

www.danos-group.com

ΕΛΛΑΔΑ

ΑΘΗΝΑ

Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
Τηλ: +30 - 210 7 567 567
Fax: +30 - 210 7 567 267
office@danos.gr

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
Τηλ: +30 - 2310 244962,3
Fax: +30 - 2310 224781
info.thes@danos.gr

www.danos.gr

ΧΑΝΙΑ

Ηρώων Πολυτεχνείου 3,
731 33, Κρήτη
Τηλ.: +30 - 28210 50900
Fax: +30 - 28210 59700
info.crete@danos-melakis.gr

ΗΡΑΚΛΕΙΟ

Λ. Δημοκρατίας 67,
713 06, Κρήτη
Τηλ.: +30 2810 282822
Fax: + 30 2810 282822
info.crete@danos-melakis.gr

www.danos-melakis.gr

An alliance member of



ΚΥΠΡΟΣ

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Ι. Χατζηιωσήφ 35,
2027, Στρόβολος
Τηλ: +357 - 22317031
Fax: +357 - 22317011
sales@danos.com.cy

ΛΕΜΕΣΟΣ

Γλάδστωνος 69,
3040, Acropolis Centre,
Κατάστημα 10
Τηλ: +357 - 25343934
Fax: +357 - 25343933
limassoldanos@danos.com.cy

www.danos.com.cy

ΣΕΡΒΙΑ

ΒΕΛΙΓΡΑΔΙ

Milutina Milankovica Str. 9z/I
11070 New Belgrade
Tel.: +381 11 2600 603
Fax: +381 11 2601 571
office@danos.rs

www.danos.rs



ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Στην εκτός σχεδίου περιοχή της Αγίας Αικατερίνης, του Δήμου Κέρκυρας, της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας, της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων.

Προς:



NOVAL PROPERTY

Ημερομηνία Σύνταξης:

23.01.2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

EXECUTIVE SUMMARY	3
ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ.....	4
ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ	5
ΣΚΟΠΟΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	5
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	5
ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ.....	5
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ.....	6
ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	6
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ.....	6
ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ.....	6
ΝΟΜΙΣΜΑ.....	7
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	7
ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	7
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	7
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ.....	7
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	9
ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	9
ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	9
ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ.....	9
ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	9
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ.....	10
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	10
ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	13
ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ.....	17
ΕΚΤΙΜΗΣΗ.....	18
ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	18
ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	19
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ.....	19
Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	19
Β. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ	22
ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	30
ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ	31
ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	32
ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ	33
ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ	34
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι	35
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	38

EXECUTIVE SUMMARY

ADDRESS

The property is located outside the urban plan, at the specific location of Agia Aikaterini, at the wider area of Thinali, in the Municipality of Kerkira, Ionian Islands Region.

DESCRIPTION

The property is a vacant land parcel. .

PROPERTY SURFACES

The land parcel covers an area of 245.511,34 sqm.

LOCATION

The property is located right next to the beach of Gialiskari which is found in the northern part of the island.

OWNERSHIP

«NOVAL Property»

VALUATION METHODOLOGY

For the valuation of the property, we used comparative method and residual method with weighting of 80% for the comparative method and 20% for the residual method.

MARKET VALUE

€ 7.697.347,22

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου, στην περιοχή της Αγίας Αικατερίνης, στην ευρύτερη περιοχή του Θιναλίου, του Δήμου Κέρκυρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Κέρκυρας, Περιφέρεια Ιονίων Νήσων.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Πρόκειται για αδόμητο αγροτεμάχιο.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα αγροτεμάχια έχει επιφάνεια 245.511,34 τμ.

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το ακίνητο είναι παραθαλάσσιο και εντοπίζεται στην παραλία «Γυαλισκάρι», στο βόρειο τμήμα του νησιού. .

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

«NOVAL Property»

ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της εκτιμώμενης ιδιοκτησίας, χρησιμοποιήθηκε συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method) και η Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα.

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

€ 7.697.347,22

Προς:

«NOVAL Property»

υπόψη κ.κ. Παναγιώτη Καπετανάκου & Γεωργίου Στεργιόπουλου

ΟΡΟΙ ΕΝΤΟΛΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης αναφέρεται στην Εύλογη Αξία (Fair Value) του ακινήτου. Η έκθεση περιλαμβάνει αναφορά στα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθήθηκαν, τη βάση εκτίμησης, τις παραδοχές και υποθέσεις της εργασίας, ανάλυση των μεθοδολογιών εκτίμησης, καθώς και τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων και λοιπών στοιχείων που μας παρασχέθηκαν από το «Noval Property» (Η «Εταιρεία») και στατιστικές πληροφορίες σχετικά με ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του χαρτοφυλακίου. Ακολουθεί η έκθεση εκτίμησης, η οποία περιλαμβάνει περιγραφή του ακινήτου και της τοποθεσίας του, ανάλυση της τοπικής κτηματαγοράς και τεκμηρίωση της εύλογης αξίας του.

ΣΚΟΠΟΣ

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 η Εταιρεία υποχρεούται να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου κατάσταση επενδύσεων, η οποία περιλαμβάνει και την εύλογη αξία των επενδύσεων της και βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή.

Σκοπός της εκτίμησης είναι η εναρμόνιση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ – IFRS) και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΔΛΠ – IAS). Το εν λόγω ακίνητο ανήκει στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων και ακολουθείται από το πρότυπο IAS 40.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

31/12/2023

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήσαμε εκ νέου αυτοψία στο ακίνητο στο πλαίσιο της παρούσας εκτίμησης. Βασιστήκαμε στην αυτοψία που είχαμε πραγματοποιήσει τον Νοέμβριο του 2022.

ΒΑΣΗ ΑΞΙΑΣ

Η βάση αξίας είναι η εύλογη αξία, που υιοθετείται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) στο πρότυπο 13 (IFRS 13), η οποία ορίζεται ως:

«Η τιμή η οποία θα λαμβανόταν από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν από τη μεταφορά μίας υποχρέωσης σε μία ομαλή συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία μέτρησης.»

Σύμφωνα με το IFRS 13, ο ορισμός της Εύλογης Αξίας είναι συνεπής με την έννοια της Αγοραίας Αξίας, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (RICS Valuation - Global Standards 2020) όταν πραγματοποιείται για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς:

«Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η μελέτη εκτίμησης της αξίας του ακινήτου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων, σε διεθνή κλίμακα. Οι παρατηρήσεις και τα σχόλια, που ακολουθούν, καθορίζονται από την International Valuation Standards Committee και από το European Group of Valuers of Fixed Assets. Η εκτίμηση είναι σύμφωνη με τα IFRS και ειδικότερα με το IFRS 13 και με το IAS 40, καθώς και με τους νόμους 2778/1999, 2992/2002, 3581/2007, 4141/2013 και την ΚΥΑ 26294/Β 1425/19-7-2000.

ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ

Επιβεβαιώνουμε ότι δεν υφίσταται καμία ανάμειξη με το εν λόγω ακίνητο, ότι ενεργούμε αμερόληπτα και ότι η έκθεση εκτίμησης του ακινήτου αντιπροσωπεύει την ανεξάρτητη γνώμη μας. Επίσης, σας βεβαιώνουμε ότι η παρούσα μελέτη εκτίμησης εμπίπτει εντός των ορίων δυνατοτήτων μας, καθώς διαθέτουμε τις απαραίτητες γνώσεις και έχουμε την απαιτούμενη πληροφόρηση, τόσο σε τοπικό όσο και εθνικό επίπεδο.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Η εν λόγω εκτίμηση εκπονήθηκε από τον Βασίλη Πυροβέτση, REV, επικεφαλής του Τμήματος Μελετών και Εκτιμήσεων του γραφείου Θεσσαλονίκης, της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE και ελέγχθηκε από τον κύριο Γιάννη Παρασκευόπουλο, MRICS, γενικό διευθυντή της ΔΑΝΟΣ, an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE.

ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Η παρούσα εκτίμηση βασίζεται στα ακόλουθα στοιχεία, τα οποία μας παρασχέθηκαν από τον Εντολέα, ήτοι:

- Συμβόλαιο πώλησης ακινήτου, υπ' αριθμόν 55.819/28-11-1977, του Συμβολαιογράφου Κέρκυρας Αποστόλου Ζέρβα.
- Συμβόλαιο πώλησης ακινήτου, υπ' αριθμόν 13.584/11-01-1977, του Συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπύρου Βοντετσιάνου.
- Συμβόλαιο πώλησης ακινήτου, υπ' αριθμόν 12.985/07-09-1976, του Συμβολαιογράφου Κέρκυρας Σπύρου Βοντετσιάνου.
- Τίτλος Ιδιοκτησίας υπ' αριθμ. 7343/2022
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του 2006 σε ΕΓΣΑ '87, του τοπογράφου μηχανικού Νικόλαου Άνθη.
- Τοπογραφικό Διάγραμμα του Οκτωβρίου 2022 σε ΕΓΣΑ '87, του τοπογράφου μηχανικού Νικόλαου Άνθη.
- Προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, της εταιρείας Δανός & Συνεργάτες, με ημερομηνία 31/12/2022.

Επίσης λάβαμε υπόψη μας τα διαθέσιμα στοιχεία της τοπικής κτηματαγοράς.

ΝΟΜΙΣΜΑ

Το νόμισμα που χρησιμοποιείται σε όλες τις αναφερόμενες αξίες είναι το Ευρώ (€).

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι εκτιμώμενες αξίες δεν περιλαμβάνουν Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), ΕΝΦΙΑ και φόρους μεταβίβασης.

ΕΚΧΩΡΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Οι αποδέκτες της έκθεσης εκτίμησης δεν δικαιούνται να εκχωρήσουν τα δικαιώματά τους – είτε στο σύνολο είτε επιμέρους – σε τρίτα μέρη.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Το γήπεδο, όπως αναφέρθηκε βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της Κέρκυρας και επί του αιγιαλού, στην παραλία «Γιαλισκάρι».

Ο Δήμος Θιναλίων ήταν δήμος του νομού Κέρκυρας που συστάθηκε το 1989 από τη συνένωση επτά Κοινοτήτων της περιοχής. Με την εφαρμογή του προγράμματος Καποδίστριας διευρύνθηκε περισσότερο με την προσάρτηση των κοινοτήτων Ξανθάτων και Κληματιάς. Το 2011, με την εφαρμογή του προγράμματος Καλλικράτης καταργήθηκε και εντάχθηκε στον νέο δήμο Κέρκυρας. Ήταν ο μεγαλύτερος σε έκταση καποδιστριακός Δήμος του νησιού με έκταση 77.889 στρέμματα και 5.512 κατοίκους. Έδρα του Δήμου ήταν η Αχαράβη.

Η Κέρκυρα είναι το βορειότερο και το δεύτερο σε μέγεθος μετά την Κεφαλονιά, νησί του Ιονίου. Η έκταση της καλύπτει 592 τετραγωνικά χιλιόμετρα και το μήκος των ακτογραμμών της φτάνει τα 217 χιλιόμετρα. Είναι ορεινή, με πιο ψηλό βουνό τον Παντοκράτορα (914 μ.), αλλά υπάρχουν και μερικές πεδινές περιοχές, με μεγαλύτερη το λιβάδι του Ρόπα. Έχει δύο λίμνες (Κορισίων και Αντινιώτη) και τέσσερα μικρά ποτάμια, τον Ποταμό, τη Μεσογγή, το Σιδάρι και τη Λευκίμμη.

Το κλίμα είναι εύκρατο, ήπιο χωρίς κρύο το χειμώνα και με δροσιά το καλοκαίρι. Οι πολλές βροχές και η μεγάλη υγρασία προκαλούν άφθονη βλάστηση. Έτσι το νησί είναι καταπράσινο ακόμα και το καλοκαίρι.

Αναφορικά με την ακριβή τοποθεσία του εκτιμώμενου ακινήτου διαπιστώνονται τα ακόλουθα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα:

- Πλεονεκτήματα περιοχής: Πρόκειται για περιοχή με ησυχία, καθαρό αέρα και μέσα στο πράσινο. Διαθέτει επικλινή διάρθρωση με θέα προς τη θάλασσα και βρίσκεται δίπλα στον αιγιαλό.
- Μειονεκτήματα περιοχής: Πρόκειται για καθαρά τουριστική περιοχή η οποία απευθύνεται κυρίως σε τουρισμό χαμηλότερου εισοδήματος. Επίσης βρίσκεται σε μεγάλη απόσταση από το κέντρο της πόλης της Κέρκυρας, με μειωμένο στην παρούσα φάση ενδιαφέρον για περαιτέρω τουριστικές αναπτύξεις και επενδύσεις.

