

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

	ΣΕΛΙΔΑ
ΑΝΑΘΕΣΗ-ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΞΙΩΝ	1
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
1 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΦΑΡΣΑΛΩΝ Ν. ΛΑΡΙΣΗΣ	3
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
1.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ	3
1.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	4
1.3.1 Περιγραφή Γηπέδου	4
1.3.2 Πολεοδομικό Καθεστώς	4
1.3.3 Περιγραφή Κτιρίων	5
1.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	6
1.4.1 Νομική Κατάσταση Ακινήτων	6
1.5 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	7
1.5.1 Στοιχεία Κτηματαγοράς	7
1.5.2 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Οικοπέδου και Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	8
1.5.3 Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Κτισμάτων και Κτιριακού Εξοπλισμού	8
1.5.4 Υπολογισμός Συνολικής Αγοραίας Αξίας Εγκαταστάσεων Εταιρίας στα Φάρσαλα	9
2 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Ν. ΠΕΛΛΑΣ Ν. ΠΕΛΛΗΣ	10
2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ	10
2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ	10
2.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	11
2.3.1 Περιγραφή Γηπέδου	11
2.3.2 Πολεοδομικό Καθεστώς	11
2.3.3 Περιγραφή Κτιρίων	12
2.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	13
2.4.1 Νομική Κατάσταση Ακινήτων	13
2.5 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	13
2.5.1 Στοιχεία Κτηματαγοράς	14

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»

2.5.2	Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Οικοπέδου και Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου	14
2.5.3	Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Κτισμάτων και Κτιριακού Εξοπλισμού	15
2.5.4	Υπολογισμός Συνολικής Αγοραίας Αξίας Εγκαταστάσεων Εταιρίας στη Ν. Πέλλα	16
3	ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ, ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	17
3.1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	17
3.2	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΠΡΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	17
3.3	ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ, ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	17
3.4	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18
3.5	ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΝΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	18
3.6	ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	18
3.6.1	Συγκριτικά στοιχεία	18
3.6.2	Αναγωγή λόγω δυναμικότητας	19
3.6.3	Αναγωγή λόγω κατάστασης και παλαιότητας	19
3.6.4	Υπολογισμός συνολικής αγοραίας αξίας εξοπλισμού	19
4	ΔΗΛΩΣΗ	21

Παραρτήματα

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

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»**

28 Δεκεμβρίου 2004

Κύριο Λεβεντάκη Γεώργιο
Πρόεδρο & Διευθύνοντα Σύμβουλο
BIBATOM ΑΕ
6^ο χλμ. Φαρσάλων - Βόλου
Φάρσαλα

Αγαπητέ Κύριε,

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ BIBATOM A.E.

ΑΝΑΘΕΣΗ-ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΞΙΩΝ

Μετά την εντολή ανάθεσης από την εταιρία BIBATOM ΑΕ, αναλάβαμε την εκπόνηση της μελέτης εκτίμησης παγίων στοιχείων της εν λόγω εταιρίας.

Η εταιρία BIBATOM ΑΕ, Βιομηχανία Επεξεργασίας Βάμβακος & Τοματοπολτού Α.Ε., έχει ως αντικείμενο την πάσης φύσεως εμπορία, επεξεργασία, παραγωγή, μεταφορά και διακίνηση στο εσωτερικό της χώρας και στην αλλοδαπή βάμβακος σύσπορου, βάμβακος εκκοκκισμένων νημάτων, υφασμάτων και άλλων συναφών προϊόντων καθώς επίσης και την κατασκευή και εμπορία μηχανολογικού εξοπλισμού επεξεργασίας βάμβακος και παραγωγής αυτού.

Επίσης προβλέπεται να λειτουργήσει επεξεργασία και παραγωγή και εμπορία τοματοπολτού στο άμεσο μέλλον.

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

1. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΑ ΦΑΡΣΑΛΑ Ν. ΛΑΡΙΣΗΣ (ΓΗΠΕΔΟ & ΚΤΙΡΙΑ)
2. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΗ ΝΕΑ ΠΕΛΛΑ Ν. ΠΕΛΛΗΣ (ΓΗΠΕΔΟ & ΚΤΙΡΙΑ)
3. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

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

Η ημερομηνία σύνταξης της μελέτης εκτίμησης είναι η 28-12-2004.

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, 5th Edition*) τα οποία συμπλέουν με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»

Valuers' Associations-EVS 2003) και της IVSC (International Valuation Standards Committee).

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 «BIBATOM A.E.»

Σημειώνουμε ότι η αναφερόμενη αξία κτήσης αφορά το καταβληθέν τίμημα πλειοδοτικού διαγωνισμού και προφανώς είναι πολύ μικρότερη από εκείνη μιας συνήθους αγοραπωλησίας.

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

ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (€)	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ (€)	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ (€)	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
1. ΓΗΠΕΔΑ			
ΣΥΝΟΛΟ ΓΗΠΕΔΩΝ	156.162,74	156.162,74	800.000,00
2. ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ			
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	958.836,35	910.341,66	2.100.000,00
3. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ			
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	2.806.041,32	2.568.252,14	5.600.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΓΙΩΝ	3.921.040,41	3.634.756,54	8.500.000,00

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν, προκύπτει συνολική αγοραία αξία των εκτιμηθέντων παγίων στοιχείων της εταιρίας, στρογγυλοποιημένη : **€8.500.000,00 (Οκτώ Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ).**

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ «BIBATOM A.E.»

