

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ  
«ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.»**

---

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

	<b>ΣΕΛΙΔΑ</b>
<b>ΑΝΑΘΕΣΗ</b>	<b>3</b>
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b>	<b>5</b>
<b>1 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΟ «ΧΟΥΜΝΙΚΟ» Ν. ΣΕΡΡΩΝ</b>	<b>5</b>
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	5
1.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ	5
1.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	6
1.3.1 Περιγραφή Γηπέδου	6
1.3.2 Πολεοδομικό Καθεστώς	6
1.3.3 Περιγραφή Κτιρίων	7
1.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	8
1.4.1 Νομική Κατάσταση Ακινήτων	8
1.5 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	8
1.5.1 Στοιχεία Κτηματαγοράς	9
1.5.2 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Οικοπέδου και Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	9
1.5.3 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Κτισμάτων και Κτιριακού Εξοπλισμού	10
1.5.4 Υπολογισμός Συνολικής Αγοραίας Αξίας Εγκαταστάσεων Εταιρίας	11
<b>2 ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ, ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ</b>	<b>12</b>
2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	12
2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	12
2.3 ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	12
2.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	13
2.5 ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	13
2.6 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	13
2.6.1 Συγκριτικά στοιχεία	13
2.6.2 Αναγωγή λόγω δυναμικότητας και κατάστασης	14
2.6.3 Υπολογισμός συνολικής αγοραίας αξίας εξοπλισμού	14
<b>3 ΔΗΛΩΣΗ</b>	<b>15</b>

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**  
**«ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.»**

---

**Παραρτήματα**

1	ΒΑΣΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΕΚΘΕΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ (BASIS OF VALUATION)
2	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΚΑΙ ΘΕΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
3	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
4	ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ  
«ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.»**

---

10 Σεπτεμβρίου 2004

Κύριο Λεβεντάκη Γεώργιο  
Πρόεδρο & Διευθύνοντα Σύμβουλο  
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΕΚΚΟΚΚΙΣΤΗΡΙΑ ΑΒΕΕ  
Πολυνέρι Φαρσάλων  
Φάρσαλα 40300

Αγαπητέ Κύριε,

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.**

**ΑΝΑΘΕΣΗ**

Με την από 11 Ιουνίου 2004 εντολή ανάθεσης από την εταιρία ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε. αναλάβαμε την εκπόνηση της μελέτης εκτίμησης παγίων στοιχείων της εν λόγω εταιρίας.

Η εταιρία ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΕΞΑΓΩΓΙΚΗ, έχει ως αντικείμενο την πάσης φύσεως εμπορία, επεξεργασία, παραγωγή και μεταφορά και διακίνηση βάμβακος σύσπορου, βάμβακος εκκοκκισμένων νημάτων, υφασμάτων και άλλων συναφών προϊόντων και εν μέρει την εμπορία μηχανολογικού εξοπλισμού επεξεργασίας βάμβακος και παραγωγής αυτού.

Σκοπός της μελέτης είναι η εκτίμηση παγίων στοιχείων της εταιρίας για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Για τη μελέτη, επισυνάπτονται δύο επιμέρους τμήματα, ανάλογα και με το αντικείμενο της εκτίμησης, ως εξής:

1. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΧΟΥΜΝΙΚΟ Ν. ΣΕΡΡΩΝ (ΓΗΠΕΔΟ & ΚΤΙΡΙΑ)
2. Η/Μ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ, ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ, ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

Ο χρόνος στον οποίον αναφέρεται η εκτίμηση είναι η 01-09-2004.

Η ημερομηνία σύνταξης της μελέτης εκτίμησης είναι η 10-09-2004.

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας (Market Value) των παγίων στοιχείων της εταιρίας χρησιμοποιήθηκαν τα Πρότυπα όπως αυτά ορίζονται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε) και το Βρετανικό Ινστιτούτο Εμπειρογνομόνων (The Royal Institution of Chartered Surveyors – *The RICS Appraisal and Valuation Standards, 5<sup>th</sup> Edition*) τα οποία συμπλέουν με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations-EVS 2003) και της IVSC (International Valuation Standards Committee).

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**  
**«ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.»**

---

Οι βασικές αρχές και παραδοχές στις οποίες βασίζεται η εν λόγω μελέτη εκτίμησης παρουσιάζονται στο Παράρτημα 1 (Basis of Valuation).

