεώνονται για τις «ελεγχόμενες» συναλλαγές μεταξύ διαφόρων τμημάτων του ίδιου εταιρικού ομίλου. Αυτές οι τιμές μεταβίβασης δεν είναι εγγενώς οι τιμές της αγοράς που ισχύουν στις «μη ελεγχόμενες» συναλλαγές μεταξύ μη συνδεδεμένων μερών. Στην πραγματικότητα, δεδομένου ότι οι πολυεθνικές επιχειρήσεις έχουν προφανώς οικονομικό κίνητρο να κατανέμουν όσο το δυνατόν λιγότερα κέρδη σε δικαιοδοσίες όπου τα κέρδη αυτά υπόκεινται σε υψηλότερη φορολογία, αυτό θα μπορούσε να οδηγήσει σε τεχνητές τιμές μεταβίβασης οι οποίες δεν θα πρέπει να γίνονται δεκτές ως βάση για τον υπολογισμό του φορολογητέου εισοδήματος.
- 2.7.3.** Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ορίζει τις τιμές μεταβίβασης ως *«τους όρους και τις προϋποθέσεις που περιβάλλουν τις συναλλαγές εντός μιας πολυεθνικής εταιρείας. Αφορά τις τιμές που χρεώνονται μεταξύ συνδεδεμένων επιχειρήσεων εγκατεστημένων σε διαφορετικές χώρες για τις ενδοεπιχειρησιακές συναλλαγές τους, δηλαδή τη μεταφορά αγαθών και υπηρεσιών.»* Οι τιμές αυτές δεν αντικατοπτρίζουν μια ανεξάρτητη τιμή της αγοράς, καθώς καθορίζονται από μη ανεξάρτητους συνεργάτες μιας πολυεθνικής επιχείρησης. Η τιμολόγηση μεταβίβασης έγινε μείζον θέμα φορολογικής συμμόρφωσης, καθώς εγείρει την ανησυχία ότι οι πολυεθνικές επιχειρήσεις μπορούν να καθορίσουν τιμές μεταβίβασης για να μειώσουν τα φορολογητέα κέρδη στη δικαιοδοσία τους.

- 2.7.4.** Κατευθυντήριες Γραμμές ΟΟΣΑ - Η νομοθεσία περί τιμών μεταβίβασης στην ΕΕ δεν είναι εναρμονισμένη. Η σημερινή κατάσταση όσον αφορά την εφαρμογή των κανόνων για τις τιμές μεταβίβασης είναι τέτοια ώστε όλα τα κράτη μέλη έχουν υιοθετήσει ή ακολουθούν τις μη δεσμευτικές Κατευθυντήριες Γραμμές του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ). Οι εν λόγω κατευθυντήριες γραμμές επικαιροποιήθηκαν τον Ιανουάριο του 2022.
- 2.7.5.** Στην απόφασή της της 21ης Οκτωβρίου 2010 σχετικά με την κρατική ενίσχυση SA.38374 που εφαρμόστηκε από τις Κάτω Χώρες, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αναφέρθηκε εκτενώς στις κατευθυντήριες γραμμές του ΟΟΣΑ, διότι πιστεύει ότι «οι εν λόγω κατευθυντήριες γραμμές αποτελούν ένα υφιστάμενο εγχειρίδιο στον τομέα των τιμών μεταβίβασης που είναι αποτέλεσμα συζητήσεων εμπειρογνομώνων στο πλαίσιο του ΟΟΣΑ και αναπτύσσουν τεχνικές που αποσκοπούν στην αντιμετώπιση κοινών προκλήσεων κατά την εφαρμογή της αρχής των ίσων αποστάσεων σε συγκεκριμένες καταστάσεις». Αυτό έχει επιβεβαιωθεί από το Γενικό Δικαστήριο στην υπόθεση Κάτω Χώρες κατά Επιτροπής (T-760/15 και T-636/16), που κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι κατευθυντήριες γραμμές «αντικατοπτρίζουν τη διεθνή συναίνεση που επιτεύχθηκε όσον αφορά την τιμολόγηση μεταβιβάσεων».

Νομοθεσία

Κατευθυντήριες γραμμές του ΟΟΣΑ για τις τιμές μεταβίβασης προς τις πολυεθνικές επιχειρήσεις και τις φορολογικές διοικήσεις της 20ής Ιανουαρίου 2022

2.8. Εκτίμηση ΕΜΕ για τους κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων

- 2.8.1.** Γενικά - Με την προώθηση της εσωτερικής αγοράς, η ΕΕ προσπάθησε να ρυθμίσει τον βαθμό στον οποίο οι δημόσιες αρχές μπορούν να χρησιμοποιούν τις επιδοτήσεις ως προστατευτικό εργαλείο, στρεβλώνοντας την ελεύθερη λειτουργία της αγοράς αυτής. Οι κανόνες για τις κρατικές ενισχύσεις αποτέλεσαν σημαντικό μέρος αυτής της πολιτικής, παρέχοντας ένα νομικό πλαίσιο στο οποίο μπορούν να ρυθμίζονται, να εγκρίνονται ή να απαγορεύονται οι δράσεις στα κράτη μέλη.
- 2.8.2.** Στο πλαίσιο αυτό, το άρθρο 107 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ προβλέπει τα εξής:
- «Ενισχύσεις που χορηγούνται υπό οποιαδήποτε μορφή από τα κράτη ή με κρατικούς πόρους και που νοθεύουν ή απειλούν να νοθεύσουν τον ανταγωνισμό δια της ευνοϊκής μεταχειρίσεως ορισμένων επιχειρήσεων ή ορισμένων κλάδων παραγωγής είναι ασυμβίβαστες με την εσωτερική αγορά, κατά το μέτρο που επηρεάζουν τις μεταξύ κρατών μελών συναλλαγές, εκτός αν οι Συνθήκες ορίζουν άλλως.»*
- 2.8.3.** Κατά συνέπεια, η ΣΛΕΕ θέτει τέσσερις σωρευτικές προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα μέτρο ως κρατική ενίσχυση. Ειδικότερα, το μέτρο πρέπει i) να παρέχει στον δικαιούχο οικονομικό πλεονέκτημα, ii) να χρηματοδοτείται από το κράτος ή μέσω κρατικών πόρων, iii) να ευνοεί επιλεκτικά ορισμένες επιχειρήσεις ή την παραγωγή

ορισμένων αγαθών και iv) να στρεβλώνει τον ανταγωνισμό και να επηρεάζει τις συναλλαγές μεταξύ των κρατών μελών.

- 2.8.4.** Το 2016 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε την Ανακοίνωση σχετικά με την έννοια της Κρατικής ενίσχυσης, η οποία παρέχει γενικές οδηγίες για όλες τις πτυχές του ορισμού της Κρατικής ενίσχυσης.
- 2.8.5.** Εκτίμηση και ύπαρξη κρατικής ενίσχυσης - Οι οικονομικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται από δημόσιους φορείς δεν παρέχουν πλεονέκτημα και, ως εκ τούτου, δεν συνιστούν κρατική ενίσχυση, εφόσον πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις συνήθειες συνθήκες της αγοράς. Για να εκτιμηθεί κατά πόσον μια σειρά οικονομικών συναλλαγών που πραγματοποιούνται από δημόσιους φορείς πραγματοποιείται σύμφωνα με τις συνήθειες συνθήκες της αγοράς, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή και το ΔΕΕ ανέπτυξαν το τεστ του φορέα της οικονομίας της αγοράς (ΜΕΟ). Σκοπός του τεστ αυτού είναι να αξιολογηθεί κατά πόσον οι δημόσιοι φορείς ενήργησαν όπως θα έκανε ένας φορέας της αγοράς σε παρόμοια κατάσταση. Εάν αυτό δεν συμβαίνει, η δικαιούχος επιχείρηση έλαβε οικονομικό πλεονέκτημα το οποίο δεν θα είχε λάβει υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, θέτοντάς την σε ευνοϊκότερη θέση σε σχέση με τους ανταγωνιστές της.
- 2.8.6.** Εκτίμηση και συμβατότητα των κρατικών ενισχύσεων - Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων μπορεί επίσης να είναι σημαντική για να κηρυχθεί η κρατική ενίσχυση συμβατή με την εσωτερική αγορά. Για παράδειγμα, μπορεί να γίνει αναφορά στην ανακοίνωση σχετικά με την αντιμετώπιση των απομειωμένων περιουσιακών στοιχείων στον κοινοτικό τραπεζικό τομέα, η οποία καθορίζει κριτήρια για τη συμβατότητα των μέτρων απαλλαγής από τα περιουσιακά στοιχεία. Στο πλαίσιο αυτό, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή επισημαίνει ότι η ορθή και συνεπής προσέγγιση της εκτίμησης των επιλέξιμων περιουσιακών στοιχείων είναι σημαντική για την αποφυγή αδικαιολόγητων στρεβλώσεων του ανταγωνισμού και την αποφυγή κούρσας επιδοτήσεων μεταξύ των κρατών μελών. Επιπλέον, υπογραμμίζεται ότι η εκτίμηση πρέπει να βασίζεται σε διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα και σημεία αναφοράς και ότι, κατά την αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης που προτείνουν τα κράτη μέλη, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα συμβουλεύεται ομάδες εμπειρογνομόνων σε θέματα εκτίμησης.

Νομοθεσία

Άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με την αντιμετώπιση των απομειωμένων περιουσιακών στοιχείων στον κοινοτικό τραπεζικό τομέα

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 19ης Ιουλίου 2016 σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

3. Η Νομοθεσία της ΕΕ ως μέρος των εργαλείων Εκτίμησης ΕΜΕ

3.1. Γενική επισκόπηση

- 3.1.1. Για τον προσδιορισμό της αξίας των ΕΜΕ, ο εκτιμητής πρέπει να λαμβάνει δεόντως υπόψη του τη χρήση των ΕΜΕ που είναι φυσικά δυνατή, εύλογα πιθανή, νόμιμη ή πιθανό να γίνει νόμιμη. Κατά συνέπεια, η νομοθεσία αποτελεί μέρος των εργαλείων εκτίμησης των στοιχείων ΕΜΕ.
- 3.1.2. Τα τελευταία χρόνια, η ΕΕ έχει υιοθετήσει ένα ευρύ φάσμα μέσων σε σχέση με την υγεία και την ασφάλεια, το κλίμα, το περιβάλλον και την ενέργεια. Τα μέτρα αυτά δεν περιορίζονται σε ορισμένους τομείς, αλλά έχουν αντίκτυπο σε ολόκληρο το βιομηχανικό τοπίο. Πολλά από αυτά επηρεάζουν τα στοιχεία ΕΜΕ και την εκτίμηση των ΕΜΕ. Στο πλαίσιο αυτό, τα στοιχεία ΕΜΕ μπορεί όχι μόνο να θέτουν προβλήματα ενεργειακής κατανάλωσης και αναποτελεσματικότητας που πρέπει να αντιμετωπιστούν, αλλά και να προσφέρουν λύσεις όσον αφορά τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής.

3.2. Υγεία και Ασφάλεια

3.2.1. Γενικά

- 3.2.1.1. Η νομοθεσία της ΕΕ για την υγεία και την ασφάλεια μπορεί να επιβάλει μεγάλο κόστος στους ιδιοκτήτες ΕΜΕ, το οποίο μπορεί να έχει σημαντικό αντίκτυπο στην εκτίμηση των ΕΜΕ.
- 3.2.1.2. Για έναν εκτιμητή, είναι επομένως ζωτικής σημασίας να έχει τουλάχιστον μια βασική κατανόηση της ισχύουσας νομοθεσίας της ΕΕ για την υγεία και την ασφάλεια και να κατανοεί τις πιθανές επιπτώσεις της σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

3.2.2. Γενική οδηγία 2001/95/ΕΚ για την ασφάλεια των προϊόντων

- 3.2.2.1. Στόχος - Η οδηγία 2001/95/ΕΚ για τη γενική ασφάλεια των προϊόντων θεσπίζει μια γενική απαίτηση ασφάλειας για κάθε προϊόν που διατίθεται στην αγορά ή προμηθεύεται ή διατίθεται με άλλο τρόπο στους καταναλωτές, προορίζεται για τους καταναλωτές ή ενδέχεται να χρησιμοποιηθεί από τους καταναλωτές υπό ευλόγως προβλέψιμες συνθήκες, ακόμη και αν δεν προορίζεται για αυτούς. Σκοπός της οδηγίας αυτής είναι να διασφαλίσει ότι τα προϊόντα που διατίθενται στην αγορά είναι ασφαλή.
- 3.2.2.2. Πεδίο εφαρμογής - Η οδηγία εφαρμόζεται σε «κάθε προϊόν που -και στο πλαίσιο επίσης μιας παροχής υπηρεσιών- προορίζεται για τους καταναλωτές ή ενδέχεται, υπό ευλόγως προβλέψιμες συνθήκες, να χρησιμοποιηθεί από τους καταναλωτές ακόμη και αν δεν προορίζεται για αυτούς, και το οποίο παρέχεται ή διατίθεται στο πλαίσιο εμπορικής δραστηριότητας, έναντι τιμήματος ή δωρεάν, είτε είναι καινούργιο, είτε μεταχειρισμένο ή ανασκευασμένο»

(άρθρο 2 στοιχείο α)). Ωστόσο, καθεμία από τις διατάξεις της εφαρμόζεται εφόσον δεν υπάρχουν ειδικές διατάξεις με τον ίδιο στόχο στους κανόνες του κοινοτικού δικαίου, οι οποίες διέπουν την ασφάλεια των συγκεκριμένων προϊόντων (άρθρο 1).

- 3.2.2.3.** Γενική απαίτηση ασφάλειας - Ένα προϊόν θεωρείται ασφαλές ως προς τις πτυχές που καλύπτονται από την αντίστοιχη εθνική νομοθεσία όταν, ελλείψει ειδικών κοινοτικών διατάξεων που διέπουν την ασφάλειά του, τηρεί τους ειδικούς κανόνες του εθνικού δικαίου του κράτους μέλους όπου διατίθεται στο εμπόριο, οι οποίοι έχουν θεσπισθεί σύμφωνα με τη συνθήκη, και ιδίως τα άρθρα 28 και 30, και οι οποίοι καθορίζουν τις απαιτήσεις υγείας και ασφάλειας που πρέπει να τηρεί το προϊόν προκειμένου να διατεθεί στο εμπόριο. (άρθρο 3 παράγραφος 2).
- 3.2.2.4.** Αναθεώρηση - Στις 30 Ιουνίου 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε πρόταση κανονισμού για τη γενική ασφάλεια των προϊόντων. Η πρόταση αυτή επιδιώκει να αντιμετωπίσει τις προκλήσεις της ασφάλειας των προϊόντων των αναδυόμενων τεχνολογιών, συμπεριλαμβανομένης της χρήσης τεχνητής νοημοσύνης και συνδεδεμένων συσκευών, και να θεσπίσει σαφείς υποχρεώσεις για τις διαδικτυακές αγορές. Επιπλέον, η προτεινόμενη αναθεώρηση της οδηγίας για τη γενική ασφάλεια των προϊόντων επικεντρώνεται επίσης στη διασφάλιση καλύτερης εφαρμογής του πλαισίου και στη βελτίωση της ανάκλησης επικίνδυνων προϊόντων που βρίσκονται στα χέρια των καταναλωτών.

Νομοθεσία

Οδηγία 2001/95/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 3ης Δεκεμβρίου 2001, για τη γενική ασφάλεια των προϊόντων

Πρόταση κανονισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ής Ιουνίου 2021 για τη γενική ασφάλεια των προϊόντων, την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1025/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση της οδηγίας 87/357/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της οδηγίας 2001/95/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

3.2.3. Οδηγία 2006/42/ΕΚ για τα μηχανήματα

- 3.2.3.1.** Στόχος - Ένα από τα κύρια νομοθετήματα που διέπουν την εναρμόνιση των βασικών απαιτήσεων υγείας και ασφάλειας για τα μηχανήματα σε επίπεδο ΕΕ είναι η οδηγία 2006/42/ΕΚ για τα μηχανήματα. Τροποποιήθηκε από την οδηγία 2009/127/ΕΚ σχετικά με τα μηχανήματα για την εφαρμογή φυτοφαρμάκων και από τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 167/2013 για την έγκριση και την εποπτεία της αγοράς γεωργικών και δασικών οχημάτων. Η οδηγία θεσπίζει απαιτήσεις υγείας και ασφάλειας σε σχέση με τον σχεδιασμό και την κατασκευή, προκειμένου να βελτιωθεί η ασφάλεια των μηχανημάτων που διατί-

θενται στην αγορά και, ως εκ τούτου, να εξασφαλιστεί υψηλό επίπεδο προστασίας για τους εργαζομένους και τους πολίτες της ΕΕ.

- 3.2.3.2.** Πεδίο εφαρμογής - Η οδηγία για τα μηχανήματα εφαρμόζεται μόνο στα προϊόντα που απαριθμούνται στο άρθρο 1 παράγραφος 1 στοιχεία α) έως στ) και πρόκειται να διατεθούν για πρώτη φορά στην αγορά της ΕΕ. Το άρθρο 1 παράγραφος 2 της οδηγίας περιέχει κατάλογο προϊόντων που εξαιρούνται από το πεδίο εφαρμογής της, όπως τα κατασκευαστικά στοιχεία ασφαλείας, τα μηχανοκίνητα οχήματα και τα ηλεκτρικά και ηλεκτρονικά προϊόντα. Το άρθρο 2 στοιχείο α) της οδηγίας ορίζει ευρέως τα μηχανήματα.
- 3.2.3.3.** Βασικές απαιτήσεις υγείας και ασφάλειας - Η οδηγία για τα μηχανήματα προωθεί την εναρμόνιση μέσω ενός συνδυασμού υποχρεωτικών απαιτήσεων υγείας και ασφάλειας και προαιρετικών εναρμονισμένων προτύπων που προσδιορίζονται στο παράρτημα Ι. Για παράδειγμα, το σημείο 1.1.2. α) του παραρτήματος Ι ορίζει ότι τα μηχανήματα πρέπει να σχεδιάζονται και να κατασκευάζονται έτσι ώστε να είναι κατάλληλα για τη λειτουργία τους και να μπορούν να λειτουργούν, να ρυθμίζονται και να συντηρούνται χωρίς να θέτουν σε κίνδυνο τα άτομα, όταν οι εργασίες αυτές εκτελούνται υπό τις προβλεπόμενες συνθήκες, αλλά και λαμβάνοντας υπόψη κάθε εύλογα προβλέψιμη κακή χρήση τους.
- 3.2.3.4.** Πληροφορίες και προειδοποιήσεις σχετικά με τα μηχανήματα -Η οδηγία για τα μηχανήματα προβλέπει επίσης ότι οι πληροφορίες και οι προειδοποιήσεις σχετικά με τα μηχανήματα θα πρέπει κατά προτίμηση να παρέχονται με τη μορφή εύκολα κατανοητών συμβόλων ή εικονογραμμάτων. Στο πλαίσιο αυτό, διευκρινίζεται ότι όλα τα μηχανήματα πρέπει να φέρουν εμφανή, ευανάγνωστη και ανεξίτηλη σήμανση με τις ακόλουθες ενδείξεις:
- ▶ Την επωνυμία και την πλήρη διεύθυνση του κατασκευαστή και, κατά περίπτωση, του εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου του
 - ▶ Την ονομασία του μηχανήματος
 - ▶ Τη σήμανση CE (ΕΕ)
 - ▶ Την ονομασία σειράς ή τύπου
 - ▶ Τον σειριακό αριθμό, εάν υπάρχει
 - ▶ Το έτος κατασκευής, δηλαδή το έτος κατά το οποίο ολοκληρώνεται η διαδικασία κατασκευής.
- 3.2.3.5.** Αναθεώρηση - Η οδηγία για τα μηχανήματα βρίσκεται υπό αναθεώρηση. Η αξιολόγηση της οδηγίας έδειξε ότι «είναι σχετικά ευέλικτη στις τεχνολογικές εξελίξεις της ψηφιακής εποχής [...] αλλά ότι ορισμένες από τις διατάξεις της απαιτούν μεγαλύτερη νομική σαφήνεια και καλύτερη συνοχή με άλλες νομοθετικές διατάξεις». Ως εκ τούτου, στις 21 Απριλίου 2021, η Ευρωπαϊκή

Επιτροπή ενέκρινε πρόταση κανονισμού για τα προϊόντα μηχανών με σκοπό τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου. Η πρόταση επιδιώκει συγκεκριμένα να αποσαφηνίσει τις αντίστοιχες υποχρεώσεις των κατασκευαστών, των εισαγωγέων και των διανομέων.

Νομοθεσία

Οδηγία 2006/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Μαΐου 2006, σχετικά με τα μηχανήματα και την τροποποίηση της οδηγίας 95/16/ΕΚ

Οδηγία 2009/127/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Οκτωβρίου 2009, για την τροποποίηση της οδηγίας 2006/42/ΕΚ σχετικά με τα μηχανήματα για την εφαρμογή φυτοφαρμάκων.

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 167/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 5ης Φεβρουαρίου 2013, για την έγκριση και την εποπτεία της αγοράς γεωργικών και δασικών οχημάτων

Πρόταση της 21ης Απριλίου 2021 για έναν κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τα μηχανολογικά προϊόντα

3.2.4. Νομοθεσία της ΕΕ ειδικά για τον κλάδο

- 3.2.4.1. Ανελκυστήρες - Η οδηγία 2014/33/ΕΕ για τους ανελκυστήρες επιτρέπει την ελεύθερη κυκλοφορία των ανελκυστήρων και των κατασκευαστικών στοιχείων ασφαλείας για ανελκυστήρες στην εσωτερική αγορά της ΕΕ και εξασφαλίζει υψηλό επίπεδο ασφάλειας για τους χρήστες των ανελκυστήρων και το προσωπικό συντήρησης.
- 3.2.4.2. Αυτή η εναρμονισμένη νομοθεσία της ΕΕ διέπει τον σχεδιασμό, την κατασκευή και την εγκατάσταση των ανελκυστήρων. Εφαρμόζεται στους περισσότερους ανελκυστήρες εμπορευμάτων και επιβατών, αλλά ορισμένα προϊόντα δεν καλύπτονται (π.χ. ανελκυστήρες εργοταξίων, κυλιόμενες σκάλες και μηχανικοί διάδρομοι όπου εφαρμόζεται η οδηγία για τα μηχανήματα και εγκαταστάσεις συρματόσχοινων όπου εφαρμόζεται ο κανονισμός για τα συρματόσχοινα). Έχει κυρίως σημασία για τους εγκαταστάτες ανελκυστήρων και τους κατασκευαστές εξαρτημάτων, αλλά έχει επίσης σημαντικές επιπτώσεις για τους ιδιοκτήτες και τους χρήστες των ανελκυστήρων.
- 3.2.4.3. Το παράρτημα Ι της οδηγίας για τους ανελκυστήρες αναφέρει ότι «εφόσον υφίσταται ο σχετικός κίνδυνος και δεν καλύπτεται από το παρόν παράρτημα, ισχύουν οι ουσιώδεις απαιτήσεις ασφάλειας και υγείας του παραρτήματος Ι της οδηγίας 2006/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου [για τα μηχανήματα]. Εν πάση περιπτώσει, ισχύει η ουσιώδης απαίτηση υγείας

και ασφάλειας του παραρτήματος Ι σημείο 1.1.2 της οδηγίας 2006/42/EK [για τα μηχανήματα].