Στο παράρτημα περιλαμβάνεται απόσπασμα του χάρτη της περιοχής.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για αδόμητο αγροτεμάχιο επιφανείας **245.511,34 τμ**, επί του αιγιαλού, στην εκτός σχεδίου περιοχή Αγίας Αικατερίνης στη Δ.Ε. Θιναλλίου, Δήμος Κέρκυρας. Συνορεύει βορειοανατολικά με αιγιαλό, νοτιοανατολικά με αγροτική οδό, βορειοδυτικά με αγροτική οδό και όμορη ιδιοκτησία και νοτιοδυτικά με όμορη ιδιοκτησία. Στα δύο τρίτα του γηπέδου υφίσταται αγροτική οδός (χωματόδρομος) πλάτους 5,00μ. ο οποίος «κόβει» το γήπεδο σε δύο επιμέρους τμήματα. Ο εν λόγω δρόμος εξυπηρετεί μόνο τις υπό εκτίμηση ιδιοκτησίες. Το ακίνητο φαίνεται να είναι επικλινές με κλίση προς τον αιγιαλό.

Οι όροι δόμησης όπως προσδιορίζονται από το Π.Δ. 24/31.5.1985, το οποίο δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 270 Δ' και αφορούσε στην "Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κείμενων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νόμιμων υφιστάμενων προ του έτους 1923 οικισμών" και πιο συγκεκριμένα στα επί μέρους άρθρα ανάλογα με το είδος ανάπτυξης επί του αγροτεμαχίου.

Το γήπεδο σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών, είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Επίσης δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν.1337/83. Οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας που εφαρμόστηκαν στο τοπογραφικό διάγραμμα έχουν επικυρωθεί με την υπ' αριθμόν Ο.Ε/290 – 16 Φεβρουαρίου 1982 απόφαση της Νομαρχίας Κέρκυρας.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την τελευταία αυτοψία που πραγματοποιήθηκε, διαπιστώθηκε πως το αγροτεμάχιο είναι κενό.

ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος τίτλων ιδιοκτησίας στο πλαίσιο της παρούσας έκθεσης εκτίμησης. Αντιλαμβανόμαστε ότι η «NOVAL Property» έχει την πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Δεν τέθηκαν υπόψη μας τυχόν δουλείες και περιορισμοί. Η εκτίμηση έχει εκπονηθεί με την παραδοχή ότι δεν υπάρχουν.

ΑΔΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΟΠΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ

Δεν εξετάστηκε το τοπικό πολεοδομικό σχέδιο. Η εκτίμηση έχει ολοκληρωθεί με την παραδοχή ότι το ακίνητο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προς τη δόμηση και χρήση του με βάση την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία και ότι δύναται να μεταβιβαστεί με βάσεις τις διατάξεις του Ν.4495/2017.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΑΓΟΡΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Σύμφωνα με πρόσφατη οικονομική ανάλυση της Alpha Bank, το 2023 χαρακτηρίστηκε από την υψηλή αβεβαιότητα και τις δυσμενείς γεωπολιτικές εξελίξεις στο διεθνές περιβάλλον. Οι δύο συγκρούσεις που μαίνονται στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, δηλαδή εντός και πλησίον της ευρωπαϊκής επικράτειας, έχουν αυξήσει κατακόρυφα τους κινδύνους για την ευρωπαϊκή οικονομία, η οποία ήδη δείχνει σημάδια επιβράδυνσης, εν μέσω του αποκλιμακούμενου αλλά υψηλού πληθωρισμού και της αυστηροποίησης της νομισματικής πολιτικής. Σε αυτό το πλαίσιο, η ελληνική οικονομία επέδειξε ιδιαίτερη ανθεκτικότητα, καταγράφοντας, το πρώτο εννεάμηνο του 2023, έναν από τους υψηλότερους ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης (2,2%) μεταξύ των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ανοδική πορεία της ελληνικής οικονομίας, το 2023, πιστοποιείται από την πρώτη θέση που κατέλαβε, για δεύτερη συνεχή χρονιά, μεταξύ 35 κρατών για τη βελτίωση των επιδόσεων σε πέντε οικονομικούς και χρηματοοικονομικούς δείκτες, σύμφωνα με έρευνα του Economist.

Οι σημαντικότερες τάσεις που αναδύθηκαν στην ελληνική οικονομία το 2023 και οι προκλήσεις για το νέο έτος είναι οι ακόλουθες:

- Ισχυρότερη φάση του οικονομικού κύκλου στην Ελλάδα σε σύγκριση με την υπόλοιπη Ευρώπη: Οι υψηλότεροι ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης, που καταγράφει από το 2019 και μετά -με εξαίρεση το πρώτο έτος της πανδημίας- η ελληνική οικονομία σε σύγκριση με την Ευρωζώνη, αναμένεται να διατηρηθούν, τόσο στο σύνολο του 2023 όσο και το 2024. Συγκεκριμένα, το ΑΕΠ της χώρας μας εκτιμάται ότι θα αυξηθεί το 2023 κατά περίπου 2,2% έναντι μόλις 0,6% στην Ευρωζώνη, ενώ για το 2024 διεθνείς και εγχώριοι οργανισμοί προβλέπουν αύξηση του ΑΕΠ στο εύρος 2% - 2,9% έναντι 1,2% στην Ευρωζώνη.
- Τάση ενίσχυσης των επενδύσεων στο αναπτυξιακό μείγμα: Διαχρονικά, η μεγέθυνση της ελληνικής οικονομίας βασιζόταν στην ιδιωτική κατανάλωση, η οποία αντιπροσωπεύει πάνω από τα 2/3 του ΑΕΠ της χώρας. Οι επενδύσεις, οι οποίες, τη διετία 2007-2008, έφτασαν στο απόγειό τους, κατέγραψαν σημαντική υποχώρηση, τα επόμενα χρόνια, τόσο ως απόλυτος αριθμός όσο και ως ποσοστό του ΑΕΠ, με αποτέλεσμα τη δημιουργία επενδυτικού κενού. Τη διετία 2021-2022, ανέκαμψαν εντυπωσιακά, ενώ τα μέχρι τώρα δεδομένα για το 2023 καταδεικνύουν μια τάση αλλαγής του αναπτυξιακού μείγματος. Συγκεκριμένα, το πρώτο εννεάμηνο του έτους, οι επενδύσεις αυξήθηκαν κατά 7,4%, έχοντας τη μεγαλύτερη θετική συμβολή στην οικονομική μεγέθυνση και προσεγγίζοντας περίπου το ήμισυ της αύξησης του ΑΕΠ. Παράλληλα, το ποσοστό των επενδύσεων στο ΑΕΠ της χώρας έχει αυξηθεί στο 14,5%.

δηλαδή στα υψηλότερα επίπεδα από το 2011 απέχοντας, ωστόσο, σημαντικά από τα προ της οικονομικής κρίσης επίπεδα (2007: 23,2%). Η συμβολή των επενδύσεων στο αναπτυξιακό μείγμα προσδοκάται ότι θα ενισχυθεί, την επόμενη τριετία, μετά από την ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της χώρας, τη σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων - πιθανότατα αρχής γενομένης πριν τα μέσα του 2024- και την πρόσφατη εξασφάλιση επιπλέον πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Πλέον, τα συνολικά κεφάλαια από το ΤΑΑ (επιχορηγήσεις και δάνεια) αναμένεται να ανέλθουν σε 36 δισ. ευρώ έως το 2026 και, σε συνδυασμό με τις δαπάνες του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, θα αποτελέσουν βασικούς πυλώνες στην προσπάθεια τόνωσης της επενδυτικής δραστηριότητας, κάλυψης μέρους του επενδυτικού κενού και αλλαγής του αναπτυξιακού υποδείγματος της Ελλάδας.

Εξαιρετικές επιδόσεις του τουρισμού: Το 2023 αποτελεί, με βάση τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, έτος ορόσημο για τον ελληνικό τουρισμό ξεπερνώντας τις ιστορικά υψηλές επιδόσεις του 2019 σε όρους αφίξεων και εισπράξεων, παρά τις αμφιβολίες που υπήρχαν στην αρχή του έτους, λόγω, κυρίως, της αποδυνάμωσης των εισοδημάτων των ευρωπαϊκών νοικοκυριών εξαιτίας των πληθωριστικών πιέσεων. Συγκεκριμένα, το πρώτο δεκάμηνο του έτους, οι διεθνείς ταξιδιωτικές αφίξεις και εισπράξεις (συμπεριλαμβανομένης της κρουαζιέρας) διαμορφώθηκαν σε 30,9 εκατ. και 19,6 δισ. ευρώ, υπερβαίνοντας τις αντίστοιχες επιδόσεις του 2019 κατά 4,1% και 11,6%, αντίστοιχα. Παράλληλα, θετική είναι η εικόνα και τον Νοέμβριο, με την επιβατική κίνηση από το εξωτερικό στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών και στα περιφερειακά αεροδρόμια της χώρας να υπερβαίνει τις αντίστοιχες επιδόσεις του 2019. Η συνεισφορά των τουριστικών εισπράξεων στην ελληνική οικονομία είναι πολλαπλή, καθώς, μεταξύ άλλων, ενισχύουν τόσο τις εξαγωγές υπηρεσιών -συγκρατώντας τη διεύρυνση του ελλείμματος του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών- όσο και την ιδιωτική κατανάλωση. Η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, η κατανομή των τουριστικών ροών σε περισσότερες περιφέρειες, η υλοποίηση νέων έργων υποδομών και η κάλυψη των ελλείψεων ανθρώπινου δυναμικού στα ξενοδοχεία της χώρας συνιστούν ορισμένες προκλήσεις, οι οποίες δύνανται να αναβαθμίσουν περαιτέρω το τουριστικό προϊόν της χώρας, ενισχύοντας τις, ήδη, ευοίωνες προοπτικές.

Πληθωρισμός και νομισματική πολιτική: Μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις που αντιμετώπισαν οι επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά, κατά τη διάρκεια του 2023, ήταν ο πληθωρισμός, ο οποίος, μετρούμενος από τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), κατέγραψε ηπιότερη άνοδο σε σύγκριση με το 2022, παραμένοντας, ωστόσο, σε υψηλά επίπεδα. Συγκεκριμένα, τους πρώτους έντεκα μήνες του έτους, ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε 4,2% έναντι 9,4%, το αντίστοιχο χρονικό διάστημα του 2022, και 5,7% του μέσου όρου της Ευρωζώνης. Κατά την ίδια περίοδο, ο δομικός πληθωρισμός, ο οποίος εξαιρεί

τις τιμές των μη επεξεργασμένων τροφίμων και της ενέργειας, διαμορφώθηκε σε υψηλότερα επίπεδα (6,5%). Ο υψηλός πληθωρισμός είναι ένα πανευρωπαϊκό φαινόμενο. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ), στην προσπάθεια αποκλιμάκωσής του, διατήρησε την περιοριστική νομισματική πολιτική που είχε ξεκινήσει το 2022, προβαίνοντας σε διαδοχικές αυξήσεις επιτοκίων. Το επιτόκιο πράξεων κύριας αναχρηματοδότησης διαμορφώνεται πλέον στο 4,5%, αυξημένο κατά 200 μονάδες βάσης εντός του έτους και κατά 450 μονάδες βάσης από τον Ιούλιο του 2022. Εντούτοις, στις δύο τελευταίες συνεδριάσεις, η ΕΚΤ διατήρησε αμετάβλητα τα επιτόκια, θεωρώντας ότι τα εν λόγω επίπεδα δύνανται να οδηγήσουν σε αποκλιμάκωση του πληθωρισμού. Έχουν μάλιστα διαμορφωθεί οι συνθήκες για μία σταδιακή μείωση των επιτοκίων, εντός του 2024, υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα προκύψουν πρόσθετες διαταραχές στον ενεργειακό τομέα, με αποτέλεσμα να θεωρηθεί ως μόνιμη η υποχώρηση των πληθωριστικών προσδοκιών.

Εμπέδωση δημοσιονομικής σταθερότητας και ανάκτηση επενδυτικής βαθμίδας: Μετά από την επιστροφή σε δημοσιονομική ισορροπία το 2022, με την επίτευξη έστω και οριακού πρωτογενούς πλεονάσματος και τη σημαντική αποκλιμάκωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ, το 2023 αναμένεται να επισφραγιστεί από την περαιτέρω βελτίωση των δημόσιων οικονομικών. Παράγοντες όπως η αύξηση της κατανάλωσης, οι υψηλές επιδόσεις του τουρισμού, η εκτεταμένη χρήση ηλεκτρονικών μέσων πληρωμών και ο πληθωρισμός ενισχύουν τα φορολογικά έσοδα, συμβάλλοντας στην επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος, παρά τις δημοσιονομικές παρεμβάσεις που υλοποιήθηκαν εντός του έτους για την αντιμετώπιση της ενεργειακής κρίσης και των φυσικών καταστροφών. Σύμφωνα με τον Προϋπολογισμό για το 2024, το πρωτογενές πλεόνασμα της Γενικής Κυβέρνησης εκτιμάται σε 1,1% του ΑΕΠ (2,6 δισ. ευρώ), το 2023, ενώ ο λόγος χρέους προς ΑΕΠ θα υποχωρήσει στο 160,3%, καταγράφοντας μια σωρευτική μείωση 46,7 ποσοστιαίων μονάδων από το 2020, εν μέρει λόγω και της σημαντικής ενίσχυσης του ονομαστικού ΑΕΠ. Σημειώνεται ότι, από το νέο έτος, απενεργοποιείται η γενική ρήτρα διαφυγής του Συμφώνου Σταθερότητας και Ανάπτυξης, γεγονός που υποχρεώνει τα ευρωπαϊκά κράτη σε δημοσιονομική πειθαρχία. Η εκτιμώμενη διατήρηση των πρωτογενών πλεονασμάτων και οι αναμενόμενοι θετικοί ρυθμοί οικονομικής μεγέθυνσης διασφαλίζουν την περαιτέρω αποκλιμάκωση του λόγου χρέους προς ΑΕΠ. Τούτο, σε συνδυασμό με τα ευνοϊκά χαρακτηριστικά του δημοσίου χρέους (σταθερά και χαμηλά επιτόκια, υψηλή μέση σταθμική διάρκεια) αποτέλεσαν, μεταξύ άλλων, βασικούς παράγοντες για την ανάκτηση, μετά από 13 χρόνια, της επενδυτικής βαθμίδας για το αξιόχρεο της Ελληνικής Δημοκρατίας από τους οίκους πιστοληπτικής αξιολόγησης S&P και Fitch.