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η εταιρία BIBATOM A.E. έχει έδρα στα Φάρσαλα Νομού Λαρίσης και έτος ίδρυσης το 2001. Η εν λόγω εταιρία δραστηριοποιείται στην παραγωγή και εμπορία σύσπορου βάμβακος καθώς και εκκοκκισμένου προϊόντος στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Η εταιρία λειτουργεί υπό το καθεστώς ιδιοκτησίας 2 εργοστασίων βάμβακος, το κεντρικό στα Φάρσαλα και άλλο ένα στη Νέα Πέλλα Νομού Πέλλης.

1 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΦΑΡΣΑΛΩΝ Ν. ΛΑΡΙΣΗΣ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο του παρόντος κεφαλαίου της εκτίμησης, είναι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του γηπέδου και των κτιριακών εγκαταστάσεων της εταιρίας BIBATOM ΑΕ, που βρίσκονται στο Δ.Δ. Ρευματιάς του Δήμου Πολυδάμαντα Νομού Λαρίσης. Το εργοστάσιο επεξεργάζεται ετησίως περί τους 15.000 τόνους σύσπορου βάμβακος, και παράγει περί τους 5.000 τόνους εκκοκκισμένου προϊόντος.

Για τη μελέτη της εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη τα στοιχεία που προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στις εν λόγω εγκαταστάσεις, την 20/12/2004, καθώς και όλα τα στοιχεία που μας προσκόμισε η ιδιοκτήτρια εταιρία, που είναι:

- Υπ' αρ. 21141/2001 Συμβόλαιο αγοραπωλησίας του γηπέδου, του συμβολαιογράφου Φαρσάλων Βάιου Ιωάννη Αρμανίδη.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα Κάλυψης του γηπέδου, άγνωστης ημερομηνίας, κλίμακας και μηχανικού.
- Τοπογραφικό σκαρίφημα της περιοχής του γηπέδου άγνωστης ημερομηνίας, κλίμακας και μηχανικού.

1.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ

Η περιοχή στην οποία βρίσκεται το γήπεδο και οι κτιριακές εγκαταστάσεις είναι η εκτός σχεδίου αγροτική περιοχή του Δήμου Πολυδάμαντα, από όπου διέρχεται η επαρχιακή οδός Φαρσάλων – Βόλου (παρά το 6^ο χιλιόμετρο) στην θέση «Τσακμάκια» του Δ.Δ. Ρευματιάς.

Στη γύρω περιοχή υπάρχουν κατά κύριο λόγο αρδευόμενα αγροτεμάχια και ελάχιστα κτίσματα.

Οι εκτιμώμενες εγκαταστάσεις βρίσκονται σε απόσταση:

- 500m νοτιοανατολικά από την επαρχιακή οδό Φαρσάλων - Βόλου
- 6km., οδικώς, βορειοανατολικά από τα Φάρσαλα
- 55km, οδικώς, νοτιοδυτικά από το Βόλο

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

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ «BIBATOM A.E.»

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 και το προσκομισθέν συμβόλαιο, αποτελεί τμήμα εξ' αδιαιρέτου μεγαλύτερου γηπέδου, συνολικής επιφάνειας 47.627m² (Αγροτεμάχιο 376). Το προς εκτίμηση γήπεδο έχει οριοθετηθεί, έχει γενικό σχήμα ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, επιφάνεια 28.000m² και γενικές διαστάσεις 220 × 125m.

Το γήπεδο στη δυτική πλευρά του έχει πρόσοψη, μήκους 125,61m, σε αγροτική οδό, πλάτους 5m, στη νότια πλευρά του έχει πρόσοψη μήκους 220,05m, σε πλήρως διανοιγμένη και ασφαλτοστρωμένη αγροτική οδό πλάτους 12m. Οι υπόλοιπες πλευρές του έχουν μήκη: η ανατολική 125,60m, και η βόρεια 225,40m, που συνορεύει με υπόλοιπο αγροτεμάχιο.

Η εξωτερική περίφραξη αποτελείται εν μέρει από τοιχίο μπετόν ύψους 80cm και σιδηρό μασίφ κιγκλίδωμα ύψους 2m περίπου και εν μέρει από συμπαγές παρόμοιο κιγκλίδωμα. Η εξωτερική θύρα είναι σιδηρά συρόμενη.

Το μεγαλύτερο ακάλυπτο τμήμα του γηπέδου είναι ασφαλτοστρωμένο, για τη διακίνηση και τους ελιγμούς των οχημάτων μεταφοράς των προϊόντων.

Το έδαφος είναι οριζόντιο επίπεδο. Η θέση του γηπέδου στην περιοχή κρίνεται ως συνήθης. Το γήπεδο προσφέρει ανεμπόδιση θέα στην εγγύς περιοχή.

Για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων υπάρχει μία γεώτρηση βάθους 100m, και μία γεφυροπλάστιγγα δυναμικότητας 80 τόνων.

Η πρόσβαση στο προς εκτίμηση γήπεδο γίνεται από αγροτική οδό που έχει ασφαλτοστρωθεί και συνδέει τα εκτιμώμενα με την επαρχιακή οδό που οδηγεί στην περιοχή του Ναρθακίου.