Οι εκθέσεις που επισυνάπτονται αναφέρονται στην λεπτομερή περιγραφή και στους αναλυτικούς υπολογισμούς των αγοραίων αξιών των παγίων στοιχείων της εταιρίας ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.

Συνοπτικά, οι συνολικές αγοραίες αξίες των παγίων στοιχείων της εταιρίας παρουσιάζονται στον πίνακα:

ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (€)	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ (€)	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ (€)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
1. ΓΗΠΕΔΑ			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΓΗΠΕΔΩΝ</b>	<b>21.591,12</b>	<b>21.591,12</b>	<b>320.000,00</b>
2. ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ</b>	<b>2.209.463,74</b>	<b>1.756.705,32</b>	<b>1.380.000,00</b>
3. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ			
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ</b>	<b>11.982.719,77</b>	<b>10.933.558,84</b>	<b>11.050.000,00</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΩΝ</b>	<b>14.213.774,63</b>	<b>12.711.855,28</b>	<b>12.750.000,00</b>

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν, προκύπτει συνολική αγοραία αξία των εκτιμηθέντων παγίων στοιχείων της εταιρίας, στρογγυλοποιημένη: **€12.750.000 (Δώδεκα Εκατομμύρια Επτακόσιες Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ).**

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η εταιρία ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε. έχει έδρα στο Πολυνέρι Φαρσάλων Νομού Λαρίσης. Η εν λόγω εταιρία δραστηριοποιείται στην παραγωγή και εμπορία σύσπορου βάμβακος καθώς και εκκοκκισμένου προϊόντος. Τα προς εκτίμηση πάγια στοιχεία της εταιρίας βρίσκονται στο υποκατάστημα στην περιοχή της Νιγρίτας – «Χουμνικό» Νομού Σερρών.

## **1 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΟ «ΧΟΥΜΝΙΚΟ» Ν. ΣΕΡΡΩΝ**

### **1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Αντικείμενο του παρόντος κεφαλαίου της εκτίμησης, είναι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του γηπέδου και των κτιριακών εγκαταστάσεων της εταιρίας ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε., που βρίσκονται στην περιοχή «Χουμνικό», πλησίον του οικισμού Πατρίκι του Νομού Σερρών. Το εργοστάσιο λειτουργεί παραγωγικά την περίοδο Οκτωβρίου – Μαρτίου κάθε έτους και επεξεργάζεται ετησίως 10.000 με 15.000 τόνους σύσπορου βάμβακος, και παράγει περί τους 4.000 τόνους εκκοκκισμένου προϊόντος, όμως η δυνατότητα επεξεργασίας που διαθέτει είναι κατά πολύ μεγαλύτερη του προαναφερόμενου ποσού. Κατά το χρονικό διάστημα πλήρους λειτουργίας του απασχολεί προσωπικό περίπου 70 ατόμων, ενώ το υπόλοιπο χρονικό διάστημα του έτους βρίσκεται υπό καθεστώς συντήρησης.

Για τη μελέτη της εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη τα στοιχεία που προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στις εν λόγω εγκαταστάσεις, την 14/06/2004, καθώς και όλα τα στοιχεία που μας προσκόμισε η ιδιοκτήτρια εταιρία, που είναι:

- Τοπογραφικό Διάγραμμα από Ιανουάριο του 2000, υπό κλίμακα 1:1000 του Αρχιτέκτονα Μηχανικού Δημήτρη Μ. Γκέκα
- Διάγραμμα Κάλυψης, υπό κλίμακα 1:500, ιδίου Μηχανικού και ημερομηνίας.
- Κατόψεις των χώρων του εργοστασίου, υπό κλίμακα 1:100, ιδίου Μηχανικού και ημερομηνίας.
- Υπ' αρ. 120/1999 και 40/2000 άδειες οικοδομής του Γραφείου Πολεοδομίας Νιγρίτας.
- Μητρώο παγίων της εταιρίας σε ηλεκτρονική μορφή.

### **1.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ**

Η περιοχή στην οποία βρίσκονται το γήπεδο και οι κτιριακές εγκαταστάσεις είναι η αγροτική περιοχή εκτός των ορίων του οικισμού του Πατρικίου στο Νομό Σερρών.