Επίδραση φυσικών καταστροφών στα μακροοικονομικά μεγέθη και διαχείριση περιβαλλοντικών κινδύνων - η νέα μεγάλη πρόκληση: Αναμφισβήτητα, από τις πλέον δυσμενείς εξελίξεις το 2023 ήταν οι καταστροφικές πυρκαγιές και τα ακραία καιρικά φαινόμενα που έπληξαν το φετινό καλοκαίρι διάφορες περιοχές της χώρας. Οι καταστροφικές πλημμύρες στην Θεσσαλία έχουν τόσο κοινωνικές όσο και οικονομικές προεκτάσεις, δεδομένου ότι το ΑΕΠ της εν λόγω περιφέρειας αντιπροσωπεύει διαχρονικά περί το 5% του ΑΕΠ της Ελλάδας. Οι καταστροφές στις υποδομές, την αγροτική και κτηνοτροφική παραγωγή, καθώς και το γεγονός ότι οι αγροτικές εκτάσεις δεν δύνανται να επανέλθουν άμεσα στην προτέρα κατάσταση συνεπάγεται ότι οι αρνητικές επιπτώσεις από το εν λόγω γεγονός δεν περιορίζονται μόνο σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα αλλά επεκτείνονται και σε μεσομακροπρόθεσμο. Η μείωση του κεφαλαίου που χρησιμοποιείται στην παραγωγική διαδικασία (κτίρια, μηχανήματα, γη) αποτελεί, μακροπρόθεσμα, τη σημαντικότερη πρόκληση, καθώς επηρεάζει δυσμενώς τις παραγωγικές δυνατότητες της οικονομίας και, κατά συνέπεια, το δυνητικό προϊόν. Επιπρόσθετα, η ολοένα και συχνότερη εμφάνιση καιρικών φαινομένων τα οποία μέχρι πρότινος χαρακτηρίζονταν «ακραία» ώθησε την κυβέρνηση να προϋπολογίσει από το 2024 και εφεξής πόρους ύψους 600 εκατ. ευρώ, προκειμένου να καλύπτονται σε μόνιμη βάση οι δαπάνες κρατικής αρωγής έναντι φυσικών καταστροφών. Επιπρόσθετα, η Ελλάδα θα λάβει κοινοτικούς πόρους συνολικού ύψους Ευρώ 2,2 δισ. για την αποκατάσταση των ζημιών. Η ενίσχυση των υποδομών της χώρας, της πολιτικής προστασίας και της πρόληψης αποτελούν σημαντικές προκλήσεις, καθώς θα συμβάλλουν στον περιορισμό των αρνητικών επιδράσεων στην ελληνική οικονομία από τις φυσικές καταστροφές.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το 2023 η αγορά επαγγελματικών ακινήτων υψηλών προδιαγραφών διατήρησε το επενδυτικό ενδιαφέρον, παρά τις δυσμενείς διεθνείς εξελίξεις και τις επιπτώσεις του στην εγχώρια οικονομία. Η οικοδομική δραστηριότητα κατέγραψε μικτές τάσεις καθώς οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση των επιτοκίων επηρέασαν τα νέα επιχειρηματικά σχέδια και τις τιμές των νεόδμητων ακινήτων. Ωστόσο όσο οι αποδόσεις των υψηλής εμπορικότητας επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν ελκυστικές και διατηρούνται σε σταθερά επίπεδα, η επενδυτική δραστηριότητα από το εξωτερικό και το εσωτερικό της χώρας αναμένεται να παραμείνει ενεργή, με την αγορά να προσβλέπει σε μεσοπρόθεσμη αποκατάσταση των συνθηκών ομαλότητας. Γενικότερα, η ελληνική αγορά έχει παραμείνει σταθερή αναφορικά με τις προοπτικές της για το 2024.

Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρείας μας καθώς και από την τελευταία έρευνα αγοράς επαγγελματικών ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, οι ελάχιστες αποδόσεις των γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών στα εμπορικότερα σημεία της Αθήνας και στη Θεσσαλονίκη διατηρήθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα. Οι προσδοκίες για το επόμενο έτος

χαρακτηρίζονται ως ουδέτερες για τα γραφεία, τα καταστήματα και τα ξενοδοχεία και συγκρατημένα θετικές για τις αποθήκες υψηλών προδιαγραφών. Ως ο τομέας με τις θετικότερες προσδοκίες για τα επόμενα δύο χρόνια αναδεικνύεται η διαμετακόμιση και οι επαγγελματικές αποθήκες σύγχρονων τεχνικών και τεχνολογικών προδιαγραφών, τα κέντρα ψηφιακών δεδομένων (data centers), ενώ υψηλές προσδοκίες καταγράφονται για τα ξενοδοχεία και τη φιλοξενία υψηλού επιπέδου. Παράλληλα, στις χρήσεις αιχμής συμπεριλαμβάνονται τα γραφεία πιστοποιημένων βιοκλιματικών προδιαγραφών, όπως και η οργανωμένη επενδυτική κατοικία, με ειδικές προδιαγραφές για φοιτητές, ηλικιωμένους, ή μετακινούμενους εργαζόμενους. Τέλος, θετικές είναι οι προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης των ανοιχτών εμπορικών κέντρων και εμπορικών χωριών, με κατάλληλο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Πιο συγκεκριμένα στον κλάδο των **γραφείων**, στον οποίο κατά την δεκαετή οικονομική κρίση είχαν σχεδόν εκμηδενιστεί οι νέες αναπτύξεις, το απόθεμα ποιοτικών ακινήτων εξακολουθεί να είναι μικρότερο από την ζήτηση. Το αυξανόμενο κόστος χρηματοδότησης έχει ως αποτέλεσμα οι επενδυτές να γίνονται περισσότερο απαιτητικοί με πολλούς να τηρούν στάση αναμονής. Η ζήτηση επικεντρώνεται σε κτήρια υψηλών προδιαγραφών με αιφύορα χαρακτηριστικά. Οι τιμές μίσθωσης γραφειακών χώρων σύγχρονων προδιαγραφών ξεπερνούν τα € 20 /τμ/μήνα ενώ σε πράσινα κτήρια που βρίσκονται σε σημεία υψηλής εμπορικότητας καταγράφονται μισθώματα υψηλότερα και από € 30 /τμ/μήνα. Οι αποδόσεις για τα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται περίξ του 6,00%.

Τα **καταστήματα** έχουν επανέλθει πλήρως στην κανονικότητα μετά από την περίοδο της πανδημίας και η ζήτηση για χώρους καταστημάτων εμφανίζεται αυξημένη, με την προσφορά να παραμένει περιορισμένη τόσο στα μεγάλα εμπορικά κέντρα όσο και στις κύριες εμπορικές οδούς. Η αύξηση του αριθμού των επισκεπτών και του τζίρου που ξεκίνησε το 2022 συνεχίστηκε και το 2023, ενώ οι τιμές μίσθωσης παραμένουν σταθερές στις κύριες αγορές με μικρή άνοδο στο Κολωνάκι και στην Γλυφάδα λόγω περιορισμένης προσφοράς. Η αναπτυξιακή δραστηριότητα παραμένει πολύ χαμηλή με μοναδικό έργο μεγάλου μεγέθους το Ελληνικό στο οποίο περιλαμβάνονται τρία εμπορικά κέντρα. Οι τιμές των ενοικίων στην οδό Ερμού οι τιμές μίσθωσης κυμαίνονται από € 150 έως € 280 /τμ/μήνα και οι αποδόσεις έχουν παραμείνει σταθερές στα επίπεδα του 5,50%. Το χάσμα μεταξύ των πιο εμπορικών και των δευτερευόντων χώρων αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται ενώ μία τάση που πρέπει να σημειωθεί αποτελεί η αναδιαμόρφωση πρώην τραπεζικών καταστημάτων σε καταστήματα λιανικής και εστίασης. Ο κλάδος των supermarkets, εξακολουθεί να συγκεντρώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον, και σε πρόσφατες συναλλαγές prime ακινήτων οι αποδόσεις κυμάνθηκαν στα επίπεδα του 6,50% - 7,25%.

Ο κλάδος των αποθηκευτικών χώρων / **logistics** συνεχίζει με θετικό πρόσημο, κυρίως λόγω της ανόδου του ηλεκτρονικού εμπορίου, τάση που αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω τα επόμενα

χρόνια. Ιδιαίτερα στην ευρύτερη περιοχή του Θριάσιου πεδίου, η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά και παρατηρούνται σχεδόν αποκλειστικά μισθωτικές προσυμφωνίες μεταξύ χρηστών και κατασκευαστών, πριν ακόμη ξεκινήσουν οι νέες αναπτύξεις. Η έλλειψη προϊόντος με κατάλληλα χαρακτηριστικά στην περιοχή έχει οδηγήσει το τελευταίο διάστημα τους επενδυτές και τους χρήστες να στρέφονται και στην περιοχή των Οινοφύτων, όπου η προσφορά γης είναι σαφώς υψηλότερη. Οι αποδόσεις στα prime ακίνητα του κλάδου κυμαίνονται στην παρούσα φάση στα επίπεδα του 7,00 – 7,20% με τάσεις περαιτέρω συμπίεσης και οι τιμές μίσθωσης για χώρους σύγχρονων προδιαγραφών με ύψος 14 μ έχουν ξεπεράσει τα € 5,20 /τμ/μήνα.

Στον κλάδο του **τουρισμού**, τα συνολικά έσοδα για το 2023 αναμένεται να προσεγγίσουν τα 20 δισ. €, ξεπερνώντας ακόμα και το 2019 που μέχρι τώρα αποτελούσε την καλύτερη χρονιά από πλευράς εσόδων για τον ελληνικό τουρισμό. Η Ελλάδα έχει καταφέρει τα τελευταία χρόνια να δημιουργήσει ένα πάρα πολύ ισχυρό τουριστικό brand καθώς στις ευρωπαϊκές αγορές σε επίπεδο επιθυμίας των πολιτών τους να την επισκεφθούν βρίσκεται στις θέσεις από 1 έως 3, γεγονός που επαληθεύεται από την σημαντική αύξηση τόσο στις πληρότητες όσο και στο ADR των ξενοδοχείων της Αθήνας αλλά και της Θεσσαλονίκης. Με βάση τα παραπάνω ακόμη και αν το 2023 υπάρξει μικρότερη δεξαμενή επισκεπτών, συνεπεία του πληθωρισμού, του αυξημένου ενεργειακού κόστους κ.λπ., η Ελλάδα θα παραμείνει στις πρώτες επιλογές.

Οι επενδυτές του εξωτερικού εξακολουθούν να δίνουν «ψήφο εμπιστοσύνης» στην δυναμική του ελληνικού τουρισμού όπως αποδεικνύεται από πρόσφατες συναλλαγές ενώ σημαντικό είναι το γεγονός, ότι το ενδιαφέρον προέρχεται και από νέους επενδυτές, που επιθυμούν να εισέλθουν στη χώρα και όχι μόνο από αυτούς που δραστηριοποιούνται εδώ και αρκετά έτη.

Ο κλάδος των οικιστικών ακινήτων έχει τα τελευταία έτη αρχίσει να προσελκύει το ενδιαφέρον και θεσμικών επενδυτών κάτι που συμβαίνει για πρώτη φορά στην Ελλάδα. Οι συγκεκριμένοι επενδυτές στοχεύουν κυρίως σε πολυκατοικίες Α' κατηγορίας που προορίζονται είτε για πώληση είτε για μίσθωση στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ενώ ιδιώτες επενδυτές στρέφονται σε ελκυστικές παραθαλάσσιες βίλες σε όλη τη χώρα.

Σύμφωνα με τους δείκτες τιμών διαμερισμάτων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, η αγορά κατοικιών συνεχίζει να καταγράφει ισχυρή αυξητική τάση στους ετησίους ρυθμούς μεταβολής των τιμών της, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται έντονες διαφοροποιήσεις.