Ενδεικτικές φωτογραφίες του γηπέδου παρατίθενται στο Παράρτημα 3.

1.3.2 Πολεοδομικό Καθεστώς

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα και τα ισχύοντα διατάγματα οι όροι και περιορισμοί δόμησης (Π.Δ.24/5/75-ΦΕΚ 270Δ/31/5/85) που ισχύουν για τις εκτιμώμενες εγκαταστάσεις είναι:

Ελάχιστο Εμβαδόν γηπέδου: 4000m².

Ελάχιστο πρόσωπο: 45m

Ελάχιστο βάθος: 50m

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: $K = 30\%$
Συντελεστής Δόμησης = 0,90
Μέγιστος αριθμός ορόφων: 3 για βιομηχανική χρήση
Μέγιστο ύψος κτιρίου 12,00m
Μέγιστες αποστάσεις από τα όρια: $\Delta = 15\text{m}$.

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

1.3.3 Περιγραφή Κτιρίων

Με βάσει τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος 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 ²)	Χρήση
Ισόγειο	96,00	κυλικείο
Ισόγειο	12,00	φυλάκιο
Ισόγειο	160,00	γραφεία
Ισόγειο	5.160,00	αποθήκες & μηχανοστάσιο
Ισόγειο	91,00	σκονοθάλαμος
Ισόγειο	72,00	αποθήκη ανταλλακτικών
Ισόγειο	240,00	υπόστεγο
Ισόγειο	40,00	κτίσματα
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	5.871,00	

Το κτίριο γραφείων βρίσκεται στην πρόσοψη του γηπέδου (νότια πλευρά), έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και στοιχεία πληρώσεως από οπτοπλινθοδομή που είναι επιχρισμένη και χρωματισμένη. Είναι ισόγειο και έχει κεραμοσκεπή τετράκλιτη στέγη. Περιλαμβάνει 4 γραφειακούς χώρους, κουζίνα και W.C. Σε όλους τους χώρους τα δάπεδα είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακάκια. Η οροφή στα γραφεία, έχει διαμορφωθεί με ψευδοροφή από φύλλα ορυκτών ινών και ο φωτισμός γίνεται από λάμπες νέον. Τα κουφώματα είναι από αλουμίνιο επενδυμένο με διπλούς πίνακες. Η τοιχοποιία είναι επιχρισμένη και χρωματισμένη με πλαστικό επί τοίχου και τα ερμάρια είναι ξύλινα. Στα γραφεία υπάρχει διαμορφωμένος χώρος με γκισέ με επένδυση από μάρμαρο ενώ τα παράθυρα είναι εξοπλισμένα με περσίδες για φωτοσκίαση. Στην κουζίνα ο νεροχύτης είναι ανοξείδωτος και τα ερμάρια ξύλινα. Στο W.C. τα είδη υγιεινής είναι λευκά και οι τοιχοποιία έως ύψους 2m επενδυμένη με κεραμικά πλακίδια.

Στο κτίριο λειτουργεί σύστημα κεντρικής θέρμανσης με λεβητοστάσιο, δίκτυο σωληνώσεων και επιτοίχεια σώματα.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ «BIBATOM A.E.»

Γενικά η κατασκευή του κτιρίου είναι και αρκετά καλή και σε πολύ καλή κατάσταση.

Τα βιομηχανικά κτίσματα είναι όλα παρόμοιας ποιότητας κατασκευής με μικρές διαφορές μεταξύ τους. Διακρίνονται σε 4 κύριους χώρους και 2 βοηθητικούς, με γενικές διαστάσεις 60x20 και στέγαστρο (πρόβολο) στην βόρεια πλευρά πλάτους 3m. Περιλαμβάνουν υπόστεγο παραλαβής, αποθήκες σπόρου, σύσπορου, δεμάτων και ανταλλακτικών, μηχανοστάσιο καθώς και σκονοθάλαμο. Έχουν φέροντα οργανισμό σιδηρό. Η τοιχοποιία αποτελείται από τοιχία μπετόν έως ύψους 3m και ψηλότερα από απλή κυματοειδή λαμαρίνα. Η στέγη είναι επικαλυμμένη με απλή κυματοειδή λαμαρίνα στηριζόμενη σε σιδηρά ξευκτά. Το δάπεδο είναι γκρο μπετόν. Περιμετρικά είναι εξοπλισμένα με λάμπες νατρίου για τον άρτιο φωτισμό του χώρου. Η αποθήκη ανταλλακτικών και ο σκονοθάλαμος είναι κατασκευή εξολοκλήρου από λαμαρίνα απλή κυματοειδή.

Το συνολικό ύψος των κυρίων βιομηχανικών κτισμάτων κυμαίνεται από 8 έως 11m.

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

Επίσης είναι πλήρως εξοπλισμένες με όλο τον παραγωγικό εξοπλισμό παραλαβής, επεξεργασίας και αποθήκευσης των προϊόντων.

Στην είσοδο του γηπέδου υπάρχει ισόγειο, κεραμοσκεπές κτίριο, με χρήση κυλινδρικού για τους επισκέπτες και τους παραγωγούς του βαμβακιού. Περιλαμβάνει ένα ενιαίο χώρο υποδοχής και παραμονής με τραπέζια και καρέκλες, χώρο κουζίνας και W.C.

