

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ No SAAG-14237/23

ΠΡΩΤΟΤΥΠΟ

ΑΝΑΘΕΤΟΥΣΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ : ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΕ

**Συντονισμός εργασιών
για την παρούσα έκθεση**

: Στέργιος Γ. Αλατάς
Διπλ. Μηχανολόγος Ηλεκτρολόγος Μηχανικός, BSc, MSc,
απόφοιτος Imperial College Λονδίνου,
κάτοχος μεταπτυχιακού πτυχίου Master of Science,
Μέλος Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), ΣΠΒΕ, FIEA,
Δικαστικός Πραγματογνώνμων (Δικαστήρια Θεσ/νίκης)
e-mail : alatas@gnomon-oe.gr

Τόπος επίσκεψης : Ν. Μενεμένη, Θεσσαλονίκη

Ημερομηνία / Ώρα : 06 Οκτ 2023

Πληροφορίες δόθηκαν από : κο Λιάπη Δημήτριο, Οικονομικό Διευθυντή

Ημερομηνία σύνταξης : 16 Οκτ 2023

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΕ

Νέα Λαχαναγορά Θεσσαλονίκης, Ν. Μενεμένη, Θεσσαλονίκη
ΤΗΛ. 2310-703022
ΑΦΜ : 099356122 / ΔΟΥ : ΦΑΕ Θεσσαλονίκης

ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός της παρούσας έκθεσης είναι η προσέγγιση της αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΕ για ασφαλιστική χρήση, οι οποίες βρίσκονται στην Ν. Μενεμένη Θεσσαλονίκης.

Η παρούσα έκθεση διενεργήθηκε κατόπιν εντολής της εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΕ.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Η Κεντρική Αγορά Θεσσαλονίκης (Κ.Α.Θ. ΑΕ) είναι ανώνυμη εταιρεία με μοναδικό μέτοχο το Ελληνικό Δημόσιο και εποπτεύεται από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης & Τουρισμού και το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων.

Έχει ως σκοπό την επωφέλεστερη για την παραγωγή και την κατανάλωση, διακίνηση-εμπορία οπωροκηπευτικών και κρέατος με διασφάλιση της ποιότητας και υγιεινής κατάστασης των διακινούμενων προϊόντων. Λειτουργεί με βάση τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας, χωρίς να μεταβάλλεται ο χαρακτήρας της ως εταιρεία που ασκεί δραστηριότητα κοινής ωφέλειας. Διαμορφώνει στους χώρους της ευνοϊκούς όρους και προϋποθέσεις άσκησης του χονδρεμπορίου οπωροκηπευτικών και κρέατος και διασφαλίζει τη λειτουργία της ελεύθερης αγοράς και του υγιούς ανταγωνισμού, προς όφελος τόσο του παραγωγού όσο και του τελικού καταναλωτή.



ΠΕΡΙΟΡΙΣΤΙΚΕΣ ΣΥΝΘΗΚΕΣ & ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

- Η παρούσα έκθεση αφορά εκτίμηση αξιών παγίων περιουσιακών στοιχείων και συντάχθηκε αποκλειστικά για ασφαλιστική χρήση.
- Η εργασία αυτή δεν βασίστηκε σε εξαντλητικό έλεγχο, μετρήσεις, αποτυπώσεις ή δοκιμές με τη χρήση επιστημονικών οργάνων αλλά στηρίχθηκε σε δειγματοληπτικό έλεγχο.
- Οι παράγοντες και τα στοιχεία που λήφθηκαν υπ' όψη αποτυπώνουν την αντίληψη μας για τις εγκαταστάσεις της εντολέως μας την ημέρα της αυτοψίας μας.
- Τα πάγια εκτιμήθηκαν σε τιμές μεταχειρισμένων αντικατοπτρίζοντας με τον καλύτερο δυνατό τρόπο την εικόνα των αξιών των εγκαταστάσεων ως σύνολο και δεν αποτελούν ακριβή δεδομένα για επιμέρους εκτιμήσεις.

ΟΡΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΕΚΘΕΣΗ

ΚΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ

- **ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΟΥΣ (NEW FOR OLD)**

Η τρέχουσα κατασκευαστική αξία καινούργιου του ίδιου περιουσιακού στοιχείου, ή εκείνου που το έχει αντικαταστήσει σήμερα, διατηρώντας χονδρικά αντίστοιχα χαρακτηριστικά.

