

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Αρ. υπόθεσης REAL II
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

1017504

Επί της παραλιακής οδού Αρχαίου Θεάτρου, της οδού Βασιλείου και της οδού Αριστίωνος Απολλωνίδου εντός του σχεδίου πόλεως Ερέτριας της Δ.Ε. Ερέτριας του Δήμου Ερέτριας της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

ΧΡΗΣΗ / ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Ερειπωμένο και εγκαταλελειμμένο πενταώροφο ξενοδοχειακό κτίριο με την άλλοτε επωνυμία «Delfis»

ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ (φ, λ)
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ

38.389695 / 23.799483

10/12/2022

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

13/12/2022

ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΠΕΛΑΤΗ

Θεοδόσιος Αγγελής, δικαστικός επιμελητής μέλος της Αστικής Εταιρείας Δικαστικών Επιμελητών με την επωνυμία «ΑΓΓΕΛΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.Δ.Ε.»

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:

«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνθήκη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ
ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΤΗ

Επιβολή Κατάσχεσης

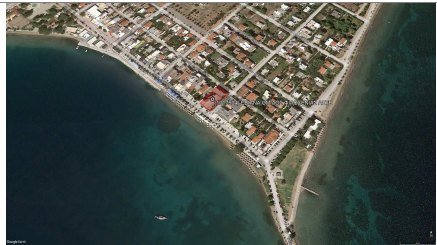
Εξωτερικός

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

667.000,00 €
(Εξακόσιες Εξήντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΑ



ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται επί της παραλιακής οδού Αρχαίου Θεάτρου, της οδού Βασιλείου και της οδού Αριστίωνος Απολλωνίδου εντός του σχεδίου πόλεως Ερέτριας της Δ.Ε. Ερέτριας του Δήμου Ερέτριας της Περιφερειακής Ενότητας Εύβοιας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

Η περιοχή αναπτύσσεται εντός του σχεδίου πόλεως Ερέτριας και επί της παραλιακής οδού Αρχαίου Θεάτρου, όπου υπάρχουν σε σειρά πολλά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και τουριστικά καταλύματα.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αναφορικά με τη διερεύνηση του πολεοδομικού καθεστώτος, διευκρινίζεται ότι για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης δεν ολοκληρώθηκε πλήρης έλεγχος με επίσκεψη στην αρμόδια Πολεοδομική Αρχή.

Όροι Δόμησης:

Σ.Δ. = 0,80

Κάλυψη: 60%

Μέγιστο ύψος: 8,00μ.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Περιγραφή Οικοπέδου

Περιγραφή οικοπέδου σύμφωνα με την αίτηση του δικαστικού επιμελητή. Αναφορά σε τυχόν πρόσθετα στοιχεία βάσει των προγενέστερων εκτιμήσεων.

Οικόπεδο, εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών κατά τον τίτλο κτήσεως εννιάκοσίων ενός και 0,95 [901,95], το οποίο βρίσκεται στην Ερέτρια Νομού Ευβοίας, της άλλοτε ομωνύμου Κοινότητας του πρώην Δήμου Ψαριανών και ήδη Δημοτικής Κοινότητας Ερέτριας της Δημοτικής Ενότητας Ερέτριας του Δήμου Ερέτριας και εντός του σχεδίου της πόλεως αυτής από το έτος 1834. Το παραπάνω οικόπεδο φαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα Α-Β-Γ-Δ-Α στο από Ιουλίου 2006 τοπογραφικό διάγραμμα του Διπλωματούχου Αγρονόμου και Τοπογράφου Μηχανικού Ε.Μ.Π. Ιωάννη Β. Μήτσου, το οποίο προσαρτάται στο υπ' αριθμ. 1062/24-10-2006 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Ακινήτου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Κλεοπάτρας – Μαρίας Παπαρρηγοπούλου, φέρει δε κατά τις κατά το Νόμο 651/1977 και 1337/83 υπεύθυνες δηλώσεις του άνω Τοπογράφου Μηχανικού σύμφωνα με τις οποίες η ανωτέρω υπό στοιχεία ΑΒΓΔΑ ιδιοκτησία είναι εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και είναι άρτια και οικοδομήσιμη σύμφωνα με τις ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία. Δεν εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 1337/83 και δεν οφείλει εισφορά σε γη και χρήμα. Οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές εφαρμόζονται από το διάγραμμα καθορισμού και χάραξης άξονα οδού Αρχαίου Θεάτρου του ΥΠΕΧΩΔΕ με αριθμ. Γ.56502/27-8-1990 που συνοδεύει το Δγμα ΦΕΚ 530Δ/13-9-1990 περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Ερέτριας. Σύμφωνα με το παραπάνω τοπογραφικό, το περιγραφόμενο οικόπεδο έχει έκταση μέτρα τετραγωνικά εννιάκόσια ένα και 0,95 [901,95] και συνορεύεται: ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΑ επί προσώπου Α-Β μήκους μέτρων είκοσι και 0,22 [20,22] με οδό Αρχαίου Θεάτρου και πέραν αυτής με θάλασσα,