Η ποιότητα κατασκευής είναι παρόμοια με αυτήν του κτιρίου γραφείων και είναι σε πολύ καλή κατάσταση.

Στην είσοδο του γηπέδου υπάρχει μικρό φυλάκιο εξαγωνικού σχήματος. Έχει δάπεδο από γκρο μπετόν, κουφώματα σιδηρά με μονούς υαλοπίνακες και στέγη με σκελετό από ξύλο και κεραμίδια.

Σημειώνεται ότι η πλειοψηφία των κτισμάτων έχει κατασκευαστεί το έτος 2001.

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 «BIBATOM A.E.»

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 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 είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με τη διακύμανση των επιδοτήσεων των βαμβακοκαλλιεργειών. Οι τιμές των επιδοτήσεων τα τελευταία χρόνια έχουν υποχωρήσει σημαντικά με αποτέλεσμα και οι τιμές των γηπέδων να είναι τα τελευταία χρόνια πτωτικές. Σημειώνουμε ότι οι αγοραπωλησίες εκτάσεων για βαμβακοκαλλιέργεια έχουν μειωθεί σημαντικά την τελευταία τετραετία.

Οι σημαντικότεροι παράγοντες που καθορίζουν τις τιμές αγροτεμαχίων στην περιοχή είναι: η ύπαρξη γεώτρησης (δηλαδή η δυνατότητα άρδευσης) και η πρόσοψη του αγροτεμαχίου στον επαρχιακό δρόμο Φαρσάλων - Βόλου.

Μετά από έρευνα στην τοπική κτηματαγορά, δε βρέθηκαν πρόσφορα συγκριτικά στοιχεία στην εγγύς περιοχή του ακινήτου, αλλά στην ευρύτερη περιοχή των Φαρσάλων τα οποία είναι:

- Χωράφι ποτιστικό, στο Μεγάλο Ευίδριο Φαρσάλων, επιφάνειας 20 στρεμμάτων, με δύο γεωτρήσεις, πωλήθηκε έναντι €2,5/m².
- Έκταση, αρδευόμενη, 250 στρεμμάτων, στην περιοχή του Πολυνερίου, πωλήθηκε έναντι €2,2/m².
- Γήπεδο της εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΕΚΚΟΚΚΙΣΤΗΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε., επιφάνειας 58 στρεμμάτων, στο Πολυνέρι, εκτιμήθηκε για την 01/09/2004 προς €2,1/m².

Συμπερασματικά οι τιμές για αγροτεμάχια αρδευόμενα με πρόσοψη στον επαρχιακό δρόμο Φαρσάλων - Βόλου, κυμαίνονται από €2,5/m² έως €3,0/m². Οι τιμές για αγροτεμάχια χωρίς πρόσοψη στην επαρχιακή οδό όπως το εκτιμώμενο κυμαίνονται μεταξύ €1,8/m² έως €2,5/m².

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»**

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 τη γενικότερη κατάσταση της κτηματαγοράς που διαμορφώνεται από το καθεστώς των επιδοτήσεων για τις βαμβακοκαλλιέργειες, κρίνουμε ως αντιπροσωπευτική τιμή μονάδας αυτού τα €2,40/m².

Έτσι, η αγοραία αξία του γηπέδου είναι:
 $€2,40/m^2 \times 28.000m^2 = €67.200,00$.

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

ΠΙΝΑΚΑΣ II

Διαμορφώσεις	Εμβαδόν ή μήκος	Χρήση	Κόστος Αντικατάστασης (€/m ²) ή (€/m)	Συντελεστής Απόσβεσης	Υπολογιζόμενα έτη παλαιότητας	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (€)
Ασφαλτόστρωση	22.129,00	Χώρος διακίνησης	15	4%	3	0,89	€ 295.089,01
Περίφραξη κυκλοδωμά	350,00		15	2%	3	0,94	€ 4.947,19
περίφραξη μπετον & κυκλ.	345,00		50	2%	3	0,94	€ 16.255,06
Γεώτρηση	100,00		100	1%	3	0,97	€ 9.705,90
Επιχωμάτωση	28.000,00		0,8				€ 22.400,00
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΩΝ							€ 348.397,16

Έτσι, η συνολική αξία του γηπέδου και των διαμορφώσεων είναι:
 $€67.200 + €348.397,16 = €415.597,16$ που στρογγυλεύεται σε **€415.000,00 (Τετρακόσιες Δέκα Πέντε 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, καινούργιας κατασκευής 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 III που ακολουθεί.