- **ΑΞΙΑ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΟΥ (OLD FOR OLD)**

Η τρέχουσα εμπορική αξία του περιουσιακού στοιχείου λαμβανόμενης υπ' όψιν της απαξίωσης που έχει υποστεί λόγω παλαιότητας, χρήσης, αλλαγής τεχνολογίας ή μόδας.

ΠΑΓΙΑ ΠΛΗΝ ΚΤΗΡΙΩΝ

- **ΑΞΙΑ ΚΟΙΝΟΥΡΓΟΥΣ (NEW FOR OLD)**

Η τρέχουσα εμπορική αξία καινούργιου του ίδιου περιουσιακού στοιχείου, ή εκείνου που το έχει αντικαταστήσει σήμερα, διατηρώντας χονδρικά αντίστοιχα χαρακτηριστικά.

- **ΑΞΙΑ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΟΥ (OLD FOR OLD)**

Η τρέχουσα εμπορική αξία του περιουσιακού στοιχείου λαμβανόμενης υπ' όψιν της απαξίωσης που έχει υποστεί λόγω παλαιότητας, χρήσης, αλλαγής τεχνολογίας ή μόδας.

ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ

Η αξία του παγίου όπως αναφέρεται στο μητρώο παγίων της επιχείρησης.

ΑΠΑΞΙΩΣΗ (DEPRECIATION)

Η απομείωση της αξίας καινούργιους λόγω παλαιότητας, χρήσης, αλλαγής τεχνολογίας ή μόδας.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Στις εκτιμήσεις μας λάβαμε υπόψη τα ακόλουθα :

1. Τις διαπιστώσεις κατά την αυτοψία μας της 06 Οκτ 2023.
2. Ο κρίσιμος χρόνος εκτίμησης είναι ο Οκτώβριος 2023.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ & ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΜΑΣ

Για την σύνταξη της παρούσας έκθεσης κάναμε τις ακόλουθες ενέργειες :

- Παραλάβαμε και μελετήσαμε ενημερωμένο μητρώο παγίων μέχρι και την 31 Αυγ 2023.
- Διενεργήσαμε αυτοψία στις εγκαταστάσεις της εταιρείας.

- Εκτιμήσαμε την αξία των κτηρίων μετά από έρευνα αγοράς, με βάση τον τρόπο και την ποιότητα κατασκευής, της χρήσης, συντήρησης και των ειδικών χαρακτηριστικών τους. Οι επιφάνειες των κτηρίων που λάβαμε υπόψη είναι με βάση τα στοιχεία που μας δόθηκαν. Τα έτη κατασκευής των κτηρίων μας δηλώθηκαν από τους υπεύθυνους της εταιρείας.
- Χρησιμοποιήσαμε συντελεστές απαξίωσης για τον προσδιορισμό της αξίας των μεταχειρισμένων που προέκυψαν μετά από πληροφορίες από την αγορά, στον τεχνικό χρόνο ζωής κάθε μηχανήματος, ή παγίου, στην χρήση και την κατάσταση συντήρησής του.

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ & ΘΕΩΡΗΣΕΙΣ

Οι παραδοχές και θεωρήσεις που λάβαμε υπόψη είναι οι ακόλουθες :

- Ενημερωμένα μητρώα παγίων σε ηλεκτρονική μορφή που μας δόθηκαν.
- Η κατασκευή των κτηριακών εγκαταστάσεων έγινε σε δύο (2) φάσεις. Αρχικά έγινε η κατασκευή των κτιριακών εγκαταστάσεων της Λαχαναγοράς που μαζί με το κτήριο Διοίκησης ολοκληρώθηκαν το 1975, ενώ το 2004 ακολούθησε η κατασκευή των κτηριακών εγκαταστάσεων της Κρεαταγοράς. Έκτοτε έγιναν σταδιακά κτηριακές βελτιώσεις τόσο στα κτήρια όσο και στον περιβάλλοντα χώρο, καθώς και προμήθειες εξοπλισμών. Στην Πύλη 1 το αρχικό κτήριο του φυλακίου αντικαταστάθηκε με ένα αντίστοιχων διαστάσεων μεταλλικής κατασκευής με πάνελς.
- Δεν περιλαμβάνουμε στις εκτιμήσεις μας τον αναλογούντα ΦΠΑ.
- Στην εκτιμώμενη αξία των κτηρίων περιλαμβάνουμε :
 - Υλικά
 - Εργασίες
 - Εργοδοτικές εισφορές
 - Εργολαβικά οφέλη
 - Κόστη πολεοδομικών αδειών
- Για τον προσδιορισμό της απαξίωσης των κτηριακών εγκαταστάσεων λόγω ηλικίας, συντήρησης και τρόπου κατασκευής λαμβάνουμε υπόψη τον ακόλουθο υπολογισμό :