- 3.2.4.4. Οι ευρωπαϊκοί οργανισμοί τυποποίησης έχουν εκπονήσει εναρμονισμένα πρότυπα για την οδηγία για τους ανελκυστήρες. Αναφορά στα πρότυπα αυτά περιλαμβάνεται στην εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2021/76 της Επιτροπής.
- 3.2.4.5. Εγκαταστάσεις με συρματόσχοινα - Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2016/424 σχετικά με τις εγκαταστάσεις με συρματόσχοινα εφαρμόζεται στις εγκαταστάσεις με συρματόσχοινα που έχουν σχεδιαστεί για τη μεταφορά προσώπων και χρησιμοποιούνται ιδίως σε τουριστικά θέρετρα μεγάλου υψομέτρου, σε εγκαταστάσεις αστικών μεταφορών ή σε αθλητικές εγκαταστάσεις. Επιτρέπει την ελεύθερη κυκλοφορία των κατασκευαστικών στοιχείων ασφαλείας και των υποσυστημάτων των εγκαταστάσεων συρματόσχοινων στην εσωτερική αγορά της ΕΕ, διατηρώντας παράλληλα ένα ενιαίο και υψηλό επίπεδο ασφαλείας. Η ασφάλεια είναι πρωταρχικής σημασίας και πρέπει να διασφαλίζεται σε όλες τις συνθήκες λειτουργίας.
- 3.2.4.6. Οι ευρωπαϊκοί οργανισμοί τυποποίησης παράγαν εναρμονισμένα πρότυπα για τον Κανονισμό σχετικά με τις εγκαταστάσεις με συρματόσχοινα Αναφορά στα πρότυπα αυτά περιλαμβάνεται στην εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2019/1923 της Επιτροπής.
- 3.2.4.7. Ιατροτεχνολογικά προϊόντα - Ο κανονισμός 2017/745 για τα ιατροτεχνολογικά προϊόντα αποσκοπεί στη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας της εσωτερικής αγοράς όσον αφορά τα ιατροτεχνολογικά προϊόντα, λαμβάνοντας ως βάση ένα υψηλό επίπεδο προστασίας της υγείας των ασθενών και των χρηστών και λαμβάνοντας υπόψη τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα αυτό. Ταυτόχρονα, ο εν λόγω κανονισμός θέτει υψηλά πρότυπα ποιότητας και ασφάλειας για τα ιατροτεχνολογικά προϊόντα, προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι συνήθεις ανησυχίες για την ασφάλεια των προϊόντων αυτών.
- 3.2.4.8. Ο κανονισμός θεσπίζει κανόνες σχετικά με τη θέση σε κυκλοφορία, τη διάθεση στην αγορά ή τη θέση σε χρήση ιατροτεχνολογικών προϊόντων για ανθρώπινη χρήση και εξαρτημάτων τέτοιων τεχνολογικών προϊόντων στην Ένωση. Στο πλαίσιο αυτό, προβλέπεται ότι μια συσκευή πρέπει να πληροί τις γενικές απαιτήσεις ασφαλείας και επιδόσεων που ορίζονται στο παράρτημα Ι του κανονισμού.
- 3.2.4.9. Επιπλέον, θα πρέπει να υπογραμμιστεί ότι το άρθρο 1 παράγραφος 12 του κανονισμού προβλέπει ότι «τα τεχνολογικά προϊόντα που είναι συγχρόνως μηχανήματα κατά την έννοια του άρθρου 2 δεύτερο εδάφιο στοιχείο α) της οδηγίας 2006/42/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (35) ικανοποιούν επίσης, όταν υφίσταται σχετικός κίνδυνος δυνάμει της εν λόγω οδηγίας, τις βασικές απαιτήσεις υγείας και ασφάλειας που καθορίζονται στο παράρτημα Ι της εν λόγω οδηγίας, στον βαθμό που αυτές είναι πιο ειδικές από

τις γενικές απαιτήσεις ασφάλειας και επιδόσεων που καθορίζονται στο παράρτημα I κεφάλαιο II του παρόντος κανονισμού».

- 3.2.4.10.** Οι ευρωπαϊκοί οργανισμοί τυποποίησης έχουν εκπονήσει εναρμονισμένα πρότυπα για τον κανονισμό 2017/745. Αναφορά στα πρότυπα αυτά περιλαμβάνεται στην εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2021/1182 της Επιτροπής.
- 3.2.4.11.** Κατά τη διάρκεια της πανδημίας COVID-19, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε τη σύσταση (ΕΕ) 2020/403, η οποία συνέβαλε στην αύξηση της διαθεσιμότητας ιατροτεχνολογικών προϊόντων βραχυπρόθεσμα, προς όφελος των εργαζομένων στον τομέα της υγειονομικής περίθαλψης και άλλων φορέων πρώτης γραμμής. Το 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε σύσταση (ΕΕ) 2021/1433 σχετικά με τις διαδικασίες αξιολόγησης της συμμόρφωσης και εποπτείας της αγοράς, προκειμένου να αποφευχθεί ο κίνδυνος δημιουργίας στρεβλώσεων στην προσφορά βασικών ιατροτεχνολογικών προϊόντων.
- 3.2.4.12.** Μέσα ατομικής προστασίας (ΜΑΠ) - Ο κανονισμός 2016/425/ΕΕ θεσπίζει απαιτήσεις για τον σχεδιασμό και την κατασκευή των ΜΑΠ που πρόκειται να διατεθούν στην αγορά, προκειμένου να διασφαλιστεί η προστασία της υγείας και της ασφάλειας των χρηστών και να θεσπιστούν κανόνες για την ελεύθερη κυκλοφορία των ΜΑΠ. Το άρθρο 3 παράγραφος 1 στοιχείο α) του κανονισμού ορίζει το ΜΑΠ ως «το μέσο που έχει σχεδιαστεί και κατασκευαστεί με σκοπό να φοριέται ή να κρατιέται από πρόσωπο για προστασία από έναν ή περισσότερους κινδύνους για την υγεία ή την ασφάλεια του εν λόγω προσώπου».
- 3.2.4.13.** Εξοπλισμός για χρήση σε εκρηκτική ατμόσφαιρα (ATEX) - Η οδηγία ATEX 2014/34/ΕΕ καλύπτει τον εξοπλισμό και τα συστήματα προστασίας που προορίζονται για χρήση σε δυνητικά εκρηκτικές ατμόσφαιρες. Ο εξοπλισμός μπορεί να είναι ηλεκτρικός ή/και μηχανικός. Η οδηγία ορίζει τις βασικές απαιτήσεις υγείας και ασφάλειας και τις διαδικασίες αξιολόγησης της συμμόρφωσης που πρέπει να εφαρμόζονται πριν από τη διάθεση των προϊόντων στην αγορά. Μπορεί να εφαρμόζεται επιπλέον άλλων οδηγιών, όπως η οδηγία για τη χαμηλή τάση και η οδηγία για τα μηχανήματα. Τα ευρωπαϊκά εναρμονισμένα πρότυπα για την οδηγία 2014/34/ΕΕ παράγονται από τους ευρωπαϊκούς οργανισμούς τυποποίησης.
- 3.2.4.14.** Ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός - Η οδηγία 2014/35/ΕΕ περί χαμηλής τάσης εφαρμόζεται σε ένα ευρύ φάσμα ηλεκτρικού εξοπλισμού για καταναλωτική και επαγγελματική χρήση, σχεδιασμένου για χρήση με ονομαστική τάση μεταξύ 50 και 1000 βολτ για εναλλασσόμενο ρεύμα και μεταξύ 75 και 1500 βολτ για συνεχές ρεύμα. Εξασφαλίζει ότι οι απαιτήσεις υγείας και ασφάλειας είναι ίδιες για τα προϊόντα που διατίθενται στην αγορά της ΕΕ.
- 3.2.4.15.** Η οδηγία 2014/30/ΕΕ για την ηλεκτρομαγνητική συμβατότητα (ΗΜΣ) διασφαλίζει ότι ο ηλεκτρικός και ηλεκτρονικός εξοπλισμός δεν παράγει ηλεκτρομαγνητικές διαταραχές ή δεν επηρεάζεται από αυτές. Οι κύριοι στόχοι

της οδηγίας είναι η ρύθμιση της συμβατότητας του εξοπλισμού όσον αφορά την ΗΜΣ:

- ▶ Ο εξοπλισμός (συσκευές και σταθερές εγκαταστάσεις) πρέπει να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις ΗΜΣ όταν διατίθεται στην αγορά ή/και τίθεται σε λειτουργία (άρθρο 4 της οδηγίας ΗΜΣ),
- ▶ Για τις σταθερές εγκαταστάσεις απαιτείται η εφαρμογή ορθής μηχανικής πρακτικής, με τη δυνατότητα οι αρμόδιες αρχές των χωρών της ΕΕ να επιβάλλουν μέτρα σε περιπτώσεις μη συμμόρφωσης (άρθρο 19 της οδηγίας για την ΗΜΣ).

3.2.4.16. Η οδηγία 2011/65/ΕΕ για τον περιορισμό της χρήσης ορισμένων επικίνδυνων ουσιών σε ηλεκτρικό και ηλεκτρονικό εξοπλισμό έχει ως στόχο να συμβάλει στην προστασία της ανθρώπινης υγείας και του περιβάλλοντος, θεσπίζοντας κανόνες για τον περιορισμό της χρήσης επικίνδυνων ουσιών σε ηλεκτρικό και ηλεκτρονικό εξοπλισμό. Η νομοθεσία απαιτεί την αντικατάσταση ορισμένων επικίνδυνων ουσιών από ασφαλέστερες εναλλακτικές λύσεις. Τον Μάρτιο του 2020, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε, στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, ανακοίνωση με την οποία γνωστοποίησε ότι θα παρουσιάσει μια πρωτοβουλία για τα κυκλικά ηλεκτρονικά προϊόντα, η οποία θα περιλαμβάνει την αναθεώρηση των κανόνων για τους περιορισμούς των επικίνδυνων ουσιών στον ηλεκτρικό και ηλεκτρονικό εξοπλισμό.

3.2.4.17. Ραδιοεξοπλισμός - Η οδηγία 2014/53/ΕΕ για τον ραδιοεξοπλισμό θεσπίζει κανονιστικό πλαίσιο για τη διάθεση ραδιοεξοπλισμού στην αγορά. Εξασφαλίζει μια ενιαία αγορά για τον ραδιοεξοπλισμό, θέτοντας βασικές απαιτήσεις για την ασφάλεια και την υγεία, την ηλεκτρομαγνητική συμβατότητα και την αποτελεσματική χρήση του ραδιοφάσματος. Παρέχει επίσης τη βάση για περαιτέρω ρύθμιση που θα διέπει ορισμένες πρόσθετες πτυχές. Αυτές περιλαμβάνουν τεχνικά χαρακτηριστικά για την προστασία της ιδιωτικής ζωής, των προσωπικών δεδομένων και κατά της απάτης. Επιπλέον, πρόσθετες πτυχές καλύπτουν τη διαλειτουργικότητα, την πρόσβαση σε υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης και τη συμμόρφωση όσον αφορά τον συνδυασμό ραδιοεξοπλισμού και λογισμικού.

3.2.4.18. Εξοπλισμός και δοχεία υπό πίεση - Οι οδηγίες 2014/68/ΕΕ και 2014/29/ΕΕ ρυθμίζουν τον σταθερό εξοπλισμό υπό πίεση και τα απλά δοχεία υπό πίεση. Ειδικότερα, οι οδηγίες εφαρμόζονται στον σχεδιασμό, την κατασκευή και την αξιολόγηση της συμμόρφωσης του σταθερού εξοπλισμού υπό πίεση και των απλών δοχείων πίεσης με στόχο να διασφαλιστεί η ελεύθερη κυκλοφορία των προϊόντων αυτών, εξασφαλίζοντας παράλληλα υψηλό επίπεδο ασφάλειας.

3.2.4.19. Μηχανοκίνητα οχήματα, ρυμουλκούμενα, συστήματα και κατασκευαστικά στοιχεία - Ο γενικός κανονισμός 2019/2144/ΕΕ για την ασφάλεια καθορίζει υποχρεωτικά χαρακτηριστικά ασφαλείας των μηχανοκίνητων οχημάτων, προκειμένου να διασφαλιστεί η ασφάλεια των επιβατών του οχήματος και

των ευάλωτων χρηστών του οδικού δικτύου. Στο πλαίσιο αυτό, ο κανονισμός θεσπίζει απαιτήσεις για την έγκριση τύπου οχημάτων, καθώς και συστημάτων, κατασκευαστικών στοιχείων και χωριστών τεχνικών μονάδων που έχουν σχεδιαστεί και κατασκευαστεί για οχήματα, όσον αφορά τα γενικά χαρακτηριστικά και την ασφάλειά τους.

- 3.2.4.20.** Καταχώριση, αξιολόγηση, αδειοδότηση και περιορισμοί των χημικών προϊόντων (REACH) - Σκοπός του κανονισμού REACH 1907/2006 «είναι να εξασφαλισθούν ένα υψηλό επίπεδο προστασίας της υγείας του ανθρώπου και του περιβάλλοντος, συμπεριλαμβανομένης της προαγωγής εναλλακτικών μεθόδων αξιολόγησης των κινδύνων ουσιών, καθώς και η ελεύθερη κυκλοφορία των ουσιών εντός της εσωτερικής αγοράς, με παράλληλη ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και της καινοτομίας» (άρθρο 1).
- 3.2.4.21.** Επιφορτίζει τη βιομηχανία με την ευθύνη διαχείρισης των κινδύνων από τις χημικές ουσίες και την παροχή πληροφοριών σχετικά με την ασφάλεια των ουσιών. Ειδικότερα, οι κατασκευαστές και οι εισαγωγείς υποχρεούνται να συγκεντρώνουν πληροφορίες σχετικά με τις ιδιότητες των χημικών ουσιών τους, οι οποίες θα επιτρέπουν τον ασφαλή χειρισμό τους, και να καταχωρίζουν τις πληροφορίες αυτές σε μια κεντρική βάση δεδομένων στον Ευρωπαϊκό Οργανισμό Χημικών Προϊόντων (ECHA) (άρθρα 5 και επόμενα).
- 3.2.4.22.** Ο κανονισμός απαιτεί επίσης την προοδευτική αντικατάσταση των πιο επικίνδυνων χημικών ουσιών, των λεγόμενων «ουσιών που προκαλούν πολύ μεγάλη ανησυχία», όταν έχουν εντοπιστεί κατάλληλες εναλλακτικές λύσεις (άρθρο 55).
- 3.2.4.23.** Ο κανονισμός REACH επηρεάζει ένα ευρύ φάσμα εταιρειών σε πολλούς τομείς, ακόμη και εκείνες που μπορεί να μην θεωρούν ότι ασχολούνται με χημικές ουσίες. Οι περισσότερες εταιρείες χρησιμοποιούν χημικές ουσίες, μερικές φορές ακόμη και χωρίς να το συνειδητοποιούν, επομένως οι εταιρείες πρέπει να ελέγχουν τις υποχρεώσεις τους εάν χειρίζονται χημικές ουσίες κατά την επαγγελματική τους δραστηριότητα. Οι εταιρείες, ακόμη και οι απλοί χρήστες, ενδέχεται να έχουν κάποιες ευθύνες βάσει του REACH.

Νομοθεσία

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1907/2006 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 18ης Δεκεμβρίου 2006, για την καταχώριση, την αξιολόγηση, την αδειοδότηση και τους περιορισμούς των χημικών προϊόντων (REACH), για τη σύσταση Ευρωπαϊκού Οργανισμού Χημικών Προϊόντων, την τροποποίηση της οδηγίας 1999/45/ΕΚ και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΟΚ) αριθ. 793/93 του Συμβουλίου και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1488/94 της Επιτροπής, καθώς και της οδηγίας 76/769/ΕΟΚ του Συμβουλίου και των οδηγιών 91/155/ΕΟΚ, 93/67/ΕΟΚ, 93/105/ΕΚ και 2000/21/ΕΚ της Επιτροπής.

Οδηγία 2011/65/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 8ης Ιουνίου 2011, για τον περιορισμό της χρήσης ορισμένων επικίνδυνων ουσιών σε ηλεκτρικό και ηλεκτρονικό εξοπλισμό.

Οδηγία 2014/29/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τη διαθεσιμότητα στην αγορά απλών δοχείων πίεσης.

Οδηγία 2014/30/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με την ηλεκτρομαγνητική συμβατότητα.

Οδηγία 2014/33/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τους ανελκυστήρες και τα κατασκευαστικά στοιχεία ασφαλείας των ανελκυστήρων.

Οδηγία 2014/34/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τον εξοπλισμό και τα συστήματα προστασίας που προορίζονται για χρήση σε εκρήξιμες ατμόσφαιρες.

Οδηγία 2014/35/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τη διαθεσιμότητα στην αγορά ηλεκτρολογικού υλικού που προορίζεται για χρήση εντός ορισμένων ορίων τάσης.

Οδηγία 2014/53/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014 για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τη διαθεσιμότητα ραδιοεξοπλισμού στην αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 1999/5/ΕΚ.

Οδηγία 2014/68/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 15ης Μαΐου 2014 για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τη διαθεσιμότητα στην αγορά εξοπλισμού υπό πίεση.

Κανονισμός (ΕΕ) 2016/424 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 9ης Μαρτίου 2016, σχετικά με τις εγκαταστάσεις με συρματόσχοινα και την κατάργηση της οδηγίας 2000/9/ΕΚ

Κανονισμός (ΕΕ) 2016/425 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 9ης Μαρτίου 2016, για τα μέσα ατομικής προστασίας και την κατάργηση της οδηγίας 89/686/ΕΟΚ του Συμβουλίου.

Κανονισμός (ΕΕ) 2017/745 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 2017, για τα ιατροτεχνολογικά προϊόντα, για την τροποποίηση της οδηγίας 2001/83/ΕΚ, του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 178/2002 και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1223/2009 και για την κατάργηση των οδηγιών 90/385/ΕΟΚ και 93/42/ΕΟΚ του Συμβουλίου.

Εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2019/1923 της Επιτροπής, της 18ης Νοεμβρίου 2019, σχετικά με τα εναρμονισμένα πρότυπα για τις εγκαταστάσεις συρματοσχοινων που καταρτίζονται προς υποστήριξη του κανονισμού (ΕΕ) 2016/424 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου.

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/2144 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Νοεμβρίου 2019, σχετικά με τις απαιτήσεις έγκρισης τύπου για τα μηχανοκίνητα οχήματα και τα ρυμουλκούμενά τους, και τα συστήματα, κατασκευαστικά στοιχεία και χωριστές τεχνικές μονάδες που προορίζονται για τα οχήματα αυτά, όσον αφορά τη γενική τους ασφάλεια και την προστασία των επιβαίνοντων στο όχημα και των ευάλωτων χρηστών του οδικού δικτύου, για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) 2018/858 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 78/2009, (ΕΚ) αριθ. 79/2009 και (ΕΚ) αριθ. 661/2009 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των κανονισμών της Επιτροπής (ΕΚ) αριθ. 631/2009, (ΕΕ) αριθ. 406/2010, (ΕΕ) αριθ. 672/2010, (ΕΕ) αριθ. 1003/2010, (ΕΕ) αριθ. 1005/2010, (ΕΕ) αριθ. 1008/2010, (ΕΕ) αριθ. 1009/2010, (ΕΕ) αριθ. 19/2011, (ΕΕ) αριθ. 109/2011, (ΕΕ) αριθ. 458/2011, (ΕΕ) αριθ. 65/2012, (ΕΕ) αριθ. 130/2012, (ΕΕ) αριθ. 347/2012, (ΕΕ) αριθ. 351/2012, (ΕΕ) αριθ. 1230/2012 και (ΕΕ) 2015/166.

Σύσταση (ΕΕ) 2020/403 της Επιτροπής, της 13ης Μαρτίου 2020, σχετικά με τις διαδικασίες αξιολόγησης της συμμόρφωσης και εποπτείας της αγοράς στο πλαίσιο της απειλής COVID-19.

Εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2021/76 της Επιτροπής, της 26ης Ιανουαρίου 2021, σχετικά με εναρμονισμένα πρότυπα για ανεγκυσθήρες και κατασκευαστικά στοιχεία ασφαλείας για ανεγκυσθήρες που συντάχθηκαν προς υποστήριξη της οδηγίας 2014/33/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου.

Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, της 11ης Μαρτίου 2020, Ένα νέο σχέδιο δράσης για την κυκλική οικονομία για μια καθαρότερη και ανταγωνιστικότερη Ευρώπη, COM/2020/98.

Εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2021/1182 της Επιτροπής, της 16ης Ιουλίου 2021, σχετικά με τα εναρμονισμένα πρότυπα για τα ιατροτεχνολογικά προϊόντα που καταρτίστηκαν προς υποστήριξη του κανονισμού (ΕΕ) 2017/745 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου.

Σύσταση (ΕΕ) 2021/1433 της Επιτροπής, της 1ης Σεπτεμβρίου 2021, σχετικά με τις διαδικασίες αξιολόγησης της συμμόρφωσης και εποπτείας της αγοράς στο πλαίσιο της απειλής COVID-19.

3.2.5. Έλεγχος των κινδύνων που ενέχουν επικίνδυνες ουσίες

- 3.2.5.1. Η οδηγία Seveso III 2012/18/ΕΕ για τον έλεγχο των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες θεσπίζει διάφορους κανόνες για τον σχεδιασμό χρήσεων γης κοντά σε χώρους επικίνδυνων δραστηριοτήτων.
- 3.2.5.2. Η οδηγία εφαρμόζεται σε όλους τους χώρους όπου υπάρχουν επικίνδυνες ουσίες σε μία ή περισσότερες εγκαταστάσεις (άρθρο 2 παράγραφος 1 και άρθρο 3 παράγραφος 1). Οι επικίνδυνες ουσίες απαριθμούνται στο παράρτημα Ι της οδηγίας και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εύφλεκτες και εκρηκτικές ουσίες, προϊόντα πετρελαίου, εναλλακτικά καύσιμα και νιτρικό αμμώνιο.
- 3.2.5.3. Σύμφωνα με το άρθρο 13 της παρούσας οδηγίας, τα κράτη μέλη υποχρεούνται να θεσπίζουν πολιτικές χρήσης γης ή/και άλλες σχετικές πολιτικές που περιλαμβάνουν τους στόχους της πρόληψης μεγάλων ατυχημάτων και του περιορισμού των συνεπειών αυτών των ατυχημάτων για την ανθρώπινη υγεία και το περιβάλλον. Οι πολιτικές αυτές πρέπει να λαμβάνουν υπόψη την ανάγκη (i) να διατηρούνται οι κατάλληλες αποστάσεις ασφαλείας μεταξύ των χώρων όπου υπάρχουν επικίνδυνες ουσίες και των κατοικημένων περιοχών, των κτιρίων και των χώρων δημόσιας χρήσης, των χώρων αναφυκής και, στο μέτρο του δυνατού, των κύριων οδών μεταφοράς και (ii) να προστατεύονται οι περιοχές ιδιαίτερης φυσικής ευαισθησίας ή ενδιαφέροντος κοντά σε αυτούς τους επικίνδυνους χώρους. Επιπλέον, τα κράτη μέλη πρέπει να διενεργούν ελέγχους στις νέες αναπτύξεις κοντά σε υφιστάμενους επικίνδυνους χώρους και στη χωροθέτηση νέων επικίνδυνων χώρων.
- 3.2.5.4. Είναι προφανές ότι αυτές οι πολιτικές και οι έλεγχοι μπορούν να περιορίσουν τη χρήση των μεγάλων βιομηχανικών χώρων και, ως εκ τούτου, να επηρεάσουν την αξία των ΕΜΕ τους. Μπορούν επίσης να απαιτήσουν εκτιμήσεις για αποζημίωση ή μετριασμό.

Νομοθεσία

Οδηγία 2012/18/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Ιουλίου 2012, για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεζόνων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες και για την τροποποίηση και στη συνέχεια την κατάργηση της οδηγίας 96/82/ΕΚ του Συμβουλίου.

3.2.6. Εφαρμογή της νομοθεσίας της ΕΕ και πρότυπα

- 3.2.6.1. Εποπτεία της αγοράς και συμμόρφωση των προϊόντων - Ο κανονισμός 2019/1020/ΕΕ αποσκοπεί στη βελτίωση της λειτουργίας της εσωτερικής αγοράς με την ενίσχυση της εποπτείας της αγοράς των προϊόντων που καλύπτονται από την ενωσιακή νομοθεσία εναρμόνισης, με σκοπό να διασφαλιστεί ότι στην αγορά της Ένωσης διατίθενται μόνο συμμορφούμενα προϊόντα που πληρούν τις απαιτήσεις που παρέχουν υψηλό επίπεδο προστασίας των

δημόσιων συμφερόντων, όπως η υγεία και η ασφάλεια γενικά, η υγεία και η ασφάλεια στο χώρο εργασίας, η προστασία των καταναλωτών, η προστασία του περιβάλλοντος και η δημόσια ασφάλεια και κάθε άλλο δημόσιο συμφέρον που προστατεύεται από την εν λόγω νομοθεσία.