Η περιοχή του ακινήτου είναι ευρύτερα γνωστή ως «αγρόκτημα Χουμνικό» και περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο αρδευόμενα αγροτεμάχια – βαμβακοκαλλιέργειες, σιτοκαλλιέργειες και καλλιέργειες ζαχαρότευτλων.

Οι εκτιμώμενες εγκαταστάσεις βρίσκονται επί της επαρχιακής οδού (βόρεια πλευρά) Νιγρίτας – Αμφίπολης και σε απόσταση:

- 500m βόρεια από τα όρια του οικισμού του Πατρικίου
- 5km, οδικώς, ανατολικά από τη Νιγρίτα
- 25km, οδικώς, νότια από τις Σέρρες

Η περιοχή εξυπηρετείται από δίκτυα ύδρευσης, ΔΕΗ, ΟΤΕ, όχι όμως και αποχέτευσης.

Ενδεικτικός χάρτης της περιοχής και η θέση του ακινήτου σε αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα 2.

### **1.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

#### **1.3.1 Περιγραφή Γηπέδου**

Το εκτιμώμενο γήπεδο, σύμφωνα με το προαναφερόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα αποτελεί τη συνένωση δύο αγροτεμαχίων, έχει γενικό σχήμα που πλησιάζει το ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, συνολική επιφάνεια 31.319,06m<sup>2</sup> και γενικές διαστάσεις 300 x 100m.

Το γήπεδο στην νοτιοδυτική πλευρά του έχει πρόσοψη, μήκους 89,42m, στην επαρχιακή οδό Νιγρίτας – Αμφίπολης, πλάτους 8,00m, ενώ οι υπόλοιπες πλευρές του έχουν μήκη: βορειοανατολικά 139,00m συνολικό μήκος 186,62m, βορειοδυτικά 293,00m και συνορεύουν εν μέρει με αγροτεμάχια τρίτων και εν μέρει με αγροτικές οδούς.

Η εξωτερική περίφραξη αποτελείται, στο μεγαλύτερο μέρος, από τοιχίο μπετόν και δικτυωτό συρματόπλεγμα, ενώ σε τμήμα της πρόσοψης από σιδηρό κάγκελο. Η εξωτερική θύρα είναι σιδηρά ανοιγόμενη.

Το μεγαλύτερο ακάλυπτο τμήμα του γηπέδου είναι επιστρωμένο με γκρο μπετόν για τη διακίνηση και τους ελιγμούς των οχημάτων.

Το έδαφος είναι οριζόντιο επίπεδο. Η θέση του γηπέδου στην περιοχή κρίνεται ως αρκετά καλή. Το γήπεδο προσφέρει ανεμπόδιστη θέα στην εγγύς περιοχή.

Για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων υπάρχει μία γεώτρηση βάθους 200m και μία γεφυροπλάστιγγα δυναμικότητας 70 τόνων.

Ενδεικτικές φωτογραφίες του γηπέδου παρατίθενται στο Παράρτημα 3.

#### **1.3.2 Πολεοδομικό Καθεστώς**

Σύμφωνα με το προσκομισθέν τοπογραφικό διάγραμμα και οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης (ΝΕΟΣ ΓΟΚ Νόμος 1577/12-12-1985 ΦΕΚ 210 Α για την εκτός σχεδίου περιοχή αγροκτήματος Χουμνικού και το ισχύον διάταγμα Π.Δ. 31-5-85 (ΦΕΚ 270Δ) Άρθρο 4 (Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις)) που ισχύουν για τις εκτιμώμενες εγκαταστάσεις είναι:

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**  
**«ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.»**

---

Ελάχιστο Εμβαδόν γηπέδου: 4000 m<sup>2</sup>.  
Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: K= 30%  
Συντελεστής Δόμησης = 0,90  
Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3  
Μέγιστο ύψος κτιρίου 11,00m  
Μέγιστες αποστάσεις από τα όρια: Δ = 10m.

Έτσι, με αυτούς τους όρους δόμησης και σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο τοπογραφικό διάγραμμα, το εκτιμώμενο γήπεδο είναι πολλαπλά άρτιο και οικοδομήσιμο. Σημειώνεται επίσης, σύμφωνα και με το Διάγραμμα Κάλυψης, ούτε η υπάρχουσα δόμηση ούτε η υπάρχουσα κάλυψη υπερβαίνουν τις επιτρεπόμενες.

### 1.3.3 Περιγραφή Κτιρίων

Με βάσει τα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης, των κατόψεων χώρων και όσα διαπιστώθηκαν κατά τη διάρκεια της αυτοψίας, οι εκτιμώμενες κτιριακές εγκαταστάσεις παρουσιάζουν κατανομή επιφανειών και χρήσεις όπως στον κάτωθι πίνακα:

**ΠΙΝΑΚΑΣ Ι**

Επίπεδο	Εμβαδόν (m <sup>2</sup> )	Χρήση
Ισόγειο	322,00	Γραφεία
Υπόστεγα	552,00	Συλλογή βαμβακόσπορου
Υπόστεγα	1.104,00	Συλλογή βαμβακόσπορου
Ισόγειο	1.000,00	Μηχανοστάσιο
Ισόγειο	700,00	Αποθήκη βαμβακόσπορου
Ισόγειο	1.190,00	Στεγασμένοι διάδρομοι
Ισόγειο	960,00	Υπόστεγο δεμάτων
Ισόγειο	1.650,00	Αποθήκη σύσπορου
Ισόγειο	40,00	Αντλιοστάσιο & Υποσταθμός
Ισόγειο	800,00	Μηχανοστάσιο
Ισόγειο	333,20	Στεγασμένοι διάδρομοι
Ισόγειο	358,80	Αποθήκη σύσπορου
Ισόγειο	160,00	Υπόστεγο δεμάτων
Ισόγειο	50,00	Κυκλώνες
Ισόγειο	175,00	Σκονόθλαμοι
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ</b>	<b>9.395,00</b>	

Το κτίριο γραφείων βρίσκεται στην πρόσοψη του γηπέδου (νότια πλευρά) και έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή επιχρισμένη και χρωματισμένη.

Το κτίριο, εσωτερικά, περιλαμβάνει ζυγιστήριο, διάδρομο, τρεις γραφειακούς χώρους, τρία υπνοδωμάτια προσωπικού, χώρο καθιστικού, κουζίνα, χώρο καντίνας και W.C. Τα δάπεδα

είναι επενδυμένα με μάρμαρο και η τοιχοποιία επιχρισμένη και χρωματισμένη. Τα φωτιστικά βρίσκονται επί μεταλλικών πλαισίων επί της οροφής και έχουν λάμπες φθορίου.

Τα βιομηχανικά κτίσματα είναι όλα παρόμοιας ποιότητας κατασκευής με μικρές διαφορές μεταξύ τους. Όλα έχουν δάπεδο από γκρο μπετόν.

Οι αποθήκες και τα μηχανοστάσια έχουν φέροντα οργανισμό σιδηρό. Η τοιχοποιία είναι κατασκευασμένη από τσιμεντόλιθους (σε ορισμένα κτίσματα επιχρισμένη και χρωματισμένη) έως ύψος 2,5m και ψηλότερα από κυματοειδή λαμαρίνα. Η οροφή είναι επίσης από κυματοειδή λαμαρίνα.

Οι στεγασμένοι διάδρομοι έχουν χαλύβδινο σκελετό και στέγη από λαμαρίνα. Παρόμοιας κατασκευής είναι και τα υπόστεγα συλλογής βαμβακόσπορου.

Στο βόρειο τμήμα του γηπέδου, εφαπτόμενο με το υπόστεγο δεμάτων υπάρχει αντλιοστάσιο και υποσταθμός ΔΕΗ.

Οι εγκαταστάσεις είναι εξοπλισμένες με σύστημα πυρόσβεσης που αποτελείται από δίκτυο σωληνώσεων και πυροσβεστικές φωλιές περιμετρικά των αποθηκών καθώς και πυροσβεστήρες χειρός.

Σημειώνεται ότι η πλειοψηφία των κτισμάτων έχει κτισθεί με οικοδομικές άδειες της περιόδου 1995 – 2000.

Ενδεικτικές φωτογραφίες των κτιρίων παρατίθενται στο Παράρτημα 3.

## **1.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

Για τις ανάγκες της μελέτης εκτίμησης θεωρούμε ότι τα εκτιμώμενα βρίσκονται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της εταιρίας ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.

### **1.4.1 Νομική Κατάσταση Ακινήτων**

Δεν μας γνωστοποιήθηκε η ύπαρξη οικονομικών βαρών στα εκτιμώμενα. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα να αλλάξουμε τα αποτελέσματα της εκτίμησης ανάλογα με τα βάρη.

## **1.5 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας (Market Value) των προς εκτίμηση εγκαταστάσεων θα χρησιμοποιηθεί η μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστος Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method). Βάσει της μεθόδου Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης, υπολογίζεται ξεχωριστά η αγοραία αξία της γης και το κόστος αντικατάστασης των κτισμάτων απομειωμένο κατά επιλεγμένο ποσοστό που να αντιπροσωπεύει την λειτουργική και τεχνολογική τους απαξίωση. Το άθροισμα των δύο επί



## ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ «ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.»

μέρους αξιών (αγοραία αξία γης συν αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης των κτισμάτων) αποτελεί την αγοραία αξία του ακινήτου.

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του γηπέδου θα εφαρμοστεί η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων από στοιχεία της κτηματαγοράς (Comparative Method). Βάσει της μεθόδου των συγκριτικών στοιχείων εφαρμόζεται τιμή μονάδος ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει από πρόσφατες αγοραπωλησίες ακινήτων συγκρίσιμων ως προς το μέγεθος, τη θέση, τη θέα και την απόσταση από τους κεντρικούς οδικούς άξονες.

### 1.5.1 Στοιχεία Κτηματαγοράς

Μετά από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην τοπική κτηματαγορά πληροφορηθήκαμε ότι οι τιμές των αγροτεμαχίων στην εγγύς περιοχή ποικίλουν ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και με τις συνθήκες της εκάστοτε αγοραπωλησίας. Οι σημαντικότεροι παράγοντες που καθορίζουν τις τιμές αγροτεμαχίων είναι η ύπαρξη γεώτρησης, (δηλαδή η δυνατότητα άρδευσης) και η πρόσοψη του αγροτεμαχίου στον επαρχιακό δρόμο Νιγρίτας – Αμφίπολης.

Μετά από έρευνα στην τοπική κτηματαγορά, δεν βρέθηκαν πρόσφατες αγοραπωλησίες στην περιοχή του εκτιμώμενου. Εν τούτοις, από πληροφορίες από παράγοντες της τοπικής κτηματαγοράς προέκυψε ότι για εκτός σχεδίου αγροτεμάχια όπως το εκτιμώμενο οι τιμές κυμαίνονται:

- Για μη αρδευόμενα αγροτεμάχια από €0,60/m<sup>2</sup> έως €0,80/m<sup>2</sup>.
- Για αρδευόμενα αγροτεμάχια από €1,20/m<sup>2</sup> έως €1,50/m<sup>2</sup>.

### 1.5.2 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Οικοπέδου και Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου

Με βάση τα παραπάνω, λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικά χαρακτηριστικά του προς εκτίμηση γηπέδου, τη θέση του και την πρόσοψη του στην επαρχιακή οδό και το μέγεθος του κρίνουμε ως αντιπροσωπευτική τιμή μονάδας αυτού τα €1,35/m<sup>2</sup>.

Έτσι, η αγοραία αξία του γηπέδου είναι:  
 $€1,35/m^2 \times 31.319,06m^2 = €42.280,73$ .

Στον κάτωθι πίνακα II, παρουσιάζονται και οι αξίες διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (επιστρώσεις, περιφράξεις, γεώτρηση κλπ.).

ΠΙΝΑΚΑΣ II

Διαμορφώσεις	Εμβαδόν (m <sup>2</sup> )	Χρήση	Κόστος Αντικατάστασης (€/m <sup>2</sup> )	Συντελεστής Απόσβεσης	Υπολογιζόμενα έτη παλαιότητας	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (€)
Γκρο Μπετόν	18.000,00	Χώρος διακίνησης	15	3,00%	8	0,79	213.140,49
Περίφραξη εξωτερική	792,11	Τοίχιο & Συρματοπλεγμ α & κάγκελα	65	1,00%	8	0,92	47.547,52
Γεώτρηση	200,00	Υδροδότηση	80	1,00%	8	0,92	14.775,73
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΩΝ</b>							<b>275.463,74</b>

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**  
**«ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.»**

Έτσι, η συνολική αξία του γηπέδου και των διαμορφώσεων είναι:  
 $€42.280,73 + €275.463,74 = €317.744,47$  που στρογγυλεύεται σε **€320.000,00**  
**(Τριακόσιες Είκοσι Χιλιάδες Ευρώ).**

### 1.5.3 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Κτισμάτων και Κτιριακού Εξοπλισμού

Για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζουμε τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

Οι επιφάνειες των χώρων, το κόστος αντικατάστασης, οι συντελεστές ετήσιας απομείωσης της αξίας τους, τα έτη και ο συντελεστής παλαιότητας των κατασκευών καθώς και το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης των κτιρίων φαίνονται στον πίνακα ΙΙΙ που ακολουθεί.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΙΙΙ**

Επίπεδο	Εμβαδόν (m <sup>2</sup> )	Χρήση	Κόστος Αντικατάστασης (€/m <sup>2</sup> )	Συντελεστής Αποσβεσης	Υπολογιζόμενα έτη παλαιότητας	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (€)
Ισόγειο	322,00	Γραφεία	500	1,50%	7	0,90	145.065,31
Υπόστεγα	552,00	Συλλογή βαμβακόσπορου	90	1,00%	5	0,95	47.268,82
Υπόστεγα	1.104,00	Συλλογή βαμβακόσπορου	90	1,00%	3	0,97	96.437,84
Ισόγειο	1.000,00	Μηχανοστάσιο	180	1,50%	8	0,89	159.788,00
Ισόγειο	700,00	Αποθήκη βαμβακόσπορου	150	1,50%	8	0,89	93.209,67
Ισόγειο	1.190,00	Στεγασμένοι διάδρομοι	120	1,50%	8	0,89	126.765,15
Ισόγειο	960,00	Υπόστεγο δεμάτων	150	1,50%	8	0,89	127.830,40
Ισόγειο	1.650,00	Αποθήκη σύσπορου	180	1,50%	8	0,89	263.650,20
Ισόγειο	40,00	Αντλιοστάσιο & Υποσταθμός	250	1,00%	8	0,92	9.234,83
Ισόγειο	800,00	Μηχανοστάσιο	180	1,50%	3	0,96	137.709,65
Ισόγειο	333,20	Στεγασμένοι διάδρομοι	180	1,50%	3	0,96	57.356,07
Ισόγειο	358,80	Αποθήκη σύσπορου	180	1,50%	3	0,96	61.762,78
Ισόγειο	160,00	Υπόστεγο δεμάτων	180	1,50%	3	0,96	27.541,93
Ισόγειο	50,00	Κυκλώνες	120	1,50%	8	0,89	5.326,27
Ισόγειο	175,00	Σκονοθάλαμοι	120	1,50%	8	0,89	18.641,93
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ</b>	<b>9.395,00</b>						<b>1.377.588,84</b>

Έτσι η συνολική αγοραία αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου και του Η/Μ εξοπλισμού τους (σύστημα πυρόσβεσης, κλπ) προσδιορίζεται σε €1.377.588,84 που στρογγυλοποιείται σε **€1.380.000** (Ένα εκατομμύριο τριακόσιες ογδόντα χιλιάδες Ευρώ).

**1.5.4 Υπολογισμός Συνολικής Αγοραίας Αξίας Εγκαταστάσεων Εταιρίας**

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν, προκύπτει συνολική αγοραία αξία για τις εγκαταστάσεις της εταιρίας στο «Χουμνικό» Ν. Σερρών, αξία γηπέδου και αξία κτιρίων και κτιριακού εξοπλισμού, στρογγυλοποιημένη:

$€320.000 + €1.380.000 = €1.700.000$  (Ένα εκατομμύριο επτακόσιες χιλιάδες Ευρώ).

## **2 ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ, ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ**

### **2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Αντικείμενο του παρόντος κεφαλαίου της μελέτης εκτίμησης είναι ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, των τεχνικών εγκαταστάσεων, των μεταφορικών μέσων και του λοιπού εξοπλισμού της εταιρίας ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε.

Ο προς εκτίμηση εξοπλισμός βρίσκεται στο ιδιόκτητο εργοστάσιο της εταιρίας στην περιοχή «Αγρόκτημα Χουμνικό» Νομού Σερρών.

### **2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ**

Οι μονάδες επεξεργασίας βάμβακος είναι πανομοιότυπες. Περιλαμβάνουν ταινίες μεταφοράς και τροφοδοσίας, διατάξεις καθαρισμού της πρώτης ύλης (π.χ. λιθοπαγίδες), πύργους ξήρανσης, μηχανήματα καθαρισμού (επικλινή καθαριστήρια, ειδικό βαρυτικό καθαριστήριο transmaster), 8 εκκοκκιστικές μηχανές, μηχανές φινιρίσματος, πρέσες, και τμήμα συσκευασίας.

Ο προς εκτίμηση εξοπλισμός, εκτός από τα μηχανήματα εκκοκκιστηρίου όπως πύργους ξήρανσης, καθαριστήρια, εκκοκκιστικές μηχανές, λέβητες, εγκαταστάσεις δικτύων διανομής αέρα κλπ., περιλαμβάνει τα μεταφορικά μέσα ήτοι επιβατικά και φορτηγά αυτοκίνητα, ανυψωτικά περνοφόρα κλπ. καθώς και τον απαιτούμενο λοιπό εξοπλισμό των εγκαταστάσεων όπως έπιπλα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές, μηχανές γραφείου κλπ.

### **2.3 ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**

Για τη μελέτη της εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη στοιχεία που μας προσκόμισε η ιδιοκτήτρια εταιρία μέσω των αρμόδιων στελεχών της καθώς και το μητρώο των εκτιμώμενων παγίων σε ηλεκτρονική μορφή ανά κατηγορία στοιχείων του εξοπλισμού. Οι περαιτέρω τεχνικές πληροφορίες που απαιτήθηκαν για τη μελέτη επισημάνθηκαν κατά την αυτοψία και σε συνεννόηση με τους υπεύθυνους της εταιρίας.

Επιπλέον, χρησιμοποιήθηκαν γενικά στοιχεία και πληροφορίες από:

- Γραφεία, καταστήματα αντιπροσωπειών, επιχειρήσεις πώλησης μηχανημάτων, εργοστάσια μηχανημάτων, συσκευών και εξαρτημάτων όμοιων με των εκτιμώμενων.
- Μελετητικά και κατασκευαστικά γραφεία εγκαταστάσεων.
- Ελληνικούς και ευρωπαϊκούς κανονισμούς που αφορούν διάρκεια ζωής τεχνικών εγκαταστάσεων και ιδιαίτερων διατάξεων και συσκευών.

Εκτός από τα παραπάνω στοιχεία, για την εκτίμηση της αξίας του εξοπλισμού ιδιαίτερα σημαντική είναι και η εικόνα που αποκομίσαμε κατά τις αυτοψίες που πραγματοποιήσαμε στις εγκαταστάσεις της εταιρίας όπου εξετάστηκε η υποδομή της επιχείρησης στην

προληπτική και στα άλλα είδη συντήρησης, η σημερινή κατάσταση και οι ώρες λειτουργίας του εξοπλισμού.

## **2.4 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

Η μέθοδος που εφαρμόστηκε κατά την εκτίμηση του εν λόγω εξοπλισμού είναι η συγκριτική μέθοδος, κατά την οποία λαμβάνεται υπόψη η αξία συγκρίσιμων με τις εκτιμώμενες μονάδες. Με τους κατάλληλους συντελεστές αναγωγής, ανάλογα την παλαιότητα του εξοπλισμού και τη δυναμικότητα επεξεργασίας της μονάδας προκύπτει η αγοραία αξία του εξοπλισμού.

Σημειώνουμε ότι η αξία της μονάδας της εταιρίας ΒΙ.ΒΑ.ΤΟΜ. Α.Ε. που λήφθηκε υπόψη ως συγκριτικό στοιχείο, έχει προκύψει με βάση τη συγκριτική μέθοδο και την επεξεργασία αξιών κτήσεως τεσσάρων παρόμοιων μονάδων επεξεργασίας βάμβακος, που βρίσκονται στην περιοχή της Θεσσαλίας της εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΕΚΚΟΚΚΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε.Β.Ε.

## **2.5 ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**

Για την πραγματοποίηση της μελέτης εκτίμησης θεωρούμε ότι όλα τα στοιχεία που αναγράφονται στις προσκομισθείσες καταστάσεις είναι τα πραγματικά. Η διευκρίνιση αυτή γίνεται διότι λόγω του πλήθους, της πολυπλοκότητας και ιδιομορφίας των στοιχείων του εξοπλισμού, καθίσταται δυσχερής η πλήρης εξακρίβωση της ταυτότητας όλων των στοιχείων του εξοπλισμού, οπότε πραγματοποιήθηκε δειγματοληπτική αυτοψία και έλεγχος των διάφορων χαρακτηριστικών τους.

Κατά την αυτοψία, οι μονάδες βρίσκονταν σε διαδικασία συντήρησης. Η πλειονηφία των στοιχείων του εξοπλισμού διαπιστώθηκε ότι βρίσκεται καλή κατάσταση και η συντήρησή τους κρίθηκε πολύ καλή.

Ενδεικτικές φωτογραφίες στοιχείων του εξοπλισμού, των οποίων κατέστη δυνατή η φωτογράφιση, παρατίθενται στο Παράρτημα 4.

## **2.6 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

### **2.6.1 Συγκριτικά στοιχεία**

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του εξοπλισμού, λαμβάνουμε υπόψη τη μελέτη εκτίμησης αντίστοιχης μονάδας επεξεργασίας βάμβακος της εταιρίας ΒΙΒΑΤΟΜ Α.Ε. με κρίσιμη ημερομηνία 01/09/2004 η οποία βρίσκεται σε καλή κατάσταση, έχει δυναμικότητα 15.000 τόνους ετησίως και εκτιμήθηκε προς €5.600.000.

### **2.6.2 Αναγωγή λόγω δυναμικότητας και κατάστασης**

Με βάση την προσκομισθείσα κατάσταση στοιχείων του εξοπλισμού και τις πληροφορίες από τους υπεύθυνους της εταιρίας, η μονάδα της ΜΠΕΛΚΟΤ Α.Ε. έχει δυνατότητα επεξεργασίας 39.600 τόνους ετησίως και βρίσκεται σε καλή κατάσταση.

Οπότε ο συντελεστής αναγωγής της αξίας σύμφωνα με τη δυναμικότητα, χρησιμοποιώντας αναλογία αξιών, ίση με την αναλογία δυναμινοτήτων, υψωμένη σε εκθέτη 0,70, ισούται με 1,973 και ο συντελεστής κατάστασης ισούται με 1,00.

### **2.6.3 Υπολογισμός συνολικής αγοραίας αξίας εξοπλισμού**

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν προκύπτει συνολική αγοραία αξία των εκτιμηθέντων στοιχείων εξοπλισμού, ήτοι Η/Μ εξοπλισμού, μεταφορικών μέσων και λοιπού εξοπλισμού ως εξής:

$$1,973 \times 1,00 \times \text{€}5.600.000 = \text{€} 11.048.800$$

που στρογγυλοποιείται σε **€11.050.000 (Έντεκα Εκατομμύρια Πενήντα Χιλιάδες Ευρώ).**

### 3 ΔΗΛΩΣΗ

Σύμφωνα με πάγια πολιτική της King Hellas International Property Consultants, δηλώνουμε ότι η εν λόγω εκτίμηση παγίων στοιχείων είναι για χρήση μόνον προς την πλευρά προς την οποία απευθύνεται και καμία ευθύνη δεν αναγνωρίζουμε προς τρίτα μέρη για το σύνολο ή τμήμα αυτής, ούτε ακόμα αναφορά, έκδοση ή δημοσίευση χωρίς την προηγούμενη έγγραφη έγκριση μας σχετικά με την μορφή και το μέσο στο οποίο θα εμφανισθεί.

Για την King Hellas A.E.

Tim Hughes  
MRICS  
Πιστοποιημένος Εκτιμητής  
PrCert Hellas  
Αριθμ. Μητρώου 3113  
Approved by TEGoVA  
[www.prchellas.org](http://www.prchellas.org)

Θωμάς Ζιώγας  
M.Sc., M.B.A., MRICS  
Πιστοποιημένος Εκτιμητής  
PrCert Hellas  
Αριθμ. Μητρώου 0218  
Approved by TEGoVA  
[www.prchellas.org](http://www.prchellas.org)

Δημήτρης Κάτσος  
Μηχανολόγος  
Μηχανικός Ε.Μ.Π.  
Μέλος Τ.Ε.Ε.  
Αριθμ. Μητρώου 94011