$$\Sigma_{\alpha\pi} = [(X_{\epsilon} - X_{\kappa}) \times (100/X_{\zeta})]$$

όπου : X_{ϵ} = το έτος εκτίμησης 2023

X_{κ} = το έτος αποπεράτωσης του κτηρίου

X_{ζ} = ο τεχνικός χρόνος ζωής του κτηρίου

Ο τεχνικός χρόνος ζωής του κτηρίου X_{ζ} είναι ανάλογος με τον τρόπο κατασκευής και συντήρησης και είναι :

- **40 έτη** για τα μεταλλικά βιομηχανικά κτήρια εργοστασίων με πάνελ, λαμαρίνες κλπ
- **80 έτη** για τα βιομηχανικά κτήρια και κατασκευές από μπετόν αρμέ.
- Πληροφορίες από αντιπροσώπους μηχανημάτων, για τις αξίες, τον τεχνικό χρόνο ζωής και τον τρόπο μεταβολής των τιμών των μηχανημάτων.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι κτηριακές εγκαταστάσεις είναι δομημένες σε ιδιόκτητο γήπεδο έκτασης περίπου 247 στρεμμάτων, οι οποίες αποτελούνται από κτήρια συνολικού εμβαδού δόμησης 36.623,88 τ.μ. Η ποιότητα κατασκευή των κτηριακών κρίνεται καλή και η κατάσταση συντήρησης τους καλή.

Για τον υπολογισμό της αξίας τους σε καινούργια και μεταχειρισμένα συντάξαμε και παραθέτουμε τους ακόλουθους Πίνακες I (για την Λαχαναγορά), III (για την Κρεαταγορά) και V (για το κτήριο Διοίκησης κλπ βοηθητικά). Η αναλυτική περιγραφή των βοηθητικών κτηρίων γίνεται στους Πίνακες II & IV για την Λαχαναγορά και την Κρεαταγορά αντίστοιχα.

ΠΙΝΑΚΑΣ - I : ΑΞΙΕΣ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ								
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΗΡΙΩΝ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ (€/τ.μ.)	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ (€)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΟΥ (€)
1	Πυρήνες Λαχαναγοράς (Α, Β, Γ & Δ)	μπετόν αρμέ, τουβλόκτιστο, ταρατσοσκεπές	23.769,00	700,00	16.638.300,00	1975	0,50	8.319.150,00
2	Βοηθητικοί χώροι Λαχαναγοράς (βλ. Πίνακα II)	μπετόν αρμέ, τουβλόκτιστο, ταρατσοσκεπές	434,34	600,00	260.604,00	1975	0,50	130.302,00
3	Λυόμενα κτήρια (βλ. Πίνακα II)	μεταλλικός σκελετός & πάνελς με πολυουρεθάνη	64,51	450,00	29.029,50	1975	0,50	14.514,75
		μεταλλικός σκελετός & πάνελς με πολυουρεθάνη	15,21	450,00	6.844,50	2022	1,00	6.844,50
4	Εκκλησία	μπετόν αρμέ, τουβλόκτιστο, ταρατσοσκεπές με επικάλυψη κεραμιδιών	33,71	800,00	26.968,00	1975	0,50	13.484,00
5	Βοηθητικοί χώροι Λαχαναγοράς (βλ. Πίνακα II)	μπετόν αρμέ, ειδική κατασκευή	116,84	650,00	75.946,00	1975	0,50	37.973,00
6	Δεξαμενή νερού (επίγεια)	μπετόν αρμέ	20,43	550,00	11.236,50	1975	0,50	5.618,25
Σύνολα :			24.454,04		17.048.928,50			8.527.886,50
ΑΞΙΕΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΣΤΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ :					17.050.000,00			8.550.000,00