Δύο ακόμα κλάδοι της αγοράς με σημαντική δυναμική είναι αυτοί των **οίκων ευγηρίας** αλλά και των **φοιτητικών εστιών**. Οι συγκεκριμένοι κλάδοι αναμένεται τα επόμενα χρόνια να προσελκύσουν σημαντικό όγκο επενδύσεων, κυρίως λόγω της αυξανόμενης ζήτησης αλλά και της έλλειψης ποιοτικού προϊόντος στην αγορά.

Όσον αφορά το εμβληματικό έργο στο **Ελληνικό**, το οποίο αποτελεί μία εκ των μεγαλύτερων αστικών αναπλάσεων που πραγματοποιούνται αυτή την εποχή στην Ευρώπη, τα πρώτα δείγματα δείχνουν ότι το ενδιαφέρον είναι ιδιαίτερα υψηλό, τόσο από τις εγχώριες ΑΕΕΑΠ όσο και από ξένα επενδυτικά funds, αλλά και από ιδιώτες. Οι κατοικίες αλλά και τα κτήρια επαγγελματικών χρήσεων που διατίθενται συγκεντρώνουν πολύ υψηλή ζήτηση και οι τιμές - στόχοι όχι μόνο επιτυγχάνονται αλλά και ξεπερνιούνται. Η συγκεκριμένη εξέλιξη αποτελεί ίσως την σημαντικότερη επιβεβαίωση των θετικών μακροχρόνιων προσδοκιών που υπάρχουν για το κλάδο της ελληνικής κτηματαγοράς.

ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ

Η οικονομία της Κέρκυρας βασίζεται κύρια στον τουρισμό. Η γεωργική παραγωγή δεν είναι μεγάλη. Παράγεται κυρίως λάδι, κρασί, σπωρολαχανικά και το μοναδικό στο είδος του στην Ελλάδα, κούμ κουάτ.

Ο πρωτογενής τομέας αποτελεί ένα αξιόλογο μέρος της οικονομίας της Κέρκυρας. Συμβάλει στη συμπλήρωση του τοπικού εισοδήματος αλλά και στην απασχόληση. Όσον αφορά στο παραγόμενο προϊόν ξεχωρίζει η παραγωγή ελαιόλαδου (60-70% της Περιφέρειας και 6% της χώρας), κηπευτικών κ.α. Η τουριστική ανάπτυξη συνέπεσε με το σταδιακό κλείσιμο των παραδοσιακών βιομηχανιών του νομού και τη μείωση του αριθμού των βιοτεχνιών παραγωγής παραδοσιακών προϊόντων (τυροκομία – αλλαντοποιία – αργυροχρυσοχοϊά κ.α.).

Το μοντέλο του τουρισμού, που εξελίχθηκε από την μεταπολεμική περίοδο με τα τυποποιημένο πακέτο υπηρεσιών, σήμερα κρίνεται ότι θα έπρεπε να συμπληρωθεί από μία διαφορετική, περισσότερο επιλεκτική και εξατομικευμένη προσέγγιση του επισκέπτη – καταναλωτή.

Το υπό εκτίμηση αγροτεμάχιο βρίσκεται στην εκτός σχεδίου περιοχή, στην περιοχή της Αγίας Αικατερίνης, στο νησί της Κέρκυρας. Πρόκειται για παραθαλάσσια περιοχή, με επικρατούσα χρήση την οικιστική και ιδιαίτερα ανεπτυγμένη την τουριστική δραστηριότητα. Η περιοχή είναι ιδιαίτερα αραιοδομημένη καθώς τα περισσότερα αγροτεμάχια είναι κενά. Η προσφορά και η ζήτηση στην περιοχή για αγροτεμάχια διαπιστώνεται ότι βρίσκεται σε σχετικά μέτριο επίπεδο.

Γενικά, κρίνουμε ότι το ακίνητο χωροθετείται σε καλή θέση, από πλευράς εμπορικότητας που προσφέρεται για την ανάπτυξη τουριστικού καταλύματος λόγω της παραθαλάσσιας τοποθεσίας του.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

- Η παρούσα μελέτη εκτίμησης του χαρτοφυλακίου έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που παρασχέθηκαν με ευθύνη της Εταιρείας. Η εταιρεία μας δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών. Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας διατέθηκαν, είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση των ακινήτων. Σε αντίθετη περίπτωση, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της μελέτης εκτίμησης μας.
- Νομικά θέματα και συγκεκριμένα η ερμηνεία θεμάτων που σχετίζονται με τίτλους ιδιοκτησίας και μισθωτικές συμβάσεις είναι πιθανόν να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην αξία του ακινήτου. Όπου τυχόν έχουμε εκφράσει γνώμη σχετικά με νομικά θέματα που έχουν επίπτωση στην εκτίμηση, αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον Εντολέα. Σε αυτές τις περιπτώσεις, δεν αποδεχόμαστε καμία ευθύνη για την ορθή ερμηνεία της νομικής θέσης της Εταιρείας ή άλλων τρίτων μερών σε σχέση με την εκτίμηση.
- Οι τίτλοι ιδιοκτησίας είναι ισχυροί και μεταβιβάσιμοι και το ακίνητο είναι ελεύθερο από δουλείες, συμβατικούς περιορισμούς χρήσης, αντιδικίες, ή υπερβολικά ή ασυνήθιστα έξοδα, πέραν αυτών που σαφώς προσδιορίζονται από την πληροφόρηση που μας έχει παρασχεθεί.
- Δεν προβήκαμε σε εμβαδομέτρηση των ακινήτων στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης.
- Δεν πραγματοποιήθηκε τεχνική ταύτιση και πολεοδομικός έλεγχος του ακινήτου, επομένως η παρούσα εκτίμηση ισχύει με την παραδοχή ότι το ακίνητο υφίσταται νόμιμα σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις και ότι δύναται να μεταβιβαστεί στα πλαίσια του Ν.4495/2017.
- Θεωρούμε ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που επηρεάζει την αξία του.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου, εκτός αν αναφέρεται το αντίθετο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια καθώς επίσης δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των εγκαταστάσεων και παροχών ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης, ούτε της σωστής εφαρμογής τηλεφωνικού δικτύου, καθώς και λοιπών εγκαταστάσεων απαραίτητων για τη λειτουργία των κτηρίων.
- Η εκτίμηση γίνεται με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί επιβλαβή υλικά ή τεχνικές (πχ η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κλπ.) εκτός εάν αναφέρεται το αντίθετο.
- Η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις, καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Περιληπτικά αναφέρεται ότι για την προσέγγιση της αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκαν συνδυαστικά η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η Υπολειμματική μέθοδος, με βαρύτητα στάθμισης 80% και 20% αντίστοιχα.

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στην έρευνα αγοράς του εκάστοτε ακινήτου. Οι αγοραίες τιμές που υιοθετήθηκαν βασίζονται στα συγκριτικά στοιχεία, κατόπιν εφαρμογής κατάλληλων συντελεστών απομείωσης / προσαύξησης αναλόγως των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του ακινήτου. Στη συνέχεια, ανάλογα με το βαθμό που έχει επιτευχθεί σύγκλιση στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου εφαρμόζεται και συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού.

Στον πίνακα αναγωγής που περιλαμβάνεται στο παράρτημα της έκθεσης εκτίμησης, παρατίθενται οι τιμές των συγκριτικών στοιχείων, οι συντελεστές αναγωγής, η σταθμισμένη τιμή μονάδας που αφορά την τιμή μονάδας όπως έχει προσαρμοστεί για να αντικατοπτρίζει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και ο συντελεστής βαρύτητας του συγκριτικού. Η εκτιμώμενη τιμή μονάδας πώλησης του ακινήτου ισούται με το άθροισμα των σταθμισμένων τιμών μονάδας πώλησης, αφού έχουν πολλαπλασιαστεί με τον κατάλληλο συντελεστή βαρύτητας.

Οι συντελεστές αναγωγής των κατοικιών βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **Το μέγεθος:** Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι τις περισσότερες φορές μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στη παρούσα εκτίμηση είναι 1% ανά 75 τμ.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/ πράξεων κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 0% - 20% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή. Όταν πρόκειται για συγκριτικό πράξης δεν πραγματοποιείται αναγωγή ζητούμενης τιμής.

- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:
 - **Προσβασιμότητα:** Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα.
 - **Εμπορικότητα:** Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο.
- **Την κατάσταση συντήρησης/ ηλικία:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη τόσο με την παλαιότητα όσο και με την κατάσταση συντήρησης του εκάστοτε ακινήτου και του ποσού που πιθανόν έχει ή πρέπει να δαπανηθεί για τη σωστή λειτουργία του. Ο συντελεστής αναγωγής ανέρχεται σε 1% ανά έτος παλαιότητας.

Οι συντελεστές αναγωγής των οικοπέδων βασίζονται στις εξής γενικές αρχές:

- **Το μέγεθος:** Η τιμή μονάδας πώλησης είναι συνήθως αντιστρόφως ανάλογη της επιφάνειας του εκάστοτε ακινήτου και αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση για ακίνητα μικρότερης επιφάνειας είναι τις περισσότερες φορές μεγαλύτερη, καθώς απευθύνεται σε μεγάλο αριθμό πιθανών χρηστών. Συνεπώς, συνήθως όσο μικρότερο είναι ένα ακίνητο τόσο μεγαλύτερη αξία έχει ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο συντελεστής που έχει εφαρμοστεί στη παρούσα εκτίμηση είναι 1% ανά 10.000 τμ.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω ζητούμενης τιμής:** Οι πράξεις πώλησης υπολείπονται των ζητούμενων τιμών, καθώς διαμορφώνονται κατόπιν διαπραγμάτευσης. Η διαφορά ζητούμενων τιμών/ πράξεων κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 0% - 20% αναλόγως της ζήτησης ακινήτων στην περιοχή. Όταν πρόκειται για συγκριτικό πράξης δεν πραγματοποιείται αναγωγή ζητούμενης τιμής.
- **Συντελεστής αναγωγής λόγω θέσης:** Η τιμή πώλησης είναι άμεσα συνδεδεμένη με την θέση του εκάστοτε ακινήτου και συγκεκριμένα εξαρτάται από τους παρακάτω παράγοντες:
 - **Προσβασιμότητα:** Η εύκολη πρόσβαση σε ένα ακίνητο αποτελεί θετικό παράγοντα.
 - **Εμπορικότητα:** Βαθμολογείται στην ουσία η εμπορικότητα της οδού που βρίσκεται το ακίνητο.
- **Σχήμα / Χρήσεις Γης:** Η τιμή πώλησης ενός οικοπέδου είναι άμεσα συνδεδεμένη με το σχήμα που διαθέτει και την δυνατότητα εκμετάλλευσης που αυτό του επιτρέπει.

Επισημαίνεται ότι όπου υπερτερεί το υπό εκτίμηση ακίνητο σε σχέση με το συγκριτικό έχει εφαρμοστεί συντελεστής προσαύξησης στην τιμή πώλησης του συγκριτικού, ενώ όπου μειονεκτεί έχει υιοθετηθεί συντελεστής απομείωσης.

Στη συνέχεια ακολουθεί πίνακας με τα συγκριτικά στοιχεία από αγροτεμάχια στην περιοχή του υπό εκτίμηση, που ελήφθησαν υπόψη. Στο παράρτημα επισυνάπτεται ο αναλυτικός πίνακας με τις αναγωγές για το κάθε συγκριτικό.

Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> γηπέδων				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης
		(τμ)	(€)	(€/τμ δομήσιμο)
Θινάλλιο	Μελιτειέοι, Μωραϊτικά, Οικόπεδο Προς Πώληση, Εκτός σχεδίου, 94.000 τ.μ. Ζητούμενη Τιμή 3.300. 000 €. Πηγή: GREECE HOME KEFALONIA	94.000	3.300.000 €	35 €
Άγιος Γόρδιος	Πωλείται οικόπεδο 40.000 τμ στην περιοχή Άγιου Γόρδιου, με θέα θάλασσα. Τιμή: 2.500.000€. Πηγή: CORFU ISLAND PROPERTIES "ΤΣΑΠΟΚΥΡΙΑΚΑΣ"	40.000	2.500.000 €	63 €
Θινάλλιο	ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΕΚΤΑΣΗ 60.000 ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΛΙΑ ΤΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ, ΣΤΗΝ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΣΕ ΜΗΚΟΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΠΛΕΟΝ ΑΝΑΠΤΥΣΣΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΝΗΣΙΟΥ ΜΕ ΤΟ ΚΑΤΑΠΛΗΚΤΙΚΟ ΗΛΙΟΒΑΣΙΛΕΜΑ ΣΕ ΑΠΟΣΤΑΣΗ 50Μ ΑΠΟ ΤΗΝ ΘΑΛΑΣΣΑ ΚΑΙ ΣΕ ΑΠΟΣΤΑΣΗ 1ΚΜ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΑΧΑΡΑΒΗΣ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΑΥΤΟ ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ ΓΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ. Ζητούμενη Τιμή 2.500.000 €. Πηγή: CEM (Corfu Estate Management)	60.000	2.500.000 €	42 €
Κέρκυρα	Κέρκυρα, πωλείται οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 79.000 τ.μ. Τιμή: 7.000.000 €. Πηγή: iakovatos real estate	79.000	7.000.000 €	89 €
Αχιλλείο	Πωλείται Επενδυτικό Οικόπεδο 100.000 τ.μ. στο Κοντόκαλι, 5 χιλ. από την πόλη της Κέρκυρας με απεριόριστη θέα στην ευρύτερη περιοχή και τη θάλασσα. Απέχει 500 μέτρα από το κέντρο του Κοντοκαλίου και την μαρίνα των Γουβιών. Κατάλληλο για τουριστική εκμετάλλευση. Ζητούμενη Τιμή 5.000.000 €. Πηγή: VANA PAMFILI REAL ESTATE	100.000	5.000.000 €	50 €

Κασσιόπη	ΠΩΛΕΙΤΑΙ οικοδομήσιμο γήπεδο συνολικής επιφάνειας 35.669 τ.μ. Η ιδιοκτησία έχει πρόσοψη 300μ. στον δημόσιο δρόμο Μαγουλάδων –Αρίλλα. Απέχει 1,5 χλμ. από τις παραλία του Αρίλλα και 2 χλμ. από τον Αγ. Στέφανο. Ζητούμενη Τιμή 1.250.000 €. Πηγή: CEM (Corfu Estate Management)	35.669	1.250.000 €	35 €
----------	---	--------	-------------	------

Λαμβάνοντας υπόψη την χωροθέτηση του ακινήτου, το μέγεθος, την προβολή, την πρόσβαση, κλπ. καταλήγουμε σε στρογγυλοποιημένη τιμή μονάδας πώλησης ίση με **€ 31,90 /τμ** για το υπό εκτίμηση αγροτεμάχιο.

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών στοιχείων βρίσκεται στο παράρτημα.

Παρακάτω παρατίθεται ο πίνακας υπολογισμού της αγοραίας αξίας του ακινήτου, στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων. Για να προσδιορίσουμε την Εύλογη αξία του ακινήτου στην παρούσα κατάσταση, προσθέτουμε στην αξία του αδόμητου οικοπέδου, το κόστος των υλοποιημένων εργασιών που ανέρχονται σε 129.050 € καθώς θεωρούμε ότι το εν λόγω ποσό, προσαυξάνει την αξία του ακινήτου αντίστοιχα.

Επιφάνεια (τμ)	Αγοραία Τιμή Μονάδας (€/τμ)	Αγοραία Αξία (€)
245.511,34	31,90 €	7.831.812 €
Σύνολο:		7.831.812 €
Κόστος εκτελεσθέντων εργασιών:		129.050 €
Αγοραία Αξία (με την Συγκριτική Μέθοδο):		7.960.861,75 €

Συνεπώς, η Εύλογη αξία του ακινήτου, με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, ανέρχεται σε **€ 7.960.861,75.**

Β. ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η Υπολειμματική Μέθοδος χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της αξίας ενός ακινήτου μέσω της δυναμικής που διαθέτει για αξιοποίηση. Ως αξιοποίηση μπορεί να θεωρηθεί η ανάπτυξη, η ανάπλαση ή και η ανακατασκευή ενός ακινήτου ακόμη και μέσω της αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης του.

Με την υπολειμματική μέθοδο υπολογίζεται το ποσό που θα ήταν εύλογο να διαθέσει ένας επενδυτής / χρήστης για την αγορά στην παρούσα χρονική στιγμή ενός ακινήτου, προκειμένου, μετά την τοποθέτηση του κατάλληλου κεφαλαίου και την αξιοποίηση αυτού κατά το βέλτιστο τρόπο, να του αποδώσει το μέγιστο οικονομικό όφελος σε περίπτωση πώλησης, χρήσης ή

επένδυσης. Ως βέλτιστος τρόπος θεωρείται αυτός που σε κάθε περίπτωση επιτρέπεται νομικά, είναι τεχνικά εφικτός και πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ουσιαστικά επιβάλλεται από την ήδη διαμορφωμένη τάση ή δυναμική ανάπτυξης της εκάστοτε περιοχής.

Η μέθοδος αυτή είτε εφαρμόζεται σε ακίνητα προς αξιοποίηση (ασκεπή οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα – greenfields), είτε σε ακίνητα που δεν παρουσιάζουν την ορθολογικότερη αξιοποίηση στην υφιστάμενη χρήση τους και θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν – ανακαινιστούν (brownfields).

Για την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου εκτίμησης γης εφαρμόζονται τα ακόλουθα στάδια:

- Μελέτη όλων των στοιχείων που αφορούν το προς εκτίμηση ακίνητο και διενέργεια αυτοψίας
- Προσδιορισμός της βέλτιστης αξιοποίησης γης που πραγματοποιείται με την κατασκευή του θεωρητικού κτιρίου που έχει τις προδιαγραφές και τη χρήση των ακινήτων που υπάρχουν στην εξεταζόμενη περιοχή
- Προσδιορισμός του κόστους κατασκευής του νέου κτιρίου
- Προσδιορισμός του επιχειρηματικού και εργολαβικού οφέλους
- Εκτίμηση του κόστους χρηματοδότησης του έργου
- Προσδιορισμός του συνολικού κόστους κατασκευής

Με βάση τα στοιχεία της αγοράς εκτιμάται η τιμή πώλησης του ακινήτου και προσδιορίζονται έτσι τα έσοδα από την πώληση του κτιρίου.

Για τον υπολογισμό της αξίας οικοπέδου από το σύνολο των πωλήσεων (ΣΠ) αφαιρούμε το συνολικό κόστος κατασκευής (ΣΚ), δηλαδή:

$$\Sigma\P - \Sigma\K = \text{ΑΞΙΑΓΗΣ} = \text{C}_a$$

$$\text{C}_a = \text{C}_o (1+i)^n$$

Και η παρούσα αξία γης θα είναι :

$$\text{C}_o = \text{C}_a [1 / (1+i)^n]$$

Όπου:

i = το επιτόκιο της αγοράς αυξημένο με το ρίσκο του οικοπεδούχου

n = ο χρόνος ολοκλήρωσης της οικοδομής του κτιρίου

C_a = η αξία γης μετά την ολοκλήρωση του υποτιθέμενου κτιρίου

C_o = η αρχική αξία γης (παρούσα αξία)

Συνοψίζοντας τα χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής, θα λέγαμε ότι προσδιορίζει το τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας μέσος επενδυτής για ένα ακίνητο με σκοπό τη μεγιστοποίηση της αξίας του. Το ανώτατο τίμημα προκύπτει αφού αφαιρεθούν από τη βέλτιστη-τελική εμπορική αξία της ανάπτυξης, όλα τα σχετικά κόστη για την αξιοποίηση, όπως κόστος κατεδάφισης, κόστος

ανέγερσης, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, δικηγόρων, κόστος χρηματοδότησης, εργολαβικό/επιχειρηματικό όφελος, απρόβλεπτα έξοδα, έξοδα προώθησης, επαγγελματικές αμοιβές και ό,τι άλλο μπορεί να έχει σχέση με την πιο αποδοτική αξιοποίηση του συγκεκριμένου ακινήτου.

Ως **βέλτιστη αξιοποίηση** για το υπό εκτίμηση ακίνητο θεωρούμε την κατασκευή τουριστικού καταλύματος, το οποίο θα περιλαμβάνει ξενοδοχείο και επιπλωμένες κατοικίες.

Το ξενοδοχείο θα περιλαμβάνει συνολικά 74 δωμάτια, επιφάνειας περίπου 50 τμ το καθένα καθώς και 51 bungalows επιφάνειας από περίπου 80 έως 180 τμ. Θα διαθέτει ακόμη χώρους εστίασης, κέντρο ευεξίας και συνεδριακό κέντρο. Στον περιβάλλοντα χώρο θεωρείται η κατασκευή δύο πισινών -μία ενηλίκων και μία παιδιών-, χώροι άθλησης και χώροι στάθμευσης.

Η αξιοποίηση του ακινήτου θα περιλαμβάνει ακόμη την κατασκευή επιπλέον 45 επιπλωμένων κατοικιών με επιφάνειες από 120 έως 450 τμ.

Αναλυτικά ο πίνακας επιφανειών και χρήσεων, παρατίθεται παρακάτω:

Επίπεδο		Επιφάνειες (τ.μ.)			
		Βοηθητική Χρήση		Κύρια Χρήση	
A. ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ					
1. ΕΙΣΟΔΟΣ-ΔΙΟΙΚΗΣΗ					
1.1.	Είσοδος-Υποδοχή			1.350	
	(Είσοδος, υποδοχή, αναμονή, γραφείο υποστήριξης, δωμάτιο αποσκευών, WC, κλπ.)		150		
1.2.	Καταστήματα		200		
1.3.	Διοίκηση		150		
	Γραφείο Διευθυντή				
	Γραφείο Υποδιευθυντή				
	Κρατήσεις				
	Λογιστήριο				
1.4.	Αρχείο-Βοηθητικοί χώροι				
1.4.	Business Center		100		
1.5.	Αίθουσα συσκέψεων και τηλεδιασκέψεων		50		
1.6.	Γραφείο ασφαλείας		20		
1.7.	Ιατρείο-Πρώτες βοήθειες		30		
1.8.	Χώροι διαμονής διανυκτερεύοντος επιτελικού προσωπικού (10 άτομα) 10 μονόκλινα δωμάτια με WC		250		
1.9	Συμπληρωματικοί Χώροι διαμονής διανυκτερεύοντος προσωπικού (30 άτομα) 15 δίκλινα δωμάτια με WC		400		
2. ΧΩΡΟΙ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ					

2.1.	Σαλόνια (2)		400	500
2.2.	Μπαρ		100	
3. ΧΩΡΟΙ ΕΣΤΙΑΣΗΣ				
3.1.	Τραπεζαρία/ες		500	1.100
3.2.	Θεματικά Εστιατόρια		400	
3.3.	Κουζίνες		200	
3.4.	Αποθηκευτικοί χώροι (αποθήκες, αποθήκες σκευών, ψυγεία κρεάτων, λαχανικών, κλπ) τραπεζαρίας	300		
4. ΔΙΑΜΟΝΗ				
4.1.	Bungalows A (Σουίτες 2 bed+1 living) 35 X ~80 τμ		2.800	9.380
4.2.	Bungalows B (Σουίτες 4 bed+1 living) 16 X ~180 τμ		2.880	
4.3.	Δωμάτια ξενοδοχείου (Δωμάτια 74 X ~ 50 τ.μ.)		3.700	
5. ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ				
5.1.	Αίθουσα 1 (συνέδρια, γεύματα, δεξιώσεις, χοροί, κλπ) για 300 άτομα		600	1.200
5.3.	Meeting Rooms 4 X 50 τμ		200	
5.4.	Προθάλαμος-χώρος διαλειμμάτων και εκθέσεων		200	
5.5.	WC		70	
5.6.	Μπαρ		30	
5.7.	Αποθήκες		100	
6. IVF ΜΟΝΑΔΑ ΕΞΩΣΩΜΑΤΙΚΗΣ ΓΟΝΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ				
	(Γραμματεία, Εργαστηριακός έλεγχος, χώροι προετοιμασίας, εξωσωματικής, κλπ)			250
7. ΧΩΡΟΙ ΚΕΝΤΡΟΥ ΕΥΕΞΙΑΣ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - SPA [1]				
7.1.	Υποδοχή, αποδυτήρια, WC		50	1.000
7.2.	Spa (χαμάμ, σάουνα, κλπ)		220	
7.3.	Κλειστή κολυμβητική δεξαμενή με υδρομασσάζ και βοηθητικοί χώροι		250	
7.4.	Γυμναστήριο		80	
7.5.	Αίθουσα ρυθμικής – pilates		80	
7.6.	Χώροι υδροθεραπείας – Kneipp therapy		50	
7.7.	Χώροι φυσικοθεραπείας		80	
7.8.	Χώροι αισθητικής		90	
	Χώροι διατροφολογίας			
7.9.	Χώροι χαλάρωσης - μπαρ		100	
8. ΚΥΡΙΕΣ ΥΠΑΙΘΡΙΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ				
8.1.	Πισίνα (κεντρική)			
8.2.	Πισίνα (παιδιών)			
8.3.	Γήπεδα αθλοπαιδιών			

8.4.	Χώρος Στάθμευσης (υπαίθριοι)				
9. ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ					
9.1.	Χώρος τροφοδοσίας	60	900		
9.2.	Χώροι η/μ εγκαταστάσεων	90			
9.3.	Αποθήκες εξοπλισμού	150			
9.4.	Αποθήκες	200			
9.5.	Κλειστός χώρος στάθμευσης 5 οχημάτων	150			
9.6.	Χώροι προσωπικού (100 άτομα περίπου σε 3 βάρδιες) αποδυτήρια, λουτρά, WC	100			
9.7.	Χώροι ανάπαυσης προσωπικού, τραπεζαρία, WC	150			
B. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΠΙΠΛΩΜΕΝΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ					
B.1	(Ισόγεια ή Διώροφα με 2-3 υπνοδωμάτια και 1 master) 6 x 450 τ.μ.			2.700	8.920
B.2	(Ισόγεια ή Διώροφα με 1 υπνοδωμάτιο και 1 master) 14 x 230 τ.μ.			3.220	
B.3	(Ισόγεια με 1 υπνοδωμάτιο και 1 master room) 25 x 120 τ.μ.			3.000	
Σύνολο			1.200		23.700

Με βάση την ενημέρωση του εντολέα το συνολικό κόστος της ανάπτυξης θα ανέλθει σε € 72.851.674, ενώ το διάστημα μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών εκτιμάται σε 12 μήνες. Πίνακας με τους αναλυτικούς υπολογισμούς του συνολικού κόστους κατασκευής επισυνάπτεται στο παράρτημα της παρούσας έκθεσης. Το συνολικό κόστος ανέρχεται σε περίπου 3.074 €/τμ κύριας χρήσης, ποσό που κρίνεται εύλογο. Έως σήμερα, σύμφωνα με την ενημέρωση που λάβαμε έχουν δαπανηθεί € 69.050 που αντιστοιχούν στο 0,09% του συνολικού κόστους και απομένουν εργασίες ύψους € 72.782.624, που αντιστοιχούν στο 99,91% του συνολικού κόστους.

