Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.01.19 14:48:31 EET
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: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,19/01/2026
Αριθ. Πρωτ.:3977173

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **NORTH STAR ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **NORTH STAR ENTERTAINMENT AE** και αριθμό ΓΕΜΗ **004413001000**.

Την **19/01/2026** καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης **5898982**, η από 04/09/2025 Έκθεση Εκτίμησης με σκοπό: « Αύξηση μετοχικού/εταιρικού κεφαλαίου (άρθρο 17 ν.4548/18) ».

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 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Έκθεση εκτίμησης

Δικαίωμα επιφανείας επί γηπέδου προς αξιοποίηση, με ΚΑΕΚ 050142813034/0/0, εμβαδού 25.086,84 τμ, επί του οποίου έχει θεσμοθετηθεί Ειδικό Πολεοδομικό και Ρυμοτομικό Σχέδιο

Συμβολή Λεωφόρου Κηφισίας και Οδού Σπύρου Λούη, Θέση Δηλαβέρη, Π.Ε. 5 Δήμου Αμαρουσίου

Ημερομηνία Εκτίμησης: 1 Σεπτεμβρίου 2025
Ημερομηνία Έκθεσης: 4 Σεπτεμβρίου 2025

Προς: NORTH STAR Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ
Υπόψη: κ. Ιωάννη Τσιρίκου

Αριθ. Πρωτ.: ΜΤ-ΚΖ/ΓΑ/ΑΟ-2025/14417

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Δήλωση περιορισμένης ευθύνης

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης (η «Έκθεση») έχει συνταχθεί από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ («ΑΞΙΕΣ») αποκλειστικά για την North Star Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ (ο «Πελάτης») σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης με ημερομηνία 25 Ιουλίου 2025 (η «Σύμβαση Ανάθεσης»). Η παρούσα Έκθεση είναι εμπιστευτική και απευθύνεται στον «Πελάτη» και στους λοιπούς αποδέκτες που αναφέρονται στη σχετική σελίδα της Έκθεσης, για το σκοπό για τον οποίο συντάχθηκε και όσα αυτό συνεπάγεται σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και την παρ. 13Β του άρθρου 196 του Ν. 4389/2016.

Ο «Πελάτης» και οι αποδέκτες της έκθεσης δεν επιτρέπεται να αποκαλύψουν μέρος ή το σύνολο της Έκθεσης χωρίς την έγγραφη συναίνεση της «ΑΞΙΕΣ». Η «ΑΞΙΕΣ» παρέχει την παρούσα έκθεση με την προϋπόθεση της αποκλειστικής χρήσης από τον «Πελάτη» και κανένα τρίτο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) δε μπορεί να τη χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο, εκτός αν δοθεί από την «ΑΞΙΕΣ» γραπτή συγκατάθεση. Στην περίπτωση που υπάρξει συναίνεση για τη χρήση της παρούσας Έκθεσης από τρίτα μέρη, εκτός του «Πελάτη», τότε η ευθύνη που αναλαμβάνει η «ΑΞΙΕΣ» σε οποιονδήποτε δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν που θα είχε αν ήταν ο «Πελάτης» της (ή ένας από τους Πελάτες της) σύμφωνα με τη Σύμβαση Ανάθεσης.

Η μέγιστη συνολική ευθύνη που απορρέει με οποιονδήποτε τρόπο απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη, από ή σε σχέση με την Έκθεση και ανεξάρτητα από το αν αυτή προκύπτει από σύμβαση, αδικοπραξία, αμέλεια ή άλλη αιτία, δεν υπερβαίνει το ελάχιστο ενός εκ των παρακάτω:

i) το 10% της αξίας του ακινήτου, στο οποίο αναφέρεται η Σύμβαση Ανάθεσης κατά την ημερομηνία της Σύμβασης Ανάθεσης ή

ii) το ποσό της συμφωνηθείσας αμοιβής, όπως αναγράφεται στη Σύμβαση.

η «ΑΞΙΕΣ» ουδεμία ευθύνη φέρει για οποιαδήποτε έμμεση ή υποθετική ζημία, διαφυγόντα κέρδη ή παρεπόμενη απώλεια εσόδων προερχόμενη με οποιοδήποτε τρόπο, είτε από σύμβαση, αδικοπραξία ή αμέλεια είτε από οποιαδήποτε άλλη αιτία. Κανένα σημείο της παρούσας έκθεσης δεν απαλλάσσει την «ΑΞΙΕΣ» από οποιαδήποτε ευθύνη έχει για την οποία υπάρχει πρόβλεψη από το νόμο.

Δεδομένων των ανωτέρω κανένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο πλην του «Πελάτη» ή/και των αποδεκτών δεν δύναται να κάνει οποιασδήποτε μορφής χρήση της Έκθεσης αυτής. Κατά συνέπεια η χρησιμότητα της Έκθεσης σε ότι αφορά τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα περιορίζεται σε επίπεδο απλής πληροφόρησης. Η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υπεύθυνη καθ' οιονδήποτε τρόπο για οποιαδήποτε ζημιά (θετική, υποθετική, άμεση ή έμμεση, διαφυγόντα κέρδη ή παράπλευρη απώλεια εσόδων) στην περίπτωση που γίνει μη εξουσιοδοτημένη από την «ΑΞΙΕΣ» χρήση της Έκθεσης από τρίτο, φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Πέραν τούτου, η «ΑΞΙΕΣ» δεν είναι υποχρεωμένη να παρέχει οποιαδήποτε πληροφόρηση, διευκρίνιση ή να προβεί σε οποιασδήποτε μορφής διόρθωση της έκθεσης σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα πλην του «Πελάτη» και των αποδεκτών της έκθεσης.

Ουδέν στοιχείο της παρούσας Έκθεσης αποτελεί συμβουλευτική υπηρεσία ως προς το και κατά πόσον ο αποδέκτης μπορεί να προβεί σε οποιαδήποτε μορφής δικαιοπραξία σχετική με το υπό μελέτη ακίνητο.

Σε περίπτωση μη κατανόησης των ανωτέρω, προτείνεται να συμβουλευτείτε το Δικηγόρο σας

Περιεχόμενα

Δήλωση περιορισμένης ευθύνης 2
Μέρος I: Σύνοψη έκθεσης 4
Μέρος II: Έκθεση εκτίμησης 10
Μέρος III: Εκτιμώμενο ακίνητο 21
Παραρτήματα 62
Μέρος V: Σύμβαση ανάθεσης 75

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Μέρος Ι: Σύνοψη έκθεσης

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Ενδεικτικές φωτογραφίες

Άποψη ακινήτου
Από τη Λεωφόρο Κηφισίας



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη ακινήτου
Από τη Λεωφόρο Κηφισίας



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Το ακίνητο και η περιοχή του

- **Διεύθυνση**: Συμβολή Λεωφόρου Κηφισίας με την Οδό Σπύρου Λούη, στη θέση «Δηλαβέρη», εντός της 5ης Πολεοδομικής Ενότητας του Δήμου Αμαρουσίου
- **Χαρακτηριστικά περιοχής**: Η Λεωφόρος Κηφισίας, αποτελεί τον κεντρικό οδικό άξονα του Δήμου Αμαρουσίου και έναν από τους κυριότερους οδικούς άξονες της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας. Ειδικότερα, το τμήμα της λεωφόρου που εντάσσεται στα διοικητικά όρια του Δήμου συγκεντρώνει σημαντικό αριθμό επαγγελματικών δραστηριοτήτων αποτελώντας, μετά την Αθήνα και τον Πειραιά. Η συγκεκριμένη θέση του ακινήτου αφορά μια προνομιακή τοποθεσία για μεγάλου τύπου εμπορικές αναπτύξεις, όμορα στο εμπορικό κέντρο «The Golden Hall» στο Συνεδριακό Κέντρο «Helexpo», στην ιδιωτική κλινική «ΙΑΣΩ» και στο «Leroy Merlin».
- **Σύντομη περιγραφή ακινήτου**: Δικαίωμα επιφανείας επί γηπέδου εμβαδού 25.086,84 τμ, με ΚΑΕΚ 050142813034/0/0, η οποία δημιουργήθηκε με την ένταξη της στο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ), βάσει του υπ' αριθμόν 36/24-3-2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79Α/30-3-2023). Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης το ακίνητο παρουσιάζει γεωμορφολογικά ήπιες κλίσεις και αραιή βλάστηση, ενώ για το υπό μελέτη έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν 1551480 πολεοδομική άδεια, με ημερομηνία έκδοσης 07/08/2025, με σκοπό την ανέγερση ειδικού κτιρίου, πολυδύναμου ξενοδοχειακού συγκροτήματος μικτής χρήσης, με ισόγειο, τρία επίπεδα ανωδομής και τρία υπόγεια.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης δεν μελετήσαμε τίτλους ιδιοκτησίας, ούτε πραγματοποιήσαμε οποιοδήποτε νομικό έλεγχο. Με βάση τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν και το ΚΑΕΚ 050142813034/0/0, ιδιοκτήτες του ακινήτου κατά πλήρη κυριότητα είναι οι εταιρείες (θυγατρικές κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης της ΕΤΑΔ):

- VENEX PLAZA II ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ σε ποσοστό 58,219/100
- EPARTON ENTERPRISES LIMITED COMPANY σε ποσοστό 9,378/100
- ELINE INVESTMENTS II ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ σε ποσοστό 28,719/100
- REFICE II ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ σε ποσοστό 6,684/100

Με βάση τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν, το ακίνητο πρόκειται να παραχωρηθεί στον εντολέα για 60 έτη.
Κατά συνέπεια αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της δίκαιης αξίας του δικαιώματος επιφανείας του υπό μελέτη ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 1 Σεπτεμβρίου 2025 και συνεπώς για την περίοδο των 60 ετών.
Θεωρούμε ότι σε περίπτωση μεταβίβασης του δικαιώματος επιφανείας δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Πολεοδομικό καθεστώς

Σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 36/24-3-2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79^{Α}/30-3-2023), με την ένταξη της υπό μελέτης έκτασης στο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ), δημιουργείται το ΟΤΓ 140, το οποίο καταλαμβάνει στο σύνολό του ως άνω ακινήτου (γήπεδο) με έκταση 25.086,84 τμ, με νέο ΚΑΕΚ 050142813034/0/0. Το ακίνητο διέπεται πολεοδομικά από τις διατάξεις του ανωτέρω υπ' αριθμόν 36/24-3-2023 ΠΔ.

Με βάση τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν για το υπό μελέτη ακίνητο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν 1551480 πολεοδομική άδεια, με ημερομηνία έκδοσης 07/08/2025, με σκοπό την ανέγερση ειδικού κτιρίου, πολυδύναμου ξενοδοχειακού συγκροτήματος μικτής χρήσης, με ισόγειο, τρία επίπεδα ανωδομής και τρία υπόγεια.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Δυνατά σημεία, αδυναμίες, ευκαιρίες και απειλές

Δυνατά σημεία	Αδυναμίες
– Το ακίνητο βρίσκεται σε εδραιωμένη επαγγελματική αγορά, με μεγάλη προβολή επί της λεωφόρου Κηφισίας – Για το υπό μελέτη ακίνητο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια – Τα χαρακτηριστικά του οικοπέδου όπως το εμβαδόν, η θέση και οι δυνατότητες αξιοποίησής του, σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων, το καθιστούν μοναδικό – Μεγάλη προβολή επί της Λεωφόρου Κηφισίας – Εύκολη πρόσβαση με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς – Η επικείμενη ανάπτυξη κατόπιν ολοκλήρωσης θα αποτελεί μια από τις σημαντικότερες αναπτύξεις αντίστοιχης χρήσης στη χώρα	– Η μεγάλη επιφάνεια του ακινήτου το καθιστά ελκυστικό σε εξαιρετικά περιορισμένο αριθμό δυνητικών αγοραστών/επενδυτών – Δεν υπάρχει, προς το παρόν, σταθμός ΜΕΤΡΟ σε άμεση εγγύτητα
Ευκαιρίες	**Απειλές**
– Η ιδιαίτερα περιορισμένη προσφορά ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών με το υπό μελέτη σε συνδυασμό με τη μεγάλη ζήτηση για οικόπεδα κατάλληλα προς αξιοποίηση σε κύριες εμπορικές αγορές είχε ως αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση των τιμών γης τα τελευταία έτη – Η άνοδος της απασχόλησης, η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού και των επιτοκίων, η βελτίωση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών είχαν ως αποτέλεσμα την περαιτέρω βελτίωση της ελληνικής οικονομίας σε διάφορους τομείς, όπως η αγορά ακινήτων – Η ελληνική αγορά ακινήτων κατά το τελευταίο έτος κατέγραψε έντονη	– Η διεθνής γεωπολιτική αβεβαιότητα συνεχίζει να προκαλεί ανησυχία στη διεθνή αγορά – Το σενάριο ανάπτυξης του ακινήτου ενέχει κινδύνους που σχετίζονται με το χρονοδιάγραμμα κατασκευής, τις βασικές παραδοχές του μοντέλου και της συνθήκες της αγοράς, όπως αυτές ενδέχεται να διαμορφωθούν – Οι επικείμενες αναπτύξεις αντίστοιχων χρήσεων με την επικείμενη ανάπτυξη στην περιοχή του Ελληνικού μπορεί να λειτουργήσουν ανταγωνιστικά της υπό μελέτη ανάπτυξης

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

κινητικότητα. Αγοραπωλησίες πραγματοποιήθηκαν σε όλους τους κλάδους της αγοράς, όπως τουριστικά ακίνητα, γραφεία, καταστήματα και μεγάλου τύπου αναπτύξεις, ακόμη και οικόπεδα, διαμορφώνοντας νέα δεδομένα στην αγορά

Μεθοδολογία εκτίμησης

Για την εκτίμηση της Δίκαιης Αξίας του δικαιώματος επιφανείας του ακινήτου για 60 έτη και δεδομένης της μελλοντικής χρήσης του ακινήτου, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Κερδών βάσει συγκεκριμένου και εγκεκριμένου από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη σεναρίου αξιοποίησης. Βάσει αυτού, προσδιορίστηκε το δίκαιο μίσθωμα που θα μπορούσε να καταβάλλει ένας εν δυνάμει μισθωτής ως ποσοστό των εσόδων του project, το οποίο θα καθιστούσε βιώσιμη την επένδυσή του. Τέλος η δίκαιη αξία, προσδιορίστηκε ως η παρούσα αξία των μελλοντικών αυτών μισθωμάτων για 60 έτη.

Σκοπός εκτίμησης και κρίσιμη ημερομηνία

Ο σκοπός του έργου είναι η εκτίμηση του δικαιώματος επιφανείας για 60 έτη του παραπάνω ακινήτου στη βάση της Δίκαιης Αξίας, με βάση:

- τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης που βρίσκονται σε ισχύ,
- το επιχειρηματικό σχέδιο που μας προσκομίσθηκε και αφορά στη μελλοντική λειτουργία της προτεινόμενης ανάπτυξης, καθώς και
- συγκεκριμένες υποχρεώσεις σχετικές με την μετεγκατάστασή του Καζίνο Πάρνηθας

προκειμένου να εισφερθεί από την ΕΤΑΔ (δια των ιδιοκτητριών εταιρειών του ακινήτου, οι οποίες είναι θυγατρικές αυτής) ως κεφάλαιο σε είδος στα πλαίσια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της North Star ΑΕ για τους σκοπούς του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον, η έκθεση θα απευθυνθεί σε Ελληνική Τράπεζα για σκοπούς χρηματοδότησης του συγκεκριμένου έργου.

Η κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης είναι η 1η Σεπτεμβρίου 2025.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Δίκαιη αξία δικαιώματος επιφανείας κατά την 1η Σεπτεμβρίου 2025 (κατόπιν στρογγυλοποίησης)

€ 54.500.000 (Πενήντα Τέσσερα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

Το ως άνω δίκαιο τίμημα έχει προσδιοριστεί βάσει συγκεκριμένων ειδικών παραδοχών του, όπως πιο αναλυτικά περιγράφονται στην ενότητα §Ειδικές Παραδοχές (σελ. 14) και βάσει σεναρίου αξιοποίησης, το οποίο προκύπτει από το συγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο και τις υποχρεώσεις του χρήστη.