ΠΙΝΑΚΑΣ - ΙΙ : ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ				
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΠΕΤΟΝ ΑΡΜΕ ΚΛΠ (τ.μ.)	ΜΠΕΤΟΝ ΑΡΜΕ ΚΛΠ ειδική κατασκευή (τ.μ.)	ΛΥΟΜΕΝΑ (τ.μ.)
1	ΚΤΗΡΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ	124,83		
2	ΚΤΙΡΙΟ ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΥ Δ.Ε.Η. ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ	26,76		
3	ΕΚΚΛΗΣΙΑ		33,71	
4	ΠΥΛΗ 1 ΦΥΛΑΚΙΟ			15,21
5	ΠΥΛΗ 1 ΤΑΜΕΙΟ			8,41
6	ΠΥΛΗ 2 ΦΥΛΑΚΙΟ		10,04	
7	ΠΥΛΗ 2 ΦΥΛΑΚΙΟ (ΠΑΛΙΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΙΜΩΝ)		10,11	
8	ΠΥΛΗ 2 ΤΟΥΑΛΕΤΕΣ ΟΔΗΓΩΝ ΤΕΛΩΝΕΙΟΥ		25,50	
9	ΠΥΛΗ 2 ΦΥΛΑΚΙΟ			22,92
10	ΠΥΛΗ 3 ΦΥΛΑΚΙΟ		9,82	
11	ΠΥΛΗ 4 ΦΥΛΑΚΙΟ (ΦΥΛΑΚΕΣ)		9,82	
12	ΠΥΛΗ 4 ΟΙΚΙΣΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΤΡΙΕΣ			6,78
13	ΠΥΛΗ 4 ΖΥΓΗΣΤΗΡΙΟ ΜΠΡΟΣΤΑ ΣΤΟ ΦΥΛΑΚΕΙΟ ΕΠΙΣΤΑΤΡΙΕΣ			7,34
14	ΠΥΛΗ 4 ΦΥΛΑΚΙΟ ΕΠΙΣΤΑΤΩΝ		11,60	
15	ΠΥΛΗ 4 ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΖΥΓΗΣΤΗΡΙΟ		5,43	
16	ΠΥΛΗ 5 ΦΥΛΑΚΙΟ		24,73	
17	ΠΥΛΗ 6 ΦΥΛΑΚΙΟ		9,79	
18	ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟ ΝΕΡΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ			19,06
19	ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟΥ ΝΕΡΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ		20,43	
20	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΚΟΙΝΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Α1	36,00		
21	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΚΟΙΝΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Α2	27,75		
22	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΚΟΙΝΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Α3	27,75		
23	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΚΟΙΝΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Β1	36,00		
24	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΚΟΙΝΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Β2	27,75		
25	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΚΟΙΝΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Γ1	36,00		
26	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΚΟΙΝΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Γ2	27,75		
27	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΚΟΙΝΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Δ1	36,00		
28	ΤΟΥΑΛΕΤΑ ΚΟΙΝΟΥ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ Δ2	27,75		
Σύνολα :		434,34	170,98	79,72
Γενικό σύνολο επιφανειών :		685,04		

ΠΙΝΑΚΑΣ - ΙΙΙ : ΑΞΙΕΣ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑΣ								
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΗΡΙΩΝ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ (€/τ.μ.)	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ (€)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΟΥ (€)
1	Κρεαταγορά	μεταλλικός σκελετός, τουβλόκτιστη τοιχοποιία, σκεπή εν μέρει από μεταλλικό σκελετό & κεραμίδια & εν μέρει ταρατσosσκεπής	6.403,07	750,00	4.802.302,50	2004	0,64	3.073.473,60
2	Βοηθητικοί χώροι Κρεαταγοράς (βλ. Πίνακα ΙΙΙ)	μπετόν αρμέ, τουβλόκτιστο, ταρατσosσκεπές	331,83	700,00	232.281,00	2004	0,64	148.659,84
3	Κλίβανος	μεταλλικός σκελετός, τουβλόκτιστη τοιχοποιία, σκεπή από μεταλλικό σκελετό & λαμαρίνες	174,40	500,00	87.200,00	2004	0,64	55.808,00
Σύνολα :			6.909,30		5.121.783,50			3.277.941,44
ΑΞΙΕΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΣΤΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ :					5.125.000,00			3.300.000,00