Για τον προσδιορισμό του ADR αλλά και της τιμής πώλησης των επιπλωμένων κατοικιών μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής ελήφθησαν υπόψη συγκριτικά στοιχεία από την περιοχή.

Στην συνέχεια παρουσιάζονται οι αναγωγές και τα συγκριτικά που ελήφθησαν υπόψη για τον προσδιορισμό του ADR και της τιμής πώλησης των κατοικιών.

- Αναγωγές για 74 δωμάτια:

Τοποθεσία	Τύπος	Συντελεστής Τοποθεσίας	Επωνυμία	Συντελεστής Κατάστασης Συντήρησης	Συντελεστής Κατηγορίας	ADR	Κρατήσεις	Ανηγμένη Τιμή
Kerkyra	5* Hotel	0,75	Corfu Imperial, Grecotel Exclusive Resort	1,00	1,00	590,00 €	0,95	420,38 €
Kerkyra	5* Hotel	1,00	MarBella Corfu	1,05	1,00	465,00 €	0,95	463,84 €
Kerkyra	5* Hotel	1,05	Angsana Corfu Resort & Spa	1,00	1,00	400,00 €	0,95	399,00 €
Kerkyra	5* Hotel	1,00	Dreams Corfu Resort & Spa	1,00	1,00	378,00 €	0,95	359,10 €

• Αναγωγές για 35 Bungalows τύπου A:

Τοποθεσία	Τύπος	Συντελεστής Τοποθεσίας	Επωνυμία	Συντελεστής Κατάστασης Συντήρησης	Συντελεστής Κατηγορίας	ADR	Κρατήσεις	Ανηγμένη Τιμή
Kerkyra	5* Hotel	0,75	Corfu Imperial, Grecotel Exclusive Resort	1,00	1,00	575,00 €	0,95	409,69 €
Kerkyra	5* Hotel	1,00	MarBella Corfu	1,05	1,00	690,00 €	0,95	688,28 €
Kerkyra	5* Hotel	1,05	Angsana Corfu Resort & Spa	1,00	1,00	460,00 €	0,95	458,85 €
Kerkyra	5* Hotel	1,00	Dreams Corfu Resort & Spa	1,00	1,00	393,00 €	0,95	373,35 €
Μέση Τιμή:								485,00 €

• Αναγωγές για 16 Bungalows τύπου B:

Τοποθεσία	Τύπος	Συντελεστής Τοποθεσίας	Επωνυμία	Συντελεστής Κατάστασης Συντήρησης	Συντελεστής Κατηγορίας	ADR	Κρατήσεις	Ανηγμένη Τιμή
Kerkyra	5* Hotel	0,75	Corfu Imperial, Grecotel Exclusive Resort	1,00	1,00	820,00 €	0,95	584,25 €
Kerkyra	5* Hotel	1,00	MarBella Corfu	1,05	1,00	870,00 €	0,95	867,83 €
Kerkyra	5* Hotel	1,05	Angsana Corfu Resort & Spa	1,00	1,00	571,00 €	0,95	569,57 €
Kerkyra	5* Hotel	1,00	Dreams Corfu Resort & Spa	1,00	1,00	511,00 €	0,95	485,45 €
Μέση Τιμή:								625,00 €

Προκειμένου να προσδιορίσουμε το ADR σταθμίζουμε τις παραπάνω τιμές όπως φαίνεται παρακάτω:

$$(410 \times 74 + 485 \times 35 + 625 \times 16) / (74 + 35 + 16) = 485,52 \text{ €}$$

Επομένως το ADR που χρησιμοποιούμε στην Υπολειμματική είναι ίσο με **485,52 €**.

Συγκριτικά Πωλήσεων Μεζονετών				
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης	Αγοραία Αξία (€/τμ)
Κέρκυρα	Πωλείται στον Παλαιό παραδοσιακό οικισμό του Αγίου Μάρκου αρχοντικό παραδοσιακής κερκυραϊκής αρχιτεκτονικής. Το μοναδικό αυτό ακίνητο, εμβαδού 240 τμ εκτείνεται σε δύο επίπεδα και περιβάλλεται από οικόπεδο 3.740 μέτρων. Κατασκευής 2023. Πηγή: Μεσιτικό CEM (Corfu Estate Management)	240	1.300.000 €	5.417 €
Κέρκυρα	Πωλείται Βίλα 285τ.μ. σε οικόπεδο 3000 μέτρων στην περιοχή Αχιλλείο με θέα την θάλασσα. Αποτελείται από 2 επίπεδα, στον ισόγειο χώρο διαθέτει σαλόνι, 2 υπνοδωμάτια και 2 τουαλέτες. Επίσης στον οροφο διαθέτει κουζίνα, 3 υπνοδωμάτια, μπανιό, wc και βεράντα. Διαθέτει πισίνα, αυτόνομη θέρμανση πετρελαίου, τζάκι, α/σ, 2 πηγάδια, κήπο με γκαζόν και αποθήκη. Τιμή πώλησης 1.500.000€ απόσταση από θάλασσα 3000μ., βεράντα, δάπεδα πλακάκι, Διεύθυνση ΑΧΙΛΛΕΙΟ, Εμφάνιση Διεύθυνσης ΑΧΙΛΛΕΙΟ, Θέα θάλασσα, κουφώματα ξύλινα, πισίνα. Κατασκευής 2023 - Τιμή: 1.500.000 €. Πηγή: Μεσιτικό CEM (Corfu Estate Management)	285	1.500.000	5263,16
Κέρκυρα	Στη θέση Καρουσάδες εξαιρετική μονοκατοικία 250 τ.μ. σε καταπράσινο περιβάλλοντα χώρο 18.550τμ, διαμορφωμένος με παρτέρια, συντριβάνια, στεγασμένους χώρους με bbq , γκαζόν, πλήθος καρποφόρων δέντρων και ελαιόνας με 75 ρίζες, εφοδιασμένος με αυτόματο πότισμα από ιδιωτική Γεώτρηση. Η όμορφη εξοχική βίλα (Tuscany style) εκτείνεται σε δύο επίπεδα διαθέτει σαλόνι με ψηλοτάβανες ξύλινες οροφές και τζάκι, κουζίνα πλήρως εξοπλισμένη, 3 υπνοδωμάτια master en-suite (με πολυτελή μπάνια και kitchen). Διαθέτει αυτόνομη θέρμανση, αποθηκευτικούς χώρους, σάουνα, μεγάλες καλυμμένες βεράντες και πολλές θέσεις στάθμευσης. Κατασκευής 2022. Πηγή: Μεσιτικό CEM (Corfu Estate Management)	240	1.200.000	5000,00
Κέρκυρα	Νότια Κέρκυρα Χαλικούνας ΙΣΣΟΣ ΠΩΛΕΙΤΑΙ επιπλωμένη βίλα συνολικής επιφάνειας 150 τ.μ. 2 επιπέδων . Αποτελείται από 4 υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, 5 μπάνια . Είναι κατασκευασμένη το 2020 με ενεργειακή κλάση Α+ και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - πετρελαίου, θέα σε θάλασσα, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι, εντοιχισμένες ντουλάπες, κήπο, τζάκι, πισίνα, Α/Σ, ηλεκτρικές συσκευές, σίτες, διπλά τζάμια, BBQ, ανοιχτωσιά, εσωτερική σκάλα, μπαλκόνια 30 τ.μ., κατασκευής 2020. Πηγή: Μεσιτικό CORFU ISLAND PROPERTIES "ΤΣΑΠΟΚΥΡΙΑΚΑΣ"	150	900.000	6000,00

Ο πίνακας αναγωγών των συγκριτικών παρατίθεται στο παράρτημα.

Οι βασικοί παράμετροι που υιοθετούμε στην υπολειμματική μέθοδο συνοψίζονται παρακάτω:

- Συνολικό κόστος κατασκευής: 72.851.674 €
- LTV Ratio: 60%
- Επιτόκιο δανεισμού: 5,50%
- Κόστος ιδίων κεφαλαίων: 15,50%
- Επιτόκιο προεξόφλησης (WACC): 8,774 %

- Για το ξενοδοχείο
 - ο Πληρότητα: 75%
 - ο Πρόσθετα έσοδα: 30%
 - ο Ημέρες λειτουργίας: 180
 - ο EBITDA Margin: 35%
 - ο Exit Yield: 7%
 - ο Η τιμή μονάδας πώλησης και το ADR θεωρούμε ότι θα αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με την μεταβολή του ΔTK.
- Για τις κατοικίες
 - ο Ετήσια αύξηση της τιμής πώλησης σύμφωνα με την μεταβολή του ΔTK
 - ο Πώληση του 60% των κατοικιών το 3ο έτος και του 40% το 4ο έτος.

Θεωρήθηκαν ακόμη:

- Επιχειρηματικό όφελος 10 % (επί της αξίας ανάπτυξης)
- Φόρος μεταβίβασης 3%
- Μεσιτικά έξοδα 2%
- Συμβολαιογραφικά έξοδα 1,13%
- Έξοδα παράστασης δικηγόρου 0,50%

Με βάση τα παραπάνω τα οποία παρουσιάζονται αναλυτικά στο παράρτημα, η κατασκευή θα ολοκληρωθεί σε 36 μήνες και αμέσως μετά την ολοκλήρωση των έργων κατασκευής η εκτιμώμενη συνολική αξία του ακινήτου θα ανέρχεται σε **€ 98.226.799**, ενώ η Καθαρή Παρούσα Αξία (ΚΠΑ) της ανάπτυξης ανέρχεται σε **€ 79.090.473**.

Η Εύλογη Αξία του ακινήτου με την υπολειμματική μέθοδο, εκτιμάται σε **€ 6.643.289,11**.

ΣΤΑΘΜΙΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ / ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σταθμίζουμε τα αποτελέσματα των δύο παραπάνω μεθόδων με συντελεστή βαρύτητας 20% για την υπολειμματική μέθοδο και 80% για τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων, και καταλήγουμε στις παρακάτω αξίες:

Μέθοδος	Αξία	Βαρύτητα	Αγοραία Αξία
Συγκριτική Μέθοδος	7.960.862 €	80%	6.368.689 €
Υπολειμματική Μέθοδος	6.643.289 €	20%	1.328.658 €
Σύνολο:			7.697.347,22 €
Συνολική Αγοραία Αξία:			7.697.347,22 €

Συνεπώς, η Εύλογη Αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου, ιδιοκτησίας της «NOVAL Property» σύμφωνα με τα Πρότυπα του RICS και το IAS 40 εκτιμάται σε **€ 7.697.347,22**.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ

Η ανάλυση ευαισθησίας γίνεται για την μέθοδο DCF, και εξετάζει τις κρίσιμες μεταβλητές που μεταβάλουν της αξία του ακινήτου περισσότερο.

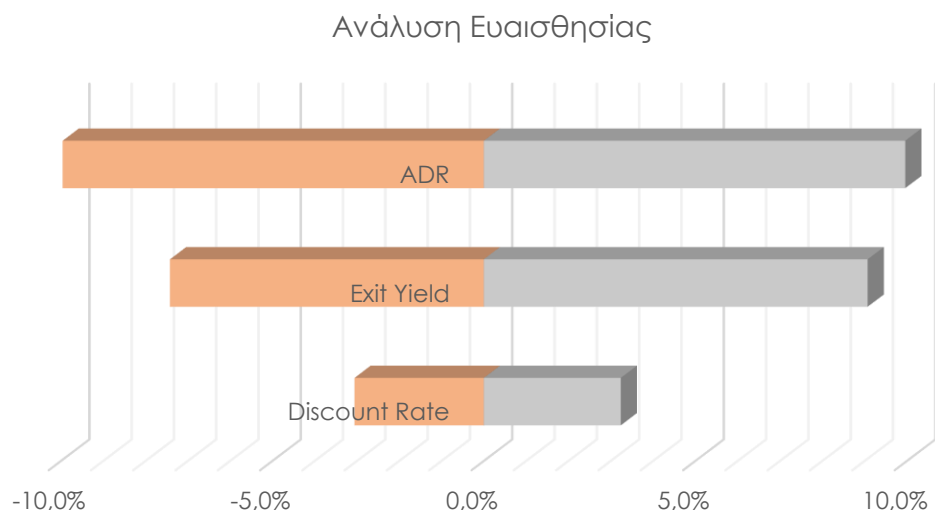
Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του exit yield.