- 3.2.6.2.** Ευρωπαϊκά εναρμονισμένα πρότυπα - Ο κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1025/2012 για την ευρωπαϊκή τυποποίηση παρέχει μια νομική βάση για τη χρήση ευρωπαϊκών προτύπων για προϊόντα και υπηρεσίες, τον προσδιορισμό τεχνικών προδιαγραφών ΤΠΕ και τη χρηματοδότηση της ευρωπαϊκής διαδικασίας τυποποίησης. Θέτει επίσης απαιτήσεις διαφάνειας για τους ευρωπαϊκούς οργανισμούς τυποποίησης και τους εθνικούς οργανισμούς τυποποίησης.

Νομοθεσία

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1025/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Οκτωβρίου 2012, για την ευρωπαϊκή τυποποίηση, την τροποποίηση των οδηγιών 89/686/ΕΟΚ και 93/15/ΕΟΚ του Συμβουλίου και των οδηγιών 94/9/ΕΚ, 94/25/ΕΚ, 95/16/ΕΚ, 97/23/ΕΚ, 98/34/ΕΚ, 2004/22/ΕΚ, 2007/23/ΕΚ, 2009/23/ΕΚ και 2009/105/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση της απόφασης 87/95/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της απόφασης αριθ. 1673/2006/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου.

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/1020 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Ιουνίου 2019, για την εποπτεία της αγοράς και τη συμμόρφωση των προϊόντων και την τροποποίηση της οδηγίας 2004/42/ΕΚ και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 765/2008 και (ΕΕ) αριθ. 305/2011.

3.3. Κλίμα και περιβάλλον

3.3.1. Γενικά

- 3.3.1.1.** Εκτίμηση και περιβαλλοντική ρύθμιση - Η περιβαλλοντική ρύθμιση της ΕΕ μπορεί να επιφέρει μεγάλο κόστος στους ιδιοκτήτες των ΕΜΕ, καθιστώντας σημαντική την κατανόηση των πιθανών επιπτώσεων της σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση και των συνεπειών της για τις εκτιμήσεις των ΕΜΕ. Η εκτίμηση των ΕΜΕ συνδέεται στενά με τη συμμόρφωση με τους περιβαλλοντικούς κανόνες και πρότυπα της ΕΕ.
- 3.3.1.2.** Ανάπτυξη της περιβαλλοντικής νομοθεσίας της ΕΕ-Η ΕΕ έχει θεσπίσει τις τελευταίες δεκαετίες ένα ευρύ φάσμα περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Αρχικά, αυτό οφειλόταν στις ανησυχίες για τη διασφάλιση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος, που προκλήθηκαν από περιστατικά όπως η έκθεση, το 1976, του πληθυσμού του Σεβέζο και των γειτονικών οικισμών κοντά στο Μιλάνο σε διοξίνες μετά από ένα περιστατικό σε εργοστάσιο παραγωγής χημικών προϊόντων. Σήμερα, η περιβαλλοντική πολιτική της ΕΕ επεκτείνεται κυρίως στη

βάση του γεγονότος ότι σε πολλά ζητήματα τόσο οι αιτίες όσο και τα αποτελέσματα υπερβαίνουν την εμβέλεια των επιμέρους χωρών.

- 3.3.1.3.** Το περιβάλλον στη ΣΛΕΕ - Ο ρόλος της ΕΕ στην περιβαλλοντική πολιτική επιβεβαιώνεται πλέον και στο άρθρο 191 παράγραφος 2 της ΣΛΕΕ, το οποίο ορίζει ότι «η πολιτική της Ένωσης στον τομέα του περιβάλλοντος αποβλέπει σε υψηλό επίπεδο προστασίας και λαμβάνει υπόψη την οικολομορφία των καταστάσεων στις διάφορες περιοχές της Ένωσης. Στηρίζεται στις αρχές της προφύλαξης και της προληπτικής δράσης, της επανόρθωσης των καταστροφών του περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα στην πηγή, καθώς και στην αρχή 'ο ρυπαίνων πληρώνει'».
- 3.3.1.4.** Επιπλέον, το άρθρο 11 της ΣΛΕΕ ορίζει ότι «οι απαιτήσεις της περιβαλλοντικής προστασίας πρέπει να ενταχθούν στον καθορισμό και την εφαρμογή των πολιτικών και δράσεων της Ένωσης, ιδίως προκειμένου να προωθηθεί η αειφόρος ανάπτυξη». Το αποτέλεσμα είναι ότι η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί πλέον αναπόσπαστο μέρος του πλαισίου της νομοθεσίας της ΕΕ και ότι, παράλληλα με την αρχή της προφύλαξης και την αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει», η βιώσιμη ανάπτυξη έχει επιβεβαιωθεί ως βασική αρχή.
- 3.3.1.5.** Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι η προστασία του περιβάλλοντος δεν θεωρείται (ακόμη) πρωταρχικός στόχος. Πράγματι, το ΔΕΕ εξήγησε στην υπόθεση *Αυστρία κατά Επιτροπής* (T-356/15) ότι «μολονότι η προστασία του περιβάλλοντος πρέπει να εντάσσεται στο πλαίσιο του καθορισμού και της εφαρμογής των πολιτικών της Ένωσης, μεταξύ άλλων εκείνων που αποσκοπούν στην εγκαθίδρυση της εσωτερικής αγοράς, εντούτοις δεν αποτελεί συστατικό στοιχείο της αγοράς αυτής, η οποία ορίζεται ως χώρος χωρίς εσωτερικά σύνορα μέσα στον οποίο εξασφαλίζεται η ελεύθερη κυκλοφορία των εμπορευμάτων, των προσώπων και των κεφαλαίων.» Κατά συνέπεια, το ΔΕΕ έκρινε ότι οι κρατικές ενισχύσεις για την προώθηση της πυρηνικής ενέργειας δεν μπορούν να αμφισβητηθούν λόγω των πιθανών επιπτώσεών τους στην εφαρμογή της αρχής της προστασίας του περιβάλλοντος, της αρχής της προφύλαξης και της αρχής «ο ρυπαίνων πληρώνει».
- 3.3.1.6.** Πρόγραμμα δράσης για το περιβάλλον (ΠΔΠ) - Η ΕΕ όχι μόνο συμφωνεί συγκεκριμένη νομοθεσία αλλά και διαμορφώνει γενικές περιβαλλοντικές πολιτικές. Το 2022 το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και το Συμβούλιο ενέκριναν το όγδοο πρόγραμμα δράσης για το περιβάλλον (ΠΔΠ), το οποίο καθορίζει τις αρχές που θα διέπουν την περιβαλλοντική πολιτική της ΕΕ έως το 2030. Το ΠΔΠ καθορίζει έξι στόχους προτεραιότητας για το 2030 και τις προϋποθέσεις που απαιτούνται για την επίτευξή τους:
- ▶ Επίτευξη του στόχου μείωσης των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου έως το 2030 και κλιματικής ουδετερότητας έως το 2050
 - ▶ Ενίσχυση της προσαρμοστικής ικανότητας, ενίσχυση της ανθεκτικότητας και μείωση της ευπάθειας στην κλιματική αλλαγή

- ▶ Μετάβαση προς ένα μοντέλο αναγεννητικής ανάπτυξης, αποσύνδεση της οικονομικής ανάπτυξης από τη χρήση των πόρων και την περιβαλλοντική υποβάθμιση και επιτάχυνση της μετάβασης σε μια κυκλική οικονομία
- ▶ Επιδίωξη μηδενικής ρύπανσης, μεταξύ άλλων για τον αέρα, το νερό και το έδαφος, και προστασία της υγείας και της ευημερίας των Ευρωπαίων
- ▶ Προστασία, διατήρηση και αποκατάσταση της βιοποικιλότητας και ενίσχυση του φυσικού κεφαλαίου
- ▶ Μείωση των περιβαλλοντικών και κλιματικών πιέσεων που σχετίζονται με την παραγωγή και την κατανάλωση (ιδίως στους τομείς της ενέργειας, της βιομηχανίας, των κτιρίων και των υποδομών, της κινητικότητας, του τουρισμού, του διεθνούς εμπορίου και του διατροφικού συστήματος).

3.3.1.7. Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία - Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία του Δεκεμβρίου 2019 περιλαμβάνει διάφορες πρωτοβουλίες που σχετίζονται με τις περιβαλλοντικές πολιτικές της ΕΕ. Ειδικότερα, η Πράσινη Συμφωνία ανακινώνει διάφορες νομοθετικές και πολιτικές δράσεις που θα έχουν μεγάλο αντίκτυπο στη ΜΔΕ, όπως:

- ▶ Πιθανή επέκταση του συστήματος εμπορίας εκπομπών της ΕΕ σε νέους τομείς (βλ. την πρόταση οδηγίας για την τροποποίηση της οδηγίας 2003/87/ΕΚ για τη θέσπιση χωριστού συστήματος εμπορίας εκπομπών για την κάλυψη των εκπομπών από τα καύσιμα που χρησιμοποιούνται στις οδικές μεταφορές)
- ▶ Μια νέα στρατηγική της ΕΕ για την προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή
- ▶ Ένα μοντέλο της ΕΕ για τη χωριστή συλλογή αποβλήτων
- ▶ Ένα σχέδιο δράσης για την κυκλική οικονομία.

3.3.1.8. Fit for 55 - Στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε επίσης μια δέσμη νομοθετικών προτάσεων με την ονομασία «Fit for 55». Η δέσμη αυτή αποσκοπεί στην ενίσχυση της θέσης της ΕΕ ως παγκόσμιος ηγέτης στον τομέα του κλίματος, καθιστώντας τις πολιτικές της ΕΕ για το κλίμα, την ενέργεια, τη χρήση γης, τις μεταφορές και τη φορολογία κατάλληλες για τη μείωση των καθαρών εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά τουλάχιστον 55% έως το 2030, σε σύγκριση με τα επίπεδα του 1990. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η δέσμη αυτή αποσκοπεί στον ριζικό μετασχηματισμό της οικονομίας και της κοινωνίας μας για ένα δίκαιο, πράσινο και ευημερούν μέλλον.

3.3.2. Περιβαλλοντικές αξιολογήσεις

3.3.2.1. Χωροταξικός σχεδιασμός της ΕΕ - Σε γενικές γραμμές, η ΕΕ έχει παρέμβει σχετικά λίγο στην πολιτική χωροταξικού σχεδιασμού. Η πιο εκτεταμένη πα-

ρέμβαση στον χωροταξικό σχεδιασμό γίνεται μέσω των οδηγιών 2011/92/ΕΕ και 2001/42/ΕΚ, οι οποίες απαιτούν περιβαλλοντικές εκτιμήσεις πριν από τη λήψη άδειας για την πραγματοποίηση ορισμένων περιβαλλοντικών εξελίξεων. Στόχος των οδηγιών αυτών είναι η ενσωμάτωση περιβαλλοντικών εκτιμήσεων στην προετοιμασία έργων, σχεδίων και προγραμμάτων για τη μείωση των περιβαλλοντικών τους επιπτώσεων.

- 3.3.2.2.** Εκτιμήσεις περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΕΠΕ) για έργα - Η οδηγία 2011/92/ΕΕ για την εκτίμηση περιβαλλοντικών επιπτώσεων προβλέπει ότι τα έργα που ενδέχεται να έχουν επιπτώσεις στο περιβάλλον πρέπει κατ' αρχήν να υπόκεινται σε έγκριση ανάπτυξης και να υποβάλλονται σε ΕΠΕ πριν από την έγκριση αυτή. Σε γενικές γραμμές, τα εν λόγω έργα αφορούν παρεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο, οι οποίες, λόγω της φύσης, του μεγέθους ή της θέσης τους, ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον.
- 3.3.2.3.** Το παράρτημα I της οδηγίας περιέχει κατάλογο των έργων που πρέπει πάντοτε να υπόκεινται σε συναίνεση και προηγούμενη ΕΠΕ, ενώ το παράρτημα II αφορά κατάλογο έργων για τα οποία τα κράτη μέλη πρέπει να αποφασίζουν κατά περίπτωση εάν πρέπει να υπόκεινται σε αυτήν, με βάση τις επιπτώσεις που ενδέχεται να έχουν στο περιβάλλον (άρθρο 2 παράγραφος 1 και άρθρο 4 παράγραφος 1 και 2). Όταν τα κράτη μέλη διενεργούν εξέταση κατά περίπτωση, θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα κριτήρια που ορίζονται στο παράρτημα III της οδηγίας (άρθρο 4 παράγραφος 3).
- 3.3.2.4.** Για τη διενέργεια ΕΠΕ, ο κύριος του έργου πρέπει να παράσχει πληροφορίες σχετικά με τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου για το οποίο ζητεί άδεια (άρθρο 5). Στη συνέχεια, ο κύριος του έργου οφείλει να ενημερώνει και να διαβουλεύεται με τις αρμόδιες αρχές και το κοινό (άρθρα 6 και 7). Η αρμόδια αρχή αποφασίζει αν θα χορηγήσει άδεια για το έργο, λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της ΕΠΕ και των διαβουλεύσεων, και ανακοινώνει την απόφασή της στο κοινό (άρθρα 8 και 9). Η απόφαση αυτή μπορεί να προσβληθεί από το κοινό (άρθρο 11).
- 3.3.2.5.** Τα έργα που υπόκεινται σε ΕΠΕ δεν μπορούν να αναπτυχθούν χωρίς προηγούμενη ΕΠΕ. Εάν ένα έργο έχει παρόλα αυτά αναπτυχθεί, η έλλειψη ΕΠΕ δεν μπορεί να διορθωθεί με αναδρομική έγκριση και τα κράτη μέλη πρέπει να ανακαλέσουν ή να αναστείλουν τη συναίνεση που έχει ήδη χορηγηθεί (*Inter-Environnement Wallonie* (C-41/11)). Ωστόσο, είναι δυνατή η νομιμοποίηση έργων που αναπτύχθηκαν χωρίς ΕΠΕ με τη διενέργεια νέας ΕΠΕ, εφόσον πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις (*Comune di Castelbellino* (C-117/17)):
- ▶ Η νομιμοποίηση δεν παρέχει στα ενδιαφερόμενα μέρη τη δυνατότητα να παρακάμψουν το δίκαιο της ΕΕ ή να μην το εφαρμόσουν.
 - ▶ Η ΕΠΕ δεν διενεργείται μόνο όσον αφορά τις μελλοντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις του έργου, αλλά λαμβάνει επίσης υπόψη τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις του από τη στιγμή της ολοκλήρωσής του.

- 3.3.2.6.** Περιβαλλοντικές εκτιμήσεις (ΠΕ) για σχέδια και προγράμματα - Η οδηγία 2001/42/ΕΚ εισάγει την υποχρέωση διενέργειας ΠΕ για σχέδια και προγράμματα που ενδέχεται να έχουν σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις. Σύμφωνα με τη νομολογία του ΔΕΕ, τα σχέδια και τα προγράμματα μπορούν να αφορούν «κάθε μέτρο που θεσπίζει ένα σημαντικό σύνολο κριτηρίων και λεπτομερών κανόνων για την επιχορήγηση και την υλοποίηση ενός ή περισσότερων έργων» (βλ., για παράδειγμα, *Associazione Verdi Ambiente e Società-Aps Onlus* (C-305/18) και *Thybaut* (C-160/17)).
- 3.3.2.7.** Σύμφωνα με το άρθρο 2 στοιχείο α) της οδηγίας, πρέπει να εκπονηθεί ΕΠΕ εάν τα εν λόγω σχέδια και προγράμματα πληρούν δύο προϋποθέσεις:
- ▶ Υπόκεινται σε προετοιμασία ή/και έγκριση από μια αρχή ή προετοιμάζονται από μια αρχή για έγκριση μέσω νομοθετικής διαδικασίας,
 - ▶ Απαιτούνται από νομοθετικές, κανονιστικές ή διοικητικές διατάξεις.
- 3.3.2.8.** Τα εν λόγω σχέδια και προγράμματα περιλαμβάνουν εκείνα που εκπονούνται για τη γεωργία, τη δασοκομία, την αλιεία, την ενέργεια, τη βιομηχανία, τις μεταφορές, τη διαχείριση αποβλήτων, τη διαχείριση υδάτων, τις τηλεπικοινωνίες, τον τουρισμό, τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό ή τη χρήση γης και τα οποία καθορίζουν το πλαίσιο για τη μελλοντική έγκριση έργων που απαριθμούνται στα παραρτήματα I και II της οδηγίας 2011/92/ΕΕ (άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχείο α)). Η ΕΠΕ είναι επίσης υποχρεωτική για τα σχέδια και προγράμματα που υπόκεινται σε αξιολόγηση σύμφωνα με τα άρθρα 6 και 7 της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ για τους οικοτόπους (άρθρο 3 παράγραφος 2 στοιχείο β). Επιπλέον, τα κράτη μέλη πρέπει να αποφασίζουν κατά περίπτωση εάν πρέπει να διενεργείται ΕΠΕ και για άλλα σχέδια ή προγράμματα που ενδέχεται να έχουν σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις (άρθρο 3 παράγραφος 4).

Νομοθεσία

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1992, για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας.

Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Ιουνίου 2001, σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων.

Οδηγία 2011/92/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Δεκεμβρίου 2011, σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον.

3.3.3. Ύδρευση

- 3.3.3.1.** Οδηγία-πλαίσιο για τα ύδατα - Η οδηγία-πλαίσιο για τα ύδατα 2000/60/EK θεσπίζει ένα πλαίσιο για την προστασία των εσωτερικών επιφανειακών υδάτων, των μεταβατικών υδάτων, των παράκτιων υδάτων και των υπόγειων υδάτων, το οποίο i) αποτρέπει την περαιτέρω επιδείνωση και προστατεύει και βελτιώνει την κατάσταση των υδάτινων οικοσυστημάτων και, όσον αφορά τις ανάγκες τους σε νερό, των χερσαίων οικοσυστημάτων και των υγροτόπων που εξαρτώνται άμεσα από τα υδάτινα οικοσυστήματα, ii) προωθεί τη βιώσιμη χρήση των υδάτων με βάση τη μακροπρόθεσμη προστασία των διαθέσιμων υδάτινων πόρων και iii) αποσκοπεί στην ενισχυμένη προστασία και βελτίωση του υδάτινου περιβάλλοντος (άρθρο 1).
- 3.3.3.2.** Η εν λόγω οδηγία απαιτεί από τα κράτη μέλη να προσδιορίσουν τις επιμέρους λεκάνες απορροής ποταμών στην επικράτειά τους, οι οποίες στην πραγματικότητα είναι οι περιοχές που καλύπτουν μία ή περισσότερες λεκάνες απορροής ποταμών (άρθρο 3). Για κάθε περιοχή λεκάνης απορροής ποταμού, τα κράτη μέλη πρέπει να καταρτίσουν ένα «σχέδιο διαχείρισης λεκάνης απορροής ποταμού» που περιλαμβάνει λεπτομερή περιγραφή του τρόπου με τον οποίο θα επιτευχθούν οι στόχοι που καθορίζονται στην οδηγία (άρθρα 4, 11 και 13). Οι στόχοι αυτοί και τα συνοδευτικά μέτρα διαφέρουν ανάλογα με το αν τα ύδατα αποτελούν επιφανειακά ή υπόγεια ύδατα (άρθρο 4). Επιπλέον, η οδηγία προβλέπει πρόσθετους στόχους για τις «προστατευόμενες περιοχές» που ορίζονται από τα κράτη μέλη, όπως οι περιοχές κολύμβησης και οι περιοχές με ύδατα που χρησιμοποιούνται για την άντληση πόσιμου νερού (άρθρα 4, 6, 7 και 11 και παράρτημα IV).
- 3.3.3.3.** Η οδηγία-πλαίσιο για τα ύδατα συμπληρώνεται από διάφορες οδηγίες με στόχο την πρόληψη ή τη μείωση της ρύπανσης των υδάτων, καθεμία από τις οποίες καλύπτει ένα συγκεκριμένο θέμα. Για παράδειγμα, η οδηγία 2006/118 αντιμετωπίζει τη ρύπανση των υπόγειων υδάτων, ενώ οι οδηγίες 98/83/EK και 2020/2184 προβλέπουν μέτρα για την προστασία του πόσιμου νερού. Η απόρριψη αστικών και βιομηχανικών λυμάτων ρυθμίζεται από την οδηγία 91/271/EOK. Η οδηγία 91/676/EOK αποσκοπεί στην πρόληψη και τη μείωση της ρύπανσης των υδάτων από νιτρικά από γεωργικές πηγές και, στο πλαίσιο αυτό, υποχρεώνει τα κράτη μέλη να ορίσουν «ευάλωτες στα νιτρικά ζώνες» εντός των οποίων πρέπει να επιβάλλονται ορισμένες γεωργικές πρακτικές και να παρακολουθούνται ορισμένα ύδατα. Τέλος, η οδηγία 2008/105/EK επιβάλλει πρότυπα για τα επιφανειακά ύδατα και απαιτεί από τα κράτη μέλη να καταρτίσουν κατάλογο των εκπομπών, απορρίψεων και απωλειών όλων των ουσιών που απαριθμούνται στην εν λόγω οδηγία.
- 3.3.3.4.** Οδηγία για τις πλημμύρες - Η οδηγία 2007/60/EK για τις πλημμύρες θεσπίζει ένα πλαίσιο για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας.

- 3.3.3.5.** Βάσει της εν λόγω οδηγίας, τα κράτη μέλη υποχρεούνται να διενεργούν αξιολόγηση για κάθε λεκάνη απορροής ποταμού, να καταρτίζουν χάρτες κινδύνου πλημμύρας και χάρτες κινδύνου πλημμύρας και να καταρτίζουν σχέδια διαχείρισης πλημμυρών. Οι χάρτες κινδύνου πλημμύρας δεν πρέπει μόνο να αναφέρουν πού είναι πιθανές πλημμύρες, αλλά και αν είναι χαμηλής, μέσης ή υψηλής πιθανότητας (άρθρο 6 παράγραφος 3). Για κάθε σενάριο θα πρέπει να αναφέρονται η έκταση της πλημμύρας, τα βάθη ή η στάθμη του νερού και η ταχύτητα ροής ή η σχετική ροή του νερού (άρθρο 6 παράγραφος 4). Οι χάρτες κινδύνου πλημμύρας πρέπει να αναφέρουν τον ενδεικτικό αριθμό των κατοίκων και το είδος της οικονομικής δραστηριότητας της περιοχής που ενδέχεται να πληγεί (άρθρο 6 παράγραφος 5).
- 3.3.3.6.** Ο προσδιορισμός μιας περιοχής ως επιρρεπούς σε πλημμύρες θα έχει σημαντικές συνέπειες για την εκτίμηση του στοιχείου EME, και αυτό λόγω τόσο του πρακτικού γεγονότος τυχόν πραγματικής πλημμύρας όσο και του αντίκτυπου αυτού του προσδιορισμού στη διαθεσιμότητα ή το κόστος της ασφάλισης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αξία των EME μπορεί επίσης να επηρεαστεί από μέτρα αντιπλημμυρικής προστασίας που απαιτούν την πλημμύρα ορισμένων εκτάσεων για την προστασία άλλων ιδιοκτησιών μέσω της διαχείρισης της ροής του νερού.
- 3.3.3.7.** Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία - Η προστασία του περιβάλλοντος, των θαλασσών και των ωκεανών αποτελεί προτεραιότητα της Πράσινης Συμφωνίας, καθώς αποτελούν πηγή φυσικού και οικονομικού πλούτου για την Ευρώπη.
- 3.3.3.8.** Προκειμένου να επιδιώξει αυτή τη διατήρηση, η ΕΕ δεσμεύεται για:
- ▶ Προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων
 - ▶ Μείωση της ρύπανσης του αέρα, του νερού και του εδάφους
 - ▶ Μετακίνηση προς μια κυκλική οικονομία
 - ▶ Βελτίωση της διαχείρισης των αποβλήτων
 - ▶ Διασφάλιση της βιωσιμότητας της γαλαζίας οικονομίας και των τομέων της αλιείας.
- 3.3.3.9.** Στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε το 2021 το «Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους». Το σχέδιο αυτό συνδέει όλες τις σχετικές πολιτικές της ΕΕ για την αντιμετώπιση και την πρόληψη της ρύπανσης και προβλέπει την επανεξέταση της σχετικής νομοθεσίας της ΕΕ για τον εντοπισμό των κενών που παραμένουν στη νομοθεσία της ΕΕ. Ως εκ τούτου, για το 2030 έχουν τεθεί βασικοί στόχοι για τη μείωση της ρύπανσης στην πηγή, όπως η βελτίωση της ποιότητας των υδάτων με τη μείωση των αποβλήτων, των πλαστικών απορριμμάτων στη θάλασσα και των μικροπλαστι-

κών που απελευθερώνονται στο περιβάλλον. Επιπλέον, το σχέδιο περιγράφει λεπτομερώς μια σειρά δράσεων, και συγκεκριμένα:

- ▶ Επανεξέταση των προτύπων για την ποιότητα του νερού, συμπεριλαμβανομένων των ποταμών και των θαλασσών της ΕΕ,
- ▶ Επανεξέταση της πλειονότητας των νομοθεσιών της ΕΕ για τα απόβλητα με σκοπό την προσαρμογή τους στις αρχές της καθαρής και κυκλικής οικονομίας,
- ▶ Προώθηση της μηδενικής ρύπανσης από την παραγωγή και την κατανάλωση.