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»**

ΠΙΝΑΚΑΣ III

Επίπεδο	Εμβαδόν ή μήκος	Χρήση	Κόστος Αντικατάστασης (€/m2) ή (€/m)	Συντελεστής Απόσβεσης	Υπολογιζόμενα έτη παλαιότητας	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (€)
Ισόγειο	96,00	κυλικείο	600	2,00%	3	0,94	€ 54.277,77
Ισόγειο	12,00	φυλάκιο	400	2,50%	3	0,93	€ 4.457,28
Ισόγειο	160,00	γραφεία	700	1,50%	3	0,96	€ 107.107,50
Ισόγειο	5.160,00	αποθήκες & μηχανοστάσιο	180	1,50%	3	0,96	€ 888.227,22
Ισόγειο	91,00	σκονοθάλαμος	160	3,00%	3	0,92	€ 13.324,46
Ισόγειο	72,00	αποθήκη ανταλλακτικών	120	2,00%	3	0,94	€ 8.141,66
Ισόγειο	240,00	υπόστεγο	160	1,00%	3	0,97	€ 37.270,66
Ισόγειο	40,00	κτίσματα	75	1,50%	3	0,96	€ 2.868,95
		γεφυροπλάστιγγα			3		€ 60.000,00
ΣΥΝΟΛΟ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ	5.871,00						€ 1.175.675,51

Έτσι η συνολική αγοραία αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου και του Η/Μ εξοπλισμού τους (σύστημα θέρμανσης, σύστημα πυρόσβεσης, κλπ) προσδιορίζεται σε €1.175.675,51 που στρογγυλεύεται σε **€1.175.000 (Ένα Εκατομμύριο Εκατόν Εβδομήντα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ).**

1.5.4 Υπολογισμός Συνολικής Αγοραίας Αξίας Εγκαταστάσεων Εταιρίας στα Φάρσαλα

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν, προκύπτει συνολική αγοραία αξία για τις εγκαταστάσεις της εταιρίας στα Φάρσαλα Ν. Λαρίσης, αξία γηπέδου και αξία κτιρίων και κτιριακού εξοπλισμού:

€415.000 + €1.175.000 = €1.590.000 (Ένα Εκατομμύριο Πεντακόσιες Ενεήντα Χιλιάδες Ευρώ).

2 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Ν. ΠΕΛΛΑΣ Ν. ΠΕΛΛΗΣ

2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο του παρόντος κεφαλαίου της μελέτης εκτίμησης, είναι ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του γηπέδου και των κτιριακών εγκαταστάσεων της εταιρίας «BIBATOM ΑΕ», που βρίσκονται στο Δ.Δ. Νέας Πέλλας του Δήμου Πέλλας Νομού Πέλλας. Το εργοστάσιο επεξεργάζεται ετησίως περί τους 15.000 τόνους σύσπορου βάμβακος, και παράγει περί τους 5.000 τόνους εκκοκκισμένου προϊόντος.

Για τη μελέτη της εκτίμησης ελήφθησαν υπόψη τα στοιχεία που προέκυψαν από την αυτοψία που πραγματοποιήσαμε στις εν λόγω εγκαταστάσεις, την 8.12.2004, καθώς και όλα τα στοιχεία που μας προσκόμισε η ιδιοκτήτρια εταιρία, που είναι:

- Τοπογραφικό Διάγραμμα από Ιούνιο 2002, υπό κλίμακα 1:500 της τεχνολόγου πολιτικού μηχανικού Μαρίας Μαγλουσίδου.
- Κάτοψη εργοστασίου και αποθηκών από Ιούνιο 2002 υπό κλίμακα 1:100 του μηχανολόγου μηχανικού Παναγιώτη Γιουτίκα.
- Περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου και κινητών με αριθμό 10208/20.2.2002 της συμβολαιογράφου Γιαννιτσών Μαρίας Δοϊτσίνη.

2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ

Η περιοχή στην οποία βρίσκεται το γήπεδο και οι κτιριακές εγκαταστάσεις είναι αγροτική – βιοτεχνική – βιομηχανική περιοχή εκτός των ορίων του οικισμού της Ν. Πέλλας. Στη γύρω περιοχή υπάρχουν κατά κύριο λόγο αρδευόμενα αγροτεμάχια – βαμβακοκαλλιέργειες, βιοτεχνίες, βιομηχανίες και εμπορικές επιχειρήσεις επί της Ε.Ο. Θεσσαλονίκης - Γιαννιτσών.

Οι εκτιμώμενες εγκαταστάσεις βρίσκονται σε πάροδο της Ε.Ο. και σε απόσταση 300 m νότια από αυτή. Το ακίνητο απέχει:

- 500m νοτιοδυτικά από την κεντρική πλατεία του οικισμού
- 10km, οδικώς, νοτιοδυτικά από τα Γιαννιτσά
- 3,5km, οδικώς, δυτικά από την Πέλλα.

Η περιοχή εξυπηρετείται από δίκτυα Ύδρευσης, ΔΕΗ, ΟΤΕ, πλην αποχέτευσης.

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

2.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.3.1 Περιγραφή Γηπέδου

Το εκτιμώμενο γήπεδο, σύμφωνα με το προαναφερόμενο Τοπογραφικό Διάγραμμα έχει σχήμα πολυγωνικό και επιφάνεια 31.381,07m².

Το γήπεδο στη νότια πλευρά του έχει πρόσοψη, μήκους 148,73m, σε αγροτική, ασφαλτοστρωμένη οδό πλάτους 6m, ενώ οι υπόλοιπες πλευρές του συνορεύουν με αγροτεμάχια τρίτων.

Η εξωτερική περίφραξη αποτελείται από τοιχίο μπετόν ύψους 30cm και συρματοπλέγμα ύψους 2m περίπου. Η εξωτερική θύρα είναι σιδηρά ανοιγόμενη.