Για τους σκοπούς της εκτίμησης, η ως άνω δίκαιη αξία κρίνεται εύλογη, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, ενώ αντιπροσωπεύει τα αντίστοιχα συμφέροντα των μερών.

Σχόλια σχετικά με το δανεισμό

- Δεδομένου ότι ένας εκ των σκοπών της εκτίμησης είναι η Εξασφάλιση Τραπεζικού Δανεισμού, θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι σε μη λειτουργικά και προς ανάπτυξη ακίνητα υπάρχει επιπλέον ρίσκο που σχετίζεται κυρίως με το χρονοδιάγραμμα, τα κόστη κατασκευής και τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά κατόπιν αποπεράτωσης.
- Δεδομένου ότι δεν υπάρχει κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμηση, δανειακή σύμβαση, δεν δυνάμεθα να κάνουμε σχόλια επί του δανεισμού.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Μέρος ΙΙ: Έκθεση εκτίμησης

Έκθεση εκτίμησης

Ημερομηνία έκθεσης	4 Σεπτεμβρίου 2025
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης	1 Σεπτεμβρίου 2025
Κατάσταση κτηματαγοράς	Οι αυξημένες γεωπολιτικές εντάσεις, οι περιορισμοί στο διεθνές εμπόριο σε συνέχεια της ανακοίνωσης των δασμολογικών μέτρων από την Κυβέρνηση των ΗΠΑ στις 2 Απριλίου 2025 (γεγονός το οποίο ενδέχεται να επιφέρει πληθωριστικές πιέσεις), καθώς και η περιορισμένη ανάπτυξη σε πολλές οικονομίες, έχουν εντείνει την πιθανότητα περιορισμού της πιστωτικής ρευστότητας και έχουν ενισχύσει το κλίμα αβεβαιότητας στις παγκόσμιες αγορές. Εξωτερικές πιέσεις εξακολουθούν να επηρεάζουν ορισμένες αγορές ακινήτων, ενώ παρατηρείται επίσης μια πόλωση μεταξύ ακινήτων κύριας και δευτερεύουσας εμπορικότητας. Ωστόσο, διαφαίνονται ενδείξεις σταθεροποίησης των αγοραίων τιμών σε αρκετούς κλάδους της αγοράς ακινήτων. Η προηγούμενη εμπειρία έχει δείξει ότι η συμπεριφορά των καταναλωτών και των επενδυτών μπορεί να αλλάξει γρήγορα σε περιόδους αυξημένης αστάθειας, οπότε και αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο ραγδαίων μεταβολών στη αγορά, επισημαίνουμε ότι η εκτιμώμενη αξία αναφέρεται αποκλειστικά στην κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης. Όταν κρίνεται σκόπιμο η εκτίμησή μας πρέπει να ελέγχεται με βάση τις μεταβολές της αγοράς και να αναθεωρείται ανάλογα.
Παραλήπτης	Προς: NORTH STAR Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ Υπόψη: κ. Ιωάννη Τσιρίκου
Ακίνητο	Γήπεδο εμβαδού 25.086,84 τμ, προς αξιοποίηση, για το οποίο έχει θεσμοθετηθεί Ειδικό Πολεοδομικό και Ρυμοτομικό Σχέδιο. Το ακίνητο βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφόρου Κηφισίας και της οδού Σπύρου Λούη, στη θέση Δηλαβέρη, της Π.Ε. 5, του Δήμου Αμαρουσίου. Για την υπό μελέτη έκταση έχει εκδοθεί η υπ’ αριθμόν 1551480 πολεοδομική άδεια, με ημερομηνία έκδοσης 07/08/2025.
Σκοπός κυριότητας	Μη διαθέσιμο

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

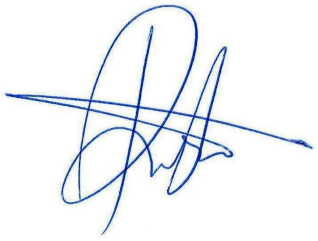
Εντολή ανάθεσης	Προσδιορισμός Δίκαιου Τιμήματος, βάσει συγκεκριμένου επιχειρηματικού σχεδίου και συγκεκριμένων υποχρεώσεων του χρήστη, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης ανάθεσης μεταξύ της ΑΞΙΕΣ και του Πελάτη με ημερομηνία 25 Ιουλίου 2025.
Ιδιότητα εκτιμητή	Εξωτερικός εκτιμητής, όπως αυτός ορίζεται από τις ισχύουσες εκδόσεις των RICS Valuation – Global Standards (Red Book) και των European Valuation Standards της TEGoVA (Blue Book).
Σκοπός εκτίμησης	Προσδιορισμός δίκαιης αξίας προκειμένου να εισφερθεί από την ΕΤΑΔ (δια των ιδιοκτητριών εταιρειών του ακινήτου, οι οποίες είναι θυγατρικές αυτής) ως κεφάλαιο σε είδος στα πλαίσια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της North Star ΑΕ για τους σκοπούς του Ν. 4548/2018. Επιπλέον, η έκθεση θα απευθυνθεί σε Ελληνική Τράπεζα για σκοπούς χρηματοδότησης του συγκεκριμένου έργου. Σημειώνεται ότι η έκθεση δύναται να χρησιμοποιηθει εφ' άπαξ για μια δανειακή συναλλαγή και μόνο.
Δίκαιο τίμημα δικαιώματος επιφανείας	€ 54.500.000, (Πενήντα Τέσσερα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ), μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ. Η άποψή μας για τη Δίκαιη Αξία σχετίζεται με το σκοπό εκτίμησης και τις προϋποθέσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια, και έχει προκύψει από την ανάλυση πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων. Για τους σκοπούς της εκτίμησης, η ως άνω δίκαιη αξία κρίνεται εύλογη, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, ενώ αντιπροσωπεύει τα αντίστοιχα συμφέροντα των μερών.
Καταλληλόλητα του Ακινήτου για Εξασφάλιση Τραπεζικού Δανεισμού	Δεδομένου ότι δεν μας έχουν δοθεί αναλυτικές πληροφορίες σχετικά με το ύψος της Δανειακής Σύμβασης και τους ακριβείς όρους αυτής, δεν μπορούμε να σχολιάσουμε την καταλληλόλητα του ακινήτου για την εξασφάλιση του δανείου. Προτείνουμε να μας παρασχεθούν από την εμπλεκόμενη Τράπεζα, όλα τα σχετικά στοιχεία προκειμένου να προβούμε στον σχολιασμό τους. Σε ό,τι αφορά την εμπορευσιμότητά του ακινήτου στην αγορά, θεωρούμε ότι η προτεινόμενη ανάπτυξη θα λειτουργήσει ως υπερτοπικός πόλος για την ευρύτερη περιοχή, ενισχύοντας σημαντικά την εμπορικότητά της, τόσο λόγω της αναμενόμενης αυξημένης επισκεψιμότητας όσο και των συνεργείων που θα δημιουργηθούν εξαιτίας της γειτνίασής της με σημαντικούς εμπορικούς πόλους σε άμεση εγγύτητα.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Συμμόρφωση με τα εκτιμητικά πρότυπα	Ο υπολογισμός της αξίας έγινε με βάση συγκεκριμένες οδηγίες και κανόνες που αναφέρονται στις ισχύουσες κατά την ημερομηνία εκτίμησης εκδόσεις του Red Book και του Blue Book, που αμφότερα υιοθετούν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, καθώς και στην καθοδηγητική σημείωση του RICS για την Ελλάδα. Βεβαιώνουμε ότι διαθέτουμε επαρκή γνώση της κτηματαγοράς, τόσο τοπικά όσο και σε εθνικό επίπεδο, καθώς και τις απαραίτητες γνώσεις για την πλήρη και αξιόπιστη εκπόνηση της εκτίμησης. Όπου απαιτήθηκε η συνεισφορά περισσότερων του ενός εκτιμητών της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, έχει τηρηθεί στα αρχεία μας η σχετική λίστα, μαζί με την επιβεβαίωση ότι κάθε εκτιμητής έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του RICS ή/και της TEGoVA. Η εκτίμηση αποτελεί την επαγγελματική άποψη μας και ρητά δεν προορίζεται να χρησιμεύσει ως εγγύηση, διασφάλιση ή εγγύηση οποιασδήποτε αξίας της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας. Η εκτίμηση έχει αποκλειστικό σκοπό να παράσχει στον χρήστη για τον οποίο προορίζεται την ανεξάρτητη επαγγελματική γνώμη του Εκτιμητή σχετικά με την αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, ενώ μπορεί άλλοι εκτιμητές να καταλήξουν σε διαφορετικά συμπεράσματα σχετικά με την αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.
Παράγοντες αειφορίας	Όπου ενδείκνυται, θέματα αειφορίας και περιβάλλοντος αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προσέγγισης της εκτίμησης. Ως «αειφορία» νοείται η εξέταση θεμάτων όπως το περιβάλλον και η κλιματική αλλαγή, η υγεία και η ευημερία, καθώς και η εταιρική ευθύνη που μπορούν να επηρεάσουν ή επηρεάζουν την εκτίμηση ενός ακινήτου. Στο πλαίσιο μιας εκτίμησης, η αειφορία αγγίζει ένα μεγάλο φάσμα φυσικών, κοινωνικών, περιβαλλοντικών και οικονομικών παραγόντων που μπορούν να επιδράσουν στην αξία. Το εύρος των θεμάτων περιλαμβάνει βασικούς περιβαλλοντικούς κινδύνους (π.χ. πλημμύρες, κλιματικές αλλαγές κ.α.), καθώς και θέματα σχεδιασμού (π.χ. ενεργειακή απόδοση), αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης (π.χ. μέτρα προσβασιμότητας), νομοθεσίας, διαχείρισης και δημοσιονομικών θεμάτων και χρήσεων γης (ισχυουσών και μελλοντικών).
Παραδοχές	Για τον σκοπό της παρούσας εκτίμησης έχουν γίνει συγκεκριμένες παραδοχές, όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς και το πολεοδομικό καθεστώς – συμπεριλαμβανομένων θεμάτων μόλυνσης εδάφους, υπόγειων υδάτων και υδροφόρου ορίζοντα – οι οποίες παρατίθενται παρακάτω. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας έχουν κατά καιρούς παρασχεθεί σχετικά με το εκτιμώμενο ακίνητο και στα οποία βασίστηκε η παρούσα και οι προηγούμενες εκτιμήσεις μας του ιδίου ακινήτου

	αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, οι εκτιμηθείσες αξίες θα πρέπει να επανεξεταστούν και ενδεχομένως να αναθεωρηθούν, εφόσον αυτό απαιτείται, με κόστος που βαραίνει τον εντολέα.
Παρέκκλιση από παραδοχές	Καμία
Ειδικές παραδοχές	Η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί βάσει της ειδικής παραδοχής ότι το προτεινόμενο σενάριο θα ολοκληρωθεί με βάση συγκεκριμένες προδιαγραφές που αφορούν: – τα κόστη κατασκευής, – τις κατασκευαστικές προδιαγραφές, – τα χρονοδιαγράμματα, και – τα μελλοντικά έσοδα και έξοδα όπως αυτά περιγράφονται στις σχετικές ενότητες της παρούσης. Η συγκεκριμένη ειδική παραδοχή κρίνεται εύλογη κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, δεδομένου του σκοπού της εκτίμηση και τη βάση αξίας.
Κατάρτιση εκτιμητή	Ο εκτιμητής που πραγματοποίησε την αυτοψία στο ακίνητο και εκπόνησε την παρούσα μελέτη είναι πλήρως καταρτισμένος σύμφωνα με το Red Book ή/και το Blue Book.
Επαλήθευση – επιβεβαίωση στοιχείων	Επισημαίνουμε ότι πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση, θα πρέπει να γίνει επαλήθευση και επιβεβαίωση της εγκυρότητας και της ισχύος των στοιχείων που προσκομίστηκαν για τους σκοπούς της συγκεκριμένης εκτίμησης, καθώς και των παραδοχών που υιοθετήθηκαν. Επισημαίνεται παράλληλα ότι, αν και το υπό μελέτη ακίνητο έχει εκτιμηθεί με βάση την τρέχουσα κατάσταση της τοπικής κτηματαγοράς, ενδέχεται να υπάρχουν κίνδυνοι οι οποίοι δεν μπορούν να προβλεφθούν. Πριν από οποιαδήποτε συναλλαγή ή επιχειρηματική απόφαση, η οποία στηρίζεται στην παρούσα εκτίμηση, θα πρέπει να υφίσταται ανάλογη ασφάλιση έναντι κινδύνων που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση οποιασδήποτε μορφής ατυχήματος.
Ασυμβίβαστο/ Σύγκρουση συμφέροντος	Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με την παρούσα εκτίμηση του ακινήτου. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Δημοσίευση	Απαγορεύεται η δημοσίευση της παρούσας έκθεσης εκτίμησης ή μέρους αυτής ή αναφορά σε αυτήν σε οποιοδήποτε μέσο ή έντυπο, χωρίς την προηγούμενη γραπτή έγκρισή μας αναφορικά με το περιεχόμενο και τη μορφή στην οποία θα παρουσιαστεί, με εξαίρεση για το σκοπό για τον οποίο συντάχθηκε και όσα αυτό συνεπάγεται σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 17 του Ν. 4548/2018 και την παρ. 13Β του άρθρου 196 του Ν. 4389/2016.	
	Με εκτίμηση	Με εκτίμηση
		
	Κέλλυ Ζολώτα, MRICS **RICS Registered Valuer** Chief Operating Officer *Αριθμός Μητρώου ΥΠ ΟΙΚ: 310* Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE	Λεωνίδας Λυμπέρης, MRICS, REV **RICS Registered Valuer** Associate Director *Αριθμός Μητρώου ΥΠ ΟΙΚ:107* Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE
	+30 213 0169 574 Kelly.zolota @cbre-axies.gr	+30 213 0169 561 leonidas.lymperis@cbre-axies.gr
	 Μαρία Τσίγκα, MRICS **RICS Registered Valuer** Associate Director Για την εταιρεία ΑΞΙΕΣ ΑΕ Μέλος του διεθνούς δικτύου της CBRE	
	+30 213 0169572 maria.tsigka @cbre-axies.gr	

ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Regulated By RICS

T: +30 213 0169 550

F: +30 213 0169 595

W: www.cbre-axies.gr

Αρ. Πρωτ. Έργου: 9519

Αρ. Πρωτ. Έκθεσης: ΜΤ-ΚΖ/ΓΑ/ΑΟ-2025/14417 (V2)

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Πηγές πληροφοριών και παραδοχές εκτίμησης