Νομοθεσία

Οδηγία 91/271/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1991, σχετικά με την επεξεργασία αστικών λυμάτων

Οδηγία 91/676/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 1991, για την προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης

Οδηγία 98/83/ΕΚ του Συμβουλίου, της 3ης Νοεμβρίου 1998, για την ποιότητα του νερού ανθρώπινης κατανάλωσης

Οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Οκτωβρίου 2000, για τη θέσπιση πλαισίου κοινοτικής δράσης στον τομέα της πολιτικής των υδάτων

Οδηγία 2006/118/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 2006, για την προστασία των υπόγειων υδάτων από τη ρύπανση και την υποβάθμιση

Οδηγία 2007/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Οκτωβρίου 2007, για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας

Οδηγία 2008/105/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Δεκεμβρίου 2008, σχετικά με τα πρότυπα ποιότητας του περιβάλλοντος στον τομέα της πολιτικής των υδάτων, για την τροποποίηση και τη συνακόλουθη κατάργηση των οδηγιών 82/176/ΕΟΚ, 83/513/ΕΟΚ, 84/156/ΕΟΚ, 84/491/ΕΟΚ, 86/280/ΕΟΚ του Συμβουλίου και για την τροποποίηση της οδηγίας 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η ευρωπαϊκή πράσινη συμφωνία, COM/2019/640

Οδηγία (ΕΕ) 2020/2184 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Δεκεμβρίου 2020 σχετικά με την ποιότητα του νερού ανθρώπινης κατανάλωσης

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 12ης Μαΐου 2021 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Πορεία προς έναν υγιή πλανήτη για όλους, «Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους», COM/2021/400

3.3.4. Ρύπανση

- 3.3.4.1.** Πολιτική της ΕΕ για τον καθαρό αέρα - Στο πλαίσιο της πολιτικής της για τον καθαρό αέρα, η ΕΕ έχει εκδώσει διάφορες οδηγίες για την προστασία της ποιότητας του αέρα, ιδίως με την πρόληψη και τον περιορισμό της ατμοσφαιρικής ρύπανσης από διάφορες κατηγορίες βιομηχανικών και άλλων εγκαταστάσεων (βλ. οδηγίες 2015/2193, 2010/75/ΕΕ, 2009/126/ΕΚ, 2008/50/ΕΚ, 2004/107/ΕΚ και 94/63/ΕΚ). Οι οδηγίες αυτές καθορίζουν μέγιστες τιμές ή τιμές-στόχους για τις εκπομπές ορισμένων ρυπογόνων ουσιών και απαιτούν από τα κράτη μέλη να διενεργούν ελέγχους για την ατμοσφαιρική ρύπανση.
- 3.3.4.2.** Το κύριο μέσο που ρυθμίζει τις εκπομπές ρύπων από βιομηχανικές εγκαταστάσεις είναι η οδηγία 2010/75/ΕΕ για τις βιομηχανικές εκπομπές. Καθορίζει την υποχρέωση να απαιτείται άδεια για τη λειτουργία ορισμένων βιομηχανικών δραστηριοτήτων που προκαλούν ρύπανση πάνω από ένα ορισμένο όριο και τους όρους υπό τους οποίους μπορούν να χορηγηθούν τέτοιες άδειες. Σύμφωνα με την εν λόγω οδηγία, η Επιτροπή θεσπίζει επίσης αναφορές για τις εθνικές αρχές προκειμένου να καθορίζουν τους όρους χορήγησης αδειών. Για παράδειγμα, η εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2017/1442 της Επιτροπής παρέχει την αναφορά για τον καθορισμό των όρων αδειοδότησης για μεγάλες μονάδες καύσης.
- 3.3.4.3.** Στο πλαίσιο της Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ανακοίνωσε την αναθεώρηση της οδηγίας για τις βιομηχανικές εκπομπές, προκειμένου να επιτευχθεί η φιλοδοξία της ΕΕ για μηδενική ρύπανση. Στο Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους» η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θέτει ως στόχο τη βελτίωση της ποιότητας του αέρα ώστε να μειωθεί ο αριθμός των πρόωρων θανάτων που προκαλούνται από την ατμοσφαιρική ρύπανση κατά 55% και να μειωθούν κατά 25% τα οικοσυστήματα της ΕΕ στα οποία η ατμοσφαιρική ρύπανση απειλεί τη βιοποικιλότητα. Επιπλέον, το σχέδιο περιγράφει λεπτομερώς μια σειρά δράσεων, όπως η ευθυγράμμιση των προτύπων ποιότητας του αέρα με τις τελευταίες συστάσεις του Παγκόσμιου Οργανισμού Υγείας.
- 3.3.4.4.** Στις 5 Απριλίου 2022, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε πρόταση οδηγίας για την τροποποίηση της οδηγίας για τις βιομηχανικές εκπομπές με στόχους, μεταξύ άλλων:
- Την επέκταση του πεδίου εφαρμογής της οδηγίας ώστε να συμπεριλάβει και άλλες δραστηριότητες, όπως η εξόρυξη, η παραγωγή μπαταριών μεγάλης κλίμακας και η κτηνοτροφία

- ▶ Την ενίσχυση των απαιτήσεων που συνδέονται με τους όρους αδειοδότησης
- ▶ Την αυστηροποίηση των κανόνων που ισχύουν για τις παραβιάσεις
- ▶ Τη δημιουργία ενός κέντρου καινοτομίας για τον βιομηχανικό μετασχηματισμό και τις εκπομπές (INCITE), το οποίο θα συλλέγει και θα αναλύει πληροφορίες σχετικά με καινοτόμες τεχνικές
- ▶ Να επιβάλει στους φορείς εκμετάλλευσης των εγκαταστάσεων που καλύπτονται από την οδηγία για τις βιομηχανικές εκπομπές την υποχρέωση να συμπεριλάβουν σχέδια μετασχηματισμού στα συστήματα περιβαλλοντικής διαχείρισης έως τις 30 Ιουνίου 2030. Το εν λόγω σχέδιο μετασχηματισμού περιέχει πληροφορίες σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο η εγκατάσταση θα μετασχηματιστεί κατά την περίοδο 2030-2050, προκειμένου να συμβάλει στην ανάπτυξη μιας βιώσιμης, καθαρής, κυκλικής και κλιματικά ουδέτερης οικονομίας έως το 2050.

3.3.4.5. Οδικές μεταφορές - Οι κανονισμοί 2019/631 και 2019/1242 καθορίζουν πρότυπα επιδόσεων εκπομπών CO₂ για τα νεοαξινομημένα αυτοκίνητα και ελαφρά επαγγελματικά οχήματα και τα νεοαξινομημένα βαρέα οχήματα.

3.3.4.6. Σύμφωνα με την Πράσινη Συμφωνία και τη δέσμη μέτρων «Fit for 55», η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε πρόταση για την τροποποίηση του κανονισμού 2019/631, θέτοντας νέους στόχους εκπομπών CO₂ για τα αυτοκίνητα και τα ελαφρά επαγγελματικά οχήματα, προκειμένου να συμβάλει στην επίτευξη κλιματικής ουδετερότητας έως το 2050.

3.3.4.7. Ναυτιλία και αεροπορία - Η διεθνής ναυτιλία και η αεροπορία αποτελούν μεγάλη και αυξανόμενη πηγή εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου. Στις 14 Ιουλίου 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε πρόταση οδηγίας με στόχο την αναθεώρηση των κανόνων της ΕΕ για το σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπών στον τομέα των αερομεταφορών.

3.3.4.8. Η πρόταση κανονισμού για τις υποδομές εναλλακτικών καυσίμων απαιτεί να έχουν τα πλοία και τα αεροσκάφη πρόσβαση σε καθαρή ηλεκτρική ενέργεια σε μεγάλα λιμάνια και αεροδρόμια. Η αεροπορική πρωτοβουλία ReFuelEU θα υποχρεώσει τους προμηθευτές καυσίμων να αναμειγνύουν αυξανόμενα επίπεδα βιώσιμων αεροπορικών καυσίμων στα καύσιμα αεριωθούμενων αεροσκαφών που επιβιβάζονται στα αεροδρόμια της ΕΕ. Ομοίως, η ναυτιλιακή πρωτοβουλία FuelEU θα τονώσει την υιοθέτηση βιώσιμων ναυτιλιακών καυσίμων και τεχνολογιών μηδενικών εκπομπών, θέτοντας ένα μέγιστο όριο για την περιεκτικότητα σε αέρια θερμοκηπίου της ενέργειας που χρησιμοποιούν τα πλοία που προσεγγίζουν ευρωπαϊκούς λιμένες.

3.3.4.9. Εκπομπές από μη οδικά κινητά μηχανήματα - Ο κανονισμός (ΕΕ) 2016/1628 σχετικά με τις απαιτήσεις για τα όρια εκπομπών αερίων και σωματιδιακών ρύπων για κινητήρες εσωτερικής καύσης καθορίζει όρια εκπομπών ρύπων

για μια ευρεία ποικιλία μηχανημάτων που χρησιμοποιούνται εκτός δρόμου, διαφορετικών κατηγοριών ισχύος και εφαρμογών, με στόχο τη σταδιακή μείωση των εκπομπών και τη σταδιακή κατάργηση του εξοπλισμού με τους πιο ρυπογόνους κινητήρες. Ισχύει για:

- ▶ Μικρό εξοπλισμό κηπουρικής και χειρός (χλοοκοπτικές μηχανές, αλυσοπίρινα κ.λπ.),
- ▶ Μηχανήματα κατασκευαστικών/δομικών έργων (εκσκαφείς, φορτωτές, μπουλντόζες κ.λπ.),
- ▶ Γεωργικά και αγροτικά μηχανήματα (θεριζοαλωνιστικές μηχανές, καλλιεργητές κ.λπ.),
- ▶ Σιδηροδρομικά βαγόνια, ατμομηχανές και πλοία εσωτερικής ναυσιπλοΐας.

3.3.4.10. Ο κανονισμός (ΕΕ) 2020/1040 εκδόθηκε για την παράταση ορισμένων μεταβατικών διατάξεων του κανονισμού 2016/1628 προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι επιπτώσεις της κρίσης COVID-19 στους κατασκευαστές μη οδικών κινητών μηχανημάτων.

3.3.4.11. Εκπομπή θορύβου από εξοπλισμό εξωτερικού χώρου - Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή αναγνώρισε τον θόρυβο ως ένα από τα πιο πιεστικά προβλήματα στις αστικές περιοχές σε όλη την Ευρώπη και τόνισε την ανάγκη να ληφθούν μέτρα για τις διάφορες πηγές θορύβου, στο πλαίσιο του περιβαλλοντικού σχεδίου δράσης της το 1993. Η επακόλουθη «μελλοντική πολιτική για τον θόρυβο» καθορίζει τα βήματα για την ανάπτυξη μιας οδηγίας που θα ρυθμίζει ειδικά τον θόρυβο που δημιουργείται από τον υπαίθριο εξοπλισμό.

3.3.4.12. Η οδηγία 2000/14/ΕΚ για τον θόρυβο σε εξωτερικούς χώρους (OND) ρυθμίζει τις εκπομπές θορύβου στο περιβάλλον από τον εξοπλισμό εξωτερικών χώρων. Κατονομάζει περίπου 57 τύπους εξοπλισμού. Ο κύριος τύπος είναι τα μηχανήματα εξωτερικού χώρου, όπως ο εξοπλισμός που χρησιμοποιείται σε εργοτάξια ή σε πάρκα και κήπους.

Νομοθεσία

Οδηγία 94/63/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Δεκεμβρίου 1994, για τον έλεγχο των εκπομπών πτητικών οργανικών ενώσεων (ΠΟΕ) που προκύπτουν από την αποθήκευση βενζίνης και τη διανομή της από τους τερματικούς σταθμούς στα πρατήρια καυσίμων

Οδηγία 2000/14/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 8ης Μαΐου 2000 για την προσέγγιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με την εκπομπή θορύβου στο περιβάλλον από εξοπλισμό που προορίζεται για χρήση σε εξωτερικούς χώρους.

Οδηγία 2004/107/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 15ης Δεκεμβρίου 2004, σχετικά με το αρσενικό, το κάδμιο, τον υδράργυρο, το νικέλιο και τους πολυκυκλικούς αρωματικούς υδρογονάνθρακες στον ατμοσφαιρικό αέρα

Οδηγία 2008/50/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 2008, για την ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα και καθαρότερο αέρα για την Ευρώπη

Οδηγία 2009/126/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Οκτωβρίου 2009, για το στάδιο II της ανάκτησης ατμών βενζίνης κατά τον ανεφοδιασμό με καύσιμα μηχανοκίνητων οχημάτων σε πρατήρια καυσίμων

Οδηγία 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, για τις βιομηχανικές εκπομπές (ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης)

Οδηγία (ΕΕ) 2015/2193 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2015, για τον περιορισμό των εκπομπών ορισμένων ρύπων στον αέρα από μεσαίες εγκαταστάσεις καύσης

Κανονισμός (ΕΕ) 2016/1628 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Σεπτεμβρίου 2016, για τις απαιτήσεις σχετικά με τα όρια εκπομπών αερίων και σωματιδιακών ρύπων και την έγκριση τύπου για κινητήρες εσωτερικής καύσης για μη οδικά κινητά μηχανήματα, για την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΕ) αριθ. 1024/2012 και (ΕΕ) αριθ. 167/2013 και για την τροποποίηση και κατάργηση της οδηγίας 97/68/ΕΚ

Εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2017/1442 της Επιτροπής, της 31ης Ιουλίου 2017, για τη θέσπιση συμπερασμάτων σχετικά με τις βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές (ΒΔΤ), σύμφωνα με την οδηγία 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, για τις μεγάλες μονάδες καύσης

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/631 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Απριλίου 2019, για τον καθορισμό προτύπων επιδόσεων εκπομπών CO₂ για τα νέα επιβατικά αυτοκίνητα και για τα νέα ελαφρά επαγγελματικά οχήματα και για την κατάργηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 443/2009 και (ΕΕ) αριθ. 510/2011

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/1242 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Ιουνίου 2019, για τον καθορισμό προτύπων επιδόσεων εκπομπών CO₂ για νέα βαρέα οχήματα και για την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 595/2009 και (ΕΕ) 2018/956 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και της οδηγίας 96/53/ΕΚ του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η ευρωπαϊκή πράσινη συμφωνία, COM/2019/640

Κανονισμός (ΕΕ) 2020/1040 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 15ης Ιουλίου 2020, για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) 2016/1628 όσον αφορά τις μεταβατικές διατάξεις

του προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι επιπτώσεις της κρίσης COVID-19

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 12ης Μαΐου 2021 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Πορεία προς έναν υγιή πλανήτη για όλους, «Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους», COM/2021/400

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) 2019/631 όσον αφορά την ενίσχυση των προτύπων επιδόσεων για τις εκπομπές CO₂ από τα καινούργια επιβατικά αυτοκίνητα και από τα καινούργια ελαφρά επαγγελματικά οχήματα, σύμφωνα με την αυξημένη κλιματική φιλοδοξία της Ένωσης, COM/2021/556

Πρόταση οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Ιουλίου 2021 για την τροποποίηση της οδηγίας 2003/87/ΕΚ όσον αφορά τη συμβολή των αεροπορικών μεταφορών στον στόχο της Ένωσης για μείωση των εκπομπών στο σύνολο της οικονομίας και για την κατάλληλη εφαρμογή ενός παγκόσμιου αγορακεντρικού μέτρου, COM/2021/552

Πρόταση κανονισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Ιουλίου 2021, για την ανάπτυξη υποδομών εναλλακτικών καυσίμων και για την κατάργηση της οδηγίας 2014/94/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, COM/2021/559

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τη διασφάλιση ισότιμων όρων ανταγωνισμού για βιώσιμες αεροπορικές μεταφορές, COM/2021/561

Πρόταση κανονισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Ιουλίου 2021 για τη χρήση ανανεώσιμων καυσίμων και καυσίμων χαμηλών ανθρακούχων εκπομπών στις θαλάσσιες μεταφορές και για την τροποποίηση της οδηγίας 2009/16/ΕΚ, COM/2021/562

Πρόταση της 5ης Απριλίου 2022 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση της οδηγίας 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, περί βιομηχανικών εκπομπών (ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης) και της οδηγίας 1999/31/ΕΚ του Συμβουλίου, της 26ης Απριλίου 1999, περί υγειονομικής ταφής των αποβλήτων, COM/2022/156

3.3.5. Ευθύνη για περιβαλλοντική ζημία και απόβλητα

- 3.3.5.1. Οδηγία για την περιβαλλοντική ευθύνη - Η οδηγία 2004/35/ΕΚ για την περιβαλλοντική ευθύνη θεσπίζει ένα πλαίσιο για την περιβαλλοντική ευθύνη με βάση την αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει». Ο βασικός κανόνας είναι ότι οι φορείς εκμετάλλευσης ορισμένων δραστηριοτήτων που προκαλούν ζημία

στο περιβάλλον πρέπει να λαμβάνουν τα αναγκαία προληπτικά ή διορθωτικά μέτρα και να αναλαμβάνουν όλες τις σχετικές δαπάνες.

- 3.3.5.2.** Το άρθρο 2 παράγραφος 1 της οδηγίας για την περιβαλλοντική ευθύνη παρέχει έναν ευρύ ορισμό της «περιβαλλοντικής ζημίας». Εκτός από τη «ζημία προστατευόμενων ειδών και φυσικών οικοτόπων» και τη «ζημία των υδάτων», περιλαμβάνει επίσης «ζημία του εδάφους» η οποία ορίζεται ως «οιαδήποτε ρύπανση του εδάφους η οποία δημιουργεί σοβαρό κίνδυνο δυσμενών συνεπειών για την ανθρώπινη υγεία, ως αποτέλεσμα της άμεσης ή έμμεσης εισαγωγής εντός του εδάφους, επί του εδάφους ή στο υπέδαφος, ουσιών, παρασκευασμάτων, οργανισμών ή μικροοργανισμών».
- 3.3.5.3.** Η οδηγία διακρίνει δύο περιπτώσεις στις οποίες εφαρμόζεται το καθεστώς ευθύνης. Πρώτον, ένα πρόσωπο μπορεί να θεωρηθεί υπεύθυνο για περιβαλλοντική ζημία που προκαλείται από οποιαδήποτε από τις δραστηριότητες που απαριθμούνται στο παράρτημα ΙΙΙ της οδηγίας και για κάθε άμεσο κίνδυνο τέτοιας ζημίας (άρθρο 3 παράγραφος 1 στοιχείο α)). Οι δραστηριότητες αυτές περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τις δραστηριότητες διαχείρισης αποβλήτων, την απόρριψη ρύπων στον αέρα, στα εσωτερικά επιφανειακά και υπόγεια ύδατα, κάθε σκόπιμη απελευθέρωση γενετικά τροποποιημένων οργανισμών στο περιβάλλον, την άντληση και τη δέσμευση υδάτων και διάφορες δραστηριότητες σχετικά με επικίνδυνες ουσίες ή αγαθά. Δεύτερον, το καθεστώς ευθύνης εφαρμόζεται σε ζημίες σε προστατευόμενα είδη και φυσικούς οικοτόπους ή σε άμεση απειλή τους, που προκαλούνται από οποιαδήποτε δραστηριότητες εκτός του παραρτήματος ΙΙΙ, υπό την προϋπόθεση ότι ο φορέας εκμετάλλευσης είναι αμελής ή υπαίτιος (άρθρο 3 παράγραφος 1 στοιχείο β)).
- 3.3.5.4.** Τον Μάρτιο του 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε κατευθυντήριες γραμμές που αποσαφηνίζουν περαιτέρω το πεδίο εφαρμογής της έννοιας «περιβαλλοντική ζημία». Μετά από αξιολόγηση που διενήργησε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή το 2016, διαπιστώθηκε ότι η εφαρμογή της οδηγίας παρεμποδίστηκε από τη σημαντική έλλειψη ομοιόμορφης εφαρμογής των εννοιών της, ιδίως όσον αφορά την περιβαλλοντική ζημία. Οι κατευθυντήριες γραμμές αναφέρουν ότι η περιβαλλοντική ζημία πρέπει να γίνεται κατανοητή «σε σχέση με τα πρόσωπα που ενδέχεται να υπέχουν σχετική νομική ευθύνη δυνάμει της οδηγίας, τις περιστάσεις και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες μπορεί να στοιχειοθετηθεί η ευθύνη τους, καθώς και τα είδη της δράσης που πρέπει να αναλάβουν λόγω της ευθύνης αυτής» (σημείο 10), δηλαδή τους φορείς εκμετάλλευσης όσον αφορά τις επαγγελματικές δραστηριότητες που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας, οι οποίες περιγράφονται κυρίως στο παράρτημα ΙΙΙ της οδηγίας. Η ευθύνη των φορέων εκμετάλλευσης που καλύπτονται από το παράρτημα ΙΙΙ είναι αυστηρή, δεδομένου ότι δεν απαιτείται υπαιτιότητα. Μόνο η αιτιώδης συνάφεια αρκεί για να θεωρηθεί υπεύθυνος ο φορέας εκμετάλλευσης.