Το μεγαλύτερο ακάλυπτο τμήμα του γηπέδου είναι επιστρωμένο με άσφαλτο, για τη διακίνηση, τους ελιγμούς και τη στάθμευση των οχημάτων.

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

Για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων υπάρχουν δύο γεωτρήσεις, δυναμικότητας 200m³/ώρα η κάθε μία και δύο γεφυροπλάστιγγες δυναμικότητας 60 τόνων η κάθε μία.

Ενδεικτικές φωτογραφίες του γηπέδου παρατίθενται στο Παράρτημα 3.

2.3.2 Πολεοδομικό Καθεστώς

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα τοπογραφικά διαγράμματα και τα ισχύοντα διατάγματα οι όροι και περιορισμοί δόμησης (Π.Δ.24/5/75-ΦΕΚ 270Δ/31.5.85) που ισχύουν για τις εκτιμώμενες εγκαταστάσεις είναι:

Ελάχιστο Εμβαδόν: 4000m².

Ελάχιστο πρόσωπο: 45m

Ελάχιστο βάθος: 50m

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, ότι ούτε η υπάρχουσα δόμηση ούτε η υπάρχουσα κάλυψη υπερβαίνουν τις επιτρεπόμενες.

2.3.3 Περιγραφή Κτιρίων

Με βάσει τα στοιχεία του τοπογραφικού διαγράμματος και όσα διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία, οι εκτιμώμενες κτιριακές εγκαταστάσεις παρουσιάζουν κατανομή επιφανειών και χρήσεις όπως στον κάτωθι πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ Ι

α/α	Χρήση	Εμβαδόν (m²)
1	Γραφεία	300
2	Αποδυτήρια	80
3	Αποθήκη σύσπορου	1.944
4	Αποθήκη βαμβακόσπορου	756
5	Αποθήκη	1.188
6	Αποθήκη	1.944
7	Βιομηχανοστάσιο	1.080
8	Λεβητοστάσιο	265
9	Βοηθητικό κτίριο	137
10	Υποσταθμός	59

Το κτίριο γραφείων είναι διώροφο και βρίσκεται στην πρόσοψη του γηπέδου (ανατολική πλευρά). Έχει φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και στοιχεία πληρώσεως από οπτοπλινθοδομή η οποία είναι επιχρισμένη και χρωματισμένη. Αποτελείται από ισόγειο και όροφο και έχει τετρακλινή κεραμοσκεπή.

Το ισόγειο του κτιρίου περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους και δυο W.C. Στους χώρους γραφείων του ισογείου τα δάπεδα είναι επενδυμένα με κεραμικά πλακίδια, και τα κουφώματα είναι αλουμινίου ηλεκτροστατικής βαφής με διπλούς υαλοπίνακες. Τα φωτιστικά βρίσκονται επί της οροφής και έχουν λάμπες φθορίου. Υπάρχουν διαχωριστικά αλουμινίου με κρύσταλλο. Στα W.C τα είδη υγιεινής είναι λευκά. Το ισόγειο επικοινωνεί με τον όροφο μέσω εξωτερικής μεταλλικής κλίμακας. Στον όροφο υπάρχουν τέσσερις χώροι που χρησιμεύουν ως υπνοδωμάτια για το προσωπικό. Η ποιότητα κατασκευής του ορόφου είναι παρόμοια με αυτήν του ισογείου.

Στο κτίριο λειτουργεί σύστημα κεντρικής θέρμανσης με λεβητοστάσιο, δίκτυο σωληνώσεων και σώματα τύπου πάνελ. Στο κτίριο λειτουργούν επιπρόσθετα και αυτόνομες κλιματιστικές μονάδες ψύξης / θέρμανσης. Υπάρχει δίκτυο voice και data.

Το κτίριο είναι πρόσφατα ανακαινισμένο και βρίσκεται σε σχετικά καλή κατάσταση από άποψη συντήρησης.

Στο ισόγειο του κτιρίου εφάπτεται το κτίριο των αποδυτηρίων – εστιατορίου που έχει την ίδια ποιότητα κατασκευής με το κτίριο γραφείων.

Τα βιομηχανικά κτίσματα και οι αποθήκες είναι εφαπτόμενα, παρόμοιας ποιότητας κατασκευής με μικρές διαφορές μεταξύ τους. Έχουν φέροντα οργανισμό από σιδηρά πλαίσια, που απέχουν μεταξύ τους περί τα 6m και στέγη από κυματοειδή λαμαρίνα, που

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ «BIBATOM A.E.»

εδράζεται σε σιδηρά δικτυώματα. Τα δάπεδα είναι αλλού ασφαλτοστρωμένα και αλλού από τσιμεντοκονία.

Επί της οροφής υπάρχουν αγωγοί μεταφοράς βαμβακιού.

Νότια των αποθηκών και του χώρου παραγωγής εφάπτονται βοηθητικά κτίσματα (λεβητοστάσιο, υποσταθμός, κλπ.), πρόχειρης ποιότητας κατασκευής, ισόγεια, λαμαρινοσκεπή, με τοιχοποιία από ανεπίχριστους οπτόπλινθους που χρησιμοποιούνται για τη θέρμανση – ύγρανση υγραερίου και το μετασχηματισμό της υψηλής τάσης του ηλεκτρικού ρεύματος.

Το συνολικό ύψος των κυρίων βιομηχανικών κτισμάτων κυμαίνεται από 6 έως 11m.

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

Οι εγκαταστάσεις είναι εξοπλισμένες με σύστημα βιολογικού καθαρισμού, που περιλαμβάνει τρεις δεξαμενές, μία καθίζησης και δύο ωρίμανσης, με διαμέτρους 7m, 14m και 18m αντίστοιχα.

Σημειώνεται η πλειοψηφία των κτισμάτων έχει παλαιότητα 30 ετών, πλην της αποθήκης σύσπορου που έχει ανακατασκευαστεί προ διετίας.

Ενδεικτικές φωτογραφίες των κτιρίων παρατίθενται στο Παράρτημα 3.

2.4 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Για τις ανάγκες της μελέτης εκτίμησης θεωρούμε ότι τα εκτιμώμενα βρίσκονται στην αποκλειστική κυριότητα, νομή και κατοχή της εταιρίας «BIBATOM AE.»

2.4.1 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.

2.5 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 «BIBATOM A.E.»

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.

2.5.1 Στοιχεία Κτηματαγοράς

Μετά από έρευνα που πραγματοποιήσαμε στην τοπική κτηματαγορά πληροφορηθήκαμε ότι οι τιμές των αγροτεμαχίων στην εγγύς περιοχή είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με τη δυνατότητα υδροδότησης, την πρόσβαση και τη θέση του αγροτεμαχίου σε σχέση με την Ε.Ο.

Μετά από έρευνα στην τοπική κτηματαγορά, μεταξύ άλλων, βρέθηκαν τα εξής συγκριτικά στοιχεία:

- Έκταση 14 στρεμμάτων, αρδευόμενη, επί της Ε.Ο. πωλήθηκε πρόσφατα έναντι €15,00/m².
- Έκταση 11 στρεμμάτων, αρδευόμενη, σε αγροτική οδό πλησίον της Ε.Ο. πωλείται έναντι €10,00/m².
- Έκταση 15 στρεμμάτων, αρδευόμενη, επί της Ε.Ο., πωλείται έναντι €14,00/m².

Συμπερασματικά οι τιμές για αγροτεμάχια αρδευόμενα με πρόσοψη σε αγροτική οδό, πλησίον της Ε.Ο. όπως το εκτιμώμενο, κυμαίνονται από €9,00/m² έως €11,00/m². Οι τιμές για αγροτεμάχια με πρόσοψη στην Ε.Ο. κυμαίνονται μεταξύ €12,00/m² και €15,00/m².

2.5.2 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 τη γενικότερη κατάσταση της κτηματαγοράς, κρίνουμε ως αντιπροσωπευτική τιμή μονάδας αυτού τα €10,00/m². Έτσι, η αγοραία αξία του γηπέδου είναι :

$$€10,00/m^2 \times 31.381,07m^2 = €313.381.$$

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

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»**

ΠΙΝΑΚΑΣ II

Διαμορφώσεις	Επιφάνεια - μήκος	Κόστος Αντικατάστασης (€/τμ)	Ετήσια Απόσβεση	Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (€)
Ασφαλτόστρωση	15.000	12	4%	30	0,31	55.800
Περίφραξη	750	10	2%	30	0,55	4.125
Γεωτρήσεις						20.000
ΣΥΝΟΛΟ						79.925

Έτσι, η συνολική αξία του γηπέδου και των διαμορφώσεων είναι:

€ 313.381 + €79.925 = €393.306 που στρογγυλεύεται σε **€390.000 (Τριακόσιες Ενενήντα Χιλιάδες Ευρώ).**

2.5.3 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 III που ακολουθεί.

ΠΙΝΑΚΑΣ III

Επίπεδο	Εμβαδόν (m ²)	Κόστος Αντικατάστασης (€/m ²)	Συντελεστής Ετήσιας Απόσβεσης	Έτη Παλαιότητας	Συντελεστής Παλαιότητας	Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (€/m ²)	Αξία (€)
Γραφεία	300	400	2,00%	2	0,96	384	115.340
Αποδυτήρια	80	300	2,00%	2	0,96	288	23.068
Αποθήκη σύσπορου	1944	170	2,00%	2	0,96	163	317.647
Αποθήκη βαμβακόσπορου	756	150	2,00%	30	0,55	83	62.605
Αποθήκη	1188	150	2,00%	30	0,55	83	98.379
Αποθήκη	1944	150	2,00%	30	0,55	83	160.984
Βιομηχανοστάσιο	1080	120	2,50%	30	0,48	57	61.786
Λεβητοστάσιο	265	100	2,50%	30	0,48	48	12.634
Βοηθητικό κτίριο	137	100	2,50%	30	0,48	48	6.531
Υποσταθμός	59	100	2,50%	30	0,48	48	2.813
Βιολογικός Καθαρισμός							45.000
Γεφυροπλάστιγγες							20.000
ΣΥΝΟΛΟ							926.787

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»**

Έτσι η συνολική αγοραία αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου και του εξοπλισμού τους (σύστημα θέρμανσης, σύστημα πυρόσβεσης, κλπ.), προσδιορίζεται σε €926.787. που στρογγυλεύεται σε **€925.000 (Εννιακόσιες Είκοσι Πέντε Χιλιάδες Ευρώ).**

2.5.4 Υπολογισμός Συνολικής Αγοραίας Αξίας Εγκαταστάσεων Εταιρίας στη Ν. Πέλλα

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν, προκύπτει συνολική αγοραία αξία για τις εγκαταστάσεις της εταιρίας στη Ν. Πέλλα, αξία γηπέδου και αξία κτιρίων και κτιριακού εξοπλισμού:

$€390.000 + €925.000 = €1.315.000$ **(Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Δέκα Πέντε Χιλιάδες Ευρώ).**

3 ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ, ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

3.1 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 BIBATOM A.E.