ΠΙΝΑΚΑΣ - ΙV : ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑΣ		
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΜΠΕΤΟΝ ΑΡΜΕ ΚΛΠ (τ.μ.)
1	Κτήριο ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων Κρεαταγοράς	150,40
2	Αντλιοστάσιο νερού Κρεαταγοράς	88,00
3	Κτήριο υποσταθμού ΔΕΗ Κρεαταγοράς	25,87
4	Κτήριο βιολογικού καθαρισμού Κρεαταγοράς	67,56
Σύνολο :		331,83

ΠΙΝΑΚΑΣ - V : ΑΞΙΕΣ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΛΠ								
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΗΡΙΩΝ	ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ (€/τ.μ.)	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ (€)	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ	ΚΟΣΤΟΣ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΟΥ (€)
1	Κτήριο διοίκησης (ισόγειο & όροφος)	μπετόν αρμέ, τουβλόκτιστο, ταρατσosσκεπές	5.069,47	900,00	4.562.523,00	1975	0,75	3.421.892,25
2	Κτήριο διοίκησης (υπόγειο)		55,00	600,00	33.000,00	1975	0,50	16.500,00
5	Πύλες εισόδου	μπετόν αρμέ, τουβλόκτιστο, ταρατσosσκεπές	136,07	600,00	81.642,00	1975	0,50	40.821,00
Σύνολα :			5.260,54		4.677.165,00			3.479.213,25
ΑΞΙΕΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΣΤΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ :					4.680.000,00			3.500.000,00

Για το ισόγειο και τον όροφο του κτηρίου διοίκησης λάβαμε υπόψη μεγαλύτερο συντελεστή τρέχουσας καθώς έγιναν εργασίες υγρομόνωσης στην ταράτσα, θερμοπρόσοψη και αναμένεται άμεσα στο επόμενο διάστημα η αντικατάσταση των κουφωμάτων του.

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Στον πίνακα που παραθέτουμε ακολούθως ανακεφαλαιώνουμε τα αποτελέσματα της εκτίμησης των κτιριακών εγκαταστάσεων της εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΕ.

ΠΙΝΑΚΑΣ - VI : ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΑΞΙΩΝ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ
Κτηριακές εγκαταστάσεις Λαχαναγοράς	17.050.000,00 €	8.550.000,00 €
Κτηριακές εγκαταστάσεις Κρεαταγοράς	5.125.000,00 €	3.300.000,00 €
Κτηριακές εγκαταστάσεις κτηρίου Διοίκησης κλπ	4.680.000,00 €	3.500.000,00 €
Σύνολα :	26.855.000,00 €	15.350.000,00 €

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

Ο υπολογισμός των αξιών έγινε με βάση τις ιστορικές αξίες όπου αυτές ήταν διαθέσιμες και σχετική έρευνα αγοράς.

Για τον μηχανολογικό εξοπλισμό παραθέτουμε τους ακόλουθους πίνακες με τους υπολογισμούς μας.