Πηγές πληροφοριών	Η μελέτη έχει βασιστεί στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης μας με αριθμό πρωτοκόλλου ΜΤ-ΑΤ-KZ/NK/ΑΟ-2023/12932, ενώ προσκομίσθηκαν επιπλέον ηλεκτρονικά τα κάτωθι: – Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Δημητρίου Φ. Μεγρεμη, το οποίο συντάχθηκε τον Απρίλιο 2025 – Επιχειρηματικό Σχέδιο ετών 2024-2032 για τη λειτουργία του καζίνο, με τα βασικά χαρακτηριστικά της επένδυσης – Χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης εργασιών του έργου, με ημερομηνία 29/05/2025 – Πληροφορίες σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου – Η υπ' αριθμόν 1551480 πολεοδομική άδεια, με ημερομηνία έκδοσης 07/08/2025 – Το κτηματολογικό φύλλο και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Ακινήτου με ΚΑΕΚ050142813034/0/0 ■ Διάγραμμα Εφαρμογής και ο Πίνακας ιδιοκτησιών ΡΣΕ που έχουν εγκριθεί από το ΚΕΣΥΠΟΘΑ (πράξη 2/2022) και προσαρτώνται στο ΠΔ 36/2023 (συνημμένες). Αποτυπώνουν το Ακίνητο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις για το ΕΠΣ και ΡΣΕ του ανωτέρω ΠΔ και στον πίνακα ιδιοκτησιών ΡΣε φαίνονται οι αρχικές ιδιοκτησίες των Ιδιοκτητριών και οι ιδιοκτησίες δημιουργήθηκαν σύμφωνα με το ΕΠΣ και ΡΣΕ που εγκρίθηκαν με το ΠΔ (το ΟΤ Γ140 και το ανωτέρω οικόπεδο, εμβαδού 25.086,84 τ.μ., κ.χ., κ.φ., οδοί και ιδιοκτησία στο ΟΤ Γ133Α του Δήμου Αμαρουσίου (Τράπεζα Γης). Ήδη στην Έκθεση υπάρχουν αναφορές που ανλούνται από στοιχεία του ανωτέρω Πίνακα Ιδιοκτησιών ΡΣΕ κ.λπ. Σε περίπτωση που τα παρασχεθέντα έγγραφα αποδειχθούν ανακριβή, διατηρούμε το δικαίωμα αναθεώρησης της έκθεσης.
Το ακίνητο	Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει συνοπτική περιγραφή του ακινήτου, στην οποία βασίσαμε την εκτίμηση μας.
Αυτοψία	Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης πραγματοποιήθηκε νεότερη εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο, στις 1 Σεπτεμβρίου 2025 από την Μαρία Τσίγκα, MRICS, χωρίς συνοδεία.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Δίκτυα και παροχές	Κατά την πρόσφατη επί τόπου αυτοψία, επιβεβαιώθηκε ότι τα ακίνητα εξακολουθούν να αποτελούν κενές εδαφικές εκτάσεις και, ως εκ τούτου, θεωρούμε ότι δεν εξυπηρετούνται κατά την κρίσιμη ημερομηνία από δίκτυα κοινής ωφέλειας.
Κατάσταση συντήρησης	Δεδομένης της έλλειψης σχετικών πληροφοριών που να υποδεικνύουν τα αντίθετο και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, υποθέτουμε ότι το έδαφος του ακινήτου δεν υπόκειται σε ιδιάζουσες συνθήκες, ούτε έχουν βρεθεί σε αυτά αρχαιολογικά ευρήματα ώστε να επηρεαστεί η τρέχουσα αξία τους ή οι όποιες ενδεχόμενες προοπτικές αξιοποίησής τους, τόσο επί του παρόντος, όσο και μελλοντικά
Πολεοδομικό θέματα	Δεν πραγματοποιήσαμε έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας ή έρευνα χρήσεων γης και όρων δόμησης για τις ανάγκες της εκτίμησης, παρά βασιστήκαμε στα όσα σχετικά αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα και στα όσα αναφέρονται στην προηγούμενη έκθεση εκτίμησης. Εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση και απουσία συγκεκριμένων στοιχείων υποθέσαμε ότι το ακίνητο δεν επηρεάζονται από τρέχουσες ή μελλοντικές διανοίξεις ή διαπλατύνσεις δρόμων και κατά συνέπεια δεν φέρουμε καμία ευθύνη σε περίπτωση που υπάρχουν παραλείψεις ή αυτές οι πληροφορίες αποδειχθούν ανακριβείς.
Τίτλοι, ιδιοκτησιακό καθεστώς και μισθώσεις	Στην έκθεση αναφέρονται στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, όπως αυτά μας γνωστοποιήθηκαν από τον εντολέα. Σε όσα σημεία της έκθεσης γίνεται αναφορά στα παραπάνω στοιχεία, εκφράζεται η άποψή μας σχετικά με το περιεχόμενο χορηγημένων εγγράφων και πληροφοριών. Τονίζουμε ότι η πλήρης ανάλυση νομικών εγγράφων (συμβολαίων αγοραπωλησίας, μεταγραφών, συμφωνητικών μίσθωσης κ.λπ) αφορά κατάλληλα καταρτισμένο νομικό. Για τις ανάγκες της εκτίμησης υποθέσαμε ότι: – το ακίνητο είναι ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση, και – το ακίνητο είναι ελεύθερο προς διάθεση στην αγορά και προς εκμετάλλευση κατά την κρίσιμη ημερομηνία της εκτίμησης.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Εκτιμητικές παραδοχές

Δίκαιη αξία	Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με βάση την Δίκαιη Αξία, η οποία βάσει του Red Book ορίζεται ως: «Το εκτιμώμενο ποσό για τη μεταβίβαση ενός παγίου ή ενός στοιχείου του παθητικού μεταξύ συγκεκριμένων, ενήμερων και διατεθειμένων μερών, το οποίο αντιπροσωπεύει τα αντίστοιχα συμφέροντα των μερών αυτών.» Δεν έχουν ληφθεί υπόψη έξοδα ή και φόροι που θα μπορούσαν να προκύψουν σε περίπτωση αγοραπωλησίας. Ομοίως, δεν έχουν ληφθεί υπόψη ενδοεταιρικά συμβόλαια ή συμφωνίες, ούτε δάνεια ή υποθήκες που ενδεχομένως να υφίστανται σχετικά με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Τέλος, δεν έχουμε λάβει υπόψη ποσά δανείων ή επιχορηγήσεων που ενδεχομένως έλαβαν ή δικαιούνται να λάβουν οι ιδιοκτήτες/μισθωτές από το Κράτος ή την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Εμβαδά και λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά ακινήτου	Δεν έγινε εμβαδομέτρηση ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση στο ακίνητο. Το εμβαδόν και τα λοιπά γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και των επιμέρους γηπεδικών εκτάσεων εκ των οποίων αυτών προήλθε όπως αναφέρονται παρακάτω είναι είτε όπως προκύπτουν από την προηγούμενη έκθεση εκτίμησης, είτε κατά προσέγγιση, είτε με βάση τα χορηγηθέντα από τον εντολέα στοιχεία και έγγραφα .
Περιβαλλοντολογικά θέματα	Δεδομένου ότι δεν έχουμε πληροφορίες περί του αντιθέτου και εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά μέσα στην έκθεση, η εκτίμηση έχει εκπονηθεί βάσει των ακόλουθων παραδοχών: – τα ακίνητα δεν είναι ρυπασμένα και δεν επηρεάζονται από υφιστάμενη ή προτεινόμενη περιβαλλοντική ή άλλη σχετική νομοθεσία, και – τα ακίνητα δεν βρίσκονται σε περιοχή που αντιμετωπίζει πλημμυρικά φαινόμενα (π.χ. όπως συμβαίνει σε παραρεμάτιες περιοχές, θέσεις δίπλα σε ακτές, περιοχές με πολύ υψηλό υδροφόρο ορίζοντα κ.α.) ή, εφόσον βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης ή, αν όχι, σχετική ασφάλιση κατά του αντίστοιχου κινδύνου θα μπορούσε να επιτευχθεί σε τέτοιο κόστος που δεν θα επηρέαζε σοβαρά την αξία του ακινήτου.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Μέρος ΙΙΙ: Εκτιμώμενο ακίνητο

Εκτιμώμενο ακίνητο

Θέση ακινήτου

Το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τομέα της 5ης Πολεοδομικής Ενότητας του Δήμου Αμαρουσίου και συγκεκριμένα στη θέση «Δηλαβέρη», στην περιοχή της Νέας Φιλοθέης του Δήμου Αμαρουσίου.

Τοποθεσία

Το Μαρούσι θεωρείται μία από τις πιο εδραιωμένες γραφειακές αγορές της πρωτεύουσας διαθέτοντας μοντέρνους γραφειακούς χώρους, όπου εδράζονται τόσο εγχώριες όσο και διεθνείς εταιρείες υψηλού προφίλ. Η Λεωφόρος Κηφισίας, αποτελεί τον κεντρικό οδικό άξονα του Δήμου και έναν από τους κυριότερους οδικούς άξονες της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας. Κατά μήκος της Λεωφόρου συναντώνται διαφορετικές χρήσεις με τη γραφειακή και αυτή του λιανικού εμπορίου να κυριαρχούν σε συγκεκριμένα τμήματά της. Ειδικότερα, το τμήμα της λεωφόρου που εντάσσεται στα διοικητικά όρια του Αμαρουσίου αφορά μια περιοχή με χρήση «πολεοδομικού κέντρου». Συγκεντρώνει σημαντικό αριθμό επαγγελματικών δραστηριοτήτων αποτελώντας, μετά την Αθήνα και τον Πειραιά το τρίτο σε μέγεθος πολεοδομικό κέντρο της Αττικής.

Ως προς την ειδικότερη θέση του υπό μελέτη, αυτό περιβάλλεται από τη Λ. Κηφισίας δυτικά, το ΟΑΚΑ και το εμπορικό κέντρο Golden Hall νοτιοανατολικά – με τα οποίο διαχωρίζεται μέσω της οδού Σπύρου Λούη. Περιβάλλεται περιμετρικά από περιοχή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης και αποτελεί αραιοδομημένο θύλακα, στη νοτιοδυτική πλευρά του οποίου συναντώνται μικρής κλίμακας οικιστικές και επαγγελματικές χρήσεις ενώ σε άμεση γειτνίαση αναπτύσσονται υπερτοπικής σημασίας δραστηριότητες όπως:

- νοσοκομεία (Υγεία, Μητέρα, Ιασώ),
- οι Εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ, οι οποίες βρίσκονται σε έκταση 900 στρεμμάτων, φιλοξένησαν τους Ολυμπιακούς Αγώνες 2004 και αποτελούν αθλητικό πόλο υπεροπτικού χαρακτήρα,
- το εμπορικό κέντρο Golden Hall (το οποίο αποτελεί το εμπορικό κέντρο με την υψηλότερη κατανάλωση ανά επισκέπτη),
- το εκθεσιακό κέντρο HELEXPO,
- η υπεραγορά Σκλαβενίτης μαζί με το εμπορικό κέντρο Avenue,
- Επαγγελματικά κτίρια όπως η Φαρμακευτική εταιρεία Menarini και γραφεία ΠΑΕ ΑΕΚ,
- Εκπαιδευτικά ιδρύματα όπως η Γερμανική Σχολή Αθηνών

Ιστορικά, στη συγκεκριμένη τοποθεσία στεγάζονταν μονάδες κοπής, επεξεργασίας και εμπορίας μαρμάρων, εκ των οποίων ελάχιστες είναι ακόμη παραμείνει λόγω των νέων αναπτύξεων της περιοχής.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Συγκοινωνιακά, η περιοχή εξυπηρετείται (1) από γραμμές λεωφορείων οι οποίες διατρέχουν τη Λεωφόρο Κηφισίας και του Δήμου, (2) τους σταθμούς ΗΣΑΠ «Ειρήνη» και «Νερατζιώτισσα», οι οποίοι βρίσκονται σε απόσταση 2,5χλμ, και (3) το σταθμό του προαστιακού σιδηρόδρομου «Κηφισίας», ο οποίος απέχει 1,5χλμ. Η περιοχή πρόκειται να αναβαθμιστεί περαιτέρω συγκοινωνιακά με την επικείμενη Γραμμή 4 του Μετρό και την κατασκευή σταθμού ΜΕΤΡΟ σε άμεση γειτνίαση με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Όσον αφορά την πρόσβαση με ιδιωτικά μέσα, αυτή επιτυγχάνεται άμεσα μέσω της Λεωφόρου Κηφισίας και της Αττικής Οδού. Ο κόμβος της Λεωφόρου Κηφισίας με την Αττική Οδό, γνωστό ως «Δαχτυλίδι» εντοπίζεται σε απόσταση 1,5χλμ από το υπό εκτίμηση.

Απόσπασμα χάρτη της περιοχής περιλαμβάνεται στο παράρτημα Ι.

Περιγραφή ακινήτου

Άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη ακινήτου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Υφιστάμενη κατάσταση

Με βάση τα έγγραφα που μας παρασχέθηκαν, πρόκειται για ενιαία εδαφική έκταση, η οποία καταλαμβάνει το Γ140 ΟΤ, με ΚΑΕΚ 050142813034/0/0 και εμβαδόν 25.086,84 τμ.

Η έκταση προήλθε από τη ρυμοτόμηση μεγαλύτερης έκτασης (συνολικού εμβαδού 50.987,62 τμ), η οποία, με βάσει το ΠΔ 36/2023, που επέχει θέση πράξης εφαρμογής, και κατ' εφαρμογή του ΠΔ αυτού και του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) και του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ) που εγκρίθηκε με αυτό, εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης ευρύτερη περιοχή στην θέση Δηλαβέρη του Δήμου Αμαρουσίου.

Λόγω δε της ένταξης αυτής, έγινε μεταβολή των ορίων και εμβαδών των αρχικών γεωτεμαχίων που ανήκαν στις ιδιοκτήτριες εταιρείας και δημιουργήθηκε λόγω του ΕΠΣ στην Περιοχή Δηλαβέρη Δήμου Αμαρουσίου, μεταξύ άλλων, το ΟΤ Γ140, το οποίο και αποτελεί το αντικείμενο εκτίμησης.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης διαπιστώθηκε ότι το υπό μελέτη ακίνητο παρουσιάζει γεωμορφολογικά ήπιες κλίσεις και αραιή βλάστηση. Οριοθετείτε περιμετρικά από τη Λεωφόρο Κηφισίας, και τις οδούς Σπύρου Λούη, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου.

Με βάση το υπ'αριθμόν 36/24-3-2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79^{A}/30-3-2023), εγκρίθηκε το ΕΠΣ και το ΡΣΕ για την ανάπτυξη πόλου τουρισμού-αναψυχής και τη μεταφορά του καζίνο Πάρνηθας στην εν λόγω θέση, το οποία προβλέπει τη δημιουργία της χωρικής υποενότητας 1, η οποία αφορά χρήσεις Τουρισμού – Αναψυχής και στο σύνολό της αφορά το ΟΤ Γ140, ήτοι την υπό μελέτη ιδιοκτησία, η οποία κατόπιν εφαρμογής θα αναπτύσσεται στο ανατολικό άκρο της εύρυτερης έκτασης με πρόσωπο επί του παραδρόμου της Λ. Κηφισίας και επί του παράδρομου της Σπύρου Λούη και θα οριοθετείται από νέα οδό στο νοτιοδυτικό τμήμα, από πεζόδρομο στο δυτικό, από νέα οδό στο βόρειο τμήμα και από νέο πεζόδρομο στο βορειοανατολικό τμήμα.

Σενάριο αξιοποίησης

Βάσει του σεναρίου αξιοποίησης, το οποίο λαμβάνει υπόψη τόσο τους ισχύοντες όρους δόμησης, όσο και τις χρήσεις που επιτρέπονται βάσει του υπ' αριθμ 36/24-3-2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79^{A}/30-3-2023), προβλέπεται η κατασκευή ενός τριώροφου κτιρίου με ισόγειο και δύο υπόγεια, συνολικής επιφάνειας 71.970 τμ. Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα περιλαμβάνει χρήσεις:

- καζίνου,
- ξενοδοχείου,
- καταστημάτων εστίασης και αναψυχής, και
- χώρους εκδηλώσεων/ συνεδρίων.