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί προσώπου Γ-Δ μήκους μέτρων είκοσι ενός και 0,15 [21,15] με οδό Απολλωνίδου [πρώην Αριστέας], ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΑ επί προσώπου Β-Γ μήκους μέτρων σαράντα τριών και 0,69 [43,69] με οδό Σπύρου Βασιλείου [πρώην Σιαμέλου] και ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΑ επί πλευράς Α-Δ μήκους μέτρων σαράντα τριών και 0,53 [43,53] με χαντάκι και πέραν αυτού με ιδιοκτησία αγνώστου.

Περιγραφή Κτιρίου

Περιγραφή κτιρίου σύμφωνα με την αίτηση του δικαστικού επιμελητή. Αναφορά σε τυχόν πρόσθετα στοιχεία βάσει των προγενέστερων εκτιμήσεων.

Στο παραπάνω τοπογραφικό επί του ανωτέρω οικοπέδου υπάρχει πολυώροφη οικοδομή που αποτελείται από ισόγειο, επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων εξήντα εννέα και 0,10 [669,10], πρώτο [Α'] όροφο επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων εξήντα εννέα και 0,10 [669,10], δεύτερο [Β'] όροφο επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων εξήντα εννέα και 0,10 [669,10], τρίτο [Γ] όροφο επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων εξήντα εννέα και 0,10 [669,10], τέταρτο [Δ'] όροφο επιφανείας μέτρων τετραγωνικών εξακοσίων εξήντα εννέα και 0,10 [669,10], και απόληξη κλιμακοστασίου επιφανείας μέτρων τετραγωνικών είκοσι πέντε [25,00], στην επιτρεπόμενη δόμηση δεν προσμετρούνται τα βοηθητικά κλιμακοστάσια, οι έξοδοι πυρασφάλειας και η απόληξη κλιμακοστασίου, το δε εμβαδόν της δόμησης που έχει υλοποιηθεί αν αφαιρεθούν οι προαναφερόμενοι βοηθητικοί χώροι [267,5 τ.μ.] είναι 3.102 τ.μ.

Από την εξωτερική αυτοψία διαπιστώνεται ότι υπάρχουν 24 δωμάτια ανά όροφο, δηλαδή συνολικά 96 δωμάτια. Στο ισόγειο λαμβάνεται ότι προβλέπεται να λειτουργούν lobby, reception, εστιατόριο, bar κλπ χώροι για την λειτουργία του ξενοδοχείου.

Το κτίριο βρίσκεται σε πολύ κακή κατάσταση καθώς έχουν ζηλωθεί όλα τα εξωτερικά κουφώματα ενώ όσα έχουν μένει είναι σκουριασμένα με σπασμένα τζάμια, υπάρχουν έντονοι φθορές και υγρασία στα επιχρίσματα και ελαιοχρωματισμούς, κατεστραμμένα δάπεδα κ.λ.π. Επιπλέον σύμφωνα με τις παλαιότερες εκθέσεις εκτίμησης το κτίριο πιθανών έχριζε στατικής ενίσχυσης καθώς είχε αφαιρεθεί η επικάλυψη των υποστυλωμάτων οπλισμένου σκυροδέματος ώστε να ελεγχθεί ο χαλύβδινος οπλισμός, ενώ στη συνέχεια και κατά την αυτοψία το συγκεκριμένο τμήμα των υποστυλωμάτων έχει ξανακαλυφθεί. Το στοιχείο αυτό και με δεδομένη την μεγάλη ηλικία της κατασκευής αποκαλύπτει παράγοντες που πιθανών καθιστούν το κτίριο ευάλωτο σε σεισμούς κ.α. και το καθιστούν εξαιρετικά επισφαλές. Προκειμένου το ακίνητο να αξιοποιηθεί χρήζει ριζικής εκτεταμένης ανακαίνισης και πιθανών απαιτηθούν ενισχύσεις στον φέροντα οργανισμό λόγω της άσχημης κατάστασης του, εργασίες οι οποίες απαιτούν μεγάλο οικονομικό κόστος και ρίσκο. Σημειώνεται ότι : σύμφωνα με τις παλαιότερες εκθέσεις εκτίμησης είχε προταθεί αξιοποίηση του ακινήτου με την μετατροπή του σε κτίριο διαμερισμάτων και καταστημάτων.

Στην παρούσα έκθεση για τον υπολογισμό των αξιών θα ληφθεί ως να δύναται να εποαναλειτουργήσει με ανακαίνιση, αποκατάσταση, συντήρησης και στατική ενίσχυση, ως ξενοδοχείο 4 αστέρων.

Νομική Ταύτιση

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο. Δεν προσκομίστηκε τοπογραφικό διάγραμμα και τίτλος και οικοδομική άδεια ή άλλα νομιμοποιητικά έγγραφα. Δεν μπορούμε να αποφανθούμε για θέματα νομικής ταύτισης.

Τεχνική Ταύτιση

Δεν πραγματοποιήθηκε εσωτερική αυτοψία στο ακίνητο. Δεν προσκομίστηκε οικοδομική άδεια, τοπογραφικό διάγραμμα, κατόψεις και λοιπά σχέδια ή άλλα νομιμοποιητικά έγγραφα. Δεν μπορούμε να αποφανθούμε για θέματα τεχνικής ταύτισης.

Δεσμεύσεις

Από τα διαθέσιμα στοιχεία, δεν εντοπίστηκε κάποια δέσμευση επί του ακινήτου.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Προκειμένου να εκτιμηθεί με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια η αγοραία αξία του ακινήτου, πραγματοποιήθηκε έρευνα της τοπικής κτηματαγοράς, σχετικά με τον όγκο προσφοράς και ζήτησης ξενοδοχειακών μονάδων και τις αντίστοιχες αγοραίες αξίες στην ευρύτερη περιοχή μελέτης.

Όπως διαπιστώθηκε η ζήτηση για αγορά και μίσθωση ξενοδοχειακών μονάδων είναι ελαφρώς ανοδική, καλυπτόμενη πλήρως από την αντίστοιχη προσφορά.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η μελέτη εκτίμησης πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις οδηγίες, προδιαγραφές και απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition).

Για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας του ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ

Ανάλυση Τιμής Μονάδας που Υιοθετείται

Για τον υπολογισμό της αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου υιοθετείται τιμή μονάδας πώλησης 6.948€/δωμάτιο όπως εμφανίζεται στο **Παράρτημα 1** της παρούσας .

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η **Αγοραία Αξία** του ακινήτου/ακινήτων την ημερομηνία της εκτίμησης (13/12/2022) και σύμφωνα με τις παραδοχές που ορίστηκαν, υπολογίζεται σε :

667.000,00 €
(Εξακόσιες Εξήντα Επτά Χιλιάδες Ευρώ)

Οι παραπάνω αξίες αφορούν τις αξίες των πολεοδομικά τακτοποιημένων ακινήτων.

Βασίλειος Ν. Αλεξάνδρου

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Ακινήτων (Α.Μ. 122)



Cerved Υπηρεσίες Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.(Α.Μ. 6)

Διεύθυνση Εκτιμήσεων

CERVED
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.
ΕΣΣΙΝ 7 & ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 20 - 11523 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ.: 211 8809415 - FAX: 211 8809419
ΑΦΜ: 094158466 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΓΕ.ΜΗ.: 2296701000



Ιωσήφ Σιουκιούρογλου

Ηλ/γος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Valuer in Real Estate Property

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 – DCF

Αριθμός Δωματίων 96
Αριθμός Κλινών 192
Αριθμός Κλινών / Δωμάτιο 2,00

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΜΕΣΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΠΑΗΡΟΤΗΤΑΣ							
ΜΗΝΕΣ	ΜΕΡΕΣ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΑΗΡΟΤΗΤΑ (1ου Έτους)	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΑΗΡΟΤΗΤΑ (2ου Έτους)	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΑΗΡΟΤΗΤΑ (3ου Έτους)	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΑΗΡΟΤΗΤΑ (4ου Έτους)	ΜΗΝΙΑΙΑ ΠΑΗΡΟΤΗΤΑ (5ου Έτους)
Ιανουάριος	31	LOW	0%	10%	10%	10%	10%
Φεβρουάριος	28	LOW	0%	10%	10%	10%	10%
Μάρτιος	31	LOW	0%	10%	10%	10%	10%
Απρίλιος	30	LOW	0%	25%	30%	30%	30%
Μάιος	31	MEDIUM	0%	40%	50%	50%	50%
Ιούνιος	30	MEDIUM	0%	60%	65%	70%	70%
Ιούλιος	31	HIGH	0%	75%	80%	85%	90%
Αύγουστος	31	HIGH	0%	85%	90%	95%	95%
Σεπτέμβριος	30	MEDIUM	0%	55%	60%	60%	60%
Οκτώβριος	31	LOW	0%	25%	30%	30%	30%
Νοέμβριος	30	LOW	0%	10%	10%	10%	10%
Δεκέμβριος	31	LOW	0%	10%	10%	10%	10%
Σύνολο	365		0,00%	34,75%	38,11%	39,37%	39,79%

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ Νο 1

Avantis Suites Hotel 4****

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΜΕΣΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ Νο1												
ΜΗΝΕΣ ΤΥΠΟΙ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	Ιανουάριος	Φεβρουάριος	Μάρτιος	Απρίλιος	Μάιος	Ιούνιος	Ιούλιος	Αύγουστος	Σεπτέμβριος	Οκτώβριος	Νοέμβριος	Δεκέμβριος
Studio θέα πύσω	57 €	57 €	57 €	60 €	70 €	117 €	125 €	130 €	70 €	60 €	57 €	57 €
Studio θέα πύσω/θάλασσα	66 €	66 €	66 €	70 €	90 €	130 €	135 €	140 €	90 €	70 €	66 €	66 €
Junior Suit θέα θάλασσα	85 €	85 €	85 €	90 €	110 €	135 €	153 €	153 €	110 €	90 €	85 €	85 €
Suit θέα θάλασσα	161 €	161 €	161 €	166 €	190 €	207 €	225 €	225 €	190 €	166 €	161 €	161 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

ΤΥΠΟΙ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ	%	ΚΑΙΝΕΣ
Studio θέα πύσω	15	50%	30
Studio θέα πύσω/θάλασσα	9	30%	18
Junior Suit θέα θάλασσα	5	17%	10
Suit θέα θάλασσα	1	3%	2
	0	0%	0
	0	0%	0
	0	0%	0
	0	0%	0
Σύνολο	30	100%	60,00

Μέση Τιμή / Τύπο Δωματίου	Στάθμιση / Περίοδο	Μέση Αρχική Τιμή
Studio θέα πύσω	77 €	
Studio θέα πύσω/θάλασσα	88 €	
Junior Suit θέα θάλασσα	106 €	
Suit θέα θάλασσα	181 €	88,4 €
	0	0 €
	0	0 €
	0	0 €
	0	0 €

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ανάλυση Τιμής		
% Δομημάτων	90,0% Tour Operators	10,0% Τιμές Πόρτας
ΦΠΑ & Δημοτικός Φόρος	13,50%	13,50%
Τέλος / Διασκευές	4,0 €	4,0 €
Προμήθεια Tour Operator	25,00%	
Τιμή χωρίς προμήθεια Tour Operator	59,9 €	73,9 €
Τελική Τιμή Δωμάτιο	61,3 €	
Τελική Τιμή Κλίση	30,63 €	

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ Νο2

Eretria Hotel & Spa Resort 4****

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΜΕΣΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ: ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ Νο1												
ΜΗΝΕΣ	Ιανουάριος	Φεβρουάριος	Μάρτιος	Απρίλιος	Μάιος	Ιούνιος	Ιούλιος	Αύγουστος	Σεπτέμβριος	Οκτώβριος	Νοέμβριος	Δεκέμβριος
ΤΥΠΟΙ ΔΩΜΑΤΙΩΝ												
bangalow με θέα κήπο	0 €	0 €	0 €	0 €	110 €	121 €	136 €	146 €	126 €	110 €	0 €	0 €
bangalow με θέα πισίνα	0 €	0 €	0 €	0 €	124 €	135 €	150 €	160 €	140 €	124 €	0 €	0 €
bangalow με θέα θάλασσα	0 €	0 €	0 €	0 €	138 €	149 €	163 €	174 €	150 €	138 €	0 €	0 €
bangalow με τρισυτική πισίνα	0 €	0 €	0 €	0 €	233 €	244 €	259 €	269 €	248 €	212 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

ΤΥΠΟΙ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	ΑΡΙΘΜΟΣ	%	ΚΑΙΝΕΣ
bangalow με θέα κήπο	100	333%	200
bangalow με θέα πισίνα	50	167%	100
bangalow με θέα θάλασσα	50	167%	100
bangalow με τρισυτική πισίνα	22	73%	44
	0	0%	0
	0	0%	0
	0	0%	0
Σύνολο	222	740%	444,00

Μέση Τιμή / Τύπο Δωματίου	Στάθμιση / Περίοδο	Μέση Αρχική Τιμή
bangalow με θέα κήπο	63 €	
bangalow με θέα πισίνα	70 €	
bangalow με θέα θάλασσα	77 €	
bangalow με τρισυτική πισίνα	123 €	73,6 €
	0 €	
	0 €	
	0 €	
	0 €	

Ανάλυση Τιμής		
% Δομημάτων	90,0% Tour Operators	10,0% Τιμές Πόρτας
ΦΠΑ & Δημοτικός Φόρος	13,50%	13,50%
Τέλος / Διασκευές	4,0 €	4,0 €
Προμήθεια Tour Operator	25,00%	
Τιμή χωρίς προμήθεια Tour Operator	49,12 €	60,8 €
Τελική Τιμή Δωμάτιο	50,29 €	
Τελική Τιμή Κλίση	25,15 €	

Μέση Τιμή 55,8

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ετη μείωση σταθεροποίηση	2023	2024	2025	2026	2027
Ανάλυση Επιδόσεων από Διατάξεις					
Ετήσιος Διακανονισμός / Κόστος Ημέρας Διαμονής	96	96	96	96	96
Μέση Τιμή / Διαμέρισμα	56 €	57 €	58 €	59 €	60 €
Ετήσια Αναπροσαρμογή (πρόσα 5 έτη)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ετήσια Αναπροσαρμογή (ανά το Έτος σταθεροποίηση)	0,0%	36,1%	39,4%	39,4%	39,8%
Σύνολο Επιδόσεων από Διατάξεις	0 €	697.812 €	774.912 €	816.550 €	841.865 €
Έσοδα από Φ.Π.Α., Παροχές, Ασφάλ, Συνόδρια (% Επιδόσεων από Διατάξεις)	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
0 €	69.781 €	77.491 €	81.655 €	84.186 €	84.186 €
Ασφάλ Έσοδα (Sra, Internet κ.λπ) (%Επιδόσεων από Διατάξεις)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
0 €	34.891 €	38.746 €	40.827 €	42.093 €	42.093 €
Σύνολο Επιδόσεων	0 €	796.735 €	891.150 €	939.037 €	968.144 €

Υπόδη & Δίκτυα Κόστος	
Cash Rate	10,00%
Σταθερή	1,00%
Διαφορετική	1,00%
Εξ. Υπόδη	10,00%

Εξ. Αποδοτικότητα / GDP	2023	2024	2025	2026	2027
Κόστος Αγοράς Τροφίμων & Ποτών	0,0%	19,0%	19,0%	19,0%	19,0%
Ασφαλίση	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Συντήρηση Κτιρίων	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Εξ. Δε Προβ. Δείκτες	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Κόστος Προσωπικού	0,0%	24,0%	24,0%	24,0%	24,0%
Αμοιβή Διοίκησης	0,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Παροχές ΟΚΑ	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Management Fee	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Φόρος Αξιοποίησης Περιουσίας & Δασικά Φόροι	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Σύνολο	0,0%	66,0%	67,0%	67,0%	67,0%
GDP	100,0%	34,0%	33,5%	33,0%	32,8%
Αποδοτικότητα Ανακατάστασης	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

Cash Flow	Εξαετήσια Περίοδος									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Έτη	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Έσοδα από Διατάξεις	0 €	692.812 €	774.912 €	816.550 €	841.865 €	850.283 €	858.786 €	867.374 €	876.048 €	884.808 €
Έσοδα από Βασικές, Φ.Π.Α, Συνόδρια κ.α	0 €	69.781 €	77.491 €	81.655 €	84.186 €	85.028 €	85.879 €	86.727 €	87.635 €	88.481 €
Ασφάλ Έσοδα (Sra, Internet κ.λπ)	0 €	34.891 €	38.746 €	40.827 €	42.093 €	42.922 €	43.744 €	44.569 €	45.399 €	46.222 €
Σύνολο Έσοδα Διατάξεων	0 €	796.735 €	891.150 €	939.032 €	968.144 €	977.405 €	987.179 €	997.051 €	1.007.021 €	1.017.092 €
Κόστος Αγοράς Τροφίμων & Ποτών	0 €	-143.412 €	-160.407 €	-169.026 €	-174.266 €	-175.923 €	-177.692 €	-179.469 €	-181.264 €	-183.076 €
Μικτό Αποτέλεσμα	0 €	653.323 €	730.743 €	770.007 €	793.878 €	801.472 €	809.487 €	817.582 €	825.757 €	834.015 €
Εξ. Αποδοτικότητα										
Ασφαλίση	0 €	-15.925 €	-17.823 €	-18.761 €	-19.365 €	-19.548 €	-19.744 €	-19.941 €	-20.140 €	-20.342 €
Συντήρηση Κτιρίων	-2.000.000 €	-15.925 €	-17.823 €	-18.761 €	-19.365 €	-19.548 €	-19.744 €	-19.941 €	-20.140 €	-20.342 €
Εξ. Δε Προβ. Δείκτες	0 €	-15.925 €	-17.823 €	-18.761 €	-19.365 €	-19.548 €	-19.744 €	-19.941 €	-20.140 €	-20.342 €
Κόστος Προσωπικού	0 €	-191.216 €	-213.876 €	-225.368 €	-232.355 €	-234.577 €	-236.923 €	-239.392 €	-241.886 €	-244.402 €
Management Fee	0 €	-55.771 €	-62.380 €	-65.732 €	-67.770 €	-68.418 €	-69.102 €	-69.794 €	-70.491 €	-71.196 €
Αμοιβή Διοίκησης	0 €	-23.902 €	-26.734 €	-28.171 €	-29.044 €	-29.322 €	-29.615 €	-30.111 €	-30.513 €	-30.920 €
Παροχές ΟΚΑ	0 €	-55.771 €	-62.380 €	-65.732 €	-67.770 €	-68.418 €	-69.102 €	-69.794 €	-70.491 €	-71.196 €
Φόρος Αξιοποίησης Περιουσίας & Δασικά Φόροι	0 €	-7.967 €	-9.914 €	-9.390 €	-9.481 €	-9.774 €	-9.872 €	-9.971 €	-10.070 €	-10.171 €
Σύνολο Εξ. Αποδοτικότητα	-2.000.000 €	-382.433 €	-437.208 €	-460.176 €	-479.232 €	-489.815 €	-498.654 €	-503.540 €	-508.476 €	-513.460 €
Μικτό Αποτέλεσμα	-2.000.000 €	270.890 €	303.535 €	309.891 €	314.647 €	317.657 €	320.833 €	324.042 €	327.282 €	330.555 €
Αποδοτικότητα Ανακατάστασης	0 €	-39.837 €	-44.557 €	-46.952 €	-48.407 €	-48.870 €	-49.359 €	-49.853 €	-50.351 €	-50.855 €
Καθαρό Αποδοτικό Αποτέλεσμα (NOI) Επιπλέον Αξία Μεταμόρφωσης Ανοχής	-2.000.000 €	231.053 €	258.978 €	262.929 €	266.240 €	268.786 €	271.474 €	274.189 €	276.931 €	279.700 €
Καθαρό Αποδοτικό Αποτέλεσμα (NOI)	-2.000.000 €	231.053 €	258.978 €	262.929 €	266.240 €	268.786 €	271.474 €	274.189 €	276.931 €	279.700 €
Παροχές ΟΚΑ	0 €	187.528 €	195.706 €	199.066 €	202.509 €	206.035 €	209.645 €	213.339 €	217.118 €	220.983 €
Προσαρμοσμένη Ροή	-1.801.802 €	187.528 €	195.706 €	199.066 €	202.509 €	206.035 €	209.645 €	213.339 €	217.118 €	220.983 €
Παροχές Αξία	667.000 €									
Αξία / Διαμέρισμα	6.948 €									

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Παραδοχές υπολογισμών:

Θα απαιτηθεί εύλογο κόστος αποκατάστασης, συντήρησης, ενίσχυσης, ανακαίνισης και επαναλειτουργίας ύψους 2.000.000€.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2 – ΟΡΙΣΜΟΙ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η Αγοραία Αξία (Market Value) όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 9th Edition 2020) και RICS (Valuation Professional Standards 2020, Global Edition), σύμφωνα με τα οποία:

«Αγοραία Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό με το οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημέρα της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή μετά από ένα εύλογο χρόνο διαπραγματεύσεων σε μία συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση».

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΆΛΛΑ ΚΟΣΤΗ

Η αγοραία αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου πριν την προσαρμογή της με επιπλέον κόστη και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής.

ΔΗΛΩΣΗ ΥΙΟΘΕΤΗΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. δηλώνει ανεπιφύλακτα πως η μελέτη εκτίμησης του ως άνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε ακολουθώντας τους ηθικούς και επαγγελματικούς κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τον κώδικα δεοντολογίας των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVS 2020, TEGoVA) και του RICS (RICS Valuation Professional Standards 2020, Global Edition). Πιο συγκεκριμένα:

- Τα τεχνικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπόνηση της μελέτης είναι εκείνα που παρασχέθηκαν στην CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.
- Η ανάλυση και τα συμπεράσματα της μελέτης ισχύουν μόνο υπό τις παραδοχές και τις υποθέσεις που αναφέρονται σε αυτή.
- Η αμοιβή της CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. δεν εξαρτάται σε καμία περίπτωση από τα αποτελέσματα της εκτίμησης.
- Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε., τα μέλη της ομάδας έργου ή πελάτες της, δεν έλκουν συμφέροντα από την εκτιμώμενη ιδιοκτησία.
- Η CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε. και τα μέλη της ομάδας έργου, απέκτησαν την απαραίτητη γνώση της τοπικής κτηματαγοράς, μέσω της έρευνας πεδίου που πραγματοποίησαν.
- Κάθε μέλος της ομάδας έργου διαθέτει την απαιτούμενη ακαδημαϊκή επάρκεια και επαγγελματική εμπειρία για να ανταπεξέλθει στις απαιτήσεις του έργου.
- Εκτός των μελών της ομάδας έργου στη μελέτη δεν υπήρξε επαγγελματική συμμετοχή άλλου φορέα ή φυσικού προσώπου.
- Η συμμόρφωση με τον κώδικα δεοντολογίας υπόκειται σε έλεγχο από το RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors)

ΠΑΡΑΣΧΕΘΕΝΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

Για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης μας παρασχέθηκαν τα παρακάτω έγγραφα:

- Η αίτηση του δικαστικού επιμελητή κυρίου Θεοδόσιου Αγγελή
- Προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης & επανεκτίμησης της CPS και συγκεκριμένα :
- Π.χ. η υπ' αριθμόν 808341 (ημερομηνία 16.01.2019) έκθεση εκτίμησης της CPS

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΟΡΙΣΜΟΙ

Παραδοχές: Είναι υποθέσεις που είναι εύλογα αποδεκτές ως αληθείς στο πλαίσιο της εκτίμησης, χωρίς ιδιαίτερη έρευνα ή επαλήθευση. Είναι υποθέσεις οι οποίες λαμβάνονται για να γίνει πιο κατανοητή η εκτίμηση ή κάποια άλλη γνωμοδότηση.

Ειδική παραδοχή: Η ειδική παραδοχή είναι μία παραδοχή η οποία είτε λαμβάνει υπόψη στοιχεία που διαφέρουν από την πραγματική κατάσταση κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ή στοιχεία που δεν θα λαμβάνονταν υπόψη από έναν τυπικό αγοραστή/ πωλητή σε μία συναλλαγή κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

Γενική παραδοχή: Πρόκειται για μια υπόθεση που γίνεται από τον εκτιμητή (μπορεί και ύστερα από σχετική εντολή) και επηρεάζει το πάγιο, προκειμένου να δεχτεί ότι κάτι είναι αληθές, χωρίς την ανάγκη για συγκεκριμένη έρευνα ή επαλήθευση.

Ειδική παραδοχή: Πρόκειται για ένα γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία της αυτοψίας.

Γενικές Παραδοχές

- Τα στοιχεία που μας παραδόθηκαν είναι αληθή.
- Το ακίνητο έχει εμπορεύσιμο τίτλο και είναι ελεύθερο από νομικά βάρη (υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ.), καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
- Η ημερομηνία εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπόψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
- Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου δεν έχουν επαληθευτεί με τεχνικά μέσα. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στη παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις με τεχνικά μέσα των ιδιοκτησιών.
- Το έδαφος και το υπέδαφος της ιδιοκτησίας που αποτιμάται δεν έχει υποστεί χημική μόλυνση και δεν απαιτείται η εξυγίανση της με οποιοδήποτε τρόπο
- Η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο.
- Δεν πραγματοποιήθηκε έλεγχος για τη στατική επάρκεια, τη μόνωση και τις Η/Μ εγκαταστάσεις
- Πραγματοποιήθηκε μόνο εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο.
- Η εσωτερική κατάσταση του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη ως επαρκώς συντηρημένη

Ειδικές Παραδοχές

- Στο ακίνητο δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες να καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβασή του, ή εάν υπάρχουν θεωρείται ότι μπορούν να τακτοποιηθούν με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4495/ 2017) ή να αποκατασταθούν. Τυχόν πρόστιμα αφαιρούνται από την Αγοραία Αξία.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Μέθοδος Εισοδήματος (income method): Η Μέθοδος εισοδήματος (income method) στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης» και αφορά ακίνητα επενδυτικού χαρακτήρα που έχουν την δυνατότητα παραγωγής εισοδήματος μέσω της μίσθωσής τους. Με τη μέθοδο αυτή αναλύεται η ιδιότητα του ακινήτου να δημιουργεί χρηματικά οφέλη τα οποία μετατρέπονται σε παρούσα αξία. Ως οφέλη υπολογίζονται τα μικτά λειτουργικά έσοδα (income/rent), ενώ προσδιορίζεται και η ετήσια απόδοση (yield/rate of returns). Η μέθοδος αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στην απλή της μορφή, όπου η αξία προκύπτει από την άμεση κεφαλαιοποίηση των μικτών λειτουργικών εσόδων με τη χρήση του ανάλογου συντελεστή απόδοσης (All Risk Yield), ή στην πιο αναλυτική μορφή της με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow), όπου τα προβλεπόμενα εισοδήματα και κόστη παρουσιάζονται αναλυτικά στο χρόνο και η αξία προκύπτει από τη μετατροπή των μελλοντικών χρηματοροών (future cash flows) σε σημερινή κεφαλαιακή αξία (current capital value). Η παρούσα εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με χρήση της αναλυτικής μορφής της Μεθόδου Εισοδήματος, ήτοι με την μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών..

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σημειώνεται ότι η παρούσα μελέτη ή τμήμα αυτής ή αναφορά σε αυτή ή τα αποτελέσματα αυτής, όπως και τα ονόματα των εκτιμητών και οι επαγγελματικοί φορείς στους οποίους μετέχουν απαγορεύεται να δημοσιευθούν σε οποιοδήποτε έντυπο χωρίς την έγγραφη συναίνεση της **CERVED ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.**, με μοναδική εξαίρεση, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας όπως αυτή προβλέπεται από την τροποποίηση του άρθρου 995 (αλλαγή του ΚΠολΔ σύμφωνα με το άρθρο 29 του ΦΕΚ 214Α/6-11-2020).

ΝΟΜΙΣΜΑ ΠΟΥ ΥΙΟΘΕΤΕΙΤΑΙ

Το νόμισμα που υιοθετείται στην παρούσα εκτίμηση είναι το Ευρώ (€).

ΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

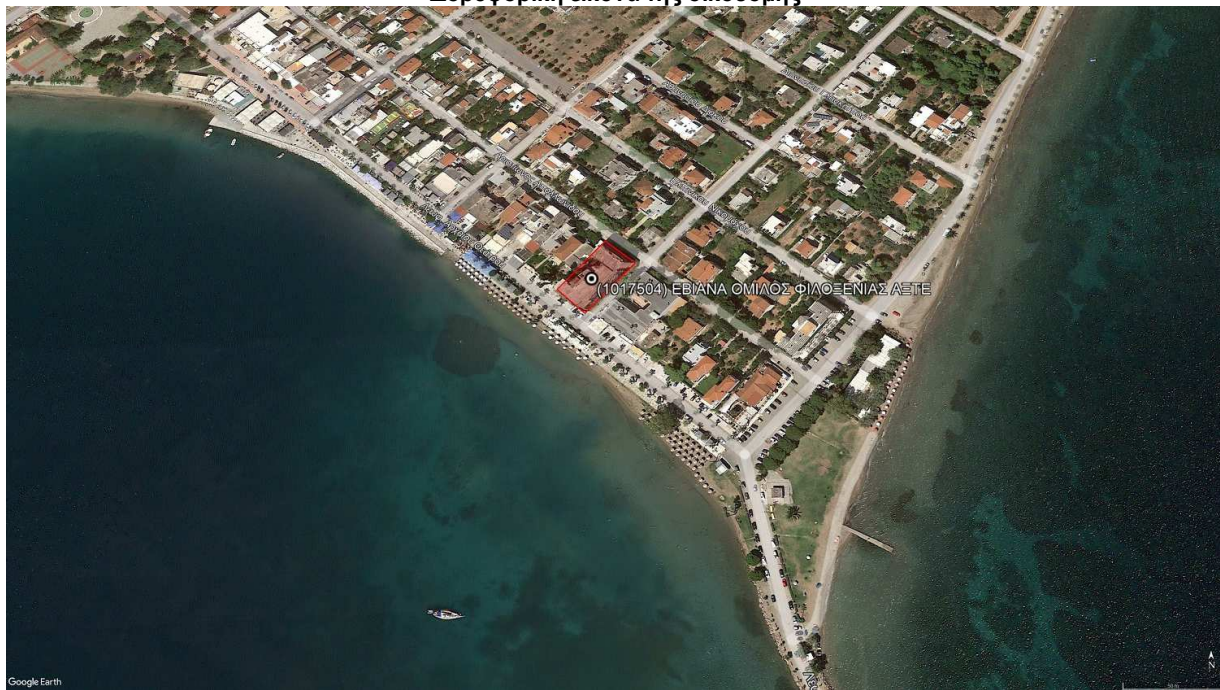
Επισημαίνεται ότι η οικονομική αστάθεια που παρατηρείται στη χώρα μας επηρεάζει αναπόφευκτα την κτηματαγορά, η οποία παρουσιάζεται συχνά μη ενεργή και χωρίς επαρκή ρευστότητα. Σε αγορές που είναι ανενεργές με χαμηλά επίπεδα ρευστότητας, υπάρχει μειωμένος αριθμός δεδομένων που να παρέχουν εμπειρική υποστήριξη για τις εκτιμήσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, η εκτίμηση του ακινήτου βασίζεται σε ένα βαθμό υποκειμενικότητας του εκτιμητή, ο οποίος έχει καταγραφεί με σαφήνεια και διαφάνεια και έχει ληφθεί υπόψη στην αξιολόγηση της αποτίμησης. Λόγω της κατάστασης που επικρατεί τονίζεται ότι οι αξίες αλλάζουν με την πάροδο του χρόνου και μία εκτίμηση που δίνεται σε μία συγκεκριμένη ημερομηνία ενδέχεται να μην είναι έγκυρη σε μεταγενέστερη.

Επισήμανση για τον COVID-19:

Δεν υπάρχουν ακόμα στοιχεία που να αποδίδουν με σαφήνεια την κατάσταση της κτηματαγοράς, αφού στην ουσία, την παρούσα χρονική στιγμή παρουσιάζει μερική στασιμότητα. Οι πρόσφατες εξελίξεις που σχετίζονται με την πανδημία Covid 19 και την αβεβαιότητα αναφορικά με τις ευρύτερες επιπτώσεις στην εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία διαμορφώνουν νέες συνθήκες, με ενδεχομένως αξιοσημείωτες, βραχυπρόθεσμα τουλάχιστον, επιδράσεις στην αγορά ακινήτων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3 – ΧΑΡΤΗΣ & ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ
Απόσπασμα Χάρτη Θέσης Ακινήτου (38.389695 / 23.799483)

Δορυφορική εικόνα της οικοδομής



Εξωτερική Άποψη της Οικοδομής – Ακινήτου