ΠΙΝΑΚΑΣ - VII : ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑΣ						
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ (€)	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (%)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (€)
1	Γεφυροπλάστιγγες ψηφιακής ένδειξης 80 tn, τύπου M4 2A (ΠΑΝΤΕΛΙΔΗΣ)	2013	2	38.000,00	30%	26.600,00
2	Ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος P720M, 720 kVA, με γεννήτρια STAMFORD HCI6334G1 & κινητήρα PERKINS 3012TAG2A	2003	1	67.000,00	40%	40.200,00
3	Ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος JD250M, 250 kVA, με γεννήτρια MARELLI MJB250LB4 & κινητήρα JOHN DEERE 6081HF001	2008	1	32.000,00	35%	20.800,00
4	Μετασχηματιστές Λαχαναγοράς ελαίου 315 kVA	1975	2	12.000,00	50%	6.000,00
5	Αντλία ANAVALOS PUMPS 8 m3/h, τύπου SR 9-8, μοντέλο OMO5161946, με κινητήρα 3φασικό, τύπου YX3-100L-2-IE2	2014	1	963,00	30%	674,10
6	Αντλία ORCA PUMPS 10 m3/h, μοντέλο CVF 10-8-A-FGJ-I-V-HUQV, με κινητήρα 3φασικό, τύπου Y2-100 L-2	2014	1	1.300,00	30%	910,00
Σύνολα :				151.263,00		95.184,10
ΑΞΙΕΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΣΤΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ :				150.000,00		95.200,00

ΠΙΝΑΚΑΣ - VIII : ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΡΕΑΤΑΓΟΡΑΣ						
A/A	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ (€)	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (%)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (€)
1	Αντλία FORUS, τύπου MN32-160 A, με κινητήρα 3φασικό 3 kW	2003	2	1.200,00	40%	720,00
2	Πυροσβεστικό συγκρότημα ROTOS, με 2 ηλεκτροκινητήρες 37 kW & 5,5 kW (jokey), πετρελαιοκινητήρα DETROIT DIESEL 60 HP, μοντέλο SUN 3105	2003	1	30.000,00	40%	18.000,00
3	Ψυκτικά συγκροτήματα Κρεαταγοράς συντήρησης SCM FRIGO CB 18C & κατάψυξης SCM FRIGO CB 6C, με 9 αεροψυκτικές της ALFA LAVAL διαφόρων τύπων, που ελέγχονται από 9 ηλεκτρικούς πίνακες SCM FRIGO, με κεντρικό σύστημα καταγραφής θερμοκρασιών τύπου CAREL	2003	1	1.440.000,00	40%	864.000,00
4	Μετασχηματιστές Κρεαταγοράς ξηρού τύπου 1.000 kVA	2003	2	28.000,00	40%	16.800,00
5	Αντλίες λυμάτων υπογείου Κρεαταγοράς		2	3.000,00	40%	1.800,00
Σύνολα :				1.502.200,00		901.320,00

ΑΞΙΕΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΣΤΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ :	1.500.000,00	900.000,00
---------------------------------	--------------	------------

ΠΙΝΑΚΑΣ - ΙΧ : ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΤΗΡΙΟΥ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΛΠ						
Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ	ΠΟΣΟ ΤΗΤΑ	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ (€)	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ (%)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ (€)
1	Λέβητας χαλύβδινος ΠΡΟΟΔΟΣ 581,20 kW με καυστήρα πετρελαίου RIELLO	1994	2	10.000,00	40%	6.000,00
2	Αντλίες λυμάτων FLYGT NP 3085 ΜΤ, 1,3 kW, 1.445 rpm	-	4	8.000,00	40%	4.800,00
3	Αντλίες λυμάτων FLYGT, 1,7 kW, 2.700 rpm	-	6	16.800,00	40%	10.080,00
4	Αντλίες ανύψωσης βιολογικού καθαρισμού	-	2	2.000,00	40%	1.200,00
5	Αντλίες λυμάτων κτιρίου Διοίκησης, 1,5 HP, 2.780 rpm	-	2	1.500,00	40%	900,00
6	Αντλίες λυμάτων κιλικίων, 0,75 kW, 2.900 rpm	-	2	1.000,00	40%	600,00
7	Αντλίες λυμάτων κιλικίων, 1,1 kW, 2.900 rpm	-	2	1.200,00	40%	720,00
Σύνολα :				40.500,00		24.300,00
ΑΞΙΕΣ ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΣΤΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ :				40.000,00		24.000,00

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΩΝ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΩΝ

Στον πίνακα που παραθέτουμε ακολουθώντας ανακεφαλαιώνουμε τα αποτελέσματα της εκτίμησης των μηχανολογικών εξοπλισμών της εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΕ.