Ειδικότερα, το κτίριο κατόπιν αποπεράτωσης θα χαρακτηρίζεται από σύγχρονες, ενεργειακές/ περιβαλλοντικές προδιαγραφές.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			
Ακίνητο	Κτήμα Δηλαβέρη	Διεύθυνση	Λ. Κηφίσας και οδοί Σπύρου Λούη, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου
Προτεινόμενη Ανάπτυξη			
Οικοδομικό τετράγωνο	140	Εμβαδόν οικοπέδου (κατόπιν εφαρμογής §10 του ΕΠΣ)	25.086,8 τμ
Πολεοδομικά Μεγέθη			
Μεικτή επιφάνεια	71.970,00 τμ	Συνολική Καθαρή Μισθώσιμη επιφάνεια	29.570,0 τμ
Καθαρή Μισθώσιμη επιφάνεια ανωδομής	24.570,00 τμ	Καθαρή Μισθώσιμη επιφάνεια υπογείων	5.000,00 τμ
Επιφάνεια Υπογείων βοηθητικής χρήσης (αποθήκες & θέσεις)	39.900,00 τμ	Αριθμός θέσεων στάθμευσης	800
Θέση στάθμευσης/ Καθαρή μισθώσιμη επιφανεια	1/36,96 τμ	Χρήσεις	1) Καζίνο (12,32% επί της συνολικής επιφάνειας) 2) Καταστήματα (6,74% επί της συνολικής επιφάνειας) 3) Ξενοδοχείο (8,39% επί της συνολικής επιφάνειας) 4) Χώρος εκδηλώσεων (8,64% επί της συνολικής επιφάνειας)

Πιο συγκεκριμένα:

Α) Το καζίνο θα έχει:

- μέγιστη επιτρεπόμενη δυναμικότητα (σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία) 131 (εκατόν τριάντα ένα) τραπέζια τυχερών παίγνιων,
- 40 (σαράντα) τερματικά με ηλεκτρονικές ρουλέτες, και
- 1.500 (χίλια πεντακόσια) παιγνιομηχανήματα (slots)

Β) Το ξενοδοχείο κατόπιν αποπεράτωσης θα είναι 5 αστέρων και δυναμικότητας 140 δωματίων και 10 σουιτών

Γ) Τα καταστήματα εστίασης/ ψυχαγωγίας θα είναι συνολικά 7 (επτά), εκ των οποίων 2 (δύο) θα λειτουργήσουν εντός του καζίνου, και

Δ) Ο χώρος εκδηλώσεων/ συνεδρίων θα έχει χωρητικότητα 1.400 θέσεων

Τέλος, τα υπόγεια της μελλοντικής ανάπτυξης θα περιλαμβάνει 800 θέσεις στάθμευσης.

Φωτογραφίες του ακινήτου παρατίθενται στο Παράρτημα ΙΙ.

Δίκτυα και παροχές

Η εκτίμηση πραγματοποιείται με την παραδοχή ότι το ακίνητο υπάρχει ή δύναται να υπάρξει σύνδεση με όλα τα βασικά δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Πίνακες επιφανειών

Παρούσα κατάσταση

Δεν πραγματοποιήθηκε εμβαδομέτρηση στο ακίνητο, αλλά κατόπιν εντολής, βασιστήκαμε στις επιφάνειες που μας παρασχέθηκαν. Με βάση το ΠΔ 36/2023 και τις σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις αυτού (ΕΠΣ-ΡΣΕ) καθώς και τις γεωμετρικές (χωρικές) μεταβολές στο Κτηματολόγιο, το υπό μελέτη γήπεδο έχει εμβαδόν 25.086,84 τμ και νέο ΚΑΕΚ050142813034/0/0.

Με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, το υπό μελέτη ακίνητο έχει προκύψει από την συννένωση των παρακάτω ιδιοκτησιών:

ΚΑΕΚ	ΑΡΧΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΡΥΜΟΤΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ (ΤΜ)	ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΝ ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΕΜΠΙΠΤΕΙ ΕΝΤΟΣ ΟΤ 140 (ΤΜ)
050142813033	25.158,41	7.337,25	17.821,16	14.605,28
050142813022	2.092,69	2.092,69	0,00	
050142813021	497,72	497,72	0,00	
050142813003	719,20	719,20	0,00	
0580142813010	14.306,92	7.854,92	6452	6452

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

ΚΑΕΚ	ΑΡΧΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΡΥΜΟΤΟΥΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ (ΤΜ)	ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΝ ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΠΟΥ ΕΜΠΙΠΤΕΙ ΕΝΤΟΣ ΟΤ 140 (ΤΜ)
050142813013	2.650,42	973,54	1.676,88	1676,88
050142813012	3.894,39	1.541,71	2.352,68	2352,68
	49.319,75	**21.017,03**	**28.302,72**	**25.086,84**

Πηγή: Διάγραμμα Εφαρμογής Ρυμοτομικού Σχεδίου / Συμπληρωματική Τεχνική Έκθεση / Ρυμοτικό Σχέδιο Εφαρμογής (ΡΣΕ), Ιανουάριος 2022

Επισημαίνεται ότι ο παραπάνω πίνακας απεικονίζει αποκλειστικά τον τρόπο και τα ακίνητα εκ των οποίων προήλθε σύμφωνα με το ΠΔ 36/2023 και το Κτηματολόγιο, το υπό μελέτη ακίνητο

Μελλοντική ανάπτυξη

Με βάση την προηγούμενη έκθεση του ακινήτου, οι επιφάνειες της μελλοντικής ανάπτυξης έχουν ως εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΤΜ)
Γ υπόγειο	Θέσεις στάθμευσης	17.450,00
Β υπόγειο	Θέσεις στάθμευσης	17.450,00
Β υπόγειο	Χώρος Εκδηλώσεων	2.500,00
Α υπόγειο	Pilotis	5.000,00
Α υπόγειο	Αποθήκες, χώροι εκδηλώσεων	5.000,00
Ισόγειο	Lobby εισόδων	1.000,00
Ισόγειο	Καζίνο	8.560,00
Α όροφος	Καταστήματα	4.680,00
Α' όροφος	Η/Χ, εξωτερικοί χώροι	4.500,00
Β όροφος	Δωμάτια Ξενοδοχείου (54)	3.150,00
Γ όροφος	Δωμάτια Ξενοδοχείου (54)	2.680,00

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Σύνολο	**71.970,00**

Περιβαλλοντικά θέματα

Κατόπιν εντολής σας, δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για την ύπαρξη ή μη μόλυνσης του εδάφους ή των κτιρίων ή για την πιθανή ύπαρξη περιβαλλοντικών ζητημάτων, τόσο στα εκτιμώμενα ακίνητα, όσο και σε όμορες ιδιοκτησίες και ακίνητα. Για τις ανάγκες της εκτίμησης, υιοθετούμε την παραδοχή ότι δεν υπάρχει επίδραση από και προς τα εκτιμώμενα ακίνητα, από και προς το γύρω φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον, ικανή να επηρεάσει την αξία του εκτιμώμενου.

Κίνδυνος πλημμύρας

Εξ όσον είμαστε σε θέση να αντιληφθούμε, μελετώντας και αξιολογήσεις της Ειδικής Γραμματείας Υδάτων του Υπουργείου περιβάλλοντος και Ενέργειας, τα ακίνητα δεν εμπίπτουν σε περιοχή χαρακτηρισμένη ως Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ).

Πολεοδομικό καθεστώς

Για τις ανάγκες της εκτίμησης δεν πραγματοποιήσαμε έρευνα όρων δόμησης ή έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας, παρά βασιστήκαμε στα σχετικά στοιχεία που αναφέρονται στα παρασχεθέντα έγγραφα.

Σύμφωνα με υπ’ αριθμόν 36/24-3-2023 ΠΔ (ΦΕΚ 79^{Α}/30-3-2023), με την ένταξη της υπό μελέτης έκτασης στο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΕΠΣ), δημιουργείται το ΟΤΓ 140 με έκταση 25.086,84 τμ.

Σε επίπεδο χρήσεων, με βάση το άρθρο 10 και 13 του ΕΠΣ (ΠΔ 36/2023), οι επιτρεπόμενες χρήσεις για τη χωρική υποενότητα του ΟΤΓ 140 είναι Τουρισμός-Αναψυχή (Άρθρο 5 ΠΔ 59/2018) και ειδικότερα:

1. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
2. Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα (εξαιρούνται κινηματογράφοι)
3. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (εξαιρούνται υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα)

4. Εστίαση
5. Αναψυκτήρια
6. Αναψυχή
7. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
8. Στάθμευση
9. Καζίνο

Από τις ανωτέρω ειδικότερες επιτρεπόμενες χρήσεις, εξαιρούνται οι ακόλουθες:

1. κινηματογράφοι,
2. υπεραγορές,
3. πολυκαταστήματα,
4. εμπορικά κέντρα και
5. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα

Για το εν λόγω ΟΤ, ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης (Άρθρο 13):

- Μέγιστη Επιτρεπόμενη Δόμηση: 20.069,47 τμ
- Αρτιότητα: 25.000 τμ
- Ελάχιστο πρόσωπο: 150 τμ
- Συντελεστής δόμησης: 0,80 (Ο συντελεστής προσαυξάνεται κατά 10%, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4067/2012)
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: Κατά κανόνα 21 μ επί της δυτικής πλευράς του ΟΤ (§ 2 του άρθρου 15 του ν. 4067/2012). Κατ’ εξαίρεση, στο μέτωπο της λεωφόρου Κηφισίας, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιορίζεται στα 18 μ
- Επιβάλλεται η διαμόρφωση φυτεμένου δώματος
- Η ανάπτυξη των κτιρίων γίνεται με βάση τα σύγχρονα πρότυπα βιοκλιματικού σχεδιασμού, με χρήση συστημάτων ελάχιστης ενεργειακής κατανάλωσης και εξαιρετικής περιβαλλοντικής απόδοσης, όπως ειδικότερα προβλέπεται στο άρθρο 11
- Επιβάλλεται η τήρηση προκηπίων πλάτους 5 μ
- Τμήμα του ΟΤ παραχωρείται σε κοινή χρήση βάσει της παρ. 7του άρθρου 10 του ν. 4067/2012, όπως ισχύει. Επί του τμήματος αυτού είναι δυνατό να τοποθετηθούν

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

προσωρινές κατασκευές, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 21 του ν. 4067/2012, καθώς και κατασκευές και φυτεύσεις, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 17 του ν. 4067/2012.

Τέλος, για το υπό μελέτη ακίνητο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμόν 1551480 πολεοδομική άδεια, με ημερομηνία έκδοσης 07/08/2025, με σκοπό την ανέγερση ειδικού κτιρίου, πολυδύναμου ξενοδοχειακού συγκροτήματος μικτής χρήσης, με ισόγειο, τρία επίπεδα ανωδομής και τρία υπόγεια.

Συνοψίζοντας, δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψή μας οποιαδήποτε περαιτέρω ζητήματα πολεοδομικής φύσης που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τόσο την τρέχουσα, όσο και τη μελλοντική αξία του ακινήτου, ενώ θεωρούμε ότι το ακίνητο δύναται να μεταβιβαστεί, χωρίς να συνυπολογίζονται τυχόν κόστη τακτοποίησης.

ΦΠΑ

Δεν μας έχουν παρασχεθεί πληροφορίες σχετικά με το αν το ακίνητο υπόκειται ή όχι σε ΦΠΑ.

Όλες οι αξίες που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, δεν περιλαμβάνουν ΦΠΑ.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Νομικό Καθεστώς

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Για τις ανάγκες της παρούσας εκτίμησης δεν μελετήσαμε τίτλους ιδιοκτησίας, ούτε πραγματοποιήσαμε οποιοδήποτε νομικό έλεγχο. Με βάση τις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν και το ΚΑΕΚ 050142813034/0/0, ιδιοκτήτες του ακινήτου κατά πλήρη κυριότητα είναι οι εταιρείες (θυγατρικές κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης της ΕΤΑΔ):

- VENEX PLAZA II ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ σε ποσοστό 58,219/100
- EPARTON ENTERPRISES LIMITED COMPANY σε ποσοστό 9,378/100
- ELINE INVESTMENTS II ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ σε ποσοστό 28,719/100
- REFICE II ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ σε ποσοστό 6,684/100

Με βάση τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν, το ακίνητο πρόκειται να παραχωρηθεί στον εντολέα για 60 έτη.
Κατά συνέπεια αντικείμενο της παρούσας εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της δίκαιης αξίας του δικαιώματος επιφανείας του υπό μελέτη ακινήτου με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 1 Σεπτεμβρίου 2025 και συνεπώς για την περίοδο των 60 ετών.
Θεωρούμε ότι σε περίπτωση μεταβίβασης του δικαιώματος επιφανείας δεν θα υπάρξει οποιοδήποτε νομικό κώλυμα.

Επισκόπηση αγοράς τουρισμού - αναψυχής

Αγορά τουρισμού στην Αθήνα

Γενικά

Τα τελευταία έτη η ταυτότητα της πόλης της Αθήνας ως τουριστικός προορισμός έχει αλλάξει σημαντικά. Στατιστικά και πρόσφατες έρευνες δείχνουν ότι αποτελεί ολοένα και πιο δημοφιλή προορισμό (city break), κυρίως για Ευρωπαίους τουρίστες. Οι εκσυγχρονισμένες και αναβαθμισμένες ξενοδοχειακές υποδομές, οι υπηρεσίες πληροφόρησης επισκεπτών, το εύρος των επιλογών και τα αξιοθέατα καθιστούν την Αθήνα έναν ελκυστικό και ασφαλή προορισμό.

Από το 2012 έως το 2022 η δυναμικότητα των ξενοδοχείων στην Αθήνα παρουσίασε εντυπωσιακή αύξηση κατά 26%. Σε απόλυτους αριθμούς 60 νέα ξενοδοχειακά καταλύματα ξεκίνησαν την λειτουργία τους στο κέντρο της Αθήνας φτάνοντας τα 292. Συγκεκριμένα, το 2022 το ξενοδοχειακό δυναμικό στο κέντρο της πρωτεύουσας αυξήθηκε κατά 12 μονάδες, ήτοι 4% από το προηγούμενο έτος, σύμφωνα με το InSete. Εκτός της αύξησης του ξενοδοχειακού αποθέματος, μια άλλη τάση που παρατηρείται κυρίως από το 2019 και έπειτα, είναι η λειτουργία αρκετών boutique ξενοδοχείων.

Ενδεικτικά αναφέρονται αλυσίδες που έκαναν την είσοδό ή την επανεμφάνισή τους τα τελευταία τέσσερα έτη: το Moxy, το Fresh Hotel, η Radison Hotel Group με το Social Kolonaki Athens Hotel, η Play Hotels με δύο ξενοδοχεία στην Αθήνα, η Marriot με το Academias Hotel Autograph Collection και η Wydham με το Athens Key Hotel, η Brown Hotels με το Brown Acropol, το Lighthouse και το Dave Red Athens, η Accor με το Athens Capital Hotel-MGallery, η Fattal με το NYX Athens, κ.α. Η προσφορά όμως τόσων νέων ξενοδοχειακών καταλυμάτων εγείρει ορισμένες ανησυχίες σχετικά με τη βιωσιμότητά τους.

Κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, έχουν συμπληρωθεί τέσσερα έτη από την έναρξη της πανδημίας του Νέου Κορονοϊού (COVID-19) και σήμερα βρισκόμαστε σε μια περίοδο δυναμικής επανάκαμψης. Σύμφωνα με τα στοιχεία και τις καταγεγραμμένες αποδόσεις των τελευταίων δύο ετών έως την, επήλθε πλήρης ανάκαμψη του τουρισμού για τις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας, ειδικά στο κέντρο της Αθήνας και σε αρκετά νησιά. Το 2023 ξεπέρασε τη δυναμική του 2022 και κατά το 2024 οι περισσότερες ξενοδοχειακές μονάδες σημείωσαν σημαντικά θετικούς δείκτες. Το ίδιο θετικό μοτίβο καταγράφηκε κατά το Α εξάμηνο του 2025 και προβλέπεται να ισχύσει και για το Β εξάμηνο. Ωστόσο, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης φαίνεται ότι εξακολουθούν να υπάρχουν οι προκλήσεις του προηγούμενου έτους, όπως:

- αυξήσεις σε εργασιακό κόστος και στο κόστος των επισιτιστικών προμηθειών, και
- έλλειψη προσωπικού.

Σύμμαχος στις δυσκολίες που αντιμετωπίζει ο ξενοδοχειακός κλάδος φαίνεται να είναι η αυξημένη ζήτηση για την πρωτεύουσα της χώρας. Οπότε, οι ξενοδόχοι παραμένουν συγκρατημένα αισιόδοξοι για το μέλλον.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του ελληνικού τουρισμού για τα έτη 2019-2023 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Ελλάδα: Βασικά στοιχεία

	2019	2020	2021	2022	2023	Μεταβολή 2022-2023	% Μεταβολή 2022-2023
Συνολική Συμβολή Τουρισμού στο ΑΕΠ							
Δισεκατομμύρια	€40,80	€15,50	€27,20	€37,80	€39,20	1,40 €	3,70%
% του συνόλου της οικονομίας	20,7	9,2	14,9	18,5	19,3		
Συνολική Συμβολή Τουρισμού στην Ανεργία							
Θέσεις εργασίας	820	708	782	800	820	20	2,50%
% του συνόλου των θέσεων εργασίας	21,1%	18,3%	19,9%	19,3%	19,7%		
Κατανάλωση Επισκεπτών							
Αλλοδαπών Επισκεπτών	€21,90 (Δισ.)	€5,50	€13,10	€19,10	€20,04	€0,94	4,9%
Ημεδαπών Επισκεπτών	€10,40 (Δισ.)	€5,70	€7,80	€10,80	€10,94	€0,14	1,3%

Πηγή: World Travel Tourism Council (όλες οι τιμές είναι πληθωρισμένες)

Με βάση τα δελτία τύπου της Τράπεζας της Ελλάδος, το ταξιδιωτικό ισοζύγιο από 2019 έως και τον Μάρτιο του 2025 παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

Ταξιδιωτικό Ισοζύγιο Πληρωμών

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024 (Ιαν-Μαρ)	2025 (Ιαν-Μαρ)
Εισερχόμενη Ταξιδιωτική Κίνηση								
Χιλιάδες (Ταξιδιώτες)	31.348	7.374	14.705	27.836	32.735	35.951	2.333	2.459
Ετήσια μεταβολή (%)	4,1%	-76,5%	99,4%	89,3%	17,6%	9,8%		5,4%

Ταξιδιωτικό Ισοζύγιο Πληρωμών								
Ταξιδιωτικές Εισπράξεις								
Ευρώ (€)	18.179	4.280	10.503	17.676	20.594	21.702	1.027	1.073
Ετήσια μεταβολή (%)	13,0%	-76,5%	145,4%	68,3%	16,5%	5,4%		4,5%

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Με βάση το δελτίο τύπου της Τράπεζας Ελλάδας, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις ανά λόγο ταξιδιού σε διάστημα δεκαετίας (2014-2024) στην Ελλάδα, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

Ταξιδιωτικές εισπράξεις ανά λόγο ταξιδιού								
	Προσωπικοί λόγοι						Επαγγελματικοί λόγοι	Σύνολο
	Αναψυχή	Σπουδές	Σκοποί υγείας	Επίσκεψη σε οικογένεια	Λοιποί λόγοι	Σύνολο προσωπικών λόγων	Σύνολο επαγγελματικών λόγων	
2014	11.290.598	180.585	29.632	511.737	604.299	12.616.851	776.158	13.393.009
2015	11.876.668	170.621	37.315	553.545	705.708	13.343.856	781.956	14.125.812
2016	11.225.869	175.855	35.370	696.659	272.213	12.405.965	800.815	13.206.780
2017	12.558.092	226.859	54.966	719.337	235.225	13.794.479	835.582	14.630.061
2018	13.727.528	194.130	48.733	991.059	255.364	15.216.814	869.010	16.085.824
2019	15.878.932	264.615	58.561	806.769	274.901	17.283.778	895.022	18.178.799
2020	3.462.108	51.484	17.206	393.960	79.625	4.004.383	314.402	4.318.785
2021	9.201.490	100.438	22.581	611.336	118.608	10.054.452	448.252	10.502.704
2022	15.070.124	246.712	61.683	1.083.063	264.589	16.726.170	950.009	17.676.179
2023	18.100.769	162.211	37.050	910.592	284.795	19.495.417	1.098.309	20.593.726
2024	18.803.294	202.937	30.559	958.955	198.902	20.194.648	1.397.561	21.592.208
Μερίδιο 2019	87,3%	1,5%	0,3%	4,4%	1,5%	95,1%	4,9%	
Μερίδιο 2024	87,1%	0,9%	0,1%	4,4%	0,9%	93,5%	6,5%	
Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Αύξησης %	5,2%	1,2%	0,3%	6,5%	-10,5%	4,8%	6,1%	4,9%

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2014-2024

* Έως 15/3 η εκτίμηση των στοιχείων έγινε με βάση την Έρευνα Συνόρων.
Για την περίοδο 15/3-30/6 τα στοιχεία εκτιμήθηκαν με βάση διοικητικά και ιστορικά στοιχεία.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Ο σκοπός των ταξιδιών χωρίζεται στις δυο εξής βασικές κατηγορίες:

- προσωπικοί λόγοι (αναψυχή, σπουδές, λόγοι υγείας, επίσκεψη σε οικογένεια και λοιποί λόγοι), και
- επαγγελματικοί λόγοι

Διαπιστώνουμε ότι οι συνολικές εισπράξεις ανά λόγο ταξιδιού στο διάστημα της δεκαετίας έχουν αυξηθεί κατά 61.2%. Αύξηση σημειώθηκε στους προσωπικούς λόγους από το 2023 στο 2024 στις υποκατηγορίες σπουδές, αναψυχή και επίσκεψη σε οικογένεια κατά 25,1%, 3,9% και 5,3% αντίστοιχα. Στο ίδιο χρονικό διάστημα, οι επαγγελματικοί λόγοι παρουσίασαν σημαντική αύξηση κατά 27,2%.

Κίνηση αεροδρομίου

Ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών «Ελευθέριος Βενιζέλος» (ΑΤΗ) βρίσκεται βορειοανατολικά της Αθήνας και ξεκίνησε τη λειτουργία του το 2001. Οι ημεδαποί επιβάτες αποτελούν κατά μέσο όρο μερίδιο περίπου 30% στις συνολικές αφίξεις κατά το 2024. Οι διεθνείς επιβάτες αποτελούν το υπόλοιπο, ήτοι ένα μέσο μερίδιο περίπου 70%.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

	Ημεδαποί		Αλλοδαποί		Σύνολο		Μέσο Μερίδιο	
Έτος	Αφίξεις	% Μεταβολή Έτους	Αφίξεις	% Μεταβολή Έτους	Αφίξεις	% Μεταβολή Έτους	% Ημεδαποί	% Αλλοδαποί
2014	2.674.843	-	4.926.099	-	7.600.942	-	35,2%	64,8%
2015	3.268.575	22,2%	5.793.060	17,6%	9.061.635	19,2%	36,1%	63,9%
2016	3.630.504	11,1%	6.398.374	10,4%	10.028.878	10,7%	36,2%	63,8%
2017	3.749.211	3,3%	7.144.637	11,7%	10.893.848	8,6%	34,4%	65,6%
2018	3.963.076	5,7%	8.123.401	13,7%	12.086.477	10,9%	32,8%	67,2%
2019	3.978.199	0,4%	8.827.212	8,7%	12.805.411	5,9%	31,1%	68,9%
2020	1.542.192	-61,2%	2.485.773	-71,8%	4.027.965	-68,5%	38,3%	61,7%
2021	2.356.049	52,8%	3.801.446	52,9%	6.157.495	52,9%	38,3%	61,7%
2022	3.757.869	59,5%	7.572.982	99,2%	11.330.851	84,0%	33,2%	66,8%
2023	4.475.166	19,1%	9.586.660	26,6%	14.061.826	24,1%	31,8%	68,2%
2024	4.771.764	6,6%	11.063.788	15,4%	15.835.552	12,6%	30,1%	69,9%
Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Αύξησης %	6,0%		8,4%		7,6%		-1,5%	0,8%
Μέσο Μερίδιο							34,3%	65,7%
YTD Μάιος - 2023	1.436.753	-	3.181.401	-	4.618.154	-	31,1%	68,9%
YTD Μάιος - 2024	1.554.922	8,2%	3.830.111	20,4%	5.385.033	16,6%	40,6%	71,1%
YTD Μάιος - 2025	1.592.256	2,4%	4.259.515	11,2%	5.851.771	8,7%	27,2%	72,8%
Μέσο Μερίδιο							34,3%	65,7%

Πηγή: Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Τα στοιχεία για τα έτη 2014 έως και 2019 δείχνουν ότι ο αριθμός των αφίξεων αυξήθηκε σημαντικά. Η αύξηση του αριθμού των πτήσεων, η έναρξη λειτουργίας της μεγαλύτερης αεροπορικής εταιρείας χαμηλού κόστους στην Ευρώπη («Ryanair») και η βελτιωμένη εικόνα της πόλης οδήγησαν σε συνεχόμενες κυρίως διψήφιες αυξήσεις μέχρι και το 2019, σύμφωνα με την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας.

Να σημειωθεί ότι με βάση τα δεδομένα της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας το 2020 παρουσίασε μείωση των συνολικών αφίξεων 68,5% σε σύγκριση με το διάστημα του 2019, ως αποτέλεσμα των μέτρων που λήφθηκαν για τον περιορισμό της εξάπλωσης του COVID-19. Τα στοιχεία για τα έτη 2022 και 2023 παρουσιάζουν σημαντική ανάκαμψη. Οι συνολικές αφίξεις του 2024 υπερτερούν κατά 23,7% σε σχέση με αυτές του 2019.

Με βάση τα YTD Μαΐου διαθέσιμα στοιχεία από την Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας, φαίνεται ότι κατά το αντίστοιχο διάστημα του 2025 οι συνολικές αφίξεις αυξήθηκαν κατά 8,7% σε σύγκριση με τις YTD Μαΐου 2024 αφίξεις.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Αφίξεις σε ξενοδοχεία

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις αφίξεις σε ξενοδοχεία στην Αθήνα την περίοδο 2013-2023, καθώς και στην Π.Ε. Βόρειου Τομέα–δηλαδή Δήμοι Αμαρουσίου, Λυκόβρυσης-Πεύκης, Αγίας Παρασκευής, Χαλανδρίου, Κηφισιάς, Μεταμόρφωσης και Ηρακλείου για τα έτη 2022-2023.

	Ημεδαποί		Αλλοδαποί		Σύνολο		Μέσο Μερίδιο	
Έτος	Αφίξεις	% Μεταβολή Έτους	Αφίξεις	% Μεταβολή Έτους	Αφίξεις	% Μεταβολή Έτους	% Ημεδαποί	% Αλλοδαποί
2013	632.365	14,6%	1.367.809	18,1%	2.000.174	17,0%	31,6%	68,4%
2014	666.024	5,3%	1.811.105	32,4%	2.477.129	23,8%	26,9%	73,11%
2015	679.709	2,1%	1.916.641	5,8%	2.596.350	4,8%	26,2%	73,8%
2016	662.681	-2,5%	1.793.836	-6,4%	2.456.517	-5,4%	27,0%	73,02%
2017	633.276	-4,4%	2.055.831	14,6%	2.689.107	9,5%	23,5%	76,5%
2018	694.191	9,6%	2.416.899	17,6%	3.111.090	15,7%	22,3%	77,69%
2019	721.854	4,0%	2.438.305	0,9%	3.160.159	1,6%	22,8%	77,2%
2020	289.564	-59,9%	489.087	-79,9%	778.651	-75,4%	37,2%	62,81%
2021	370.572	28,0%	964.685	97,2%	1.335.257	71,5%	27,8%	72,2%
2022 [Π.Ε. Βόρειου Τομέα]	625.253 [93.292]	68,7%	2.265.247 [52.603]	134,8%	2.890.500 [145.895]	116,5%	21,6%	78,37%
2023 [Π.Ε. Βόρειου Τομέα]	748.179 [100.917]	19,7%	2.695.309 [61.920]	19,0%	3.443.488 [162.837]	19,1%	21,7%	78,3%
Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Αύξησης	1,7%		7,0%		5,6%			
Μέσο Μερίδιο							26,2%	73,8%

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία, 2013-2023

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Το 2015 παρουσίασε επίσης συνολική αύξηση της τάξης του 4,8%, ενώ το 2016 οι συνολικές αυξήσεις παρουσίασαν πτώση κατά 5,4%, ενδεχομένως λόγω του μεταναστευτικού προβλήματος που αντιμετώπιζε η χώρα από το 2015 και έγινε αισθητό το 2016. Παρόλα αυτά τα επόμενα τρία έτη 2017-2019 παρουσίασαν αξιοσημείωτες συνεχόμενες αυξήσεις της τάξης του 9,5%, 15,7% και 1,6% αντιστοίχως. Το 2020 η ανοδική τάση ανακόπηκε με πτώση των αφίξεων κατά 75,4% δείχνοντας τις επιπτώσεις της πανδημίας και το 2021 φαίνεται ότι γίνεται προσπάθεια ανάκαμψης αφού παρουσιάστηκε συνολική αύξηση 71,5% σε σχέση με το 2020. Επίσης, ραγδαία αύξηση της τάξης 116,5% παρουσίασε το 2022 συγκριτικά με το 2021 και 19,1% το 2023 σε σύγκριση με το 2022.

Το 2024 βάσει της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας και για ολόκληρη την Περιφέρεια Αττικής καταγράφηκαν συνολικά 5.749.800 αφίξεις, εκ των οποίων οι 4.142.548 αφορούσαν τις αφίξεις αλλοδαπών.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Αριθμός διανυκτερεύσεων

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η εξέλιξη του αριθμού των διανυκτερεύσεων στα ξενοδοχεία στο κέντρο της Αθήνας μεταξύ 2013 και 2023, καθώς και στην Π.Ε. Βόρειου Τομέα για τα έτη 2022-2023.

	Ημεδαποί		Αλλοδαποί		Σύνολο		Μέσο Μερίδιο	
Έτος	Διανυκτερεύσεις	% Μεταβολή Έτους	Διανυκτερεύσεις	% Μεταβολή Έτους	Διανυκτερεύσεις	% Μεταβολή Έτους	% Ημεδαποί	% Αλλοδαποί
2013	1.223.744	13,2%	2.952.233	12,6%	4.175.977	12,8%	29,3%	70,7%
2014	1.301.779	6,4%	3.935.147	33,3%	5.236.926	25,4%	24,9%	75,14%
2015	1.295.733	-0,5%	3.978.110	1,1%	5.273.843	0,7%	24,6%	75,4%
2016	1.266.873	-2,2%	3.964.340	-0,3%	5.231.213	-0,8%	24,2%	75,78%
2017	1.215.601	-4,0%	4.389.846	10,7%	5.605.447	7,2%	21,7%	78,3%
2018	1.331.580	9,5%	5.101.323	16,2%	6.432.903	14,8%	20,7%	79,30%
2019	1.353.886	1,7%	5.180.449	1,6%	6.534.335	1,6%	20,7%	79,3%
2020	571.478	-57,8%	1.166.052	-77,5%	1.737.530	-73,4%	32,9%	67,11%
2021	741.334	29,7%	2.144.825	83,9%	2.886.159	66,1%	25,7%	74,3%
2022 [Π.Ε. Βόρειου Τομέα]	1.203.095 [163.089]	62,3%	5.098.300 [118.207]	137,7%	6.301.395 [281.296]	118,3%	19,1%	80,91%
2023 [Π.Ε. Βόρειου Τομέα]	1.444.506 [176.167]	20,1%	6.013.671 [137.344]	18,0%	7.458.177 [313.511]	18,4%	19,4%	80,6%
Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Αύξησης	1,7%		7,4%		6,0%			
Μέσο Μερίδιο							23,9%	76,1%

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία, 2013-2023

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Ο παράγοντας αυτός αποτελεί σημαντικό δείκτη για τον τουριστικό τομέα, διότι δείχνει το μέγεθος της αγοράς, αλλά και τη ζήτηση σε όλες τις κατηγορίες ξενοδοχείων.

Ο αριθμός των διανυκτερεύσεων κατά την περίοδο 2013-2023 παρουσιάζει μέσο ετήσιο ρυθμό μεταβολής 6,0%. Το 2012 (που ήταν το χειρότερο έτος όσον αφορά τον αριθμό των επισκεπτών στην Αθήνα) οι εγχώριες και διεθνείς διανυκτερεύσεις μειώθηκαν αρκετά, αλλά αντιθέτως το 2013 και το 2014 σημειώθηκε μια ισχυρή ανάκαμψη 12,8% και 25,4% αντίστοιχα, σηματοδοτώντας μια αισιόδοξη προοπτική για το μέλλον. Για το 2016 παρατηρείται μικρή μείωση στις διανυκτερεύσεις των ξενοδοχείων κατά 0,8%, ενώ οι αφίξεις επισκεπτών έχουν αυξηθεί, γεγονός το οποίο φανερώνει την ισχυρή είσοδο των καταλυμάτων Airbnb στο ξενοδοχειακό μερίδιο καταλυμάτων. Κατά την διάρκεια των τριών επόμενων ετών, σημειώνεται αύξηση κατά 7,2%, 14,8% και 1,6%, αντιστοίχως, και φαίνεται να εξορθολογίζεται η ξενοδοχειακή αγορά όσον αφορά στην αφομοίωση των καταλυμάτων της «οικονομίας διαμοιρασμού». Το 2020 καταγράφηκε συνολική πτώση κατά 73,4% λόγω των παγκόσμιων ταξιδιωτικών περιορισμών που προήλθαν από το ξέσπασμα της πανδημίας COVID-19. Το 2021 παρουσίασε αύξηση κατά 66,1%, η οποία συνεχίστηκε ραγδαία το 2022 με ποσοστό 118,3% δείχνοντας έτσι ότι η αγορά έχει ανακάμψει πλήρως από την πανδημία. Το 2023 καταγράφηκε αύξηση κατά 18,4%.

Το 2024 βάσει της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας και για ολόκληρη την Περιφέρεια Αττικής καταγράφηκαν συνολικά 12.713.861 διανυκτερεύσεις, εκ των οποίων οι 9.493.115 αφορούσαν τις διανυκτερεύσεις αλλοδαπών.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Ξενοδοχειακό απόθεμα

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η δυναμικότητα των ξενοδοχειακών μονάδων, των δωματίων και των κλινών στην Αθήνα για τα έτη 2014-2024, καθώς και στην Π.Ε. Βόρειου Τομέα για τα έτη 2019 και 2024.

	Αριθμός Ξενοδοχειακών Μονάδων					Δυναμικότητα Δωματίων					Δυναμικότητα Κλινών				
Έτος	5*	4*	3*	Λοιπά	Σύνολο	5*	4*	3*	Λοιπά	Σύνολο	5*	4*	3*	Λοιπά	Σύνολο
2014	13	40	51	129	233	3.746	4.176	3.374	3.741	15.037	7.045	7.605	5.952	6.811	27.413
2015	15	41	51	128	235	3.888	4.152	3.253	3.694	14.987	7.350	7.578	5.730	6.732	27.390
2016	16	42	46	122	226	4.124	4.191	3.034	3.636	14.985	7.886	7.658	5.374	6.611	27.529
2017	17	44	47	119	227	4.279	4.392	2.870	3.483	15.024	8.177	8.012	5.069	6.323	27.581
2018	17	51	56	115	239	4.128	4.939	3.117	3.392	15.576	7.889	9.231	5.542	6.274	28.936
2019	21	59	64	113	257	4.305	5.363	3.319	3.312	16.299	8.154	9.946	5.925	6.207	30.232
[Π.Ε. Βόρειου Τομέα]	[4]	[4]	[4]	[16]	[28]	[262]	[188]	[131]	[562]	[1.143]	[498]	[350]	[239]	[1.072]	[2.159]
2020	23	68	64	115	270	4.522	5.761	3.321	3.352	16.956	8.591	10.802	5.916	6.578	31.887
2021	27	73	64	118	282	4.697	6.124	3.318	3.422	17.561	8.990	11.474	5.935	6.798	33.197
2022	28	75	72	117	292	4.803	6.117	3.682	3.302	17.904	9.117	11.627	6.734	6.687	34.165
2023	32	76	70	117	295	5.376	6.078	3.506	3.305	18.265	10.339	11.493	6.429	6.692	34.953
2024	34	84	74	115	307	5.443	6.502	3.407	3.326	18.678	10.478	12.245	6.288	6.692	35.703
[Π.Ε. Βόρειου Τομέα]	[4]	[6]	[5]	[14]	[29]	[262]	[229]	[197]	[484]	[1.172]	[498]	[427]	[365]	[923]	[2.213]
Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Αύξησης %	10,1%	7,7%	3,8%	-1,1%	2,8%	3,8%	4,5%	0,1%	-1,2%	2,2%	4,0%	4,9%	0,6%	-0,2%	2,7%

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Υπηρεσία και Ελληνικό Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Η δυναμικότητα των ξενοδοχείων στην Αθήνα για το 2024 ανήλθε σε 307 ξενοδοχειακές μονάδες (στην Περιφέρεια Αττικής σε 61 οι 5* μονάδες, 149 οι 4*, 179 οι 3* και σε 715 συνολικά), προσφέροντας συνολικά 18.678 δωμάτια και 35.703 κλίνες και αυξανόταν με μέσο ρυθμό 2,8% ετησίως, κατά την περίοδο 2014-2024.

Οι ξενοδοχειακές μονάδες είχαν μικρές διακυμάνσεις από το 2012 έως το 2017, ενώ από το 2018 έως το 2024, 68 νέα ξενοδοχειακά καταλύματα ξεκίνησαν την λειτουργία τους στο κέντρο της Αθήνας. Από το 2018 έως το 2024 σημειώθηκε αύξηση των ξενοδοχειακών μονάδων με την μεγαλύτερη να παρατηρείται το 2019 κατά 18 μονάδες.

Η πλειοψηφία των ξενοδοχειακών μονάδων που έκλεισαν κατηγοριοποιούνται ως ενός και δύο αστέρων (1,1% μέση ετήσια μείωση από το 2014). Ενώ, τα ξενοδοχεία πέντε, τεσσάρων και τριών αστέρων αυξάνονταν με μέσο ετήσιο ρυθμό 10,1%, 7,7% και 3,8% κατά την περίοδο 2014-2024.

Ξενοδοχειακό δυναμικό Βόρειου Τομέα Αθηνών (2021)



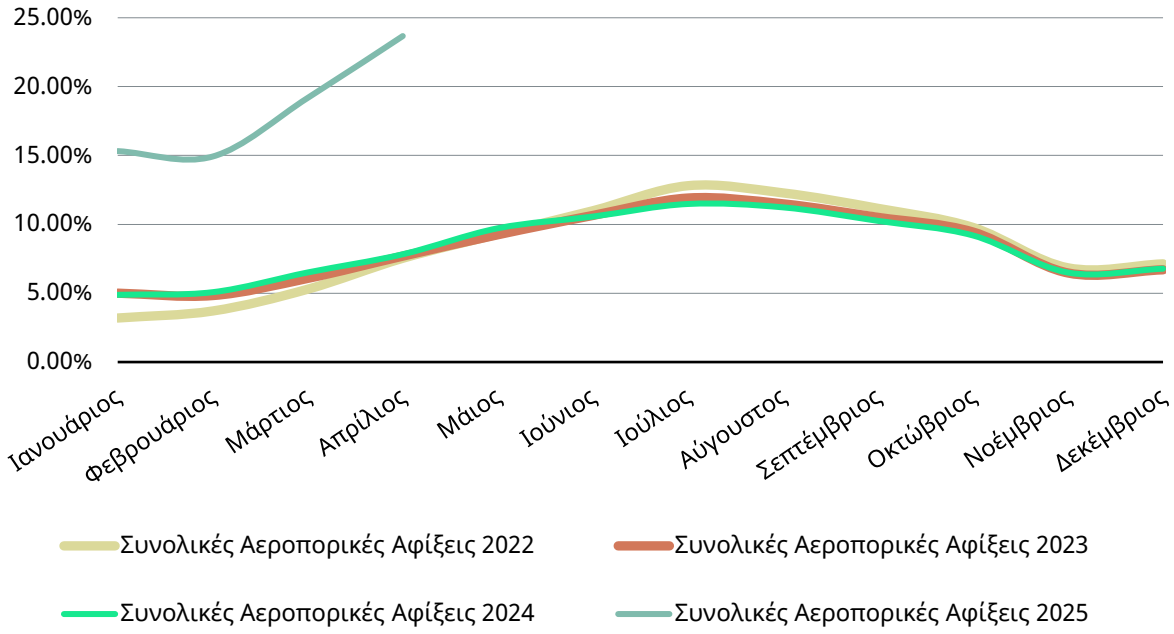
Πηγή: GBR Consulting – 2021

Στην γύρω περιοχή της νέας τοποθεσίας του καζίνο Πάρνηθας στο Μαρούσι, η προσφορά ξενοδοχείων είναι περιορισμένη, παρόλο που η περιοχή διαθέτει μεγάλο αριθμό γραφείων διεθνών εταιριών.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Στατιστικά στοιχεία εποχικότητας

Η εποχικότητα είναι αναμφίβολα ένα στοιχείο που διέπει τις αφίξεις εγχώριων και διεθνών επισκεπτών στην ευρύτερη Αθήνα. Ενδεικτικά, η ζήτηση του συνόλου των επισκεπτών κορυφώνεται τους μήνες Μάιο με Σεπτέμβριο, ενώ τους υπόλοιπους μήνες κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα. Αναλυτικά, η εποχικότητα των συνολικών αεροπορικών αφίξεων για τα έτη 2022, 2023, 2024 και 2025 παρουσιάζεται στο παρακάτω γράφημα:



Πηγή: Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας, επεξεργασία ΑΞΙΕΣ

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Επενδυτική αγορά ξενοδοχείων

Από το 2017 και έπειτα η πορεία του τουρισμού είναι ανοδική, με το 2019 να αποτελεί χρονιά ρεκόρ. Αποτέλεσμα αυτής της πορείας είναι η αύξηση της επενδυτικής δραστηριότητας από Έλληνες και ξένους επιχειρηματίες. Η συναλλακτική δραστηριότητα των τελευταίων ετών αφορούσε κυρίως την εξαγορά παλαιών κτιρίων –ειδικά στην Αθήνα– με σκοπό την μετατροπή τους σε ξενοδοχεία.

Η επενδυτική δραστηριότητα παρατηρείται τόσο για ξενοδοχεία πόλης (τόσο για αγορά, όσο και για μακροχρόνια μίσθωση), όσο και για ξενοδοχεία resorts, τα οποία βρίσκονται είτε σε νησιωτικούς προορισμούς είτε σε χερσαίες παραθαλάσσιες περιοχές της χώρας. Επιπλέον, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στη δημιουργία νέων κατασκευών αλλά και στην αναβάθμιση υφισταμένων ξενοδοχείων με στόχο την επανατοποθέτησή τους στην αγορά. Στις περισσότερες περιπτώσεις το σχέδιο μετατροπής τους προβλέπει την ολική ανακαίνιση του ακινήτου, ανάπτυξη νέων σουιτών, αναβάθμιση χώρων εστιατορίου, προσθήκη κολυμβητικών δεξαμενών ή μικρών ιδιωτικών πισινών στα δωμάτια. Σε κάποιες περιπτώσεις δε, τα ξενοδοχεία μετατρέπονται σε 4 ή 5 αστέρων.

Συμπεραίνουμε, πως το ενδιαφέρον φαίνεται να εστιάζεται στην ανάπτυξη πολυτελών ξενοδοχειακών μονάδων (μικρής και μεγάλης δυναμικότητας), πολλών αστέρων, προσελκύοντας επισκέπτες υψηλού εισοδηματικού προφίλ. Αυτό αποδεικνύεται εξάλλου και από την είσοδο νέων γνωστών ξενοδοχειακών brand αλλά και την επέκταση της παρουσίας άλλων που ήδη δραστηριοποιούνται στο χώρο (εντός Ευρώπης αλλά και παγκοσμίως).

Ωστόσο, δεδομένου ότι η ξενοδοχειακή αγορά εξακολουθεί να δέχεται πιέσεις από την αύξηση του κόστους της ενέργειας και των πρώτων υλών, το επενδυτικό ενδιαφέρον στρέφεται σε βιώσιμες επενδύσεις και πιο ποιοτικά ακίνητα με μεγαλύτερη εξοικονόμηση ενέργειας, βελτίωση της οικονομικής αποδοτικότητας των δαπανών και υψηλότερα επίπεδα ποιότητας και αποδόσεων.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Η αγορά των καζίνο στην Ελλάδα

Γενικά

Η δραστηριότητα των καζίνο στην Ελλάδα διαφοροποιείται σήμερα σε δύο τομείς. Τα παραδοσιακά, επίγεια καζίνο ή φυσικά καζίνο όπως είναι επίσης γνωστά και τα διαδικτυακά καζίνο.

Τα επίγεια καζίνο και τα διαδικτυακά καζίνο έχουν αρκετές ομοιότητες, αλλά παράλληλα και αρκετές διαφορές. Στην Ελλάδα υπάγονται και οι δύο τομείς στην αρμοδιότητα της Επιτροπής Εποπτείας και Ελέγχου Παιγνίων (ΕΕΕΠ), η οποία είναι υπεύθυνη για την έκδοση των αδειών λειτουργίας και στις δύο περιπτώσεις.

Αυτό που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια είναι η αύξηση της επισκεψιμότητας των διαδικτυακών καζίνο στην Ελλάδα.

Όσον αφορά τα επίγεια καζίνο, σήμερα λειτουργούν 9 από τις 10 αδειοδοτημένες επιχειρήσεις: στην Πάρνηθα, στο Λουτράκι, στη Θεσσαλονίκη, στη Χαλκιδική, στην Αλεξανδρούπολη, στη Φλώρινα στο Ρίο, στη Σύρο, στην Κέρκυρα και στη Ρόδο. Τα επίγεια καζίνο στην Ελλάδα λειτουργούσαν για πολλές δεκαετίες ως δημόσιες επιχειρήσεις, το οποίο άλλαξε στη συνέχεια, με την λειτουργία του πρώτου ιδιωτικού καζίνο στη Χαλκιδική.

Από το 2011 και μετά πραγματοποιήθηκε η ρύθμιση της αγοράς των τυχερών παιχνιδιών και δημιουργήθηκαν οι νομοθετικές προβλέψεις σε ότι αφορά τα τυχερά παιχνίδια στο διαδίκτυο. Μέσω της ρύθμισης της αγοράς, χορηγήθηκαν προσωρινές άδειες λειτουργίας πλέον σε συγκεκριμένα διαδικτυακά καζίνο. Το 2021, τέθηκε σε ισχύ ένα νέο νομοσχέδιο το οποίο προβλέπει τις συνθήκες χορήγησης μόνιμων αδειών λειτουργίας και επιλύει πολλά από τα προβλήματα του παρελθόντος, κάνοντας πολύ πιο ελκυστική την επένδυση ελληνικών και ξένων επιχειρήσεων στο συγκεκριμένο τομέα.

Η Ελλάδα είναι μία από τις μεγαλύτερες αγορές τυχερών παιχνιδιών στην Ευρώπη αυτή τη στιγμή, με τα διαδικτυακά καζίνο και τις στοιχηματικές ιστοσελίδες να πρωταγωνιστούν. Σύμφωνα με την ΕΕΕΠ οι τζίροι για τους πρώτους μήνες του 2025 είναι ανοδικοί.

Τον Ιανουάριο του 2025, τα μεικτά έσοδα προ εισφορών (GGR) για την αγορά (ΟΠΑΠ, διαδικτυακές εταιρείες, λαχείο, καζίνο και ιππόδρομος) έφτασαν τα 282,85 εκατ. ευρώ, σημειώνοντας άνοδο της τάξης του 22% περίπου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024 (ήτοι τα 230,8 εκατ.). Από το παραπάνω ποσό, τα 144 εκατ. αντιστοιχούν στον ΟΠΑΠ, τα 97,6 εκατ. στο διαδίκτυο ενώ τα καζίνο αντιπροσωπεύουν ένα ποσό της τάξης των 25,5 εκατ. ευρώ.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Νέα καζίνο

Σε πολλά ελληνικά νησιά υπάρχει επενδυτικό ενδιαφέρον για τη δημιουργία νέων καζίνο, όπως επίσης και σε περιοχές της ηπειρωτικής Ελλάδας.

Αυτή τη στιγμή, 2 νέα καζίνο βρίσκονται σε διαδικασία χορήγησης αδειών λειτουργίας:

- το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα με καζίνο (Integrated Resort Casino – IRC) στο Ελληνικό, το οποίο θα είναι και το μεγαλύτερο της χώρας όταν ολοκληρωθεί και αναμένεται να έχει μεγάλη προσέλευση κόσμου. Το Ολοκληρωμένο Τουριστικό Συγκρότημα με καζίνο (Integrated Resort Casino – IRC) θα αποτελείται από: ξενοδοχείο 5 αστέρων, καζίνο (συνολικής επιφάνειας σχεδόν 15.000 τ.μ., που θα διαθέτει 200 τραπέζια και 2.000 παιγνιομηχανές), εκθεσιακό και συνεδριακό κέντρο, παροχές εστίασης, spa και καταστήματα λιανικής.
- το καζίνο στο Ηράκλειο (περιοχή Γούρνες) της Κρήτης σε παραθαλάσσια έκταση επιφάνειας 345.567 τ.μ. (πρώην αμερικανική βάση), συνολικής επένδυσης 200 εκατ. ευρώ. Πέραν του καζίνο θα αναπτυχθούν ξενοδοχεία, τουριστικές κατοικίες και εμπορικό κέντρο.

Παράλληλα, η μετεγκατάσταση του καζίνο της Πάρνηθας (Project VORIA) βρίσκεται σε εξέλιξη.

Καταστήματα ΟΠΑΠ

Ο Οργανισμός Προγνωστικών Αγώνων Ποδοσφαίρου (ΟΠΑΠ) ιδρύθηκε το 1958 για την οργάνωση και τη λειτουργία του παιχνιδιού ΠΡΟΠΟ. Η ΟΠΑΠ Α.Ε. έχει το αποκλειστικό δικαίωμα εκμετάλλευσης μίας σειράς τυχερών παιγνίων που διεξάγονται επίγεια, μέσω:

- Δικτύου καταστημάτων: Περισσότερα από 4.000 καταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Τα παίγνια των καταστημάτων είναι: Τζόκερ, Κίνο, Λόττο, Power Spin, Πάμε Στοίχημα, Πάμε Στοίχημα Virtual Sports, ΠΡΟΠΟ, ΠΡΟΠΟΓΚΟΛ, Super 3, Extra 5, ΠΡΟΤΟ, Σκρατς, Λαϊκό Λαχείο και Εθνικό Λαχείο.
- Εναλλακτικών σημείων πώλησης: Επιπρόσθετα με το δίκτυο καταστημάτων ΟΠΑΠ, η διάθεση των Σκρατς και Λαχείων επεκτείνεται περαιτέρω μέσω εναλλακτικών 3.800 σημείων πώλησης (περίπτερα, πλανόδιοι πωλητές, κλπ).
- Opap Play καταστήματα: Ένα δίκτυο 366 αυτόνομων αιθουσών ψυχαγωγίας, αφιερωμένων αποκλειστικά στη λειτουργία VLTs (Video Lottery Terminals). Σήμερα λειτουργούν περίπου 25.000 μηχανές VLTs, εκ των οποίων οι 9.500 στην Αττική.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Εκτίμηση

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Μεθοδολογία εκτίμησης

Για την εκτίμηση της Δίκαιης Αξίας του δικαιώματος επιφανείας του ακινήτου για 60 έτη και δεδομένης της μελλοντικής χρήσης του ακινήτου, εφαρμόστηκε η Μέθοδος Κερδών βάσει συγκεκριμένου και εγκεκριμένου από όλα τα εμπλεκόμενα μέρη σεναρίου αξιοποίησης. Βάσει αυτού, προσδιορίστηκε το δίκαιο μίσθωμα που θα μπορούσε να καταβάλλει ένας εν δυνάμει μισθωτής ως ποσοστό των εσόδων του project, το οποίο θα καθιστούσε βιώσιμη την επένδυσή του. Τέλος η δίκαιη αξία, προσδιορίστηκε ως η παρούσα αξία των μελλοντικών αυτών μισθωμάτων για 60 έτη.

Μέθοδος κερδών

Με βάση τη Μέθοδο των Κερδών λαμβάνεται υπόψη η εμπορική δυνατότητα της λειτουργικής οντότητας, ήτοι του ακινήτου –επιχείρησης. Η Μέθοδος βασίζεται δηλαδή στην αρχή ότι η αξία του ακινήτου καθορίζεται από το καθαρό εισόδημα που αυτό παράγει ή μπορεί να παράξει. Η εφαρμογή της μεθόδου των κερδών περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

- Υπολογισμός του εύλογα διατηρήσιμου κύκλου εργασιών (ΕΔΚΕ) που δύναται να παραχθεί στο ακίνητο από τον εύλογα αποδοτικό διαχειριστή (ΕΑΔ).
- Υπολογισμός του ακαθάριστου κέρδους που απορρέει από τον ΕΔΚΕ.
- Υπολογισμός του εύλογα διατηρήσιμου λειτουργικού κέρδους (ΕΔΛΚ), στο οποίο αντικατοπτρίζονται τα αναμενόμενα από τον ΕΑΔ κόστη και προβλέψεις.

Εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου-επιχείρησης μέσω της κεφαλαιοποίησης του ΕΔΛΚ με ένα κατάλληλο ποσοστό απόδοσης, αντικατοπτρίζοντας τους κινδύνους και τα οφέλη του ακινήτου από την εμπορική δυνατότητά του. Το ΕΔΛΚ αφορά το κέρδος προ φόρων τόκων και αποσβέσεων. Η εκτίμηση του ακινήτου γίνεται με την υπόθεση της συνεχούς και αδιάλειπτης λειτουργίας (going concern).

Προσέγγιση Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών

Η Προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματορροών, στο οποίο περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και έξοδα που αφορούν ένα ακίνητο εισοδήματος. Το μοντέλο αφορά την αίσθηση του εκτιμητή σχετικά με την παρούσα κατάσταση και εξέλιξη της αγοράς καθώς και τους κατά περίσταση κινδύνους σχετικά με την υφιστάμενη χρήση. Στην προσέγγιση των Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών οι προβλεπόμενες μελλοντικές χρηματορροές προσδιορίζονται για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο (δεκαετή συνήθως), αντικατοπτρίζοντας:

- κάθε εισοδηματική μεταβολή που προκύπτει από ενδεχόμενες ή/και αναμενόμενες αλλαγές της αγοράς,

- τις επιπτώσεις των φθορών ενός ακινήτου στις χρηματορροές ή στις κεφαλαιουχικές δαπάνες για μετατροπές μεγάλης κλίμακας, ή για αντικατάσταση εξοπλισμού,
- τις περιόδους που το ακίνητο ενδέχεται να μην αποδίδει κάποιο εισόδημα και ενδεχομένως τα έξοδα που συνεπάγονται κατά τις παραπάνω περιόδους (δαπάνες που βαρύνουν το ακίνητο ή/και φόροι),
- ενδεχόμενη ανακαίνιση του ακινήτου καθώς και όλες τις απαραίτητες βελτιώσεις σε αυτό, και τέλος
- τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά αλλά και την προβλεπόμενη εξέλιξη του ακινήτου ως επένδυση κατά τη λήξη της περιόδου.

Στη συνέχεια, οι χρηματορροές προεξοφλούνται βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει το συνολικό ποσοστό απόδοσης στο οποίο στοχεύει ένας μέσος επενδυτής.

Δυνατά σημεία, αδυναμίες, ευκαιρίες και απειλές

Δυνατά σημεία	Αδυναμίες
– Το ακίνητο βρίσκεται σε εδραιωμένη επαγγελματική αγορά, με μεγάλη προβολή επί της λεωφόρου Κηφισίας – Για το υπό μελέτη ακίνητο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια – Τα χαρακτηριστικά του οικοπέδου όπως το εμβαδόν, η θέση και οι δυνατότητες αξιοποίησής του, σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά αντίστοιχων ακινήτων, το καθιστούν μοναδικό – Μεγάλη προβολή επί της Λεωφόρου Κηφισίας – Εύκολη πρόσβαση με ιδιωτικά μέσα μεταφοράς – Η επικείμενη ανάπτυξη κατόπιν ολοκλήρωσης θα αποτελεί μια από τις σημαντικότερες αναπτύξεις αντίστοιχης χρήσης στη χώρα	– Η μεγάλη επιφάνεια του ακινήτου το καθιστά ελκυστικό σε εξαιρετικά περιορισμένο αριθμό δυνητικών αγοραστών/επενδυτών – Δεν υπάρχει, προς το παρόν, σταθμός ΜΕΤΡΟ σε άμεση εγγύτητα
Ευκαιρίες	**Απειλές**
– Η ιδιαίτερα περιορισμένη προσφορά ακινήτων παρόμοιων χαρακτηριστικών με το υπό μελέτη σε συνδυασμό με τη μεγάλη ζήτηση για οικόπεδα κατάλληλα προς αξιοποίηση σε κύριες εμπορικές αγορές είχε ως αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση των τιμών γης τα τελευταία έτη – Η άνοδος της απασχόλησης, η αποκλιμάκωση του πληθωρισμού και των επιτοκίων, η βελτίωση της εμπιστοσύνης των καταναλωτών είχαν ως αποτέλεσμα την περαιτέρω βελτίωση της ελληνικής οικονομίας σε διάφορους τομείς, όπως η αγορά ακινήτων	– Η διεθνής γεωπολιτική αβεβαιότητα συνεχίζει να προκαλεί ανησυχία στη διεθνή αγορά – Το σενάριο ανάπτυξης του ακινήτου ενέχει κινδύνους που σχετίζονται με το χρονοδιάγραμμα κατασκευής, τις βασικές παραδοχές του μοντέλου και της συνθήκες της αγοράς, όπως αυτές ενδέχεται να διαμορφωθούν – Οι επικείμενες αναπτύξεις αντίστοιχων χρήσεων με την επικείμενη ανάπτυξη στην περιοχή του Ελληνικού μπορεί να λειτουργήσουν ανταγωνιστικά της υπό μελέτη ανάπτυξης

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

- Η ελληνική αγορά ακινήτων κατά το τελευταίο έτος κατέγραψε έντονη κινητικότητα. Αγοραπωλησίες πραγματοποιήθηκαν σε όλους τους κλάδους της αγοράς, όπως τουριστικά ακίνητα, γραφεία, καταστήματα και μεγάλου τύπου αναπτύξεις, ακόμη και οικόπεδα, διαμορφώνοντας νέα δεδομένα στην αγορά

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Βασικές υποθέσεις και δεδομένα εκτίμησης

Με βάση πληροφορίες που μας χορήγησε ο πελάτης, παρακάτω παραθέτουμε συνοπτικά τις βασικές υποθέσεις λειτουργίας της υπό μελέτη ανάπτυξης.

Καζίνο

Καζίνο	2028	2029	2030	2031	2032
Επισκεψιμότητα (σε χιλιάδες)	1.372	1.506	1.581	1.629	1.682
Επισκέψεις Ανά Ημέρα	3.760	4.137	4.344	4.475	4.608
Ακαθάριστο Έσοδο ανά Επίσκεψη	93,5	94,5	95,5	96,5	97,5
Αριθμός Τραπεζιών (χωρίς TBRs)	100	100	100	100	100
Αριθμός slots	1.000	1.150	1.300	1.450	1.500
Αριθμός Εργαζομένων (FTEs)	833	837	842	846	850

Ξενοδοχείο

Πληρότητα		2028	2029	2030	2031	2032	2033
Αριθμός Ημερών		366	365	365	365	366	365
Σουίτες (10)		70,0%	75,0%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%
Δίκλινα (140)		70,0%	75,0%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%
Συνολική Πληρότητα		70,0%	75,0%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%
ADR							
Σουίτες		350,00	361,00	372,00	383,00	394,00	406,00
Δίκλινα		250,00	258,00	266,00	274,00	282,00	290,00
Συνολικό ADR		256,67	264,87	273,07	281,27	289,47	297,73
Δωρεάν Δωμάτια σε παίκτες							
Δωρεάν Δωμάτια Σουίτες	50%	1.281	1.369	1.460	1.551	1.556	1.551
Δωρεάν Δωμάτια Δίκλινα	30%	10.760	11.498	12.264	13.031	13.066	13.031
Συνολο Δωρεάν Δωματίων		12.041	12.866	13.724	14.582	14.622	14.582

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Εστιατόρια καζίνου & ξενοδοχείου

		2028	2029	2030	2031	2032	2033
Αριθμός Ημερών		**366**	**365**	**365**	**365**	**366**	**365**
Εστιατόριο: Αριθμός θέσεων		100	100	100	100	100	100
Πληρότητα		80%	80%	80%	80%	80%	80%
Μέσο Έσοδο/Θέση		84,25 €	87,62 €	91,56 €	96,14 €	101,43 €	107,52 €
Ημερήσιο έσοδο Εστιατορίου		6.740 €	7.010 €	7.325 €	7.691 €	8.114 €	8.602 €
Ετήσιο Έσοδο Εστιατορίου		2.466.840	2.558.504	2.673.552	2.807.288	2.969.870	3.139.584
% στο Εσοδο Δωματίων		25,0%	23,5%	22,4%	21,4%	22,0%	22,7%
Δωρεάν σε πελάτες καζίνο	31,8%	784.904	814.046	850.628	893.155	944.859	998.959
Έσοδα άλλων δραστηριοτήτων		120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000

Καταστήματα προς ενοικίαση

Καταστήματα/Ενοίκιο (€)	Εμβαδόν	2028	2029	2030	2031	2032
Εστιατόρια/Bar Μέσο Μηνιαίο Ενοίκιο	1680	72	74	76	78	80
Εστιατόρια/Bar Μέσο Μηνιαίο Ενοίκιο	1520	26	27	28	29	30
Spa / Health Club Μέσο Μηνιαίο Ενοίκιο	1970	20	21	22	23	24
Εστιατόρια/Bar Μηνιαίο Ενοίκιο		120.960	124.320	127.680	131.040	134.400
Εστιατόρια/Bar (Ημιυπαίθριοι) Μηνιαίο Ενοίκιο		39.520	41.040	42.560	44.080	45.600
Spa / Health Club Μηνιαίο Ενοίκιο		39.400	41.370	43.340	45.310	47.280

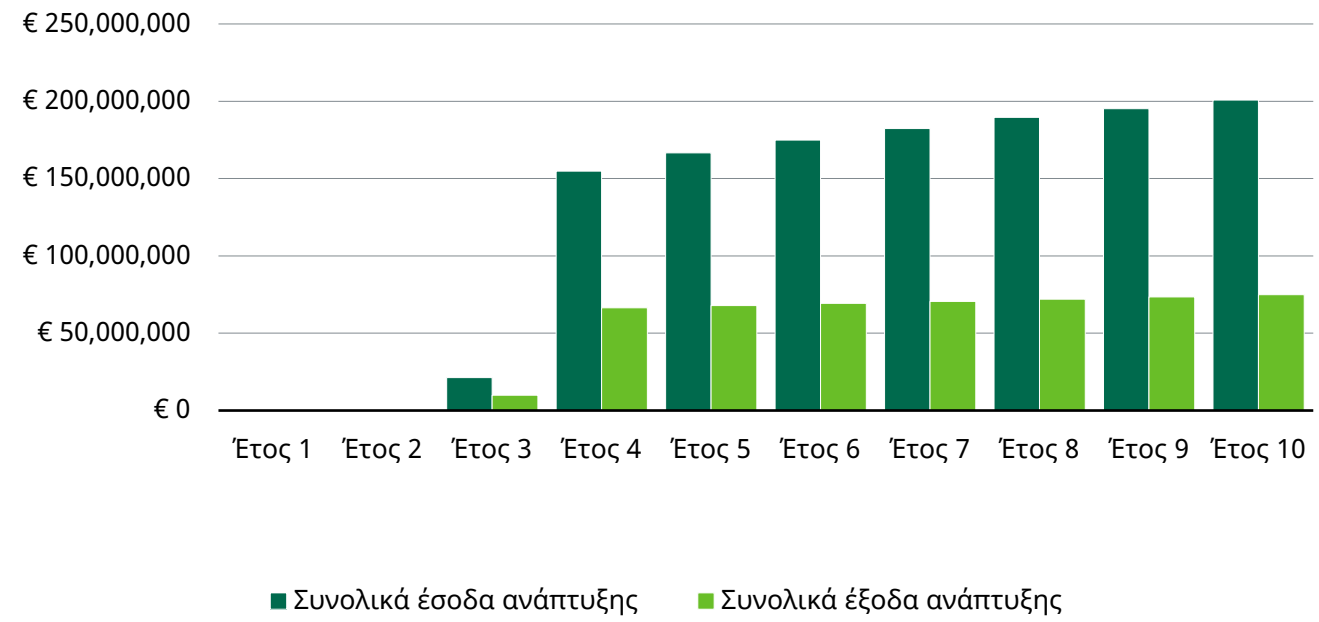
Θέατρο

Γενικές παραδοχές			
- 9μήνες λειτουργία/3 ημέρες την εβδομάδα		12/μήνα	108/έτος
- Αριθμός Θέσεων	1.400	16.800	151.200
- Πληρότητα 80%	1.120	13.440	120.960
- Comps 10% / παράσταση	112	1.344	12.096
- Μέση τιμή ανά θεατή €45	50.400 €	604.800 €	5.443.200 €
- Comps 10% / παράσταση	5.040 €	60.480 €	544.320 €