Αξία Ακινήτου	Exit Yield				
	6,30%	6,65%	7,00%	7,35%	7,70%
7,90%	8.673.420 €	8.290.767 €	7.946.378 €	7.634.789 €	7.351.526 €
8,34%	8.532.522 €	8.157.554 €	7.820.083 €	7.514.751 €	7.237.177 €
8,77%	8.395.536 €	8.028.068 €	7.697.347 €	7.398.124 €	7.126.102 €
9,21%	8.262.346 €	7.902.200 €	7.578.068 €	7.284.806 €	7.018.205 €
9,65%	8.132.843 €	7.779.844 €	7.462.145 €	7.174.703 €	6.913.392 €

Στον πίνακα στη συνέχεια υπολογίζεται η μεταβολή της τιμής του ακινήτου για διάφορα σενάρια του συντελεστή προεξόφλησης και του ADR του ξενοδοχείου.

Αξία Ακινήτου	ADR				
	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
7,90%	7.149.316 €	7.547.847 €	7.946.378 €	8.344.909 €	8.743.441 €
8,34%	7.038.442 €	7.429.262 €	7.820.083 €	8.210.903 €	8.601.724 €
8,77%	6.930.765 €	7.314.056 €	7.697.347 €	8.080.638 €	8.463.929 €
9,21%	6.826.193 €	7.202.130 €	7.578.068 €	7.954.006 €	8.329.943 €
9,65%	6.724.633 €	7.093.389 €	7.462.145 €	7.830.901 €	8.199.656 €

Τα βασικά σενάρια από τις μεταβολές συγκεντρώνονται και παρουσιάζονται στο παρακάτω διάγραμμα.



Όπως παρουσιάζεται στα παραπάνω γράφημα, οι μεταβολές του ADR του ξενοδοχείου επηρεάζουν σε μεγαλύτερο βαθμό την αγοραία αξία του ακινήτου σε σχέση με τις μεταβλητές του συντελεστή απόδοσης εξόδου (Exit yield) και προεξόφλησης (discount rate).

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΣΕ ΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Επιμερισμός αξιών ορίζεται ως ο διαχωρισμός της εύλογης αξίας σε γη και κτηριακές εγκαταστάσεις για τη λογιστική διαχείριση των παγίων στοιχείων προκειμένου να καταστεί δυνατή η απόσβεση της αξίας των κτηρίων για την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους.

Ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου **δεν αποτελεί εκτίμηση** και το αποτέλεσμα του επιμερισμού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των συνιστωσών του.

Στην παρούσα έκθεση η συνολική Εύλογη Αξία αφορά την γη καθώς στο ακίνητο δεν υφίσταται κατά την ημερομηνία της εκτίμησης κανένα κτίσμα.

Με βάση το παραπάνω, η Εύλογη Αξία επιμερίζεται σε γη και κτηριακές εγκαταστάσεις όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	ΑΞΙΑ ΓΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
€ 7.697.347,22	€ 7.697.347,22	€ -

ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα και με τις Εκτιμητικές Οδηγίες – Οδηγία 10 των Εκτιμητικών Προτύπων του RICS (11η έκδοση), θα πρέπει να επιστήσουμε την προσοχή σας στο ακόλουθο σχόλιο σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Η πρόσφατη στρατιωτική δράση της Ρωσίας στην Ουκρανία έχει επηρεάσει τις παγκόσμιες αγορές, αυξάνοντας τη μεταβλητότητα. Υπάρχουν σοβαρές ανησυχίες σχετικά με τις αυξημένες τιμές και την προσφορά αγαθών, ιδιαίτερα για την αγορά ενέργειας. Η συνεχιζόμενη δραστηριότητα της Ρωσίας, σε συνδυασμό με τις κυρώσεις που έχουν επιβληθεί από πολλές χώρες προς αυτήν διατηρούν την αναστάτωση και ενδυναμώνουν τις ανησυχίες για ενδεχόμενη πιθανή κλιμάκωση της διαμάχης με την εμπλοκή του NATO.

Παρά το γεγονός ότι οι παρούσες συνθήκες ενέχουν αυξημένο ρίσκο, η αγορά φαίνεται να λειτουργεί καταγράφοντας επαρκή όγκο στοιχείων πάνω στα οποία μπορεί να βασιστεί η εκτίμηση. Επομένως και για την αποφυγή τυχόν αμφιβολίας, η εκτίμησή μας δεν παρέχεται στη βάση ουσιαδής εκτιμητικής αβεβαιότητας, όπως ορίζεται στα VPS 3 and VPGA 10 των εκτιμητικών προτύπων του RICS (RICS Valuation – Global Standards).

Το εν λόγω επεξηγηματικό σχόλιο συμπεριλαμβάνεται για σκοπούς ενίσχυσης της διαφάνειας και για να παράσχει επιπλέον γνώση της αγοράς στην οποία έχει πραγματοποιηθεί η εκτίμηση. Ωστόσο, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη μεταβλητότητα, η οποία εξαρτάται από την εξέλιξη της στρατιωτικής διαμάχης, τονίζουμε τη σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης και σημειώνουμε ότι η εκτίμηση ενδεχομένως να πρέπει να επικαιροποιείται σε περισσότερο τακτά διαστήματα.

ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου βασίστηκε στην ελεύθερη διάθεσή του προς εκμετάλλευση στην αγορά, καθώς επίσης και στο εύλογο χρονικό διάστημα προκειμένου αυτό να προσελκύσει την ανάλογη ζήτηση.

Η αντικειμενικότητα της εκτίμησης δεν είναι δεσμευτική προς μια θετικότερη προσφορά για την εκμετάλλευση του εν λόγω ακινήτου, που θα ήταν δυνατόν να επιτευχθεί λόγω ειδικού ενδιαφέροντος.

Με εκτίμηση,

Για την **Π. ΔΑΝΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.**,

an alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE



Βασίλειος Πυροβέτισης, REV
Πολιτικός Μηχανικός ΑΠΘ, MSc,
Επικεφαλής Τμήματος Μελετών
& Εκτιμήσεων Γραφείου Θεσσαλονίκης

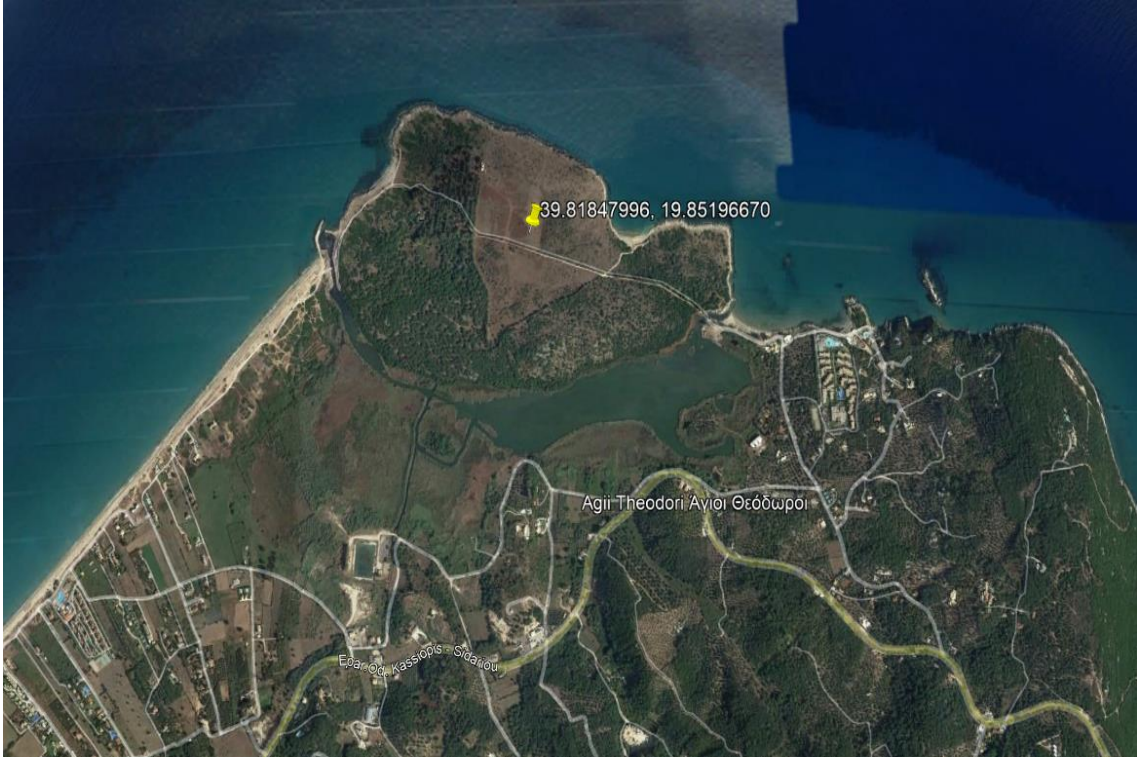
Π. ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.
ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ & ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Λ. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ 15, 116 36 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ: 210 75 67 587 - FAX: 210 75 67 267
ΑΦΜ: 094449269 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 34425/01/Β/95/29(96)

Γιάννης Παρασκευόπουλος, MRICS
Γενικός Διευθυντής

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Απόσπασμα χάρτη
& Φωτογραφίες Ακινήτου

Απόσπασμα Χάρτη



Google Maps coordinates: 39.81847996, 19.85196670

Φωτογραφίες



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

Αναγωγές Συγκριτικών Στοιχείων
& Υπολογισμοί Υπολειμματικής Μεθόδου

ΑΝΑΓΩΓΕΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΓΗΠΕΔΩΝ													
Συγκριτικά στοιχεία <u>πωλήσεων</u> γηπέδων					Μέγεθος	Πράξη / Ζητούμενη	Θέση		Σχήμα	Χρήσεις Γής	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης	Τιμή Μονάδας Πώλησης (/τμ)			Πρόσ- βαση	Εμπορικό- τητα			Ανηγμένη Αξία (/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (/τμ) x Βαρύτητα
Θινάλιο	Μελιτείοι, Μωραϊτικά, Οικόπεδο Προς Πώληση, Εκτός σχεδίου, 94.000 τ.μ. Ζητούμενη Τιμή 3.300. 000 €. Πηγή: GREECE HOME ΚΕΦΑΛΟΝΙΑ	94.000	3.300.000 €	35 €	-15%	-15%	20%	20%	-10%	0%	33 €	15%	5 €
Άγιος Γόρδιος	Πωλείται οικόπεδο 40.000 τμ στην περιοχή Άγιου Γόρδιου, με θέα θάλασσα. Τιμή: 2.500.000€. Πηγή: CORFU ISLAND PROPERTIES "Σ.ΑΠΟΚΥΡΙΑΚΑΣ"	40.000	2.500.000 €	63 €	-21%	-15%	-10%	-10%	-10%	0%	31 €	20%	6 €
Θινάλιο	ΠΩΛΕΙΤΑΙ ΕΚΤΑΣΗ 60.000 ΤΜ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΛΙΑ ΤΟΥ ΑΛΜΥΡΟΥ. ΣΤΗΝ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΣΕ ΜΗΚΟΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΠΛΕΟΝ ΑΝΑΠΤΥΣΣΟΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΝΗΣΙΟΥ ΜΕ ΤΟ ΚΑΤΑΠΛΗΚΤΙΚΟ ΗΛΙΟΒΑΣΙΛΕΜΑ ΣΕ ΑΠΟΣΤΑΣΗ 50Μ ΑΠΟ ΤΗΝ ΘΑΛΑΣΣΑ ΚΑΙ ΣΕ ΑΠΟΣΤΑΣΗ 1ΚΜ ΑΠΟ ΤΗΝ ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΗΣ ΑΧΑΡΑΒΗΣ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΑΥΤΟ ΔΙΑΘΕΤΕΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ ΓΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ. Ζητούμενη Τιμή 2.500.000 €. Πηγή: CEM (Corfu Estate Management)	60.000	2.500.000 €	42 €	-19%	-15%	-10%	-5%	-5%	0%	23 €	20%	5 €
Κέρκυρα	Κέρκυρα, πωλείται οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 79.000 τ.μ. Τιμή: 7.000.000 €. Πηγή: iakonatos real estate	79.000	7.000.000 €	89 €	-17%	-15%	-15%	-15%	-20%	0%	36 €	20%	7 €
Αχιλλείο	Πωλείται Επενδυτικό Οικόπεδο 100.000 τ.μ. στο Κοντόκαλι, 5 χιλ. από την πόλη της Κέρκυρας με απεριόριστη θέα στην ευρύτερη περιοχή και τη θάλασσα. Απέχει 500 μέτρα από το κέντρο του Κοντοκαλιού και την μαρίνα των Γουβιών. Κατάλληλο για τουριστική εκμετάλλευση. Ζητούμενη Τιμή 5.000.000 €. Πηγή: VANA ΡΑΜΦΙΛΙ REAL ESTATE	100.000	5.000.000 €	50 €	-15%	-15%	10%	10%	0%	0%	44 €	10%	4 €
Κασσιόπη	ΠΩΛΕΙΤΑΙ οικοδομήσιμο γήπεδο συνολικής επιφάνειας 35.669 τ.μ. Η ιδιοκτησία έχει πρόσσοψη 300μ. στον δημόσιο δρόμο Μαγουλάδων –Αρίλλα. Απέχει 1,5 χλμ. από τις παραλία του Αρίλλα και 2 χλμ. από τον Αγ. Στέφανο. Ζητούμενη Τιμή 1.250.000 €. Πηγή: CEM (Corfu Estate Management)	35.669	1.250.000 €	35 €	-21%	-15%	10%	15%	0%	0%	30 €	15%	4 €
Σύνολο:											100%	32 €	
Αγοραία Αξία /τμ :												31,90 €	