Ο προς εκτίμηση εξοπλισμός βρίσκεται στο ιδιόκτητο εργοστάσιο της εταιρίας στα Φάρσαλα Νομού Λαρίσης.

3.2 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), 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.

3.3 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

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ «BIBATOM A.E.»

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

3.4 ΜΕΘΟΛΟΛΟΓΙΑ 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.

Σημειώνεται ότι επειδή οι αξίες κτήσης προέρχονται από πλειοδοτικό διαγωνισμό και είναι προφανώς μικρότερες μιας συνήθους αγοραπωλησίας, δεν ελήφθησαν υπόψη. Έτσι χρησιμοποιήθηκε μόνο η συγκριτική μέθοδος και όχι και η μέθοδος με βάση τις αξίες κτήσης του προσκομισθέντος μητρώου παγίων της εταιρίας.

3.5 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.

3.6 ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

3.6.1 Συγκριτικά στοιχεία

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του εξοπλισμού, λαμβάνουμε υπόψη τη μελέτη εκτίμησης αντίστοιχων μονάδων επεξεργασίας βάμβακος της εταιρίας ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΕΚΚΟΚΚΙΣΤΗΡΙΑ Α.Β.Ε.Ε. με κρίσιμη ημερομηνία 01/09/2004.

Από την προαναφερθείσα μελέτη εκτίμησης προέκυψαν τα εξής συγκριτικά στοιχεία:

ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ	ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ (τόννοι/έτος)	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	ΑΞΙΑ (€)
Πολυνέρι	15.000	Σχετικά καλή	5.100.000

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»**

Ερμήτσι	15.500	Καλή	5.750.000
Αλμυρός	12.000	Καλή	4.800.000
Παλαμάς	16.000	Σχετικά καλή	5.380.000
ΣΥΝΟΛΟ			21.030.000

3.6.2 Αναγωγή λόγω δυναμικότητας

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται η αναγωγή της αξίας σύμφωνα με τη δυναμικότητα, χρησιμοποιώντας αναλογία αξιών, ίση με την αναλογία δυναμικοτήτων, υψωμένη σε εκθέτη 0,70.

ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ	ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ (τόννοι/έτος)	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΑΞΙΑ (€)
Πολυνέρι	15.000	1,000	5.100.000
Ερμήτσι	15.500	0,977	5.620.000
Αλμυρός	12.000	1,169	5.610.000
Παλαμάς	16.000	0,956	5.142.000

3.6.3 Αναγωγή λόγω κατάστασης και παλαιότητας

Από τον πίνακα της προηγούμενης παραγράφου προκύπτει αξία μονάδας για σχετικά καλή κατάσταση εξοπλισμού: $(5.100.000 + 5.142.000)/2 = €5.121.000$.

Ομοίως για καλή κατάσταση: $(5.620.000 + 5.610.000)/2 = €5.615.000$.

Παρατηρούμε ότι ο συντελεστής αναγωγής είναι: $5.615.000 / 5.121.000 = 1,10$.

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται η αναγωγή της αξίας σύμφωνα με την κατάσταση και την παλαιότητα του εξοπλισμού:

ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΑΝΑΓΩΓΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΝΗΓΟΜΕΝΗ ΑΞΙΑ (€)
Πολυνέρι	Σχετικά καλή	1,10	5.610.000
Ερμήτσι	Καλή	1,00	5.620.000
Αλμυρός	Καλή	1,00	5.610.000
Παλαμάς	Σχετικά καλή	1,10	5.656.000
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ			5.624.000

3.6.4 Υπολογισμός συνολικής αγοραίας αξίας εξοπλισμού

Με βάση όσα προαναφέρθηκαν και θεωρώντας ότι η αξία του προς εκτίμηση εξοπλισμού επηρεάζεται εξίσου από τα τέσσερα παραπάνω συγκριτικά στοιχεία προκύπτει συνολική αγοραία αξία των εκτιμηθέντων στοιχείων εξοπλισμού, ήτοι Η/Μ εξοπλισμού,

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ
«BIBATOM A.E.»**

μεταφορικών μέσων και λοιπού εξοπλισμού: €5.624.000, που στρογγυλοποιείται σε **€5.600.000 (Πέντε Εκατομμύρια Εξακόσιες Χιλιάδες Ευρώ).**

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

Θωμάς Ζιώγας
M.Sc., M.B.A., MRICS
Πιστοποιημένος Εκτιμητής
PrCert Hellas
Αριθμ. Μητρώου 0218
Approved by TEGoVA
www.prchellas.org

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