ΠΙΝΑΚΑΣ - Χ : ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΑΞΙΩΝ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΩΝ		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ
Μηχανολογικός εξοπλισμός Λαχαναγοράς	150.000,00 €	95.200,00 €
Μηχανολογικός εξοπλισμός Κρεαταγοράς	1.500.000,00 €	900.000,00 €
Μηχανολογικός εξοπλισμός κτηρίου Διοίκησης κλπ	40.000,00 €	24.000,00 €
Σύνολα :	1.690.000,00 €	1.019.200,00 €

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΛΟΙΠΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΩΝ

Για την καλύτερη αξιολόγηση του λοιπού πάγιου εξοπλισμού τον διαχωρίσαμε σε κατηγορίες και συγκεκριμένα σε :

- Επιπλώσεις γραφείων
- Κλιματισμό

- Ηλεκτρονικό εξοπλισμό
- Λοιπούς εξοπλισμούς

Ο υπολογισμός των αξιών έγινε με βάση τις ιστορικές αξίες όπου αυτές ήταν διαθέσιμες και σχετική έρευνα αγοράς.

Κάναμε υπολογισμούς των αξιών αυτών με βάση αναλυτικές καταγραφές τους που μας δόθηκαν και έχουμε στο αρχείο μας. Λόγω πολλών εγγραφών προσδιορίσαμε το σύνολο των αξιών τους ανά κατηγορία και στρογγυλοποιήσαμε την συνολική τους εκτιμώμενη αξία τόσο ως καινούργια όσο και σε τρέχουσες αξίες με παλαιότητα. Ειδικότερα :

- Για τον κλιματισμό λάβαμε υπόψη υψηλή τρέχουσα αξία καθώς έχουν γίνει σημαντικής έκτασης αντικαταστάσεις το 2023.
- Η συνολική αξία του ηλεκτρονικού εξοπλισμού είναι από το 1998 έως και σήμερα, με αποτέλεσμα ορισμένα να μην υπάρχουν σήμερα και επίσης να έχει μειωθεί σημαντικά η αξία αυτών που είναι ακόμη σε χρήση, ενώ υπάρχουν και νεότερες αγορές. Για τους λόγους αυτούς λάβαμε υπόψη εκτιμώμενη τρέχουσα αξία που καλύπτει τον υπάρχοντα ηλεκτρονικό εξοπλισμό.

Τα στοιχεία αυτά παραθέτουμε στον ακόλουθο Πίνακα – ΧΙ.

ΠΙΝΑΚΑΣ - ΧΙ : ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΑΞΙΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΕΞΟΠΛΙΣΜΩΝ		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ
Επιπλώσεις γραφείων	56.215,00 €	40.000,00 €
Κλιματισμός	21.350,00 €	18.000,00 €
Ηλεκτρονικός εξοπλισμός	228.450,00 €	120.000,00 €
Εξοπλισμοί	824.500,00 €	450.000,00 €
Σύνολα :	1.130.515,00 €	628.000,00 €

ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΩΝ

Στον πίνακα που παραθέτουμε ακολούθως ανακεφαλαιώνουμε τα συνοπτικά αποτελέσματα της εκτίμησης των κτιριακών εγκαταστάσεων και των εξοπλισμών της εταιρείας ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΑΕ.

ΠΙΝΑΚΑΣ - ΧΙΙ : ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΣΥΝΟΛΟΥ ΑΞΙΩΝ		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟΥ	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΑΞΙΑ
Κτηριακές εγκαταστάσεις Λαχαναγοράς	17.050.000,00 €	8.550.000,00 €
Κτηριακές εγκαταστάσεις Κρεαταγοράς	5.125.000,00 €	3.300.000,00 €
Κτηριακές εγκαταστάσεις κτηρίου Διοίκησης κλπ	4.680.000,00 €	3.500.000,00 €
Μηχανολογικός εξοπλισμός Λαχαναγοράς	150.000,00 €	95.200,00 €
Μηχανολογικός εξοπλισμός Κρεαταγοράς	1.500.000,00 €	900.000,00 €
Μηχανολογικός εξοπλισμός κτηρίου Διοίκησης κλπ	40.000,00 €	24.000,00 €
Εξοπλισμοί κτηρίου Διοίκησης	1.130.515,00 €	628.000,00 €
Σύνολα :	29.675.515,00 €	16.997.200,00 €

ΟΙ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΕΣ