Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.10.15 14:27:53 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΛΑΚΩΝΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2733022279
Fax: 2733022008
E-mail: gytheioc@otenet.gr

Γύθειο,15/10/2020
Αριθ. Πρωτ.:2165614

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας με την επωνυμία **ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΠΑΤΡΙΚΑΚΟΥ Ι.Κ.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **KAMARES VILLAS ΙΚΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **18556739000**.

Την **15/10/2020** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **2289395**, η από 01/07/2020 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Μετατροπή εταιρείας ».

Η έκθεση εκτίμησης είναι συν/νη στην παρούσα ανακοίνωση και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΚΑΤΙΚΑΚΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ REAL ESTATE PROPERTY
ΜΕΛΟΣ Σ.Ε.Κ.Ε / ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Εκτιμητής Υπ. Οικ. Α/Α 387

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ "KAMARES VILLAS" ΣΤΗ ΘΕΣΗ «ΛΟΥΤΣΑΚΑ- ΛΑΓΟΣ» Δ.Δ ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΓΥΘΕΙΟΥ

Ρέθυμνο, 7 /7 /2020

Ον/μο Πελάτη: ΦΩΤΕΙΝΗ ΚΑΙ ΘΕΩΔΩΡΑ ΠΑΤΡΙΚΑΚΟΥ Ο.Ε

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

Εκτίμηση ξενοδοχειακής μονάδας 3* ΜΕ ΔΙΑΚΡΙΤΙΚΟ ΤΙΤΛΟ «KAMARES VILLAS"

Δομή της Έκθεσης:

1. Εισαγωγή
2. Προσκομισθέντα Δικαιολογητικά
3. Αναλυτική Περιγραφή
4. Μεθοδολογία Εκτίμησης
5. Στοιχεία Τοπικής Κτηματαγοράς
6. Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας Ακινήτου
7. Παρατηρήσεις

Παράρτημα Ι: Θέση - Φωτογραφίες Ακινήτου
Παράρτημα ΙΙ: Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η μελέτη που σας παραθέτουμε βασίστηκε στις κατωτέρω παραδοχές :

- Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, εφαρμόστηκαν συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα - European Valuation Standards (EVS 2012), όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA.

- Η **Αγοραία Αξία** του εν λόγω ακινήτου εκτιμάται ως «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

- Ο υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου δεν περιλαμβάνει οποιαδήποτε έξοδα που πιθανόν να προκύψουν από την πώληση ή την φορολογία.

- Υποθέτουμε ότι το εν λόγω ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, βάρη, περιοριστικά μέτρα κλπ., καθώς και από οποιεσδήποτε άλλες επιβαρύνσεις ή δεσμεύσεις που θα επηρεάσουν την αξία του.

- Επίσης υποθέτουμε ότι η ιδιοκτησία είναι συμβατή με κάθε χρήση που επιτρέπεται στη περιοχή και επιπλέον δεν υπάρχει μέχρι σήμερα εκπεφρασμένη ή δεσμευτική πρόταση ή προσφορά για την αξιοποίηση της.

- **Ο σκοπός** σύνταξης της παρούσας εκτίμησης είναι για **κάθε νόμιμη χρήση της ιδιοκτήτριας εταιρίας.**

- Ως ημερομηνία αποτίμησης λαμβάνεται η **7/7/2020**

- Ημερομηνία αυτοψίας: **1/7/2020**

2. ΠΡΟΚΟΜΙΣΘΕΝΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

Για την πραγματοποίηση της εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας του εν λόγω ακινήτου, μας προσκομίσθηκαν τα παρακάτω δικαιολογητικά:

ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 4 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 3 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΑΡ.ΣΧΕΔΙΟΥ 1ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΤΖΙΝΙΕΡΗ ΝΙΚΩΝΑ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 1ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΤΟΜΗ Γ-Γ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 13 ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΤΟΜΗ Β-Β ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 12 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΤΟΜΗ Α-Α ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 11 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΚΑΤΟΨΗ ΣΤΕΓΩΝ-ΔΩΜΑΤΟΣ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 10 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 9 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 8 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 7 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 6 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007
ΑΠΛΟ ΦΩΤΟΑΝΤΙΓΡΑΦΟ	ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΑΡ. ΣΧΕΔΙΟΥ 5 ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑΣ ΜΠΕΛΟΥ ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2007

3. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Τοποθεσία - Διεύθυνση:

Το εκτιμώμενο ευρίσκεται στη θέση «Λούτσακα- Λαγός» , εκτός ορίων οικισμού Δ.Δ « Νεοχωρίου» του Δήμου Γυθείου.

Τίτλοι – Στοιχεία ιδιοκτησίας :

Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας 4382/ 19.6.2008 το ακίνητο ανήκει στην εταιρία “KAMARES VILLAS”

Η Αγοραία Αξία που υπολογίζεται στη συγκεκριμένη έκθεση εκτίμησης αφορά στο 100 % της κυριότητας του εκτιμώμενου.

Περιγραφή Γηπέδου

Το γήπεδο επί του οποίου ευρίσκεται η ξενοδοχειακή μονάδα ευρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του οικισμού Καμάρες Δ.Δ Νεοχωρίου – Δήμος Γυθείου, εκτός ορίων οικισμού. Περιγράφεται στο από Οκτωβρίου 2007 Τοπογραφικό διάγραμμα του Μηχανικού Τζινιέρη Νίκωνα.
Έχει εμβαδόν Ε= 6.179,95μ2

Νομική μορφή Γηπέδου: αυτοτελές

Επιφάνεια μείζονος οικοπέδου: Ε= 6.179,95Μ2

Πρόσωπο, προσπέλαση όρια: Το γήπεδο έχει πρόσωπο σε δημοτική οδό Νότια σε συνολικό μήκος προσώπου 113,02μ από την οποία γίνεται και η προσπέλαση και Δυτικά σε αγροτική οδό σε συνολικό μήκος προσώπου 38,82μ.

Μορφολογία: Γαιώδες και επίπεδο

Περίφραξη, έργα, διαμορφώσεις: Το γήπεδο είναι περιφραγμένο με τοιχεία.

Εντός- εκτός σχεδίου, ζώνης κλπ: Εκτός ορίων οικισμού Καμάρες Δ.Δ Νεοχωρίου Δήμου Γυθείου.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: κατοικία – τουρισμός - εμπόριο - αναψυχή

Όροι δόμησης, αρτιότητας:

Π.Δ. 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270 Δ').όπως τροποποιήθηκε με το Ν.3212 (ΦΕΚ 308Α/31-12-2003),,ΦΕΚ 1218Δ/93 (ΠΔ Μάνης) ως εντός δικτύου Natura 2000 Ν.3937/2011 ΦΕΚ/60Α'/31-3-2011. Το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης των γηπέδων ορίζεται σε 10.000 μ², εφαρμοζόμενης κατά τα λοιπά, όπως ισχύει της παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. της 24- 31.5.1985 (ΦΕΚ 270Δ΄).
Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που προϋφίστανται της 31-3-2011, με ελάχιστο εμβαδόν 4.000 μ2, με ελάχιστο πρόσωπο σε κύριες κοινοτικές οδούς ή επαρχιακές 45 μ. και ελάχιστο βάθος 50 μ.
Επίσης κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα που προϋφίστανται της 31-03-2011, με ελάχιστο εμβαδόν 4.000 μ2, με ελάχιστο πρόσωπο σε "κοινόχρηστο δρόμο" 25 μ και με ελάχιστο πρόσωπο σε κύριες

κοινοτικές οδούς η επαρχιακές 45 μ. και ελάχιστο βάθος 50 μ., και τα γήπεδα με επιφάνεια = ή > 4.000 μ2, χωρίς πρόσωπο (τυφλά), όταν και εφόσον προϋπάρχουν του Ν. 3212 (ΦΕΚ. 308 της 31/12/2003). Οι αποστάσεις από τα όρια είναι 15,00 μ. και κατά παρέκκλιση 7,50 μ. και 5,00 μ. Η δόμηση για κατοικία είναι μέχρι 200,00 τ.μ. + (Ε οικόπεδου - 4.000 τ.μ.)*0,02, όροφοι 2 και ύψος 7,50 μ. + 1,20 μ. Για επαγγελματικά ακίνητα (καταστήματα - γραφεία) δόμηση μέχρι 600,00 μ2, όροφοι 2 και ύψος 7,50 μ. + 1,20 μ. Για υπεραγορές κάλυψη 20% δόμηση 0,2 και ύψος μέχρι 9,00 μ. Για εμπορικές αποθήκες κάλυψη 20%, δόμηση 0,2, όροφοι 2 και ύψος 7,50 μ. + 1,20 μ. στέγη. Για κτίρια συναρμολογούμενων κατασκευών κάλυψη 40%, δόμηση 0,4 και ύψος κατά παρέκκλιση μέχρι 11,00 μ. Για γεωργοκτηνοτροφικά, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές και θερμοκήπια, κατά παρέκκλιση μετά γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας και γνώμη του αρμόδιου ΣΧΟΠ της περιφέρειας, κάλυψη 30% και δόμηση 0,9. Για βιομηχανικά - βιοτεχνικά κτίρια κάλυψη 30%, δόμηση 0,9, όροφοι 3 και ύψος μέχρι 11,00 μ. Για ξενοδοχεία κάλυψη 20% δόμηση 0,2, όροφοι 3 και ύψος μέχρι 10,50 μ. με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας των κτιρίων ύψους > 7,50 μ. δεν θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης των κτιρίων, ειδικά για τα οικόπεδα εντός ζώνης των 200,00 μ. από την γραμμή αιγιαλού μέγιστο ύψος 7,50 +1,20 στέγη, αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου 10,00 μ. για κτίρια ύψους 7,50 μ. και 15,00 μ. για κτίρια ύψους 10,50 μ., μεταξύ των κτιρίων 5,00 μ

- Από το διάταγμα της Μάνης εκτός από τους μορφολογικούς περιορισμούς των οικοδομών ορίζεται ότι πέραν του μέγιστου ύψους επιτρέπεται η κατασκευή στέγης ή στηθαίου μέχρι 1,50μ ύψους.

Χρήσεις Γης:

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 60/31-03-2011 η περιοχή εντάσσεται στο δίκτυο Natura και απαγορεύεται :

α) Η εγκατάσταση ιδιαιτέρως οχλουσών και επικίνδυνων βιομηχανικών εγκαταστάσεων που εμπίπτουν στις διατάξεις της Οδηγίας 96/82/ΕΚ (L 10).

β) Η εγκατάσταση βιομηχανικών εγκαταστάσεων υψηλής όχλησης, όπως αυτές ορίζονται στο Παράρτημα της κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων 13727/724/2003 (ΦΕΚ 1087 Β').

Άρτιο και Οικοδομήσιμο: Ναι

Υποχρεώσεις, ρυμοτομίες: -

Επαχθής χαρακτηρισμός: -

Περιγραφή Κτιρίων

Το ξενοδοχείο αποτελείται από 5 κτίρια (Κτίριο Α, Κτίριο Β, Κτίριο Γ, Κτίριο Δ, Κτίριο Ε)

Τα κτίρια κατασκευάσθηκαν περί το 2016 με την υπ' αρ. 7/2010 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Γυθείου.

ΚΤΙΡΙΟ Α (διώροφο με υπόγειο)

Στάθμη Υπογείου: Εμβαδόν **Ε=141,03μ2 και περιλαμβάνει αποθήκη, W.C.-ντούζ προσωπικού, γενική αποθήκη, λινοθήκη, πλυντήριο-σιδερωτήριο, βεστιάριο, W.C. πελατών και 2 κλιμακοστάσια που οδηγούν στον ακάλυπτο

** Στάθμη Ισογείου : Εμβαδόν **Ε=133,38μ2** και περιλαμβάνει το χώρο της υποδοχής με το bar, το παρασκευαστήριο, το γραφείο, τη reception και W.C. ΑΜΕΑ

Στάθμη Α' ορόφου Εμβαδόν **Ε=57,00μ2 και περιλαμβάνει ένα δίχωρο διαμέρισμα που αποτελείται από υπνοδωμάτιο, λουτρό, κουζινάκι και καθιστικό

ΚΤΙΡΙΟ Β (διώροφο με υπόγειο)

Στάθμη Υπογείου: Εμβαδόν **Ε=85,00μ2 και περιλαμβάνει γενική αποθήκη, λεβητοστάσιο, διάδρομο, γκαράζ και δεξαμενή νερού

Στάθμη Ισογείου: Εμβαδόν **Ε=62,50μ2 και περιλαμβάνει ένα δίχωρο διαμέρισμα που αποτελείται από υπνοδωμάτιο, λουτρό, κουζινάκι και καθιστικό. Επίσης στη δυτική πλευρά του κτιρίου υπάρχει και ένας Η.Χ. επιφάνειας 16,00μ².

Στάθμη Α' ορόφου: Εμβαδόν **Ε=57,00μ2 και περιλαμβάνει ένα δίχωρο διαμέρισμα που αποτελείται από υπνοδωμάτιο, λουτρό, κουζινάκι και καθιστικό με τζάκι

ΚΤΙΡΙΟ Γ (διώροφο)

Στάθμη Ισογείου: Εμβαδόν **Ε=93,10μ2 και περιλαμβάνει δυο μονόχωρα διαμερίσματα από τα οποία το ένα για ΑΜΕΑ συνολικής επιφάνειας 30,00μ² και 29,65μ² αντίστοιχα, όπου το κάθε διαμέρισμα αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο καθιστικού- υπνοδωματίου, λουτρό και κουζινάκι. Επίσης στη δυτική πλευρά του κτιρίου υπάρχουν και 2 Η.Χ. ένας για κάθε διαμέρισμα.

Στάθμη Α' ορόφου: Εμβαδόν **Ε=108,30μ2 και περιλαμβάνει δυο δίχωρα διαμερίσματα, όπου το κάθε διαμέρισμα περιλαμβάνει καθιστικό, κουζινάκι, λουτρό και υπνοδωμάτιο.

ΚΤΙΡΙΟ Δ (διώροφο)

Στάθμη Ισογείου: Εμβαδόν **Ε=111,15μ2 και περιλαμβάνει δυο δίχωρα διαμερίσματα, όπου το κάθε διαμέρισμα αποτελείται από καθιστικό με τζάκι, κουζινάκι, λουτρό και υπνοδωμάτιο. Επίσης στην ανατολική πλευρά του κτιρίου υπάρχουν και 2 Η.Χ. ένας για κάθε διαμέρισμα.

Στάθμη Α' ορόφου: Εμβαδόν **Ε= 85,50μ2 και περιλαμβάνει δυο μονόχωρα διαμερίσματα, όπου το κάθε διαμέρισμα περιλαμβάνει έναν ενιαίο χώρο καθιστικού- υπνοδωματίου, κουζινάκι και λουτρό

ΚΤΙΡΙΟ Ε (διώροφο)

**Στάθμη Ισογείου: Εμβαδόν Ε= 45,01μ2 και περιλαμβάνει ένα μονόχωρο διαμέρισμα, όπου αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο καθιστικού-υπνοδωματίου, λουτρό και κουζινάκι

**Στάθμη Α' ορόφου: Εμβαδόν Ε= 32,76μ2 και περιλαμβάνει το χώρο διαμονής του ιδιοκτήτη

Επιφ. Κύριας/ βοηθ. Χρήσης: *785,70 μ2 / 226,03 μ2 (υπόγεια)*

Επιφ. εντός/ εκτός ΣΔ: *615,90 μ2 / 169,80μ2 (φέρουσα λιθοδομή) + 226,03 μ2 (υπόγεια)*

Η ξενοδοχειακή μονάδα αποτελείται συνολικά από

31 κλίνες που προκύπτουν από

7 δίχωρα διαμερίσματα 3 κλινών

5 μονόχωρα διαμερίσματα 2 κλινών.

Έχει ληφθεί Ειδικό Σήμα Λειτουργίας Ε.Ο.Τ. με ΜΗΤΕ 1248Κ033Α0412101 και ημερομηνία 26.8.201662 δωμάτια/ 120 κλίνες

Έτος Ανακαίνισης, έκταση: Γίνεται σε ετήσια βάση.

Ποιότητα κατασκευής: Πολύ καλή

Συντήρηση: Πολύ καλή

Σκελετός: Φέρουσα τοιχοποιία και οπλισμένο σκυρόδεμα

Επικάλυψη: Πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος

Τοίχοι, πλαγιοκαλύψεις: Λιθοδομές

Επιχρίσματα: αρμολογημένη λιθοδομή

Δάπεδα: κεραμικά πλακίδια

Ψευδοροφές: -

Κουφώματα: Συνθετικά απομίμησης ξύλου

Θέρμανση, Κλιματισμός: τοπικές μονάδες (κλιματιστικά)

Μονώσεις: ναι

Περιβάλλων χώρος: Ο περιβάλλον χώρος έχει επιμελώς πλακοστρωθεί διαμορφωθεί και φυτευτεί. Στο Νότιο τμήμα υπάρχει χώρος θέσεων στάθμευσης.

ΠΕΡΙΟΧΗ

**** Χαρακτήρας προοπτικές:**

Πρόκειται για μια κατεξοχήν τουριστική περιοχή. Απέχει 10κμ από το Γύθειο και την Αρεόπολη. Απέχει 800μ από την παραλία.

**** Υποδομές Υπηρεσίες:** Πληρούνται όλες οι υποδομές.

**** Πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα περιοχής:** Πλεονέκτημα της περιοχής είναι η θέα, η κοντινή απόσταση απο παραλίες. Η περιοχή είναι ως επί τω πλείσων τουριστική.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ

Παρούσα Χρήση: Ξενοδοδοχείο

Πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα εκτιμώμενου: Πλεονέκτημα του εκτιμώμενου είναι η θέση του και η πολύ καλή ποιότητα κατασκευής και διακόσμησης.

Εμπορευσιμότητα εκτιμώμενου:

Θεωρούμε πολύ καλή λόγω θέσης και προσεγμένης κατασκευής

ΚΙΝΔΥΝΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ

Υπάρχουν αυθαιρεσίες μη αναστρέψιμες (δηλ ούτε άρσιμες με εργασίες ούτε και νομιμοποιήσιμες με οικ. Άδεια)	Υπάρχουν αυθαιρεσίες αναστρέψιμες (δηλ. είτε άρσιμες με εργασίες είτε νομιμοποιήσιμες με οικ. Άδεια)
ΟΧΙ	ΟΧΙ

4. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την προσέγγιση της Αγοραίας αξίας ακινήτου χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών

Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method)

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, στοιχείων δηλαδή που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα. Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων προκειμένου να προκύψει η αξία του.
Ο προσδιορισμός της αγοραίας αξίας του ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα κτηματαγοράς και την συλλογή των συγκριτικών στοιχείων. Αυτό επιτυγχάνεται είτε μέσα από πραγματικές πρόσφατες αγοραπωλησίες είτε μέσω έρευνας της κτηματαγοράς σε συνεργασία με μεσίτες, κατασκευαστές και συναφή επαγγέλματα.

Τα στάδια για την εφαρμογή της μεθόδου είναι τα εξής:

- Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου (περιοχή, θέση, προβολή κ.α.) που επηρεάζουν την αξία
- Εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων “πανομοιότυπων” ακινήτων
- Αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμούμενο
- Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου

Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach)

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι η εύλογη αξία κάθε ακινήτου προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος. Θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη μέθοδος για την αποτίμηση εμπορικών ακινήτων, ακινήτων εισοδήματος και ακινήτων συνδεδεμένων με την λειτουργία της επιχείρησης.

Η μεθοδολογία επικεντρώνεται σε δύο κύριες τεχνικές υπολογισμού :

Α. Άμεση Κεφαλαιοποίηση

Β. Προεξόφληση Ταμειακών Ροών

Άμεση Κεφαλαιοποίηση

Είναι η πλέον κατάλληλη μέθοδος προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, για ενοικιαζόμενα και εμπορικά ακίνητα. Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου, ακολουθείται ο παρακάτω συλλογισμός:

Ο προσδιορισμός τιμής μίσθωσης πανομοιότυπων ακινήτων στην περιοχή του εκτιμούμενου. Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων για το εκτιμούμενο ακίνητο με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία, χαρακτηριστικά ακινήτου ή κατ' αποκοπή τίμημα.

- Υπολογισμός της μηνιαίας προσόδου.
- Υπολογισμός της ετήσιας προσόδου.
- Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάστασης της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου.
- Υπολογισμός της αξίας του εκτιμουμένου ακινήτου

Προεξόφληση Ταμειακών Ροών

Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στη λογική ότι, η αγοραία αξία των επαγγελματικών ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποιημένη αξία του εισοδήματός τους και σκοπός της προσέγγισης είναι να υπολογιστεί η αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής, να λαμβάνει εισόδημα. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της κτηματαγοράς και της ευρύτερης αγοράς χρήματος.

Οι συντελεστές κεφαλαιοποίησης (πολλαπλασιαστής κερδών), καθορίζονται ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του ακινήτου & της επένδυσης, εμπεριέχοντας το ρίσκο που έχει το δικαίωμα εισοδήματος στο διηνεκές για κάποιον επενδυτή. Επίσης, υπολογίζονται οι σημαντικότερες καθαρές χρηματορροές για κάθε έτος διάρκειας της επιχείρησης, αναλύοντας όλα τα πιθανά μελλοντικά έσοδα και έξοδα, όπως προκύπτουν από την λειτουργία ανάλογων επιχειρήσεων, αλλά και βάσει των διατεθέντων οικονομικών στοιχείων από τους ενδιαφερόμενους.

Κατόπιν επιλέγεται το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, ανάλογα με τον κίνδυνο πραγματοποίησης των χρηματορροών, όπως καθορίζεται από την γενικότερη οικονομική θεωρία αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή για ανάλογες επενδύσεις και υπολογίζεται η παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών χρηματορροών (Discounted Cash Flow). Με τη μέθοδο αυτή μπορεί ένας επενδυτής να υπολογίσει αναλυτικά τις μελλοντικές του προσδοκίες στηριζόμενος στην οικονομική βιωσιμότητα της επιχείρησης βάσει ρεαλιστικών παραδοχών.

Η μέθοδος περιλαμβάνει επίσης ανάλυση του αντίκτυπου που θα έχουν κάποιες αλλαγές στις παραδοχές που εφαρμόστηκαν ώστε να εκτιμηθεί η διακύμανση / κίνδυνος της επένδυσης. Η διάρκεια λειτουργίας καθορίζεται συνήθως σε 10 έτη, ενώ στο τέλος της ακολουθεί πραγματική ή υποθετική πώληση της επιχείρησης - ακινήτου με βάση τα προβλεπόμενα κέρδη προ τόκων και αποσβέσεων (EBITDA – Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortization) της τελευταίας χρονιάς που κεφαλαιοποιούνται με το κατάλληλο πολλαπλασιαστή (Exit Yield).

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (DRC)

Σύμφωνα με τη συγκεκριμένη μέθοδο, προσδιορίζεται καταρχήν η αγοραία αξία του οικοπέδου εντός του οποίου έχει αναγερθεί το υπό εκτίμηση κτίσμα ή κτιριακό συγκρότημα και στη συνέχεια συνυπολογίζεται το υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης των εγκαταστάσεων και των έργων υποδομής. Η υπολειμματική αξία εξαρτάται από την ηλικία, την κατάσταση συντήρησης, την

ποιότητα και τις προδιαγραφές κατασκευής καθώς και την χρησιμότητα και λειτουργικότητα των εγκαταστάσεων.

Το άθροισμα των δύο παραπάνω αξιών προσδιορίζει την συνολική αξία του ακινήτου

Ως αγοραία αξία ορίζεται το τίμημα το οποίο εκτιμάται ότι δύναται να μεταβιβαστεί σήμερα ένα περιουσιακό στοιχείο μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός πρόθυμου αγοραστή που δεν συνδέονται με κάποια ειδική σχέση και δεν έχουν κάποιο ειδικότερο ενδιαφέρον απόκτησης ή εξαναγκασμό πώλησης του εκτιμώμενου. Επιπρόσθετα έχουν επαρκή χρόνο για να το εκθέσουν κατάλληλα προς πώληση ή για να διερευνήσουν την αγορά και τελικά δρουν με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση. Στα πλαίσια λοιπών του παραπάνω ορισμού, διαπιστώνεται ότι δεν αποτελούν πληροφορίες για τον υπολογισμό της αγοραίας αξίας τα τιμήματα αναγκαστικών πλειστηριασμών, συμβάσεων leasing, συναλλαγών με αγοραστές που ρέπουν στον κίνδυνο (π.χ. αγνοούν αυθαιρεσίες), συναλλαγών με ειδικούς αγοραστές (π.χ. ιδιοκτήτες όμορων ακινήτων), συναλλαγών με πωλητές υπό πτώχευση ή οι ζητούμενες αξίες ακινήτων από αδιάφορους πωλητές, οι οποίες είναι ουτοπικές και παραμένουν αμετάβλητες σε σχέση με την πριν την κρίση περίοδο.

5. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Συγκριτικά στοιχεία από μισθώσεις αντίστοιχων μονάδων στην περιοχή

Κάτρο Μάινη - Mid season (2κλινο) 72 €/ βραδυά – high season 100€/ βραδυά

The Olive Yard – Mid season (2κλινο) 70€/ βραδυά

Stone house Mani – Mid season (2κλινο) 92€/βραδυά- high season 100 €/ βραδυά

Skamnaki stone house (2κλινο)- high season 100 €/ βραδυά

Πηγή: booking.com

6. ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αξία με μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών

- Σύμφωνα με τα στοιχεία που μας έδωσε η ιδιοκτήτρια εταιρία για τις τιμές του 2021 (το 2020 δεν λαμβάνεται υπόψη λόγω της κρίσης του covid-19), τα οποία παρατείνονται στο παράρτημα Β, τα οποία θεωρούνται εύλογα σε σχέση με τον ανταγωνισμό, τα έσοδα από κρατήσεις για το 2021 ανέρχονται σε 211.000€.
- Το ξενοδοχείο λειτουργεί από 1 Μαίου έως 31 Οκτώβριου
- Η μέση πληρότητα του ξενοδοχείου είναι στο 82%
- Το ξενοδοχείο δεν λειτουργεί καθόλου υπο το καθεστώς all inclusive και επιλέγεται συντελεστής πρόσθετων εσόδων 15% (πρωινά, πρόσθετες υπηρεσίες)
- Λαμβάνεται ποσοστό καθαρού κέρδους 60%
- Στη δεκαετή χρηματοροή λαμβάνεται συντελεστής προεξόφλησης 10%, πληθωρισμός 1,50%

Με βάσει τη μέθοδο αυτή η αγοραία αξία του ακινήτου ανέρχεται στα
1.521.355€ ~ 1.500.000€

Ο πίνακας υπολογισμού παρατίθεται αναλυτικά στο παράρτημα ΙΙ

ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ: 1.500.000 €

Ένα εκατομμύριο πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ

7. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

- **ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ / ΕΠΙΦΥΛΑΞΕΙΣ:**

1. Τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν από τον εντολέα είναι αληθή. Ο υπογράφων δεν εγγυάται και δεν ευθύνεται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
2. Θεωρούμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από βάρη, περιοριστικά μέτρα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρεάσει την αξία του (αρχαιολογική υπηρεσία, δασαρχείο, αεροπορία κλπ).
3. Η ημερομηνία της εκτίμησης καθορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και η αξία που δίνεται λαμβάνει υπ' όψη την κατάσταση της οικονομίας τη δεδομένη χρονική στιγμή.
4. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά και η στατική επάρκεια του ακινήτου δεν έχουν επαληθευθεί με τεχνικά μέσα, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στην έκθεση. Οι επιφάνειες που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση αφορούν στην εκτίμηση και μόνο και δεν μπορούν να θεωρηθούν ακριβείς μετρήσεις των ιδιοκτησιών.
5. Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε, δεν σημειώσαμε καμία ένδειξη ότι τα εξεταζόμενα ακίνητα ή γειτονικά τους, επηρεάζονται ή έχουν επηρεαστεί από διάφορες αιτίες, όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες. Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι υπάρχουν οποιασδήποτε μορφής ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση στα ακίνητα ή στο άμεσο περιβάλλον τους, διατηρούμε το δικαίωμα να μεταβάλλουμε ανάλογα τις αξίες.
6. Στο υπό εκτίμηση ακίνητο δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση των αφανών του τμημάτων, εκείνων που είναι καλυμμένα, αθέατα ή απροσπέλαστα. Για τα τμήματα αυτά δεν μπορούμε να εκφέρουμε γνώμη σχετικά με τη κατάστασή τους και για τους σκοπούς της μελέτης θεωρούμε ότι είναι σε καλή κατάσταση και δεν χρήζουν επισκευής.
7. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
8. Η εκτίμηση έχει γίνει με βάση την παρούσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς και ενδέχεται να υπάρχουν απρόβλεπτοι κίνδυνοι και κάθε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση που θα στηρίζεται στην παρούσα, δέον να ασφαλίζεται έναντι πιθανών κινδύνων.

- **ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ:** Δηλώνουμε ότι κανένα θέμα ασυμβίβαστου και προσωπικού ενδιαφέροντος/κινήτρου υπάρχει σχετικά με την παρούσα εκτίμηση.

- **ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ:** Η παρούσα έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά και μόνο στον παραλήπτη για το συγκεκριμένο σκοπό, που έχει οριστεί στην εντολή εργασίας και είναι εμπιστευτική. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεσή μας.

- **ΑΞΙΟΠΙΣΤΙΑ:** Δηλώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.

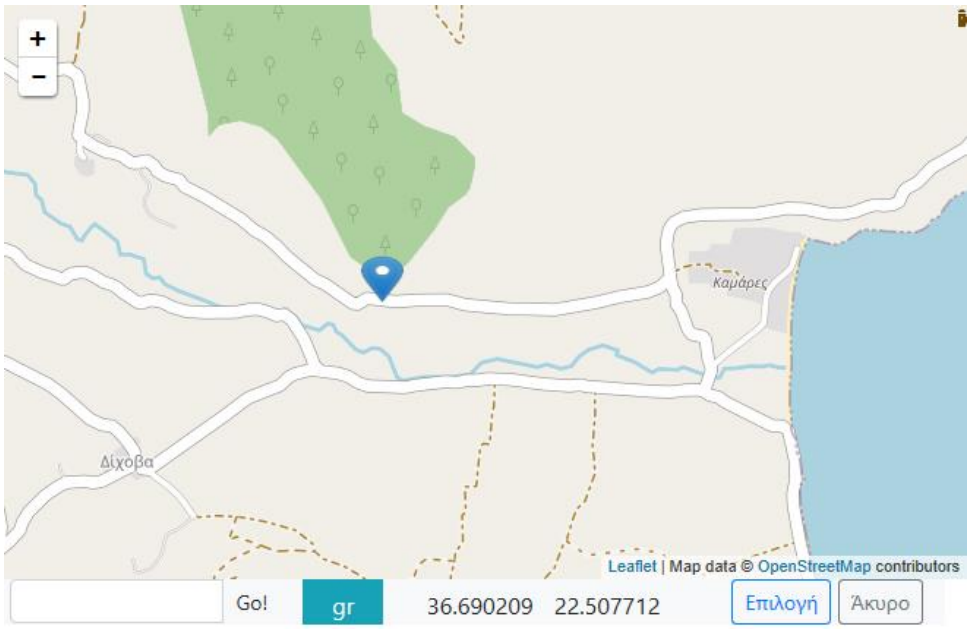
- **ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:** Η παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον οικονομικής κρίσης. Οι επιπτώσεις αυτής της κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ιδιαίτερα για τα ακίνητα της χώρας μας, καθότι το φαινόμενο ευρίσκεται σε εξέλιξη. Τονίζεται ότι στην αγορά παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων πώλησης ακινήτων. Οι όποιες αναγωγές σε αγοραίες αξίες είναι πιθανόν να μην απεικονίζουν πλήρως την εξελισσόμενη κατάσταση, ενώ αυξητικές τάσεις παρουσιάζει και ο απαιτούμενος χρόνος διάθεσης των ακινήτων. Τούτο έχει ως αποτέλεσμα οι αποτιμώμενες αξίες να ενέχουν μεγαλύτερο ποσοστό αβεβαιότητας και εφιστάται ιδιαίτερα η προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση.

Ο Εκτιμητής
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπ. Οικ. ΑΜ. 387



Παράρτημα Ι: Θέση - Φωτογραφίες Ακινήτου

Θέση Ακινήτου











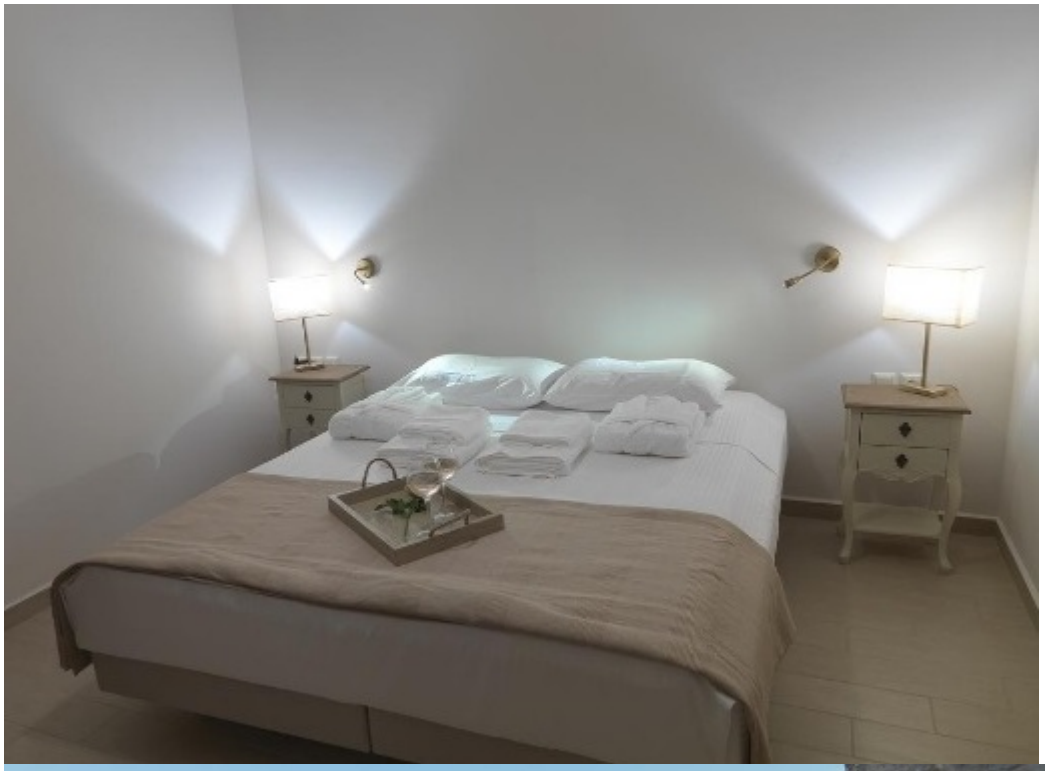


















ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

Πελάτης:	KAMARES VILLAS

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ			ΜΟΝΟΧΩΡΟ (2ΚΛΙΝΕΣ)	ΔΙΧΩΡΟ (3ΚΛΙΝΕΣ)		ΕΣΟΔΑ
			5	7		
ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΜΗΝΑΣ	ΗΜΕΡΕΣ	Τιμή δωματίου	Τιμή δωματίου	Τιμή δωματίου	
0%	ΙΑΝ		- €	- €		- €
0%	ΦΕΒ		- €	- €	- €	- €
0%	ΜΑΡ		- €	- €	- €	- €
0%	ΑΠΡ		- €	- €	- €	- €
60%	ΜΑΪΟΣ	30	90,00 €	110,00 €	- €	21.960,00 €
90%	ΙΟΥΝ	30	115,00 €	140,00 €	- €	41.985,00 €
95%	ΙΟΥΛ	31	115,00 €	140,00 €	- €	45.794,75 €
95%	ΑΥΓ	31	115,00 €	140,00 €	- €	45.794,75 €
90%	ΣΕΠ	30	90,00 €	110,00 €	- €	32.940,00 €
60%	ΟΚΤ	30	90,00 €	110,00 €	- €	21.960,00 €
0%	ΝΟΕ		- €	- €	- €	- €
0%	ΔΕΚ		- €	- €	- €	- €
ΜΕΣΗ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ				**82%**		**210.434,50 €**
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				**182**		
ΜΗΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				**6**		
ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΛΙΝΩΝ				**31**		
ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΚΛΙΝΗΣ				**46**		
ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ ΕΤΟΥΣ 2021				**4.608**		
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΕΤΟΥΣ 2021 - ΣΤΡΟΓΓΥΛΟΠΟΙΗΣΗ						**211.000,00 €**

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΡΟΩΝ (DCF) - ΠΕΡΙΟΔΟΣ 10 ΕΤΩΝ

Πελάτης:	**ΦΩΤΕΙΝΗ ΚΑΙ ΘΕΩΔΩΡΑ ΠΑΤΡΙΚΑΚΟΥ Ο.Ε.**
Διεύθυνση :	**«Λούτσακα- Λαγός» , εκτός ορίων οικισμού Δ.Δ « Νεοχωρίου» του Δήμου Γυθείου.**
Ακίνητο :	**KAMARES VILLAS**
Ημερομηνία αυτοψίας :	**1/7/2020**
Ημερομηνία σύνταξης της Έκθεσης :	**7/7/2020**

ΕΤΗ	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**
ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ	211.000	214.165	217.377	220.638	223.948	227.307	230.717	234.177	237.690	241.255	244.874
ΕΣΟΔΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	31.650	32.125	32.607	33.096	33.592	34.096	34.607	35.127	35.653	36.188	36.731
ΕΣΟΔΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ	242.650	246.290	249.984	253.734	257.540	261.403	265.324	269.304	273.343	277.444	281.605
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	97.060	98.516	99.994	101.494	103.016	104.561	106.130	107.722	109.337	110.977	112.642
ΚΑΘΑΡΑ ΕΣΟΔΑ	145.590	147.774	149.990	152.240	154.524	156.842	159.194	161.582	164.006	166.466	168.963
ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ											
ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ & ΕΚΤΑΚΤΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ & ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ											
ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ	4.368	4.433	4.500	4.567	4.636	4.705	4.776	4.847	4.920	4.994	5.069
ΚΑΘΑΡΕΣ ΡΟΕΣ ΠΡΟ ΔΑΝΕΙΩΝ-ΚΑΘΑΡΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΜΕΙΟΝ ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ Κ.Λ.Π.	**141.222**	**143.341**	**145.491**	**147.673**	**149.888**	**152.137**	**154.419**	**156.735**	**159.086**	**161.472**	**163.894**
ΕΣΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ						ΚΑΘΑΡΑ ΕΣΟΔΑ/(1,1ΧΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΚΕΦ.)=					1.536.029
ΕΞΟΔΑ ΠΩΛΗΣΗΣ											30.721
ΚΑΘΑΡΟ ΠΡΟΙΟΝ											1.505.308
ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50

ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50	11,50
ΣΥΝΤΕΛ. ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΣΗΣ	1,000	0,897	0,804	0,721	0,647	0,580	0,520	0,467	0,419	0,375	0,337
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ	**141.222**	**128.557**	**117.027**	**106.531**	**96.977**	**88.279**	**80.362**	**73.155**	**66.594**	**60.621**	**562.031**

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ - ΣΧΕΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		
ΣΥΝ/ΤΗΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΥΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	**3**	
ΠΡΟΣ. ΕΣΟΔΑ	**15%**	**15**
ΕΞΟΔΑ	**40%**	**40**
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ	**10,0**	
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΑΜ. ΔΙΑΘΕΣΗΣ	**0,80**	
ΚΛΙΝΕΣ	**31**	
ΥΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ		
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ (ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ ΚΛΠ)	**0**	

ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΑΞΙΩΝ (ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ)	**1.521.355 €**
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ	**1.521.000 €**
ΑΞΙΑ ΑΜΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	**1.216.800 €**
ΤΙΜΗ ΑΝΑ ΚΛΙΝΗ	**49.065 €**

Ο Μηχανικός

rev TM
Recognised European Valuer
Katikakis Konstantinos
REV-GR/ANAG/2024/30
TEGoVA

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Α. ΚΑΤΙΚΑΚΗΣ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Δ.Π.Θ.
ΜΕΛΟΣ ΤΕΕ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 101950
ΑΓΓ. ΣΙΚΕΛΙΑΝΟΥ 4 - 74100 ΡΕΘΥΜΝΟ
ΤΗΛ 2831300775 - ΚΙΝ.: 6979376945
Α.Φ.Μ. 065382230 - ΔΟΥ ΡΕΘΥΜΝΟΥ