Συγκριτικά Πωλήσεων Μεζονετών												
Συγκριτικά Πωλήσεων Μεζονετών					Μέγεθος	Ζητούμενη/ Πράξη	Θέση		Συντήρηση- Παλαιότητα	Αξίες		
Τοποθεσία	Περιγραφή	Επιφάνεια (τμ)	Τιμή Πώλησης	Αγοραία Αξία (€/τμ)			Προσβασιμότητα	Εμπορικότητα		Ανηγμένη Αξία (€/τμ)	Βαρύτητα	Τελική Αξία (€/τμ) x βαρύτητα
Κέρκυρα	Πωλείται στον Παλιό παραδοσιακό οικισμό του Αγίου Μάρκου αρχοντικό παραδοσιακής κερκυραϊκής αρχιτεκτονικής. Το μοναδικό αυτό ακίνητο, εμβαδού 240 τμ εκτίθεται σε δύο επίπεδα και περιβάλλεται από οικόπεδο 3.740 μέτρων. Κατασκευής 2023. Πηγή: Μεσιτικό CEM (Corfu Estate Management)	240	1.300.000 €	5.417 €	0%	-10%	-5%	-5%	0%	4.341 €	25%	1.085 €
Κέρκυρα	Πωλείται βίλα 285τ.μ. σε οικόπεδο 3000 μέτρων στην περιοχή Αχιλλείο με θέα την θάλασσα. Αποτελείται από 2 επίπεδα, στον ισόγειο χώρο διαθέτει σαλόνι, 2 υπνοδωμάτια και 2 τουαλέτες. Επίσης στον οροφο διαθέτει κουζίνα, 3 υπνοδωμάτια, μπάνιο, wc και βεράντα. Διαθέτει πισίνα, αυτόνομη θέρμανση πετρελαίου, τζάκι, α/κ, 2 πηγάδια, κήπο με γκαζόν και αποθήκη. Τιμή πώλησης 1.500.000€ απόσταση από θάλασσα 3000μ., βεράντα, δάπεδα πλακάκι, Διεύθυνση ΑΧΙΛΛΕΙΟ, Εμφάνιση Διεύθυνσης ΑΧΙΛΛΕΙΟ, θέα θάλασσα, κουφώματα ξύλινα, πισίνα. Κατασκευής 2023 - Τιμή: 1.500.000 €. Πηγή: Μεσιτικό CEM (Corfu Estate Management)	285	1.500.000 €	5.263 €	1%	-10%	0%	0%	0%	4.775 €	25%	1.194 €
Κέρκυρα	Στη θέση Καρουσάδες εξαιρετική μονοκατοικία 250 τ.μ. σε καταπράσινο περιβάλλοντα χώρο 18.550τμ, διαμορφωμένος με παρτέρια, συντριβάνια, στεγασμένους χώρους με bbq, γκαζόν, πλήθος καρποφόρων δέντρων και ελαιώνας με 75 ρίζες, εφοδιασμένος με αυτόματο πότισμα από ιδιωτική Γεώτρηση. Η όμορφη εξοχική βίλα (Tuscany style) εκτίθεται σε δύο επίπεδα διαθέτει σαλόνι με ψηλοτάβανες ξύλινες οροφές και τζάκι, κουζίνα πλήρως εξοπλισμένη, 3 υπνοδωμάτια master en-suite (με πολυτελή μπάνια και kitchen). Διαθέτει αυτόνομη θέρμανση, αποθηκευτικούς χώρους, σάουνα, μεγάλες καλυμμένες βεράντες και πολλές θέσεις στάθμευσης. Κατασκευής 2022. Πηγή: Μεσιτικό CEM (Corfu Estate Management)	240	1.200.000 €	5.000 €	0%	-10%	5%	0%	0%	4.757 €	25%	1.189 €
Κέρκυρα	Νότια Κέρκυρα Χαλκούνας ΙΣΣΟΣ ΠΩΛΕΙΤΑΙ επιπλωμένη βίλα συνολικής επιφάνειας 150 τ.μ. 2 επιπέδων. Αποτελείται από 4 υπνοδωμάτια, σαλοκουζίνα, 5 μπάνια. Είναι κατασκευασμένη το 2020 με ενεργειακή κλάση A+ και διαθέτει θέρμανση αυτόνομη - πετρελαίου, θέα σε θάλασσα, κουφώματα αλουμινίου, πατώματα από πλακάκι, εντοιχισμένες ντουλάπες, κήπο, τζάκι, πισίνα, Α/Κ, ηλεκτρικές συσκευές, σίτες, διπλά τζάμια, BBQ, ανοιχτωσιά, εσωτερική σκάλα, μπαλκόνια 30 τ.μ., κατασκευής 2020. Πηγή: Μεσιτικό CORFU ISLAND PROPERTIES "ΓΣΑΠΟΚΥΡΙΑΚΑΣ"	150	900.000 €	6.000 €	-1%	-10%	0%	0%	0%	5.336 €	25%	1.334 €
											100%	4.802 €
											Αγοραία Αξία (/τμ)	4.802 €

α/α	Κόστος Ανάπτυξης	Μον. Μέτρ.	Ποσότητα	Κόστος Μερικό	Κόστος Ολικό
α	Καθαρισμοί		Κ.Α.		1.000.000,00
β	Εργασίες Κατασκευής				57.751.350,00
	ΕΙΣΟΔΟΣ-ΔΙΟΙΚΗΣΗ	τ.μ	1.350,00	1.050	1.417.500,00
	ΧΩΡΟΙ ΠΑΡΑΜΟΝΗΣ ΚΑΙ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	τ.μ	500,00	1.155	577.500,00
	ΧΩΡΟΙ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	τ.μ	1.100,00	1.365	1.501.500,00
	ΔΙΑΜΟΝΗ (230 κλίνες)	τ.μ	9.380,00	2.205	20.682.900,00
	ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	τ.μ	1.200,00	1.260	1.512.000,00
	ΧΩΡΟΙ SPA /WELLNESS/ RETREAT (+outdoor)	τ.μ	1.000,00	1.575	1.575.000,00
	IVF ΜΟΝΑΔΑ ΕΞΩΣΩΜΑΤΙΚΗΣ ΓΟΝΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ	τ.μ	250,00	1.575	393.750,00
	ΒΟΗΘΗΤΙΚΑ (Garage, Η/Μ, Αποθήκες, Χώροι Προσωπικού, κλπ.)	τ.μ	900,00	840	756.000,00
	Τουριστικές Επιπλωμένες Κατοικίες (ΤΕΚ)	τ.μ	8.920,00	2.310	20.605.200,00
	Περιβάλλον χώρος	τ.μ	12.000,00	400	4.800.000,00
	Κεντρική πισίνα (+lagoons)	τ.μ	1.300,00	600	780.000,00
	Πισίνες σε ΤΕΚ	τεμ.	45,00	70.000	3.150.000,00
	Απρόβλεπτα Κατασκευής		58.751.350,00	10%	5.875.135,00
γ	Μελέτες - Άδειες - Διαχείριση				8.225.189,00
	Μελέτες	%	9,0%		5.287.621,50
	Άδειες	%	1,5%		881.270,25
	Επίβλεψη Έργου	%	3,5%		2.056.297,25
Συνολικό κόστος Ανάπτυξης					72.851.674,00 €
<i>εξαιρουμένων του ΦΠΑ, της κτήσης γης, εξόδων χρηματοδότησης, φόρων και μάρκετινγκ</i>					

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ

Περιγραφή Ακινήτου: Έκταση προς αξιοποίηση στην Κέρκυρα

Συνολικό Κόστος Ανάπτυξης (βάσει business plan):	72.851.674 €	Περίοδος Ανάπτυξης	28 μήνες
Εκτελεσθέντα έργα:	129.050 €		
Υπολειπόμενο κόστος:	72.722.624 €		
Οικονομικά μεγέθη			
Δανεισμός	60,00%		
Επιτόκιο δανεισμού	5,50%		
Κόστος Ιδίων Κεφαλαίων	15,50%	Επιτόκιο Προεξόφλησης	8,774%

Πωλήσεις			
Βίλλες επιφάνειας 230 τμ	4.802 € /τμ	αριθμός: 14	
Βίλλες επιφάνειας 120 τμ	4.872 € /τμ	αριθμός: 25	
Βίλλες επιφάνειας 450 τμ	4.661 € /τμ	αριθμός: 6	
Ξενοδοχείο ADR	δωμάτια ~ 50 τμ	410 €	αριθμός: 74
	bungalows A ~ 80 τμ	485 €	αριθμός: 35
	bungalows B ~ 180 τμ	625 €	αριθμός: 16
Πληρότητα	75%	Ημέρες Λειτουργίας	180
Πρόσθετα Έσοδα	30%	EBITDA Margin	35,00%
		Exit Yield Ξενοδοχείο	7,00%

Ημερομηνία Εκτίμησης **31/12/2023**

Ακαθάριστη αξία ανάπτυξης						
Έτος	1	2	3	4	5	6
Ημερομηνία Έναρξης	1/1/2024	1/1/2025	1/1/2026	1/1/2027	1/1/2028	1/1/2029
Ημερομηνία Λήξης	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
ΔTK (IMF - Oct. '23)	2,912%	2,679%	2,043%	2,075%	1,920%	1,878%
Τιμή Μονάδας Πώλησης Τουριστικών Κατοικιών (/τμ)	4.802 €	4.942 €	5.074 €	5.178 €		230 τμ
	4.872 €	5.014 €	5.148 €	5.253 €		120 τμ
	4.661 €	4.797 €	4.925 €	5.026 €		450 τμ
Ποσοστό πωλήσεων			60%	40%		
Τουριστικές Κατοικίες			27.049.031 €	18.401.095 €		
ADR	410 €	422 €	433 €			δωμάτια ~ 50 τμ
	485 €	499 €	512 €			bungalows A ~ 80 τμ
	625 €	643 €	660 €			bungalows B ~ 180 τμ
Ξενοδοχείο EBITDA			3.720.156 €	3.833.360 €	3.951.236 €	4.066.612 €
Exit Ξενοδοχείο					58.094.456 €	
Κόστη Μεταβίβασης 2,00%		→	540.981 €	368.022 €	1.161.889 €	
Έσοδα από πωλήσεις			26.508.051 €	18.033.073 €	56.932.566 €	
Χρηματοροές	0	0	30.228.206 €	21.866.433 €	60.883.802 €	
Συνολικά Έσοδα Πωλήσεων				98.226.799 €		
ΚΠΑ Ανάπτυξης @		8,77%	→	79.090.473 €		

Σενάριο Ανάπτυξης (κόστη)			
Έτος	1	2	3
	19,8%	40%	40%
Κόστη κατασκευής	14.441.285 €	29.140.670 €	29.140.670 €
Δάνειο	43.711.004 €		
Τόκοι Κεφαλαίου	476.562 €	1.438.204 €	2.399.847 €
Συνολικό κόστος ανάπτυξης	14.917.847 €	30.578.874 €	31.540.516 €

Σενάριο κατασκευής ΚΠΑ			
Έτος	1	2	3
Συντελεστής προεξόφλι	0,9193	0,8452	0,7770
	13.714.534 €	25.844.688 €	24.507.189 €
ΚΠΑ Κόστους Ανάπτυξης:	64.066.411 €		

Επιχειρηματικό όφελος	@	10,00%	7.909.047 €
Ακαθάριστη εναπομένουσα αξία			7.115.015 €

Κόστη Μεταβίβασης			
Φόρος Μεταβίβασης	3,00%	→	213.450
Μεσιτικό κόστος	2,00%	→	142.300
Συμβολαιογραφικό κόσ	1,13%	→	80.400
Νομικές Αμοιβές	0,50%	→	35.575

Αγοραία Αξία Ακινήτου με την Υπολειμματική Μέθοδο	6.643.289,11 €
--	-----------------------