- 3.3.5.5.** Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ανακοίνωσε, στο «Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση του αέρα, του νερού και του εδάφους», τη βούλησή της να διασφαλίσει την αυστηρότερη εφαρμογή και επιβολή της νομοθεσίας της ΕΕ για την πρόληψη της ρύπανσης, αξιολογώντας, μεταξύ άλλων, την οδηγία για την περιβαλλοντική ευθύνη.
- 3.3.5.6.** Οδηγία-πλαίσιο για τα απόβλητα - Η οδηγία-πλαίσιο για τα απόβλητα 2008/98/ΕΚ θεσπίζει ένα νομικό πλαίσιο για την προστασία του περιβάλλοντος και της ανθρώπινης υγείας μέσω της πρόληψης ή της μείωσης των δυσμενών επιπτώσεων της παραγωγής και της διαχείρισης των αποβλήτων. Ειδικότερα, η οδηγία καθορίζει μια σειρά λεπτομερών μέτρων για την πρόληψη, την ανάκτηση και τη διάθεση των αποβλήτων χωρίς να τίθεται σε κίνδυνο η ανθρώπινη υγεία και χωρίς να χρησιμοποιούνται διεργασίες ή μέθοδοι που θα έβλαπταν το περιβάλλον.
- 3.3.5.7.** Ως «απόβλητο» ορίζεται από την οδηγία κάθε ουσία ή αντικείμενο το οποίο ο κάτοχός του απορρίπτει ή προτίθεται ή υποχρεούται να απορρίψει (άρθρο 3 παράγραφος 1).
- 3.3.5.8.** Το άρθρο 8 της οδηγίας προβλέπει ότι τα κράτη μέλη μπορούν να λαμβάνουν νομοθετικά και μη νομοθετικά μέτρα για να εξασφαλίζουν ότι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα τα οποία κατ' επάγγελμα αναπτύσσουν, κατασκευάζουν, μεταποιούν, επεξεργάζονται, πωλούν ή εισάγουν προϊόντα (παραγωγός του προϊόντος) φέρουν διευρυμένη ευθύνη παραγωγού Το «πρόγραμμα διευρυμένης ευθύνης του παραγωγού» ορίζεται στο άρθρο 3 παράγραφος 21 ως δέσμη κανόνων που καθορίζονται από τα κράτη μέλη προκειμένου να διασφαλιστεί ότι οι παραγωγοί των προϊόντων φέρουν οικονομική ευθύνη ή οικονομική και οργανωτική ευθύνη για τη διαχείριση του σταδίου του κύκλου ζωής ενός προϊόντος που καθίσταται απόβλητο.
- 3.3.5.9.** Επιπλέον, το άρθρο 29 της οδηγίας προβλέπει ότι τα κράτη μέλη καταρτίζουν προγράμματα πρόληψης της δημιουργίας αποβλήτων, τα οποία καθορίζουν τα μέτρα πρόληψης που εφαρμόζονται στις επιχειρήσεις. Στόχος των μέτρων αυτών είναι να σπάσει η σχέση μεταξύ της οικονομικής ανάπτυξης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που συνδέονται με την παραγωγή αποβλήτων. Στο παράρτημα IV της οδηγίας απαριθμούνται ορισμένα μέτρα που μπορούν να επηρεάσουν (i) τις συνθήκες-πλαίσιο που σχετίζονται με την παραγωγή αποβλήτων, (ii) τη φάση σχεδιασμού, παραγωγής και διανομής ενός προϊόντος και (iii) τις φάσεις κατανάλωσης και χρήσης.
- 3.3.5.10.** Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία περιλαμβάνει τη δέσμευση για την υιοθέτηση «νέας νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένων στόχων και μέτρων για την αντιμετώπιση της υπερβολικής συσκευασίας και της παραγωγής αποβλήτων». Στο πλαίσιο της Πράσινης Συμφωνίας, το Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση του αέρα, του νερού και του εδάφους» συνδέει όλες τις σχετικές πολιτικές της ΕΕ για την αντιμετώπιση και την πρόληψη της ρύπανσης και προ-

βλέπει την επανεξέταση της σχετικής νομοθεσίας της ΕΕ για τον εντοπισμό των κενών που παραμένουν στη νομοθεσία της ΕΕ. Ως εκ τούτου, για το 2030 τίθενται βασικοί στόχοι για τη μείωση της ρύπανσης στην πηγή, όπως η σημαντική μείωση της παραγωγής αποβλήτων και των υπολειμματικών αστικών αποβλήτων. Το σχέδιο περιγράφει λεπτομερώς μια σειρά δράσεων, δηλαδή την αναθεώρηση της πλειοψηφίας των νομοθεσιών της ΕΕ για τα απόβλητα, ώστε να προσαρμοστούν στις αρχές της καθαρής και κυκλικής οικονομίας.

- 3.3.5.11.** Απόβλητα από ηλεκτρικό και ηλεκτρονικό εξοπλισμό (ΑΗΗΕ) - Η οδηγία 2012/19/ΕΕ για τα απόβλητα από ηλεκτρικό και ηλεκτρονικό εξοπλισμό έχει ως στόχο να συμβάλει στην προστασία του περιβάλλοντος και της ανθρώπινης υγείας, προλαμβάνοντας ή μειώνοντας τις δυσμενείς επιπτώσεις της παραγωγής και διαχείρισης των αποβλήτων από ηλεκτρικό και ηλεκτρονικό εξοπλισμό. Ειδικότερα, το άρθρο 4 της οδηγίας απαιτεί από τα κράτη μέλη να ενθαρρύνουν τη συνεργασία μεταξύ παραγωγών και ανακυκλωτών και μέτρα για την προώθηση του σχεδιασμού και της παραγωγής ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, ιδίως με σκοπό τη διευκόλυνση της επαναχρησιμοποίησης, αποσυναρμολόγησης και ανάκτησης των ΑΗΗΕ, των κατασκευαστικών στοιχείων και των υλικών τους.

Νομοθεσία

Οδηγία 2004/35/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με την περιβαλλοντική ευθύνη όσον αφορά την πρόληψη και την αποκατάσταση περιβαλλοντικής ζημίας

Οδηγία 2008/98/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19ης Νοεμβρίου 2008, για τα απόβλητα και την κατάργηση ορισμένων οδηγιών

Οδηγία 2012/19/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Ιουλίου 2012, σχετικά με τα απόβλητα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού (ΑΗΗΕ)

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, COM/2019/640

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 7ης Απριλίου 2021 - Κατευθυντήριες γραμμές που παρέχουν μια κοινή ερμηνεία του όρου «περιβαλλοντική ζημία» που ορίζεται στο άρθρο 2 της οδηγίας 2004/35/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την περιβαλλοντική ευθύνη όσον αφορά την πρόληψη και την αποκατάσταση περιβαλλοντικής ζημίας, 2021/C 118/01

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 12ης Μαΐου 2021 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Πορεία προς έναν υγιή πλανήτη για όλους, «Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους», COM/2021/400

3.4. Ενέργεια

- 3.4.1.** Γενικά - Το πλαίσιο της ενεργειακής πολιτικής της ΕΕ έχει άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στην εκτίμηση των ΕΜΕ. Συνεπώς, είναι ενδιαφέρον για τους εκτιμητές να εξετάζουν τα εμπορικά ζητήματα που προκύπτουν από αυτό το πλαίσιο κατά την εκτίμηση κινητών περιουσιακών στοιχείων. Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι το στοιχείο ΕΜΕ μπορεί, στο πλαίσιο αυτό, όχι μόνο να θέτει προβλήματα ενεργειακής κατανάλωσης και αναποτελεσματικότητας που πρέπει να αντιμετωπιστούν, αλλά και να προσφέρει λύσεις όσον αφορά τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής και τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.
- 3.4.2.** Πλαίσιο ενεργειακής πολιτικής - Σύμφωνα με το άρθρο 194 παράγραφος 1 της ΣΛΕΕ, η ενεργειακή πολιτική της ΕΕ αποσκοπεί, μεταξύ άλλων, στην προώθηση της ενεργειακής απόδοσης και της εξοικονόμησης ενέργειας και στην ανάπτυξη νέων και ανανεώσιμων μορφών ενέργειας.
- 3.4.3.** Τρέχοντες στόχοι της ΕΕ - Το πλαίσιο της ΕΕ θέτει δύο κύριους στόχους όσον αφορά την ενέργεια. Πρώτον, σύμφωνα με το άρθρο 3 παράγραφος 1 της οδηγίας 2018/2001 για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, το μερίδιο της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στην ακαθάριστη τελική κατανάλωση ενέργειας της Ένωσης το 2030 θα πρέπει να είναι τουλάχιστον 32%. Δεύτερον, το άρθρο 1 παράγραφος 1 της οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση 2018/2002 θεσπίζει έναν πρωταρχικό στόχο ενεργειακής απόδοσης της ΕΕ για το 2030 ύψους τουλάχιστον 32,5% σε σύγκριση με τις προβλέψεις.
- 3.4.4.** Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία & επανεξέταση των υφιστάμενων στόχων της ΕΕ - Ο Ευρωπαϊκός Κανονισμός για το Κλίμα (ΕΕ) 2021/1119 κατοχυρώνει την ουδετερότητα ως προς τον άνθρακα έως το 2050 και έναν νέο κλιματικό στόχο της ΕΕ για το 2030, ο οποίος προβλέπει τουλάχιστον 55% μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου σε σχέση με το 1990.
- 3.4.5.** Στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε επίσης μια δέσμη μέτρων που αποτελείται από διάφορες νομοθετικές προτάσεις.
- 3.4.6.** Η νομοθετική δέσμη «Fit for 55» περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την αναθεώρηση της οδηγίας για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας. Η παρούσα πρόταση αυξάνει τον στόχο για το μερίδιο των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας στο ενεργειακό μείγμα της ΕΕ στο 40% έως το 2030. Ένα σημαντικό εργαλείο για την επίτευξη αυτού του στόχου είναι ο αυξημένος εξηλεκτρισμός στον τομέα των μεταφορών.
- 3.4.7.** Παράλληλα, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ενέκρινε πρόταση για την επικαιροποίηση της οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση. Στόχος της πρότασης είναι να αυξηθεί ο στόχος για τη μείωση της κατανάλωσης πρωτογενούς και τελικής ενέργειας έως το 2030. Σε αυτό το πλαίσιο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπογραμμίζει ότι «ενώ το δυναμικό εξοικονόμησης ενέργειας παραμένει μεγάλο σε όλους τους τομείς, υπάρχει μια ιδιαίτερη πρόκληση που αφορά τις μεταφορές, καθώς είναι υπεύθυνες για το 30 % της τελικής κατανάλωσης ενέργειας [...] Ένας άλλος σημαντικός τομέας στον οποίο αποδίδεται αυξανόμενη προσοχή είναι ο τομέας των τεχνολογιών της πληροφορίας και των επικοινωνιών».

ωνιών (ΤΠΕ), ο οποίος ευθύνεται για το 5-9 % της συνολικής χρήσης ηλεκτρικής ενέργειας παγκοσμίως και για πάνω από το 2 % του συνόλου των εκπομπών.» Η πρόταση ενισχύει τις απαιτήσεις για ορισμένες επιχειρήσεις. Για παράδειγμα, οι μεγαλύτερες εταιρείες που χρησιμοποιούν ενέργεια θα πρέπει να εφαρμόσουν συστήματα διαχείρισης ενέργειας στο μέλλον. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξηγεί ότι οι εταιρείες αυτές είναι πιθανόν να είναι πιο αποτελεσματικές στο να εξασφαλίσουν ότι θα γίνουν περισσότερες επενδύσεις εξοικονόμησης ενέργειας, ενώ πιθανόν να έχουν μικρότερη συνολική επιβάρυνση κόστους για την εταιρεία.

- 3.4.8.** Σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου - Προκειμένου να επιτευχθούν οι φιλοδοξίες της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή πρότεινε τον Ιούλιο του 2021 να τροποποιηθεί η οδηγία 2003/87/ΕΚ για το σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής, προκειμένου να τεθεί η οδηγία σε συνεκτική ευθυγράμμιση με τις οικονομικά αποδοτικές μειώσεις των εκπομπών των κτιρίων και των οδικών μεταφορών που προκύπτουν από έναν συνδυασμό τιμολόγησης των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα και ενίσχυσης του υφιστάμενου κανονιστικού πλαισίου για τους εν λόγω τομείς.
- 3.4.9.** Κοινωνικό ταμείο για το κλίμα – Τον Ιούλιο του 2021, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε την πρόταση κανονισμού για τη σύσταση ενός κοινωνικού ταμείου για το κλίμα, στο πλαίσιο της αναθεώρησης του συστήματος εμπορίας εκπομπών της ΕΕ στο πλαίσιο της νομοθετικής δέσμης «Fit for 55». Το ταμείο αυτό αποσκοπεί στην αντιμετώπιση των κοινωνικών και διανεμητικών επιπτώσεων του νέου συστήματος εμπορίας εκπομπών για τα κτίρια και τις οδικές μεταφορές και στην παροχή ειδικής χρηματοδότησης στα κράτη μέλη προκειμένου να βοηθηθούν οι πολίτες να χρηματοδοτήσουν επενδύσεις σε ενεργειακή απόδοση, συστήματα θέρμανσης και ψύξης και καθαρότερη κινητικότητα. Κατά την περίοδο 2025-2032, θα διαθέσει συνολικά 72,2 δισ. ευρώ.
- 3.4.10.** Οικολογικός σχεδιασμός για προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια - Η οδηγία 2009/125/ΕΚ για τον οικολογικό σχεδιασμό θεσπίζει ένα πλαίσιο για τον καθορισμό κοινοτικών απαιτήσεων οικολογικού σχεδιασμού για προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια. Ως προϊόν που σχετίζεται με την ενέργεια ορίζεται κάθε αγαθό που έχει αντίκτυπο στην κατανάλωση ενέργειας κατά τη χρήση του και διατίθεται στην αγορά ή/και τίθεται σε λειτουργία. Τον Μάρτιο του 2022, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε πρόταση κανονισμού για τη θέσπιση πλαισίου για τον καθορισμό απαιτήσεων οικολογικού σχεδιασμού για βιώσιμα προϊόντα και την κατάργηση της οδηγίας 2009/125/ΕΚ.

Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή έχει δηλώσει ότι, εν αναμονή της έκδοσης του νέου αυτού κανονισμού, θα διασφαλίσει ότι οι εργασίες στο πλαίσιο της υφιστάμενης οδηγίας για τον οικολογικό σχεδιασμό θα συνεχιστούν, μεταξύ άλλων μέσω της έγκρισης ενός νέου σχεδίου εργασίας για τον οικολογικό σχεδιασμό και την ενεργειακή επισήμανση για την περίοδο 2022-2024, το οποίο θα αφορά νέα προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια και θα επικαιροποιεί και θα αυξάνει τη φιλοδοξία των ήδη ρυθμιζόμενων προϊόντων.

- 3.4.11.** Η μακροπρόθεσμη στρατηγική της ΕΕ - Στις 28 Νοεμβρίου 2018, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε ένα ευρωπαϊκό στρατηγικό μακροπρόθεσμο όραμα για μια κλιματικά ουδέτερη οικονομία. Η ανακοίνωση αυτή υπογραμμίζει τα πορίσματα της ειδικής έκθεσης της Διακυβερνητικής Επιτροπής για την Κλιματική Αλλαγή (IPCC) του Οκτωβρίου 2018 σχετικά με τις επιπτώσεις της υπερθέρμανσης του πλανήτη κατά 1,5°C, σύμφωνα με τα οποία θα υπάρξουν καταστροφικές και μη αναστρέψιμες επιπτώσεις μόλις ο πλανήτης θερμανθεί περισσότερο από 1,5°C σε σχέση με τα προβιομηχανικά επίπεδα και ότι ο μόνος τρόπος για να παραμείνουμε κάτω από τους 1,5°C είναι ο κόσμος να έχει μηδενικές εκπομπές CO₂ μέχρι το 2050.
- 3.4.12.** Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η τρέχουσα πορεία της Ένωσης δεν επαρκεί για την επίτευξη του στόχου αυτού και για την επιβεβαίωση της παγκόσμιας ηγετικής θέσης της Ένωσης στη μετάβαση προς μια οικονομία με καθαρές εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου μηδενικών εκπομπών.
- 3.4.13.** Η ανακοίνωση προσδιόρισε επτά «κύρια στρατηγικά δομικά στοιχεία» για την επίτευξη μιας οικονομίας με μηδενικές εκπομπές αερίων θερμοκηπίου έως το 2050. Ειδικότερα, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπογραμμίζει τη σημασία της ανάληψης περαιτέρω δράσης για i) την ενεργειακή απόδοση, ii) την ανάπτυξη των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και τη χρήση της ηλεκτρικής ενέργειας για την πλήρη απαλλαγή της Ευρώπης από τις ανθρακούχες εκπομπές, iii) την καθαρή κινητικότητα, iv) την κυκλική οικονομία, v) τις έξυπνες υποδομές δικτύων και τις διασυνδέσεις, vi) τη βιοοικονομία και τη δασοπονία και vii) τη δέσμευση και αποθήκευση άνθρακα.
- 3.4.14.** Εθνικά σχέδια για την ενέργεια και το κλίμα - Ένα από τα βασικά μέσα για την επίτευξη των ενεργειακών στόχων της ΕΕ είναι ο κανονισμός για την ενεργειακή διακυβέρνηση 2018/1999, όπως τροποποιήθηκε από τον ευρωπαϊκό κανονισμό για το δίκαιο του κλίματος (ΕΕ) 2021/1119. Ο εν λόγω κανονισμός οργανώνει μια μορφή διαρκούς, κυλιόμενης εποπτείας από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή της προόδου των κρατών μελών σε όλα τα μέτωπα, μέσω της υποχρέωσης των κρατών μελών να καταρτίζουν ολοκληρωμένα εθνικά σχέδια για την ενέργεια και το κλίμα (ΕΣΕΚ), επικαιροποιήσεις των εν λόγω σχεδίων, εκθέσεις προόδου σχετικά με τα σχέδια και τις επικαιροποιήσεις και χωριστές μακροπρόθεσμες στρατηγικές. Οι μακροπρόθεσμες στρατηγικές πρέπει να είναι συγκεκριμένα κυβερνητικά μέτρα που λαμβάνονται στα ακόλουθα πλαίσια:
- ▶ Ενεργειακή απόδοση
 - ▶ Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας
 - ▶ Μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου
 - ▶ Διασυνδέσεις
 - ▶ Έρευνα και καινοτομία
- 3.4.15.** Τα κράτη μέλη θα πρέπει να επικαιροποιήσουν τα ΕΣΕΚ τους έως τις 30 Ιουνίου 2024 στην τελική τους μορφή, ώστε να αντικατοπτρίζουν τις αυξημένες φιλοδοξίες της ΕΕ.

Νομοθεσία

Άρθρο 194 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Οδηγία 2003/87/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Οκτωβρίου 2003, για τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Κοινότητας και για την τροποποίηση της οδηγίας 96/61/ΕΚ του Συμβουλίου

Οδηγία 2009/125/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Οκτωβρίου 2009, για τη θέσπιση πλαισίου για τον καθορισμό απαιτήσεων οικολογικού σχεδιασμού για προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια

Κανονισμός (ΕΕ) 2018/1999 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018, για τη διακυβέρνηση της Ενεργειακής Ένωσης και τη δράση για το κλίμα, για την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 663/2009 και (ΕΚ) αριθ. 715/2009 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, των οδηγιών 94/22/ΕΚ, 98/70/ΕΚ, 2009/31/ΕΚ, 2009/73/ΕΚ, 2010/31/ΕΕ, 2012/27/ΕΕ και 2013/30/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, των οδηγιών 2009/119/ΕΚ και (ΕΕ) 2015/652 του Συμβουλίου και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 525/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 28ης Νοεμβρίου 2018 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή, την Επιτροπή των Περιφερειών και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, Ένας καθαρός πλανήτης για όλους - Ένα ευρωπαϊκό στρατηγικό μακροπρόθεσμο όραμα για μια ευημερούσα, σύγχρονη, ανταγωνιστική και κλιματικά ουδέτερη οικονομία, COM/2018/773.

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2001 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018, για την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018, για την τροποποίηση της οδηγίας 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, COM/2019/640

Κανονισμός (ΕΕ) 2021/1119 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Ιουνίου 2021, για τη θέσπιση πλαισίου για την επίτευξη κλιματικής ουδετερότητας και την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 401/2009 και (ΕΕ) 2018/1999 («ευρωπαϊκό νομοθέτημα για το κλίμα»)

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση της οδηγίας 2003/87/ΕΚ σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Ένωσης, της απόφασης (ΕΕ) 2015/1814

σχετικά με τη θέπιση και τη λειτουργία αποθεματικού για τη σταθερότητα της αγοράς όσον αφορά το σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου, και του κανονισμού (ΕΕ) 2015/757, COM/2021/551

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση της οδηγίας (ΕΕ) 2018/2001 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, του κανονισμού (ΕΕ) 2018/1999 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και της οδηγίας 98/70/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά την προώθηση της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και την κατάργηση της οδηγίας (ΕΕ) 2015/652 του Συμβουλίου, COM/2021/557

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την ενεργειακή απόδοση (αναδιאτύπωση), COM/2021/558

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τη σύσταση Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα, COM/2021/568

Πρόταση της 30ής Μαρτίου 2022 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τη θέπιση πλαισίου για τον καθορισμό απαιτήσεων οικολογικού σχεδιασμού όσον αφορά τα βιώσιμα προϊόντα και για την κατάργηση της οδηγίας 2009/125/ΕΚ, COM/2022/142.

4. Εκτίμηση ΕΜΕ και Φορολογία

4.1. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ)

4.1.1. Γενική επισκόπηση

- 4.1.1.1. Οδηγία ΦΠΑ - Η ισχύουσα νομοθεσία της ΕΕ σχετικά με τον ΦΠΑ καθορίζεται στην οδηγία 2006/112/ΕΚ για τον ΦΠΑ. Η οδηγία ΦΠΑ παρέχει ένα κοινό πλαίσιο όσον αφορά τον τρόπο εφαρμογής του ΦΠΑ στα κράτη μέλη (άρθρα 31 έως 92), τους κανονικούς συντελεστές (άρθρα 93 έως 129 στοιχείο α)), τις απαλλαγές (άρθρα 131 έως 166) και τις εκπτώσεις (άρθρα 167 έως 192).
- 4.1.1.2. Υποκείμενοι στον φόρο και πράξεις - Κατ' αρχήν, ο ΦΠΑ εφαρμόζεται σε όλες τις πράξεις που πραγματοποιούνται στην ΕΕ έναντι ανταλλάγματος (πληρωμής) από υποκείμενο στον φόρο, δηλαδή από κάθε φυσικό πρόσωπο ή οργανισμό που παρέχει φορολογητέα αγαθά ή/και υπηρεσίες στο πλαίσιο επιχειρηματικής δραστηριότητας (άρθρα 12 και 13). Στις φορολογητέες πράξεις περιλαμβάνονται οι παραδόσεις αγαθών ή οι παροχές υπηρεσιών εντός ενός κράτους μέλους, οι ενδοκοινοτικές αποκτήσεις αγαθών (αγαθά που παραδίδονται και αποστέλλονται ή μεταφέρονται από επιχείρηση σε ένα κράτος μέλος σε επιχείρηση σε άλλο κράτος μέλος) και οι εισαγωγές αγαθών στην ΕΕ (άρθρα 14 έως 30).

- 4.1.1.3.** Παράδοση αγαθών - Η παράδοση αγαθών ορίζεται ως η μεταβίβαση του δικαιώματος διάθεσης ενσώματου αγαθού ως ιδιοκτήτη (άρθρο 14).
- 4.1.1.4.** Μειωμένοι συντελεστές και απαλλαγές - Το παράρτημα ΙΙΙ της οδηγίας ΦΠΑ παρέχει κατάλογο των παραδόσεων αγαθών και υπηρεσιών στις οποίες μπορούν να εφαρμοστούν οι μειωμένοι συντελεστές και η απαλλαγή με δικαίωμα έκπτωσης του ΦΠΑ που αναφέρονται στο άρθρο 98 της οδηγίας. Ο κατάλογος περιλαμβάνει την παράδοση αγαθών και την παροχή υπηρεσιών που προορίζονται συνήθως για χρήση στη γεωργική παραγωγή, εξαιρουμένων των κεφαλαιουχικών αγαθών, όπως τα μηχανήματα ή τα κτίρια, και, μέχρι την 1η Ιανουαρίου 2032, την παράδοση χημικών φυτοφαρμάκων και χημικών λιπασμάτων.
- 4.1.1.5.** Ερμηνεία των κανόνων και των εννοιών του ΦΠΑ - Οι κανόνες και οι έννοιες της οδηγίας αποτελούν ανεξάρτητες έννοιες του δικαίου της ΕΕ, οι οποίες ερμηνεύονται αποκλειστικά βάσει του δικαίου της ΕΕ (βλέπε, για παράδειγμα, *Sequeira Mesquita* (C- 278/18)), εκτός εάν η οδηγία ορίζει διαφορετικά. Όταν δεν είναι σαφές πώς θα πρέπει να εφαρμόζονται ορισμένοι κανόνες ΦΠΑ, τα εθνικά δικαστήρια μπορούν να υποβάλλουν ερωτήματα στο ΔΕΕ για την έκδοση προδικαστικής απόφασης σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής των κανόνων. Οι εξαιρέσεις που προβλέπονται στην οδηγία πρέπει να ερμηνεύονται στενά (βλέπε, για παράδειγμα, *Leichenich* (C-532/11)).
- 4.1.1.6.** Επίδραση στην εκτίμηση των ΕΜΕ - Ο ΦΠΑ μπορεί να αποτελέσει σημαντικό παράγοντα στις συναλλαγές ΕΜΕ. Με τους σημαντικούς συντελεστές ΦΠΑ που ισχύουν σε πολλά κράτη μέλη, η μη αναγνώριση του αντικτύπου του ΦΠΑ θα μπορούσε να επηρεάσει την εκτίμηση του στοιχείου ΕΜΕ. Αυτό ισχύει ιδίως στις αγορές όπου ορισμένοι αγοραστές δεν είναι σε θέση να ανακτήσουν πλήρως τον ΦΠΑ. Συνεπώς, ο εκτιμητής θα πρέπει να κατανοεί ή, εάν είναι απαραίτητο, να ζητά οδηγίες σχετικά με το καθεστώς ΦΠΑ του υπό εκτίμηση ΕΜΕ. Ειδικότερα, θα είναι σημαντικό να γνωρίζετε αν το στοιχείο ΕΜΕ απαλλάσσεται ή αν έχει αρθεί η απαλλαγή και, αν υπόκειται σε φόρο, ποιος συντελεστής ΦΠΑ εφαρμόζεται στην επίμαχη συναλλαγή ΕΜΕ.

4.1.2. Η προσφορά γης και κτιρίων

- 4.1.2.1.** Νέα κτίρια και οικοπέδα - Σύμφωνα με το άρθρο 12 παράγραφος 1 της οδηγίας ΦΠΑ, η παράδοση, πριν από την πρώτη χρήση, ενός κτιρίου ή τμημάτων κτιρίου και του οικοπέδου επί του οποίου βρίσκεται το κτίριο, καθώς και η παράδοση οικοπέδων υπόκεινται σε ΦΠΑ. Τα κράτη μέλη μπορούν να εφαρμόζουν κριτήρια διαφορετικά από αυτό της πρώτης κατοίκησης, όπως το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ της ημερομηνίας αποπεράτωσης του κτιρίου και της ημερομηνίας πρώτης παροχής, υπό την προϋπόθεση ότι το διάστημα αυτό δεν υπερβαίνει τα πέντε έτη.
- 4.1.2.2.** Υφιστάμενα κτίρια και άλλα είδη γης - Η παράδοση υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, οικοπέδων επί των οποίων βρίσκεται κτίριο και αδόμητων

οικοπέδων απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ (άρθρο 135 παράγραφος 1 στοιχεία ι) και ια)).

Ωστόσο, τα κράτη μέλη μπορούν να επιτρέψουν στους φορολογούμενους να επιλέξουν την επιβολή ΦΠΑ στις πράξεις αυτές (άρθρο 137 παράγραφος 1 στοιχεία β) και γ)). Εάν ο φορολογούμενος επιλέξει αυτή την επιλογή, ο ΦΠΑ θα επιβαρύνει την παράδοση ακινήτων, αλλά ο φορολογούμενος μπορεί να ανακτήσει τον ΦΠΑ επί των εισροών του. Το ΔΕΕ διευκρίνισε ότι, για τους σκοπούς αυτής της απαλλαγής από τον ΦΠΑ, τα κτίρια και το οικόπεδο επί του οποίου βρίσκονται δεν μπορούν να διαχωριστούν μεταξύ τους (βλ. *Breitsohl* (C-400/98)). Ως εκ τούτου, ο υποκείμενος στον φόρο που παρέχει τόσο κτίρια όσο και το οικόπεδο επί του οποίου αυτά βρίσκονται, μπορεί είτε να κάνει χρήση της απαλλαγής από τον ΦΠΑ για τα κτίρια και το οικόπεδο στο σύνολό τους, είτε να επιλέξει τη φορολόγηση του συνόλου.

- 4.1.2.3. Η έννοια της «γης» - οι κανόνες ΦΠΑ για την παράδοση γης εξαρτώνται από το είδος της γης που παρέχεται. Ως εκ τούτου, είναι σημαντικό να αποσαφηνιστούν τα τρία είδη «γης» που διακρίνει η οδηγία: γη προς οικοδόμηση, έδαφος συνεχόμενο με κτίρια και μη οικοδομημένη γη. Ως «γη προς οικοδόμηση» ορίζεται «η ακάλυπτη ή διαρρυθμισμένη έκταση γης, όπως καθορίζεται από τα κράτη μέλη» (άρθρο 12 παράγραφος 3). Η οδηγία αφήνει εξ ολοκλήρου στα κράτη μέλη να καθορίσουν τι σημαίνει «έδαφος συνεχόμενο με κτίρια» (άρθρο 12 παράγραφος 2) και δεν διευκρινίζει τι σημαίνει «μη οικοδομημένη γη». Ωστόσο, το ΔΕΕ διευκρίνισε ότι οικόπεδο που δεν έχει οικοδομηθεί, αλλά τείνει να οικοδομηθεί, θα πρέπει να θεωρείται οικοδομήσιμο, ακόμη και αν κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν έχουν ακόμη αρχίσει οι εργασίες (βλ., για παράδειγμα, *Woningstichting Maasdriel* (C-543/11) και *Don Bosco Onroerend Goed* (C-461/08)).
- 4.1.2.4. Η έννοια του «κτιρίου» - Το κτίριο ορίζεται ως «κάθε κατασκευή που συνδέεται άρρηκτα με το έδαφος» (άρθρο 12 παράγραφος 2).
- 4.1.2.5. Μία ενιαία παράδοση ή πολλαπλές παραδόσεις - Όταν η παράδοση ακινήτου συνοδεύεται από την παροχή υπηρεσιών ή κινητών αγαθών που συνδέονται με το ακίνητο, θα πρέπει να ελεγχθεί αν οι εν λόγω παραδόσεις πρέπει να εκτιμηθούν χωριστά από πλευράς ΦΠΑ. Για τους σκοπούς του ΦΠΑ, κάθε παράδοση πρέπει κατ' αρχήν να θεωρείται διακριτή και ανεξάρτητη. Ωστόσο, εάν μια συναλλαγή περιλαμβάνει διάφορα στοιχεία, τίθεται το ερώτημα εάν πρέπει να θεωρηθεί ως μια ενιαία παράδοση ή ως διάφορες διακριτές και ανεξάρτητες παραδόσεις που πρέπει να εκτιμηθούν χωριστά.
- 4.1.2.6. Σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΔΕΕ, μια συναλλαγή που συνεπάγεται περισσότερες παροχές πρέπει να θεωρείται ως μία ενιαία παροχή, εάν οι παροχές (i) αποτελούν μία ενιαία, αδιαίρετη οικονομική παράδοση, η οποία θα ήταν τεχνητό να διαχωριστεί ή (ii) αποτελούνται από μία κύρια παράδοση σε σχέση με την οποία οι άλλες παραδόσεις είναι παρεπόμενες, δηλαδή όταν οι παραδόσεις αυτές δεν αποτελούν για τους πελάτες σκοπό αλλά μέσο για την καλύτερη απόλαυση της κύριας παράδοσης.

4.1.2.7. Κατά συνέπεια, όταν πρόκειται για μια ενιαία παράδοση που αφορά γήπεδο επί του οποίου βρίσκεται κτίριο και η παράδοση του γηπέδου αυτού υπερισχύει, ολόκληρη η συναλλαγή μπορεί να απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ. Αντίθετα, εάν η πώληση οικοπέδων ή κτιρίων είναι παρεπόμενη μιας φορολογητέας παράδοσης, μπορεί να αντιμετωπιστεί σύμφωνα με το καθεστώς ΦΠΑ της εν λόγω παράδοσης.

4.1.3. Μίσθωση ή εκμίσθωση ακινήτων

4.1.3.1. Απαλλαγή από τον ΦΠΑ - Κατά γενικό κανόνα, η οδηγία ΦΠΑ απαιτεί από τα κράτη μέλη να απαλλάσσουν από τον ΦΠΑ τη χρηματοδοτική μίσθωση ή την εκμίσθωση ακινήτων υπό όρους που πρέπει να καθορίσουν (άρθρο 135 παράγραφος 1 στοιχείο Ι). Ωστόσο, τα κράτη μέλη μπορούν να περιορίσουν το πεδίο εφαρμογής της απαλλαγής (άρθρο 135 παράγραφος 2). Για παράδειγμα, το ΔΕΕ επιβεβαίωσε ότι τα κράτη μέλη μπορούν να αποφασίσουν να επιβάλουν ΦΠΑ σε όλες τις μισθώσεις και εκμισθώσεις ακινήτων, εκτός από τις κατοικίες (βλ. *Amengual Far* (C-12/98)).

4.1.3.2. Εξαιρέση για τη μίσθωση μόνιμα εγκατεστημένου εξοπλισμού και μηχανημάτων - Η οδηγία ΦΠΑ κατοχυρώνει ορισμένες εξαιρέσεις από τη γενική απαλλαγή από τον ΦΠΑ, μεταξύ άλλων όσον αφορά «τις μισθώσεις των μόνιμα εγκατεστημένων εργαλείων και μηχανημάτων» (άρθρο 135 παράγραφος 2 στοιχείο γ)).

4.1.3.3. Μία ενιαία παράδοση ή πολλαπλές παραδόσεις - Εάν μια συναλλαγή περιλαμβάνει διάφορα στοιχεία, μπορεί να ανακύψει το ερώτημα αν πρέπει να θεωρηθεί ως μία ενιαία παράδοση ή ως περισσότερες διακριτές και ανεξάρτητες παραδόσεις. Στο πλαίσιο αυτό, το ΔΕΕ έκρινε ότι η μίσθωση ενός εστιατορίου μαζί με τον εξοπλισμό και τις συσκευές κουζίνας συνιστά ενιαία παράδοση (*Mailat* (C-17/18)). Στο ίδιο πνεύμα, το ΔΕΕ αποφάσισε ότι η μεταβίβαση της χρήσης αμπελώνων, η οποία συνεπάγεται επίσης τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων και άυλων δικαιωμάτων, πρέπει να θεωρηθεί ως μία ενιαία παράδοση (*Sequeira Mesquita* (C-278/18)). Αντίθετα, ο χαρακτηρισμός της εκμίσθωσης δεν ισχύει εάν η συναλλαγή αφορά ουσιαστικά την παροχή υπηρεσιών και όχι απλώς τη διάθεση ακινήτου. Εν προκειμένω, το ΔΕΕ παρατήρησε ότι η διάθεση αθλητικών εγκαταστάσεων, όπως ένα γήπεδο γκολφ ή ένα γήπεδο ποδοσφαίρου, συνεπάγεται γενικά όχι μόνο την παθητική δραστηριότητα της διάθεσης του γηπέδου, αλλά και μεγάλο αριθμό εμπορικών δραστηριοτήτων. Στις περιπτώσεις αυτές, η χρήση των εγκαταστάσεων θα μπορεί να θεωρηθεί ως μίσθωση μόνο εάν αποτελεί την κύρια υπηρεσία που παρέχεται στο πλαίσιο της συναλλαγής (*Pula Parking* (C-551/15) και *Stockholm Lindöpark* (C-150/99)).

Νομοθεσία

Οδηγία 2006/112/ΕΚ του Συμβουλίου, της 28ης Νοεμβρίου 2006, σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας

4.2. Πράσινη φορολογία

- 4.2.1.** Η φορολογία για τη στήριξη της πράσινης μετάβασης - Προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι της περιβαλλοντικής πολιτικής που επιβάλλει η ευρωπαϊκή πράσινη συμφωνία και να γίνει η μετάβαση σε καθαρότερη ενέργεια, πιο βιώσιμη βιομηχανία και πιο πράσινες συνήθειες, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή τονίζει τη σημασία της προώθησης της πράσινης φορολογίας. Αυτό σημαίνει την επιβολή φόρων στην ενέργεια, τις μεταφορές, τη ρύπανση, τους πόρους, τα ενεργειακά προϊόντα κ.λπ. Στην έκθεσή της με τίτλο «Taxation in support of green transition» (Η φορολογία προς στήριξη της πράσινης μετάβασης) που δημοσιεύθηκε το 2020, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή συνέστησε την άμεση φορολόγηση των αερίων του θερμοκηπίου, την προτεραιότητα των φόρων έναντι των φορολογικών κινήτρων και τη μείωση των επιζήμιων για το περιβάλλον επιδοτήσεων και φορολογικών κινήτρων.
- 4.2.2.** Αναθεώρηση της οδηγίας 2003/96/ΕΚ για τη φορολογία της ενέργειας - Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβαίνει σε αναθεώρηση της οδηγίας για τη φορολογία της ενέργειας, προκειμένου να την ευθυγραμμίσει με το κανονιστικό πλαίσιο και τους στόχους πολιτικής της ΕΕ στον τομέα του κλίματος και της ενέργειας. Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, η αναθεώρηση αυτή είναι απαραίτητη για να *«αναθεωρηθεί ο τρόπος με τον οποίο φορολογούνται τα ενεργειακά προϊόντα στην ΕΕ και να διασφαλιστεί ότι αντικατοπτρίζει καλύτερα τις κλιματικές φιλοδοξίες της ΕΕ»*.
- 4.2.3.** Η πρόταση αποσκοπεί στη διατήρηση της ενιαίας αγοράς της ΕΕ με την επικαιροποίηση του πεδίου εφαρμογής και της δομής των φορολογικών συντελεστών και τον εξορθολογισμό της χρήσης προαιρετικών φορολογικών απαλλαγών και μειώσεων. Ως εκ τούτου, επικεντρώνεται σε δύο κύριους τομείς:
- ▶ Την εισαγωγή μιας νέας δομής φορολογικών συντελεστών με βάση το ενεργειακό περιεχόμενο και τις περιβαλλοντικές επιδόσεις των καυσίμων και της ηλεκτρικής ενέργειας. Κατά συνέπεια, τα ορυκτά καύσιμα θα υπόκεινται σε υψηλότερους ελάχιστους φορολογικούς συντελεστές, ενώ οι ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (όπως τα βιοκαύσιμα, τα συνθετικά καύσιμα και το υδρογόνο) θα υπόκεινται σε χαμηλότερους ελάχιστους φορολογικούς συντελεστές,
 - ▶ Η διεύρυνση της φορολογητέας βάσης με την ένταξη περισσότερων προϊόντων στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας και με την κατάργηση ορισμένων από τις ισχύουσες εθνικές απαλλαγές και μειώσεις συντελεστών, με πολύ μικρότερο περιθώριο για τα κράτη μέλη να καθορίζουν συντελεστές κάτω από τα ελάχιστα όρια για συγκεκριμένους τομείς.

- 4.2.4.** Συστήματα εμπορίας εκπομπών της ΕΕ - Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εξέδωσε επίσης πρόταση για την αναθεώρηση των συστημάτων εμπορίας εκπομπών της ΕΕ, η οποία εισάγει την εμπορία εκπομπών στους τομείς των οδικών μεταφορών και των κτιρίων.

Νομοθεσία

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, COM/2019/640

Φορολογία για την υποστήριξη της πράσινης μετάβασης: επισκόπηση και αξιολόγηση των υφιστάμενων φορολογικών πρακτικών για τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, τελική έκθεση, 2021

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση της οδηγίας 2003/87/ΕΚ σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Ένωσης, της απόφασης (ΕΕ) 2015/1814 σχετικά με τη θέσπιση και τη λειτουργία αποθεματικού για τη σταθερότητα της αγοράς όσον αφορά το σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου, και του κανονισμού (ΕΕ) 2021/551

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Συμβουλίου σχετικά με την αναδιάρθρωση του ενωσιακού πλαισίου φορολογίας των ενεργειακών προϊόντων και της ηλεκτρικής ενέργειας (αναδιατύπωση)

5. Παράρτημα Νομοθεσίας ΕΕ

5.1. Εκτίμηση ΕΜΕ για τις κανονιστικές υποχρεώσεις σύμφωνα με το εταιρικό δίκαιο της ΕΕ

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 2157/2001 του Συμβουλίου, της 8ης Οκτωβρίου 2001, για το καταστατικό μιας ευρωπαϊκής εταιρείας (SE)

Οδηγία του Συμβουλίου 2001/86/ΕΚ από 8 Οκτωβρίου 2001, για τη συμπλήρωση του καταστατικού ευρωπαϊκής εταιρείας, όσον αφορά στη συμμετοχή των εργαζομένων

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1435/2003 του Συμβουλίου, της 22ας Ιουλίου 2003, για το καταστατικό μιας ευρωπαϊκής συνεταιριστικής εταιρείας (SCE)

Οδηγία (ΕΕ) 2017/1132 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Ιουνίου 2017, σχετικά με ορισμένες πτυχές του εταιρικού δικαίου

Οδηγία (ΕΕ) 2019/1151 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Ιουνίου 2019, για την τροποποίηση της οδηγίας (ΕΕ) 2017/1132 όσον αφορά τη χρήση ψηφιακών εργαλείων και διαδικασιών στο εταιρικό δίκαιο

Οδηγία (ΕΕ) 2019/2121 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου από 27ης Νοεμβρίου 2019 για την τροποποίηση της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/1132, όσον αφορά στις διασυστορικές μετατροπές, συγχωνεύσεις και διασπάσεις.

5.2. Εκτίμηση ΕΜΕ για εταιρικές οικονομικές καταστάσεις

Οδηγία 91/674/ΕΟΚ του Συμβουλίου της 19ης Δεκεμβρίου 1991 για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19ης Ιουλίου 2002, για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων

Οδηγία 2003/51/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 18ης Ιουνίου 2003, για την τροποποίηση των οδηγιών του Συμβουλίου 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ, 86/635/ΕΟΚ και 91/674/ΕΟΚ σχετικά με τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ασφαλιστικών επιχειρήσεων

Οδηγία 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Μαΐου 2006, για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών, για την τροποποίηση των οδηγιών 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ του Συμβουλίου και για την κατάργηση της οδηγίας 84/253/ΕΟΚ του Συμβουλίου

Σύσταση της Επιτροπής, της 6ης Μαΐου 2008, σχετικά με την εξωτερική διασφάλιση της ποιότητας των νόμιμων ελεγκτών και των ελεγκτικών γραφείων που ελέγχουν οντότητες δημοσίου συμφέροντος

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1126/2008 της Επιτροπής, της 3ης Νοεμβρίου 2008, για την υιοθέτηση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Οδηγία 2013/34/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και συναφείς εκθέσεις επιχειρήσεων ορισμένων μορφών, την τροποποίηση της οδηγίας 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση των οδηγιών 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ του Συμβουλίου

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, σχετικά με ειδικές απαιτήσεις όσον αφορά τον υποχρεω-

τικό έλεγχο οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος και την κατάργηση της απόφασης 2005/909/ΕΚ της Επιτροπής

Οδηγία 2014/56/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014 για την τροποποίηση της οδηγίας 2006/43/ΕΚ σχετικά με τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών

Οδηγία (ΕΕ) 2021/2101 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2021, για την τροποποίηση της οδηγίας 2013/34/ΕΕ όσον αφορά τη δημοσιοποίηση πληροφοριών για τη φορολογία εισοδήματος από ορισμένες επιχειρήσεις και υποκαταστήματα

5.3. Εκτίμηση ΕΜΕ για χρηματοπιστωτικά ιδρύματα

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 575/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013, σχετικά με τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για πιστωτικά ιδρύματα και επιχειρήσεις επενδύσεων και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 648/2012

Οδηγία 2013/36/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Ιουνίου 2013 σχετικά με την πρόσβαση στη δραστηριότητα πιστωτικών ιδρυμάτων και την προληπτική εποπτεία πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων επενδύσεων, για την τροποποίηση της οδηγίας 2002/87/ΕΚ και για την κατάργηση των οδηγιών 2006/48/ΕΚ και 2006/49/ΕΚ

Εγχειρίδιο της ΕΚΤ του Ιουνίου 2018 για τον έλεγχο της ποιότητας των περιουσιακών στοιχείων

Κατευθυντήριες γραμμές της ΕΑΤ της 29ης Μαΐου 2020 σχετικά με τη χορήγηση και παρακολούθηση δανείων

Πρόταση της 27ης Οκτωβρίου 2021 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 575/2013 όσον αφορά τις απαιτήσεις για τον πιστωτικό κίνδυνο, τον κίνδυνο προσαρμογής πιστωτικής εκτίμησης, τον λειτουργικό κίνδυνο, τον κίνδυνο αγοράς και το κατώτατο όριο παραγωγής

Ενιαίο εγχειρίδιο κανόνων της ΕΑΤ

5.4. Εκτίμηση ΕΜΕ για Ασφαλιστικά και Αντασφαλιστικά Ιδρύματα

Οδηγία 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2009, για την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II)

Οδηγία 2014/51/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, σχετικά με την τροποποίηση των οδηγιών 2003/71/ΕΚ και 2009/138/ΕΚ, και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 1060/2009, (ΕΕ) αριθ. 1094/2010 και (ΕΕ) αριθ. 1095/2010, όσον αφορά τις εξουσίες της Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή

Αρχή Ασφαλίσεων και Επαγγελματικών Συντάξεων) και της Ευρωπαϊκής Εποπτικής Αρχής (Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών) (Omnibus II)

Κατ' εξουσιοδότηση κανονισμός (ΕΕ) 2015/35 της Επιτροπής, της 10ης Οκτωβρίου 2014, για τη συμπλήρωση της οδηγίας 2009/138/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας ασφάλισης και αντασφάλισης (Φερεγγυότητα II)

Κατευθυντήριες γραμμές της ΕΙΟΡΑ της 14ης Σεπτεμβρίου 2015 σχετικά με την αναγνώριση και εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εκτός των τεχνικών προβλέψεων (ΕΙΟΡΑ-BoS-15/113)

5.5. Εκτίμηση ΕΜΕ για Επενδυτικά Κεφάλαια

Οδηγία 2006/43/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Μαΐου 2006, για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και των ενοποιημένων λογαριασμών, για την τροποποίηση των οδηγιών 78/660/ΕΟΚ και 83/349/ΕΟΚ του Συμβουλίου και για την κατάργηση της οδηγίας 84/253/ΕΟΚ του Συμβουλίου

Οδηγία 2009/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Ιουλίου 2009, για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με ορισμένους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ)

Οδηγία 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 8ης Ιουνίου 2011, σχετικά με τους διαχειριστές κεφαλαίων εναλλακτικών επενδύσεων και την τροποποίηση των οδηγιών 2003/41/ΕΚ και 2009/65/ΕΚ και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 1060/2009 και (ΕΕ) Νο 1095/2010

Κατ' εξουσιοδότηση κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 231/2013 της Επιτροπής, της 19ης Δεκεμβρίου 2012, για τη συμπλήρωση της οδηγίας 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά τις εξαιρέσεις, τους γενικούς όρους λειτουργίας, τους θεματοφύλακες, τη μόχλευση, τη διαφάνεια και την εποπτεία

Οδηγία 2014/91/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Ιουλίου 2014, για την τροποποίηση της οδηγίας 2009/65/ΕΚ για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με ορισμένους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (ΟΣΕΚΑ) όσον αφορά τις λειτουργίες θεματοφύλακα, τις πολιτικές αποδοχών και τις κυρώσεις

Πρόταση της 25ης Νοεμβρίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση των οδηγιών 2011/61/ΕΕ και 2009/65/ΕΚ όσον αφορά τις ρυθμίσεις ανάθεσης αρμοδιοτήτων, τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, την υποβολή εποπτικών εκθέσεων, την παροχή υπηρεσιών θεματοφυλακής και φύλαξης και τη χορήγηση δανείων από ταμεία εναλλακτικών επενδύσεων

Ειδική έκθεση 04/2022 του ΕΕΣ της 21ης Φεβρουαρίου 2022 σχετικά με τα επενδυτικά κεφάλαια

5.6. Εκτίμηση EME για τις Τιμές Μεταβίβασης

Κατευθυντήριες γραμμές του ΟΟΣΑ για τις τιμές μεταβίβασης προς τις πολυεθνικές επιχειρήσεις και τις φορολογικές διοικήσεις της 20ής Ιανουαρίου 2022

5.7. Εκτίμηση EME για τους κανόνες περί κρατικών ενισχύσεων

Άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης
Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με την αντιμετώπιση των απομειωμένων περιουσιακών στοιχείων στον κοινοτικό τραπεζικό τομέα

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 19ης Ιουλίου 2016 σχετικά με την έννοια της κρατικής ενίσχυσης που αναφέρεται στο άρθρο 107 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

5.8. Υγεία και Ασφάλεια

Οδηγία 2001/95/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 3ης Δεκεμβρίου 2001, για τη γενική ασφάλεια των προϊόντων

Οδηγία 2006/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Μαΐου 2006, σχετικά με τα μηχανήματα και την τροποποίηση της οδηγίας 95/16/ΕΚ

Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1907/2006 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 18ης Δεκεμβρίου 2006, για την καταχώριση, την αξιολόγηση, την αδειοδότηση και τους περιορισμούς των χημικών προϊόντων (REACH), για τη σύσταση Ευρωπαϊκού Οργανισμού Χημικών Προϊόντων, την τροποποίηση της οδηγίας 1999/45/ΕΚ και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΟΚ) αριθ. 793/93 του Συμβουλίου και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1488/94 της Επιτροπής, καθώς και της οδηγίας 76/769/ΕΟΚ του Συμβουλίου και των οδηγιών 91/155/ΕΟΚ, 93/67/ΕΟΚ, 93/105/ΕΚ και 2000/21/ΕΚ της Επιτροπής.

Οδηγία 2009/127/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Οκτωβρίου 2009, για την τροποποίηση της οδηγίας 2006/42/ΕΚ σχετικά με τα μηχανήματα για την εφαρμογή φυτοφαρμάκων.

Οδηγία 2011/65/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 8ης Ιουνίου 2011, για τον περιορισμό της χρήσης ορισμένων επικίνδυνων ουσιών σε ηλεκτρικό και ηλεκτρονικό εξοπλισμό

Οδηγία 2012/18/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Ιουλίου 2012, για την αντιμετώπιση των κινδύνων μειζόνων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες και για την τροποποίηση και στη συνέχεια την κατάργηση της οδηγίας 96/82/ΕΚ του Συμβουλίου.

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 1025/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Οκτωβρίου 2012, για την ευρωπαϊκή τυποποίηση, την τροποποίηση

των οδηγιών 89/686/ΕΟΚ και 93/15/ΕΟΚ του Συμβουλίου και των οδηγιών 94/9/ΕΚ, 94/25/ΕΚ, 95/16/ΕΚ, 97/23/ΕΚ, 98/34/ΕΚ, 2004/22/ΕΚ, 2007/23/ΕΚ, 2009/23/ΕΚ και 2009/105/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση της απόφασης 87/95/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της απόφασης αριθ. 1673/2006/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 167/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 5ης Φεβρουαρίου 2013, για την έγκριση και την εποπτεία της αγοράς γεωργικών και δασικών οχημάτων

Οδηγία 2014/29/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τη διαθεσιμότητα στην αγορά απλών δοχείων πίεσης

Οδηγία 2014/30/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με την ηλεκτρομαγνητική συμβατότητα

Οδηγία 2014/33/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τους ανελκυστήρες και τα κατασκευαστικά στοιχεία ασφαλείας των ανελκυστήρων

Οδηγία 2014/34/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τον εξοπλισμό και τα συστήματα προστασίας που προορίζονται για χρήση σε εκρήξιμες ατμόσφαιρες

Οδηγία 2014/35/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 26ης Φεβρουαρίου 2014, για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τη διαθεσιμότητα στην αγορά ηλεκτρολογικού υλικού που προορίζεται για χρήση εντός ορισμένων ορίων τάσης

Οδηγία 2014/53/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014 για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τη διαθεσιμότητα ραδιοεξοπλισμού στην αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 1999/5/ΕΚ

Οδηγία 2014/68/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 15ης Μαΐου 2014 για την εναρμόνιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με τη διαθεσιμότητα στην αγορά εξοπλισμού υπό πίεση

Κανονισμός (ΕΕ) 2016/424 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 9ης Μαρτίου 2016, σχετικά με τις εγκαταστάσεις με συρματόσχοινα και την κατάργηση της οδηγίας 2000/9/ΕΚ

Κανονισμός (ΕΕ) 2016/425 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 9ης Μαρτίου 2016, για τα μέσα ατομικής προστασίας και την κατάργηση της οδηγίας 89/686/ΕΟΚ του Συμβουλίου.

Κανονισμός (ΕΕ) 2017/745 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 2017, για τα ιατροτεχνολογικά προϊόντα, για την τροποποίηση της οδηγίας 2001/83/ΕΚ, του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 178/2002 και του κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1223/2009 και για την κατάργηση των οδηγιών 90/385/ΕΟΚ και 93/42/ΕΟΚ του Συμβουλίου

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/1020 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Ιουνίου 2019, για την εποπτεία της αγοράς και τη συμμόρφωση των προϊόντων και την τροποποίηση της οδηγίας 2004/42/ΕΚ και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 765/2008 και (ΕΕ) αριθ. 305/2011

Εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2019/1923 της Επιτροπής, της 18ης Νοεμβρίου 2019, σχετικά με τα εναρμονισμένα πρότυπα για τις εγκαταστάσεις συρματόσχοινων που καταρτίζονται προς υποστήριξη του κανονισμού (ΕΕ) 2016/424 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/2144 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Νοεμβρίου 2019, σχετικά με τις απαιτήσεις έγκρισης τύπου για τα μηχανοκίνητα οχήματα και τα ρυμουλκούμενά τους, και τα συστήματα, κατασκευαστικά στοιχεία και χωριστές τεχνικές μονάδες που προορίζονται για τα οχήματα αυτά, όσον αφορά τη γενική τους ασφάλεια και την προστασία των επιβαινόντων στο όχημα και των ευάλωτων χρηστών του οδικού δικτύου, για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) 2018/858 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 78/2009, (ΕΚ) αριθ. 79/2009 και (ΕΚ) αριθ. 661/2009 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των κανονισμών της Επιτροπής (ΕΚ) αριθ. 631/2009, (ΕΕ) αριθ. 406/2010, (ΕΕ) αριθ. 672/2010, (ΕΕ) αριθ. 1003/2010, (ΕΕ) αριθ. 1005/2010, (ΕΕ) αριθ. 1008/2010, (ΕΕ) αριθ. 1009/2010, (ΕΕ) αριθ. 19/2011, (ΕΕ) αριθ. 109/2011, (ΕΕ) αριθ. 458/2011, (ΕΕ) αριθ. 65/2012, (ΕΕ) αριθ. 130/2012, (ΕΕ) αριθ. 347/2012, (ΕΕ) αριθ. 351/2012, (ΕΕ) αριθ. 1230/2012 και (ΕΕ) 2015/166

Σύσταση (ΕΕ) 2020/403 της Επιτροπής, της 13ης Μαρτίου 2020, σχετικά με τις διαδικασίες αξιολόγησης της συμμόρφωσης και εποπτείας της αγοράς στο πλαίσιο της απειλής COVID-19

Εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2021/76 της Επιτροπής, της 26ης Ιανουαρίου 2021, σχετικά με εναρμονισμένα πρότυπα για ανελκυστήρες και κατασκευαστικά στοιχεία ασφαλείας για ανελκυστήρες που συντάχθηκαν προς υποστήριξη της οδηγίας 2014/33/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, της 11ης Μαρτίου 2020, Ένα νέο σχέδιο δράσης για την κυκλική οικονομία για μια καθαρότερη και ανταγωνιστικότερη Ευρώπη, COM/2020/98.

Πρόταση της 21ης Απριλίου 2021 για έναν κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με τα μηχανολογικά προϊόντα

Πρόταση κανονισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 30ής Ιουνίου 2021 για τη γενική ασφάλεια των προϊόντων, την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1025/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και την κατάργηση της οδηγίας 87/357/ΕΟΚ του Συμβουλίου και της οδηγίας 2001/95/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2021/1182 της Επιτροπής, της 16ης Ιουλίου 2021, σχετικά με τα εναρμονισμένα πρότυπα για τα ιατροτεχνολογικά προϊόντα που καταρτίστηκαν προς υποστήριξη του κανονισμού (ΕΕ) 2017/745 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Σύσταση (ΕΕ) 2021/1433 της Επιτροπής, της 1ης Σεπτεμβρίου 2021, σχετικά με τις διαδικασίες αξιολόγησης της συμμόρφωσης και εποπτείας της αγοράς στο πλαίσιο της απειλής COVID-19

5.9. Περιβαλλοντικές αξιολογήσεις

Οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1992, για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας

Οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Ιουνίου 2001, σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων

Οδηγία 2011/92/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Δεκεμβρίου 2011, σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον

5.10. Ύδρευση

Οδηγία 91/271/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 1991, σχετικά με την επεξεργασία αστικών λυμάτων

Οδηγία 91/676/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 12ης Δεκεμβρίου 1991, για την προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης

Οδηγία 98/83/ΕΚ του Συμβουλίου, της 3ης Νοεμβρίου 1998, για την ποιότητα του νερού ανθρώπινης κατανάλωσης

Οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Οκτωβρίου 2000, για τη θέσπιση πλαισίου κοινοτικής δράσης στον τομέα της πολιτικής των υδάτων

Οδηγία 2006/118/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου,

της 12ης Δεκεμβρίου 2006, σχετικά με την προστασία των υπόγειων υδάτων από τη ρύπανση και την υποβάθμιση

Οδηγία 2007/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 23ης Οκτωβρίου 2007, για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας

Οδηγία 2008/105/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Δεκεμβρίου 2008, σχετικά με τα πρότυπα ποιότητας του περιβάλλοντος στον τομέα της πολιτικής των υδάτων, για την τροποποίηση και τη συνακόλουθη κατάργηση των οδηγιών 82/176/ΕΟΚ, 83/513/ΕΟΚ, 84/156/ΕΟΚ, 84/491/ΕΟΚ, 86/280/ΕΟΚ του Συμβουλίου και για την τροποποίηση της οδηγίας 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, COM/2019/640

Οδηγία (ΕΕ) 2020/2184 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Δεκεμβρίου 2020 σχετικά με την ποιότητα του νερού ανθρώπινης κατανάλωσης

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 12ης Μαΐου 2021 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Πορεία προς έναν υγιή πλανήτη για όλους, «Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους», COM/2021/400

5.11. Ρύπανση

Οδηγία 94/63/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Δεκεμβρίου 1994, για τον έλεγχο των εκπομπών πτητικών οργανικών ενώσεων (ΠΟΕ) που προκύπτουν από την αποθήκευση βενζίνης και τη διανομή της από τους τερματικούς σταθμούς στα πρατήρια καυσίμων

Οδηγία 2000/14/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 8ης Μαΐου 2000 για την προσέγγιση των νομοθεσιών των κρατών μελών σχετικά με την εκπομπή θορύβου στο περιβάλλον από εξοπλισμό που προορίζεται για χρήση σε εξωτερικούς χώρους.

Οδηγία 2004/107/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 15ης Δεκεμβρίου 2004, σχετικά με το αρσενικό, το κάδμιο, τον υδράργυρο, το νικέλιο και τους πολυκυκλικούς αρωματικούς υδρογονάνθρακες στον ατμοσφαιρικό αέρα

Οδηγία 2008/50/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Μαΐου 2008, για την ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα και καθαρότερο αέρα για την Ευρώπη

Οδηγία 2009/126/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Οκτωβρίου 2009, για το στάδιο II της ανάκτησης ατμών βενζίνης κατά τον ανεφοδιασμό με καύσιμα μηχανοκίνητων οχημάτων σε πρατήρια καυσίμων

Οδηγία 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, για τις βιομηχανικές εκπομπές (ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης)

Οδηγία (ΕΕ) 2015/2193 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 25ης Νοεμβρίου 2015, για τον περιορισμό των εκπομπών ορισμένων ρύπων στον αέρα από μεσαίες εγκαταστάσεις καύσης

Κανονισμός (ΕΕ) 2016/1628 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Σεπτεμβρίου 2016, για τις απαιτήσεις σχετικά με τα όρια εκπομπών αερίων και σωματιδιακών ρύπων και την έγκριση τύπου για κινητήρες εσωτερικής καύσης για μη οδικά κινητά μηχανήματα, για την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΕ) αριθ. 1024/2012 και (ΕΕ) αριθ. 167/2013 και για την τροποποίηση και κατάργηση της οδηγίας 97/68/ΕΚ

Εκτελεστική απόφαση (ΕΕ) 2017/1442 της Επιτροπής, της 31ης Ιουλίου 2017, για τη θέσπιση συμπερασμάτων σχετικά με τις βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές (ΒΔΤ), σύμφωνα με την οδηγία 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, για τις μεγάλες μονάδες καύσης

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/631 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Απριλίου 2019, για τον καθορισμό προτύπων επιδόσεων εκπομπών CO₂ για τα νέα επιβατικά αυτοκίνητα και για τα νέα ελαφρά επαγγελματικά οχήματα και για την κατάργηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 443/2009 και (ΕΕ) αριθ. 510/2011

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/1242 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 20ής Ιουνίου 2019, για τον καθορισμό προτύπων επιδόσεων εκπομπών CO₂ για νέα βαρέα οχήματα και για την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 595/2009 και (ΕΕ) 2018/956 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και της οδηγίας 96/53/ΕΚ του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, COM/2019/640

Κανονισμός (ΕΕ) 2020/1040 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 15ης Ιουλίου 2020, για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) 2016/1628 όσον αφορά τις μεταβατικές διατάξεις του προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι επιπτώσεις της κρίσης COVID-19

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 12ης Μαΐου 2021 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Πορεία προς έναν υγιή πλανήτη για όλους, «Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους», COM/2021/400

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΕ) 2019/631 όσον αφορά την ενί-

σχυση των προτύπων επιδόσεων για τις εκπομπές CO₂ από τα καινούργια επιβατικά αυτοκίνητα και από τα καινούργια ελαφρά επαγγελματικά οχήματα, σύμφωνα με την αυξημένη κλιματική φιλοδοξία της Ένωσης, COM/2021/556

Πρόταση οδηγίας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Ιουλίου 2021 για την τροποποίηση της οδηγίας 2003/87/EK όσον αφορά τη συμβολή των αεροπορικών μεταφορών στον στόχο της Ένωσης για μείωση των εκπομπών στο σύνολο της οικονομίας και για την κατάλληλη εφαρμογή ενός παγκόσμιου αγορακεντρικού μέτρου, COM/2021/552

Πρόταση κανονισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 14ης Ιουλίου 2021, για την ανάπτυξη υποδομών εναλλακτικών καυσίμων και για την κατάργηση της οδηγίας 2014/94/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, COM/2021/559

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τη διασφάλιση ισότιμων όρων ανταγωνισμού για βιώσιμες αεροπορικές μεταφορές, COM/2021/561

Πρόταση κανονισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14ης Ιουλίου 2021 για τη χρήση ανανεώσιμων καυσίμων και καυσίμων χαμηλών ανθρακούχων εκπομπών στις θαλάσσιες μεταφορές και για την τροποποίηση της οδηγίας 2009/16/EK, COM/2021/562

Πρόταση της 5ης Απριλίου 2022 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση της οδηγίας 2010/75/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 24ης Νοεμβρίου 2010, περί βιομηχανικών εκπομπών (ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχος της ρύπανσης) και της οδηγίας 1999/31/EK του Συμβουλίου, της 26ης Απριλίου 1999, περί υγειονομικής ταφής των αποβλήτων, COM/2022/156

5.12. Ευθύνη για περιβαλλοντική ζημία και απόβλητα

Οδηγία 2004/35/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Απριλίου 2004, σχετικά με την περιβαλλοντική ευθύνη όσον αφορά την πρόληψη και την αποκατάσταση περιβαλλοντικής ζημίας

Οδηγία 2008/98/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19ης Νοεμβρίου 2008, για τα απόβλητα και την κατάργηση ορισμένων οδηγιών

Οδηγία 2012/19/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 4ης Ιουλίου 2012, σχετικά με τα απόβλητα ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού (ΑΗΗΕ)

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, COM/2019/640

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 7ης Απριλίου 2021 - Κατευθυντήριες γραμμές που παρέχουν μια κοινή ερμηνεία του όρου «περιβαλλοντική ζημία» που ορίζεται στο άρθρο 2 της οδηγίας 2004/35/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου σχετικά με την περιβαλλοντική ευθύνη όσον αφορά την πρόληψη και την αποκατάσταση περιβαλλοντικής ζημίας, 2021/C 118/01

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 12ης Μαΐου 2021 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Πορεία προς έναν υγιή πλανήτη για όλους, «Σχέδιο δράσης της ΕΕ για μηδενική ρύπανση των υδάτων, του αέρα, και του εδάφους», COM/2021/400

5.13. Ενέργεια

Άρθρο 194 παράγραφος 1 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Οδηγία 2003/87/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Οκτωβρίου 2003, για τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Κοινότητας και για την τροποποίηση της οδηγίας 96/61/EK του Συμβουλίου

Οδηγία 2009/125/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 21ης Οκτωβρίου 2009, για τη θέσπιση πλαισίου για τον καθορισμό απαιτήσεων οικολογικού σχεδιασμού για προϊόντα που σχετίζονται με την ενέργεια

Κανονισμός (ΕΕ) 2018/1999 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018, για τη διακυβέρνηση της Ενεργειακής Ένωσης και τη δράση για το κλίμα, για την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 663/2009 και (ΕΚ) αριθ. 715/2009 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, των οδηγιών 94/22/EK, 98/70/EK, 2009/31/EK, 2009/73/EK, 2010/31/ΕΕ, 2012/27/ΕΕ και 2013/30/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, των οδηγιών 2009/119/EK και (ΕΕ) 2015/652 του Συμβουλίου και την κατάργηση του κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 525/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 28ης Νοεμβρίου 2018 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή, την Επιτροπή των Περιφερειών και την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, Ένας καθαρός πλανήτης για όλους - Ένα ευρωπαϊκό στρατηγικό μακροπρόθεσμο όραμα για μια ευημερούσα, σύγχρονη, ανταγωνιστική και κλιματικά ουδέτερη οικονομία, COM/2018/773.

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2001 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018, για την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές

Οδηγία (ΕΕ) 2018/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Δεκεμβρίου 2018, για την τροποποίηση της οδηγίας 2012/27/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, COM/2019/640

Κανονισμός (ΕΕ) 2021/1119 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Ιουνίου 2021, για τη θέσπιση πλαισίου για την επίτευξη κλιματικής ουδετερότητας και την τροποποίηση των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 401/2009 και (ΕΕ) 2018/1999 («ευρωπαϊκό νομοθέτημα για το κλίμα»)

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση της οδηγίας 2003/87/ΕΚ σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Ένωσης, της απόφασης (ΕΕ) 2015/1814 σχετικά με τη θέσπιση και τη λειτουργία αποθεματικού για τη σταθερότητα της αγοράς όσον αφορά το σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου, και του κανονισμού (ΕΕ) 2015/757, COM/2021/551

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση της οδηγίας (ΕΕ) 2018/2001 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, του κανονισμού (ΕΕ) 2018/1999 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και της οδηγίας 98/70/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά την προώθηση της ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές και την κατάργηση της οδηγίας (ΕΕ) 2015/652 του Συμβουλίου, COM/2021/557

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την ενεργειακή απόδοση (αναδιατύπωση), COM/2021/558

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τη σύσταση Κοινωνικού Ταμείου για το Κλίμα, COM/2021/568

Πρόταση της 30ής Μαρτίου 2022 για κανονισμό του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για τη θέσπιση πλαισίου για τον καθορισμό απαιτήσεων οικολογικού σχεδιασμού όσον αφορά τα βιώσιμα προϊόντα και για την κατάργηση της οδηγίας 2009/125/ΕΚ, COM/2022/142.

5.14. Εκτίμηση ΕΜΕ και Φορολογία

Οδηγία 2006/112/ΕΚ του Συμβουλίου, της 28ης Νοεμβρίου 2006, σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας

Ανακοίνωση της Επιτροπής της 11ης Δεκεμβρίου 2019 προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, Η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία, COM/2019/640

Φορολογία για την υποστήριξη της πράσινης μετάβασης: επισκόπηση και αξιολόγηση των υφιστάμενων φορολογικών πρακτικών για τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, τελική έκθεση, 2021

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου για την τροποποίηση της οδηγίας 2003/87/ΕΚ σχετικά με τη θέσπιση συστήματος εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου εντός της Ένωσης, της απόφασης (ΕΕ) 2015/1814 σχετικά με τη θέσπιση και τη λειτουργία αποθεματικού για τη σταθερότητα της αγοράς όσον αφορά το σύστημα εμπορίας δικαιωμάτων εκπομπής αερίων θερμοκηπίου, και του κανονισμού (ΕΕ) 2021/551

Πρόταση της 14ης Ιουλίου 2021 για οδηγία του Συμβουλίου σχετικά με την αναδιάρθρωση του ενωσιακού πλαισίου φορολογίας των ενεργειακών προϊόντων και της ηλεκτρικής ενέργειας (αναδιατύπωση)

ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΤΕΓΟΒΑ

Αλβανία

SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)

Αλβανική Εταιρεία Εκτιμητών Ακινήτων

Αργεντινή

TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN ARGENTINA (TTN)

Εθνική Υπηρεσία Εκτιμητών της Αργεντινής

Αυστρία

ÖSTERREICHISCHER VERBAND der IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖVI)

Αυστριακός Σύνδεσμος Ακινήτων

VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER

Αυστριακή Ένωση Εμπειρογνομόνων Ακινήτων (ARE)

Βέλγιο

UNION DES GÉOMÈTRES-EXPERTS DE BRUXELLES (UGEB-ULEB)

Ένωση Πραγματογνομόνων-Τοπογράφων των Βρυξελλών

Βόρεια Μακεδονία

ASOCIJACIJA NA NEZAVISNI PROCENUVACI

Ένωση Ανεξάρτητων Εκτιμητών (AIV)

BIRO ZA SUDSKI VESTACENJA (BSV)

Γραφείο Δικαστικών Πραγματογνομόνων

KOMORA NA PROCENUVACI NA REPUBLIKA SEVERNA MAKEDONIJA (KPRSM)

Επιμελητήριο Εκτιμητών της Δημοκρατίας της Βόρειας Μακεδονίας

Βοσνία-Ερζεγοβίνη

UDRUŽENJE OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA u BOSNI i HERCEGOVINI (UOPBiH)

Σύνδεσμος Πιστοποιημένων Εκτιμητών στη Βοσνία & Ερζεγοβίνη

Βουλγαρία

Камарата на независимите оценители в България (ΚΗΟБ)

Επιμελητήριο ανεξάρτητων εκτιμητών στη Βουλγαρία (CIAB)

Камара на професионалните оценители (ΚΠΟ)

Επιμελητήριο Επαγγελματιών Εκτιμητών (CPV)

Γαλλία

ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)

Γαλλική Ένωση Εταιρειών Εκτίμησης Ακινήτων

CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)

Επιμελητήριο Εκτιμητών Ακινήτων Γαλλίας

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS (CNEI)

Εθνική Εταιρεία Εμπειρογνομόνων Ακινήτων

CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)

Συνομοσπονδία Εκτιμητών Ακινήτων

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)

Ανώτατο Συμβούλιο Συμβολαιογραφικού Επαγγέλματος

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)

Γαλλικό Ινστιτούτο Εκτίμησης Ακινήτων

SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)

Εθνική Ένωση Επαγγελματιών Ακίνητης Περιουσίας

UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER (UNIS)

Εθνική Ένωση Επαγγελματιών Ακινήτων

Γερμανία

BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)

Γερμανική Ένωση Δημόσια διορισμένων εκτιμητών

BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)

Ένωση δημόσια πιστοποιημένων και ειδικευμένων εμπειρογνομώνων

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND der IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER, und SACHVERSTÄNDIGEN e.V.

Γερμανική επαγγελματική ένωση κτηματομεσιτών

Γεωργία

საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საბოგადოება

Ανεξάρτητη Εταιρεία Εκτιμητών της Γεωργίας (IVSG)

Δανία

DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)

Δανικός Σύνδεσμος Μεσιτών Ακινήτων

Δημοκρατία της Τσεχίας

CESKA KOMORA ODHADCU MAJETKU (CKOM)

Τσεχικό Επιμελητήριο Εκτιμητών

Ελλάδα

Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ)

PEOPLECERT HELLAS S.A.

Φορέας Πιστοποίησης

Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα

مبدا لكلاملأا و ميضارلأا عزئاد

Τμήμα Γης του Ντουμπάι (DLD)

Ηνωμένο Βασίλειο

CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)

Κεντρική Ένωση Γεωργικών Εκτιμητών

INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)

Ινστιτούτο Εκτίμησης και Αξιολόγησης Εσόδων

Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

APPRAISAL INSTITUTE (AI)

Ινστιτούτο Εκτιμήσεων

INTERNATIONAL ASSOCIATION of ASSESSING OFFICERS (IAAO)

Διεθνής Ένωση Εκτιμητών

Καναδάς

APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (AIC)

Καναδικό Ινστιτούτο Εκτιμητών

Κάτω Χώρες

NEDERLANDS REGISTER VASTGOED TAXATEURS (NRVT)

Μητρώο Εκτιμητών Ακινήτων των Κάτω Χωρών

NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A. (NVM)

Ολλανδική Ένωση Κτηματομεσιτών και Εκτιμητών

Vastgoedpro

Μητρώο Εκτιμητών Ακινήτων των Κάτω Χωρών

VBO

Ολλανδική Ένωση Κτηματομεσιτών και Εκτιμητών

WAARDERINGSKAMER

Ολλανδικό Συμβούλιο Εκτίμησης Ακινήτων

Κροατία

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

Κροατική Ένωση Δικαστικών Πραγματογνωμόνων και Εκτιμητών

Κύπρος

Σύνδεσμος Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου

Σύνδεσμος Εκτιμητών Κύπρου (CVA)

Ιρλανδία

INSTITUTE OF PROFESSIONAL AUCTIONEERS & VALUERS (IPAV)

Ινστιτούτο επαγγελματιών δημοπρατών και εκτιμητών (IPAV)

Ισπανία

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA (AEVIU)

Ισπανική Ένωση Εκτίμησης Ακινήτων και Αστικών Περιοχών

CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE)

Γενικό Συμβούλιο Τεχνικής Αρχιτεκτονικής της Ισπανίας

CONSEJO SUPERIOR DE COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA (CSCAE)

Ανώτατο Συμβούλιο των Συλλόγων Αρχιτεκτόνων της Ισπανίας

Ιταλία

ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI (ASSOVI)

Ένωση Εταιρειών Εκτίμησης Ακινήτων

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL)

Εθνικό Συμβούλιο Ιταλών Τοπογράφων Μηχανικών

ISTITUTO di ESTIMO e VALUTAZIONE (IEV)

E-Valuations - Ινστιτούτο Εκτιμήσεων και Αποτιμήσεων

ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IsIVI)

Ιταλικό Ινστιτούτο Εκτίμησης Ακινήτων

Κοσσυφοπέδιο

SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES (SHVK)

Ένωση Εκτιμητών Κοσσυφοπεδίου (KAA)

Λετονία

LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)

Λετονική Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων

Λιθουανία

LIETUVOS TURTO VERTINTOJU ASOCIACIJA (LTVA)

Λιθουανική Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων

LIETUVOS VERTINTOJU RŪMAI (LVR)

Λιθουανικό Επιμελητήριο Εκτιμητών

Μαυροβούνιο

INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)

Ινστιτούτο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Μαυροβουνίου

NACIONALNO UDRUŽENJE PROCJENITELJA CRNE GORE (NUPCG)

Εθνική Ένωση Εκτιμητών του Μαυροβουνίου (NAVIM)

UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (CUP)

Ένωση Ανεξάρτητων Εκτιμητών του Μαυροβουνίου

Μεξικό

FEDERACIÓN DE COLEGIOS DE VALUADORES (FECOVAL)

Ομοσπονδία Συλλόγων Εκτιμητών του Μεξικού

Νορβηγία

NORSK TAKST (NT)

Νορβηγική Ένωση Τοπογράφων και Εκτιμητών

Ουκρανία

АСОЦІАЦІЯ СПЕЦІАЛІСТІВ БАНКІВСЬКОЇ ОЦІНКИ УКРАЇНИ (АСБОУ)

Ουκρανικός Σύνδεσμος Ειδικών Εκτιμητών Τραπεζών

УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНІЮВАЧІВ (УТО)

Ουκρανικός Σύλλογος Εκτιμητών

Πολωνία

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH (PFSRM)

Πολωνική Ομοσπονδία Συλλόγων Εκτιμητών

Πορτογαλία

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)

Εθνική Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων

ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO (ASAVAL)

Επαγγελματική Ένωση Εταιρειών Εκτίμησης της Πορτογαλίας

Ρουμανία

ASOCIATIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR)

Εθνική Ένωση Εξουσιοδοτημένων Εκτιμητών της Ρουμανίας

Ρωσική Ομοσπονδία

ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ΠΡΟΟ)

Σύμπραξη της Ρωσικής Εταιρείας Εκτιμητών

РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (ΡΚΟ)

Ρωσικό Συμβούλιο εκτιμητών

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (ΡΟΟ)

Ρωσική Εταιρεία Εκτιμητών

Σερβία

NACIONALNO UDRUZENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS)

Εθνική Ένωση Εκτιμητών της Σερβίας

Σλοβενία

SLOVENSKI INSTITUTE ZA REVIZIJO (SIR)

Σλοβενικό Ινστιτούτο Ελεγκτών

Σουηδία

SAMHÄLLSBYGGARNA-SFF

Ένωση Σουηδών Επαγγελματιών για το Δομημένο Περιβάλλον

**ΣΕ
ΑΝΑΣΤΟΛΗ**

Τουρκία

ΤΥΡΚΙΥΕ ΔΕÇERLEME UZMANLARI BİRLİÇİ (TDUB)

Ένωση Τούρκων Εκτιμητών

ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ ΟΡΩΝ

A

Αγοραία Αξία

Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσονται εγκαταστάσεις, μηχανήματα ή εξοπλισμός κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Αγοραίο Μίσθωμα

Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να εκμισθώνονται εγκαταστάσεις, μηχανήματα ή εξοπλισμός κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στα πλαίσια μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας, σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

Αναγνωρισμένος Ευρωπαϊός Εκτιμητής Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και (REV-ΡΜΕ)

Ένας εκτιμητής αναγνωρισμένος από την TEGOVA για τα προσόντα, τις γνώσεις και την επαγγελματική εμπειρία του στην εκτίμηση εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού.

Αξία Αναγκαστικής Πώλησης

Το ποσό που θα μπορούσε να επιτευχθεί για το περιουσιακό στοιχείο όταν, για οποιονδήποτε λόγο, ο πωλητής βρίσκεται υπό περιορισμούς που απαιτούν τη διάθεση του περιουσιακού στοιχείου υπό όρους που δεν συνάδουν με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας.

Αξία Αποζημίωσης

Το κόστος που απαιτείται για την αντικατάσταση, επισκευή ή ανακατασκευή του ασφαλισμένου στοιχείου ΕΜΕ σε κατάσταση ουσιαστικά ίδια, αλλά όχι καλύτερη ή εκτενέστερη από την κατάστασή του κατά τη στιγμή που συνέβη η ζημία, λαμβάνοντας υπόψη την ηλικία, την κατάσταση και την απομένουσα ωφέλιμη ζωή.

Αξία Αποκατάστασης

Το κόστος που απαιτείται για την αντικατάσταση, επισκευή ή ανακατασκευή του ασφαλισμένου στοιχείου ΕΜΕ σε κατάσταση ουσιαστικά ίδια, αλλά όχι καλύτερη ή εκτενέστερη από την καινούργια του κατάσταση.

Αξία Εκκαθάρισης

Το εκτιμώμενο ποσό που οι πιστωτές ή οι μέτοχοι θα μπορούσαν εύλογα να αναμένουν να λάβουν σε περίπτωση ρευστοποίησης των ΕΜΕ της εταιρείας, πωλούμενων τμηματικά ή στο σύνολό τους.

Αξία Εκποίησης

Η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή των συστατικών του μερών, όταν αυτό διατίθεται ως σύνολο ή ως ξεχωριστά στοιχεία για εναλλακτική (ενίοτε κατώτερη) χρήση ή για ανταλλακτικά.

Αξία Εναλλακτικής Χρήσης

Η αξία του στοιχείου ΕΜΕ σε μια χρήση διαφορετική από την παρούσα.

Αξία Επένδυσης

Η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων που υπολογίζεται βάσει συγκεκριμένων επενδυτικών κριτηρίων.

Αξία Συνεχιζόμενης Δραστηριότητας

Η αξία μιας επιχειρηματικής οντότητας που αναμένεται να συνεχίσει τη λειτουργία της στο προβλέψιμο μέλλον.

Αξία Συνεχιζόμενης Χρήσης

Η αξία που λαμβάνεται με την παραδοχή ότι τα στοιχεία ΕΜΕ συμβάλλουν στη συνεχιζόμενη δραστηριότητα της εταιρείας με τη λειτουργία τους και συνήθως με τη δημιουργία ταμειακών ροών.

Αξία Υλικού

Η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου όταν δεν είναι πλέον χρησιμοποιήσιμο και διατίθεται για τα υλικά που περιέχει.

Απόσβεση

Γνωμοδότηση σχετικά με την απώλεια της αξίας ενός στοιχείου ΕΜΕ λόγω οποιασδήποτε αιτίας σε σχέση με το τρέχον κόστος νέου αυτού.

Ασφαλιστέα Αξία

Το κόστος αντικατάστασης του/των περιουσιακού/-ών στοιχείου/-ων που υπέστησαν ζημιά με υλικά παρόμοιου είδους και ποιότητας με ή χωρίς μειώσεις λόγω αποσβέσεων, ανάλογα με το ασφαλιστήριο συμβόλαιο που έχει υιοθετηθεί.

B

Βάση Αξίας

Δήλωση των θεμελιωδών παραδοχών για την πραγματοποίηση μιας εκτίμησης για έναν καθορισμένο σκοπό.

E

Εξοπλισμός

Ένα εργαλείο ή ένα σύνολο εργαλείων για την εκτέλεση μιας συγκεκριμένης εργασίας.

Έκθεση εκτίμησης

Έγγραφο που περιγράφει λεπτομερώς το πεδίο εφαρμογής, τις βασικές παραδοχές, τις μεθόδους εκτίμησης και τα συμπεράσματα μιας ανάθεσης, παρέχοντας μια επαγγελματική γνώμη για την αξία, υποστηριζόμενη από μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης στο πλαίσιο των Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης Εγκαταστάσεων, Μηχανημάτων και Εξοπλισμού.

Εκτίμηση με έρευνα γραφείου (desktop)

Εκτίμηση χωρίς αυτοψία.

Έλεγχος εκτίμησης

Η αναθεώρηση της έκθεσης ενός άλλου εκτιμητή, όχι επανεκτίμηση.

Εύλογη Αξία (γενικός ορισμός)

«Το ποσό που θα λαμβανόταν για την πώληση εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού σε μια τυπική συναλλαγή μεταξύ προσδιορισμένων πρόθυμων συμμετεχό-

ντων στην αγορά που διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών γεγονότων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.»

Εύλογη Αξία (για λογιστικούς σκοπούς)

«Η τιμή που θα λαμβανόταν για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για τη μεταφορά μιας υποχρέωσης σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.»

Ειδική Αξία

Γνώμη αξίας που ενσωματώνει την εξέταση των χαρακτηριστικών που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν ειδικό αγοραστή.

Ειδική παραδοχή

Μια παραδοχή (υπόθεση) που γίνεται όταν οι οδηγίες διαφέρουν από τα πραγματικά γεγονότα που υπάρχουν κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Ειδικός αγοραστής

Ένα άτομο για το οποίο το περιουσιακό στοιχείο έχει υψηλότερη αξία από ό,τι για άλλους συμμετέχοντες στην αγορά.

Εργοστάσιο

Συνδυασμός κτιρίων ή κατασκευών μαζί με τη σχετική υποδομή και τα μηχανήματα και τον εξοπλισμό που εξυπηρετούν ένα συγκεκριμένο σχέδιο παραγωγής.

H

Ημερομηνία Εκτίμησης

Η ημερομηνία για την οποία ισχύει η γνωμοδότηση επί της αξίας.

I

Ιστορικό Κόστος

Το κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου όταν αυτό τέθηκε για πρώτη φορά σε λειτουργία από τον πρώτο ιδιοκτήτη του και αγοράστηκε ως καινούργιο.

K

Κόστος αναπαραγωγής

Το τρέχον κόστος κατασκευής ενός αντιγράφου του περιουσιακού στοιχείου με τα ίδια ή σχεδόν παρόμοια υλικά.

Κόστος αντικατάστασης

Το κόστος που θα πλήρωνε ένας συμμετέχων στην αγορά με βάση την αναπαραγωγή της χρησιμότητας του περιουσιακού στοιχείου και όχι των ακριβών φυσικών ιδιοτήτων του.

Λ

Λειτουργική απαξίωση

Απώλεια αξίας που συνδέεται με τη μειωμένη αποτελεσματικότητα και χρησιμότητα του στοιχείου ΕΜΕ.

Επιχειρησιακή απαξίωση

Απώλεια αξίας που προκύπτει από διαφορές στη χρησιμότητα/λειτουργικότητα μεταξύ ισοδύναμου ή προτύπου της αγοράς σε ορισμένο τομέα των ΕΜΕ και του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ.

Λεπτομερής Μέθοδος (γνωστή και ως «μέθοδος άθροισης»)

Μέθοδος που απαιτεί την απόδοση ενός νέου τρέχοντος κόστους σε κάθε επιμέρους στοιχείο ενός περιουσιακού στοιχείου.

M

Μακροταυτοποίηση

Μια διαδικασία που χρησιμοποιείται από τον εκτιμητή για να αποκτήσει μια λογική κατανόηση του περιβάλλοντος στο οποίο λειτουργεί/χρησιμοποιείται το στοιχείο ΕΜΕ.

Μέγιστη και Βέλτιστη Χρήση (HABU)

Η χρήση των ΕΜΕ που είναι φυσικά δυνατή, εύλογα πιθανή, νόμιμη ή πιθανό να γίνει νόμιμη και η οποία οδηγεί στη μέγιστη αξία των ΕΜΕ κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

Μεθοδολογία εκτίμησης

Η διαδικασία με την οποία ένας εκτιμητής αναλαμβάνει την εκτίμηση των ΕΜΕ, συμπεριλαμβανομένης της επιλογής της προσέγγισης ή των προσεγγίσεων που θα εφαρμοστούν, της επιλογής της μεθόδου ή των μεθόδων και της χρήσης μοντέλων ή τεχνικών προκειμένου να ερμηνεύσει τα δεδομένα της εκτίμησης και να καταλήξει σε συμπεράσματα βάσει αυτών.

Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης

Μέθοδος που μετρά την αξία διαιρώντας το καθαρό εισόδημα μιας περιόδου με έναν συντελεστή κεφαλαιοποίησης.

Μέθοδος εκτίμησης

Η συγκεκριμένη διαδικασία, που βασίζεται σε μία ή περισσότερες προσεγγίσεις εκτίμησης και χρησιμοποιείται από τον εκτιμητή για να καταλήξει στον προσδιορισμό της αξίας.

Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF)

Μια μέθοδος που μετρά την αξία με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλημένες στην παρούσα αξία.

Μέθοδος τάσης

Μέθοδος εκτίμησης του κόστους αναπαραγωγής ενός περιουσιακού στοιχείου «ως καινούργιου», κατά την οποία στο ιστορικό κόστος του περιουσιακού στοιχείου εφαρμόζεται ένας δείκτης ή συντελεστής τάσης για να μετατρέψει το γνωστό κόστος σε ένδειξη του τρέχοντος κόστους.

Μηχάνημα

Μια συσκευή που αποτελείται από έναν καθορισμένο αριθμό εξαρτημάτων τα οποία λειτουργούν αρμονικά μαζί για να εκτελέσουν το έργο για το οποίο σχεδιάστηκε.

Μηχανήματα

Μια ομάδα μηχανημάτων ή τα μέρη ενός μηχανήματος που το καθιστούν λειτουργικό.

Μικροταυτοποίηση

Μια διαδικασία που χρησιμοποιείται από τον εκτιμητή για να αποκτήσει μια εύλογη κατανόηση των ατομικών χαρακτηριστικών του στοιχείου ΕΜΕ.

0

Οικονομική/Εξωτερική Απαξίωση

Απώλεια αξίας λόγω εξωτερικών (ως προς το στοιχείο ΕΜΕ) επιδράσεων. Πρόκειται για το είδος της απαξίωσης που δεν είναι εγγενές στο στοιχείο ΕΜΕ, αλλά μάλλον σε παράγοντες που σχετίζονται με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον.

Οικονομική Ζωή

Το αναμενόμενο χρονικό διάστημα κατά το οποίο το στοιχείο ΕΜΕ θα μπορούσε να αποφέρει οικονομικές αποδόσεις ή να παρέχει μη οικονομικά οφέλη κατά την τρέχουσα χρήση του.

Όροι ανάθεσης

Οι συγκεκριμένοι, δεσμευτικοί όροι της σύμβασης μεταξύ του εκτιμητή και του πελάτη.

Π

Πραγματική Ηλικία

Η φαινομενική ηλικία του στοιχείου ΕΜΕ σε σύγκριση με νέο στοιχείο ΕΜΕ του ίδιου είδους, δηλαδή η ηλικία που υποδεικνύεται από την τρέχουσα κατάσταση του στοιχείου ΕΜΕ.

Προσέγγιση αγοράς

Μια προσέγγιση εκτίμησης που βασίζεται στη σύγκριση του στοιχείου ΕΜΕ με τα τεκμήρια που προκύπτουν από συναλλαγές ή προσφορές της αγοράς που πληρούν τα κριτήρια της συνάφειας ως προς τη βάση αξίας και τον τύπο του περιουσιακού στοιχείου.

Προσέγγιση εισοδήματος

Μια προσέγγιση εκτίμησης που βασίζεται στην κεφαλαιοποίηση ή την προεξόφληση του εκτιμώμενου μελλοντικού εισοδήματος που θα προκύψει από το περιουσιακό στοιχείο (τα περιουσιακά στοιχεία).

Προσέγγιση εκτίμησης

Ο τρόπος με τον οποίο, λαμβάνοντας υπόψη τα διαθέσιμα τεκμήρια, ο εκτιμητής εξετάζει τον τρόπο προσδιορισμού της αξίας του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ.

Προσέγγιση κόστους

Μια προσέγγιση εκτίμησης που παρέχει μια ένδειξη της αξίας με βάση την οικονομική αρχή ότι ένας αγοραστής δεν θα πληρώσει περισσότερα για ένα περιουσιακό στοιχείο από το κόστος απόκτησης ενός περιουσιακού στοιχείου ίσης χρησιμότητας, είτε με αγορά είτε με κατασκευή.

Σ

Συνεργιστική Αξία

Μια αξία που δημιουργείται όταν η συνολική αξία πολλών περιουσιακών στοιχείων (ή πολλών νομικών δικαιωμάτων στο ίδιο περιουσιακό στοιχείο) συνδυαστικά είναι μεγαλύτερη από την αξία του αθροίσματος των μερών τους.

Συνολική ασφαλιστέα αξία

Η αξία της ασφάλισης που καλύπτει το πλήρες κόστος αντικατάστασης του καλυπτόμενου στοιχείου ΕΜΕ καθώς και την απώλεια εισοδήματος της επιχείρησης σε περίπτωση που ο ασφαλισμένος κίνδυνος υλοποιηθεί.

Τ

Τελική αξία

Η αξία των ΕΜΕ στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τους μετά την περίοδο διακράτησης.

Τεχνολογική απαξίωση

Απώλεια αξίας μεταξύ ενός καινούργιου και του υπό εξέταση στοιχείου ΕΜΕ που προκύπτει από διαφορές υλικού, σχεδιασμού και τεχνολογίας.

Τρέχον Κόστος Νέου

Κόστος αντικατάστασης ή αναπαραγωγής (βλ. κατωτέρω)

Υ

Υπολειμματική αξία

Η εκτιμώμενη αξία των ΕΜΕ στο τέλος της ωφέλιμης ζωής τους.

Υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή

Η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου μείον την παλαιότητά του, εκφρασμένη στις ίδιες μονάδες της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ΕΜΕ, και λαμβάνοντας υπόψη

τυχόν ολοκληρωμένες ανακαινίσεις ή άλλους παράγοντες που έχουν αυξήσει ή μειώσει τη διάρκεια ζωής του.

Φ

Φυσική διάρκεια ζωής

Το αναμενόμενο χρονικό διάστημα κατά το οποίο ο εξοπλισμός θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί προτού φθαρεί και δεν είναι πλέον αποδοτική η επισκευή του, με την παραδοχή της συνήθους συντήρησης, αλλά χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η δυνατότητα μελλοντικής ανακαίνισης ή ανακατασκευής.

Χ

Χαρτοφυλάκιο

Μια συλλογή περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν σε ένα πρόσωπο ή μια οντότητα και τα οποία πρέπει να εκτιμηθούν ως σύνολο.

Ω

Ωφέλιμη διάρκεια ζωής

Το χρονικό διάστημα εντός του οποίου το στοιχείο ΕΜΕ αναμένεται να λειτουργεί αποτελεσματικά όπως έχει σχεδιαστεί και προδιαγραφεί από τον κατασκευαστή.

Ο Ευρωπαϊκός Όμιλος Συλλόγων Εκτιμητών ενώνει 72 εθνικές ενώσεις εκτιμητών από 38 χώρες που εκπροσωπούν 70 000 ειδικευμένους εκτιμητές, οι οποίοι είτε αυτοαπασχολούνται είτε απασχολούνται σε εξειδικευμένες εταιρείες συμβούλων, εταιρείες του ιδιωτικού τομέα, κυβερνητικές υπηρεσίες ή χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τόσο σε τοπικό όσο και σε διεθνές επίπεδο. Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) αναφέρονται ως αξιόπιστα πρότυπα για την εκτίμηση των οικιστικών ακινήτων για σκοπούς ενυπόθηκου δανεισμού στην οδηγία της ΕΕ για την ενυπόθηκη πίστη και έχουν λάβει προτεραιότητα έναντι όλων των άλλων προτύπων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα σε διαδοχικές εκδόσεις του εγχειριδίου της για την επισκόπηση της ποιότητας των περιουσιακών στοιχείων για την επικαιροποίηση των αξιών των εξασφαλίσεων ακινήτων των τραπεζών. Η πρώτη έκδοση των Ευρωπαϊκών Προτύπων Εκτίμησης Επιχειρήσεων δημοσιεύθηκε το 2020.

Η εκτίμηση εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού (EME) είναι διαδεδομένη μεταξύ αρκετών μελών της TEGOVA, με εταιρείες εκτίμησης ή μεμονωμένους εκτιμητές να συνδυάζουν συχνά την εκτίμηση ακινήτων ή/και επιχειρήσεων με την πρακτική εκτίμησης εγκαταστάσεων, μηχανημάτων και εξοπλισμού.

Στο βιβλίο αυτό ορίζονται και τυποποιούνται έννοιες όπως «σταθερά και μη σταθερά περιουσιακά στοιχεία» και αξίες «in situ»/«ex situ», υπολειμματική αξία υλικού και οι τρεις τύποι απαξίωσης (τεχνολογική, λειτουργική και οικονομική), καθώς και πολλές άλλες που αφορούν τα στοιχεία EME, προκειμένου να οριστεί μια κοινή γλώσσα για την πρακτική της εκτίμησης στην Ευρωπαϊκή Ένωση, τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο, τα υποψήφια κράτη μέλη της ΕΕ και τις συνδεδεμένες με την ΕΕ χώρες και τις γειτονικές χώρες.

Το βιβλίο αυτό εξυπηρετεί επίσης τους πολλούς επαγγελματίες εκτιμητές σε όλη την Ευρώπη, οι οποίοι καλούνται να εκτιμήσουν την αξία τόσο των ακινήτων όσο και των EME για σκοπούς δανεισμού, σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς και επιχειρηματικούς σκοπούς, συμβάλλοντας στη γεφύρωση και των δύο πεδίων πρακτικής για την παροχή ποιοτικών εκτιμήσεων που ανταποκρίνονται στα υψηλότερα πρότυπα.

Τα παρόντα Πρότυπα, όπως και όλα τα Μπλε Βιβλία, συμβαδίζουν με το κανονιστικό πλαίσιο της ΕΕ. Η προστασία του περιβάλλοντος, η εξοικονόμηση ενέργειας, η υγεία και η ασφάλεια, ειδικότερα, γίνονται παράγοντες που οδηγούν στην απόσβεση των περιουσιακών στοιχείων- οι εκτιμητές χρειάζονται ενιαία καθοδήγηση για την αντιμετώπιση τέτοιων θεμάτων.

Το παρόν Μπλε Βιβλίο σχεδιάστηκε και εκπονήθηκε με στόχο να προωθήσει τη σύγκλιση στην εκτίμηση των EME σε ολόκληρη την Ευρώπη, παρέχοντας κοινό έδαφος και βέλτιστες πρακτικές όσον αφορά τη μεθοδολογία, την υποβολή εκθέσεων και τις προσεγγίσεις εκτίμησης σε ένα ταχέως μεταβαλλόμενο βιομηχανικό τοπίο.

ISBN: 978-960-02-4427-4

www.tegova.org

€125