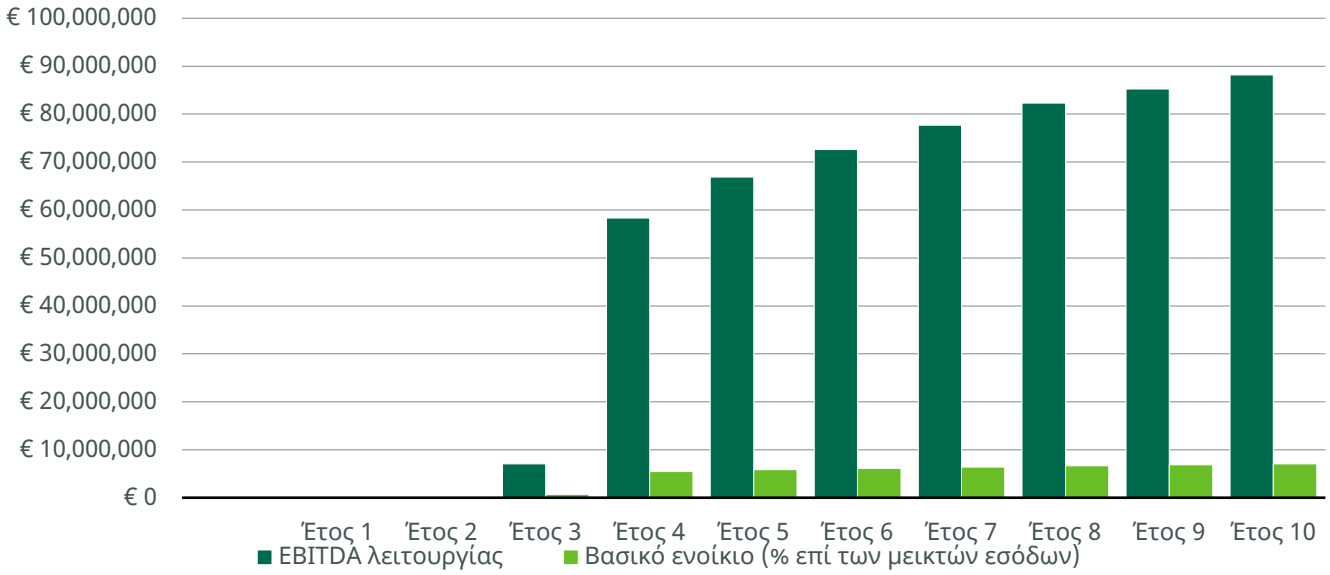
Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Γενικές παραδοχές			
- Κόστος/παράσταση/ημέρα €20.000	20.000 €	240.000 €	2.160.000 €
- FTEs 15/μήνα για 9μήνες			

Διάρθρωση εσόδων και εξόδων λειτουργίας τα πρώτα 10 έτη



Εξέλιξη βασικού ενοικίου και EBITDA για τα πρώτα 10 έτη



Τα λοιπά δεδομένα και παραδοχές του υποδείγματος αξιοποίησης παρουσιάζονται αναλυτικά στους σχετικούς πίνακες με τα αποτελέσματα της εκτίμησης.

Προσδιορισμός δίκαιου μισθώματος

Σε περιπτώσεις ακινήτων αντίστοιχης χρήσης με την προτεινόμενη ανάπτυξη, όπου η αξία του ακινήτου είναι συνδεδεμένη με τη λειτουργία της επιχείρησης, η αγοραία μισθωτική αξία προσδιορίζεται ως ποσοστό των λειτουργικών εσόδων. Προκειμένου ένας εν δυνάμει μισθωτής να καταβάλει μίσθωμα που καθιστά βιώσιμη την επένδυσή του, το ποσοστό αυτό ελέγχεται σε συνάρτηση με το δείκτη Μίσθωμα/Καθαρά Κέρδη προ Φόρων, Τόκων, Αποσβέσεων και Ενοικίων (EBITDAR). Με βάση τα παραπάνω ο προσδιορισμός της αγοραίας μισθωτικής αξίας περιλαμβάνει 3 στάδια.

Το πρώτο στάδιο της ανάλυσης αφορά τον προσδιορισμό:

- του εύλογα διατηρήσιμου κύκλου εργασιών (ΕΔΚΕ) που δύναται να παραχθεί στο ακίνητο από τον εύλογα αποδοτικό διαχειριστή (ΕΑΔ),
- του ακαθάριστου κέρδους που απορρέει από τον ΕΔΚΕ και τέλος
- του εύλογα διατηρήσιμου λειτουργικού κέρδους (ΕΔΛΚ), στο οποίο αντικατοπτρίζονται τα αναμενόμενα από τον ΕΑΔ κόστη και προβλέψεις.

Το δεύτερο στάδιο αφορά τον καθορισμό του αγοραίου μισθώματος ως ποσοστό πλέον του κύκλου εργασιών. Το ποσοστό αυτό κυμαίνεται από 15% έως 25%, αναλόγως της εμπορικότητας της κάθε μονάδας και κατά συνέπεια του ποσοστού κερδοφορίας που μπορεί να επιτευχθεί. Σε περιπτώσεις ακινήτων που αφορούν αναπτύξεις και όχι υφιστάμενες επιχειρήσεις, όπου οι δαπάνες κατασκευής βαραίνουν τον διαχειριστή, το ποσοστό είναι σημαντικά χαμηλότερο και κυμαίνεται μεταξύ 3,00% και 5,00%.

Το τρίτο και τελευταίο στάδιο αφορά τον έλεγχο του δείκτη μίσθωμα/ EBITDAR. Βάσει στοιχείων της αγοράς, ο δείκτης είθισται να διαμορφώνεται περί το 40%-60% του EBITDAR σε ακίνητα που δεν απαιτούν δαπάνες κεφαλαίου και δύσκολα ξεπερνά το 10% σε ακίνητα όπου απαιτείται κατασκευή.

Με βάση τα παραπάνω, για τον προσδιορισμό ενός δίκαιου μισθώματος υποθέσαμε ότι αυτό θα υπολογίζεται αποκλειστικά ως ποσοστό των Λειτουργικών εσόδων (μεταβαλλόμενο μίσθωμα), σε ποσοστό ίσο με 3,50%, χωρίς να υπάρχει σταθερό ποσό, με εξαίρεση τη διάρκεια κατασκευής (2,83 έτη) όπου μισθωτής δεν θα καταβάλλει μίσθωμα. Κατά συνέπεια, το ετήσιο μίσθωμα για το 1^{ο} έτος πλήρης λειτουργίας της ανάπτυξης (4^{ο} έτος χρηματοροής) ισούται με €5.422.118, ενώ το μέσο μίσθωμα για τα πρώτα 10 έτη (πλήρους) λειτουργίας ανέρχεται σε €6.627.730,28. Τα παραπάνω αντιστοιχούν σε ποσοστό 9% επί του EBITDAR.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Συντελεστής προεξόφλησης

Ο συντελεστής προεξόφλησης ή συντελεστής παρούσας αξίας αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium), βάσει του τύπου e = RFR + Rp.

Βάσει της διεθνούς βιβλιογραφίας για τον προσδιορισμό του Rp (risk premium) χρησιμοποιείται ο τύπος:

K = e – g +d = RFR + Rp - g +d

Όπου:

K: αρχική απόδοση του ακινήτου

e: η αιτούμενη απόδοση (επιτόκιο προεξόφλησης)

g: η πραγματική αύξηση του μισθώματος

d: η ετήσια απαξίωση του ακινήτου (φυσική, τεχνική και λειτουργική)

Κατά συνέπεια ο τύπος διαμορφώνεται ως εξής:

K = RFR + Rp – g + d ↔ Rp = K – RFR + g –d ↔ e = RFR + K – RFR + g – d = K + g - d

Κατά συνέπεια το επιτόκιο προεξόφλησης αποτελεί το άθροισμα της αρχικής απόδοσης του ακινήτου, ενσωματώνοντας τη φερεγγυότητα του μισθωτή και τη δομή του μισθωτηρίου, της μέσης ετήσιας πραγματικής εξέλιξης του αγοραίου μισθώματος και της απαξίωσης του ακινήτου. Δεδομένου ότι σε περιπτώσεις αντίστοιχων ακινήτων η φυσική, τεχνική και λειτουργική απαξίωση είναι πολύ μικρή ο τύπος καταλήγει σε e = K + g.

Βάσει αυτών ο συντελεστής προεξόφλησης καθορίστηκε σε ποσοστό **10,30%.** Με βάση τη γνώση και αίσθηση που έχουμε για την ελληνική αγορά ακινήτων και βάσει των στοιχείων που προέκυψαν από συζητήσεις μας με εν δυνάμει επενδυτές ο εν λόγω συντελεστής κρίνεται εύλογος.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Αξία ακινήτου

Δίκαιη αξία

Εκτιμούμε ότι η Δίκαιη Αξία του δικαιώματος επιφανείας του ακινήτου που βρίσκεται στη θέση Δηλαβέρη, στην ΠΕ 5 Δήμου Αμαρουσίου, για 60 έτη, με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 1η Σεπτεμβρίου 2025, βάσει συγκεκριμένης χρήσης και επιχειρηματικού σχεδίου, συγκεκριμένων ειδικών παραδοχών και συγκεκριμένων υποχρεώσεων του χρήστη, κατόπιν στρογγυλοποίησης, είναι:

€ 54.500.000

(Πενήντα Τέσσερα Εκατομμύρια Πεντακόσιες Χιλιάδες Ευρώ)

Για τους σκοπούς της εκτίμησης, η ως άνω δίκαιη αξία κρίνεται εύλογη, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, ενώ αντιπροσωπεύει τα αντίστοιχα συμφέροντα των μερών.

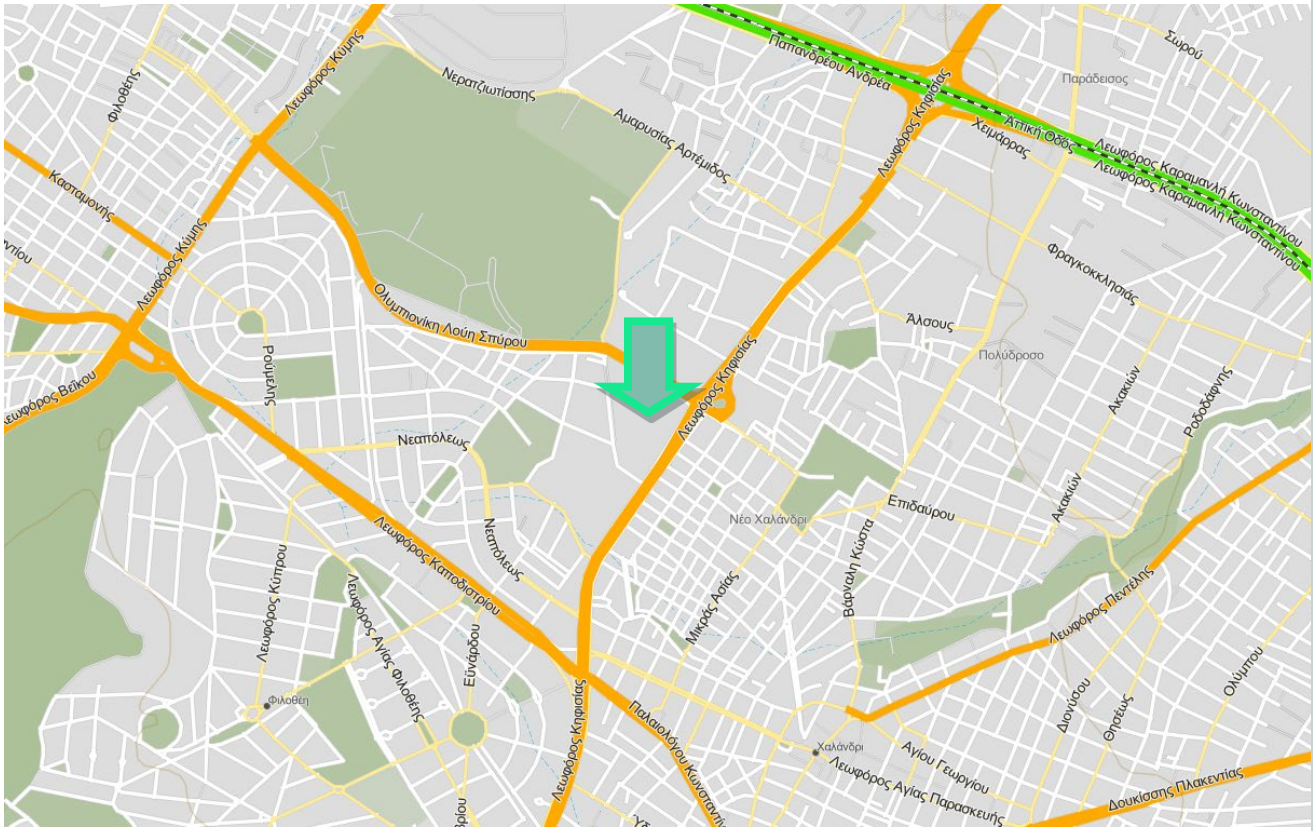
Οι πλήρεις πίνακες υπολογισμών επισυνάπτονται στο σχετικό παράρτημα της παρούσης

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι: Χάρτης τοποθεσίας

Απόσπασμα χάρτη περιοχής



Πηγή υποβάθρου: xo.gr

Δορυφορική φωτογραφία θέσης ακινήτου και απεικόνιση των ορίων του



Πηγή υποβάθρου: maps.gov.gr

Παράρτημα ΙΙ: Φωτογραφίες

Άποψη ακινήτου
Άποψη από την οδό Αλκυονέως



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη ακινήτου
Άποψη από την οδό Τζαφέρη



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη ακινήτου
Τμήμα 4ου υπογείου



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Άποψη ακινήτου
Τμήμα ιδιοκτησίας «ΙΣΚΑΤ»



Πηγή: ΑΞΙΕΣ ΑΕ

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Παράρτημα ΙΙΙ: Πίνακες συγκριτικών στοιχείων

Πωλήσεις οικοπέδων (δικαίωμα πλήρης κυριότητας)

Τοποθεσία	Εμβαδόν	Οικοδομική άδεια	Ημερομηνία συναλλαγής	Συντελεστής δόμησης	Συντελεστής δόμησης (Ν4067/2012)	Τιμή € /τμ γης
Σωρού	1.509,27 τμ	Ναι	2024-Q3	0,67	0,80	1.722,69
Αιγιαλείας	496,41 τμ	Όχι	2025-Q1	0,60	0,66	1.531,00
Κηφισίας	15.448,00 τμ	Όχι	2025-Q1	0,60	0,66	2.006,73
Χειμάρρας	2.703,13 τμ	Όχι	2023-Q1	1,00	1,60	1.985,37

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Παράρτημα IV: Πίνακες υπολογισμών

Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών : Σενάριο ανάπτυξης : Καζίνο με τουριστικές & ψυχαγωγικές χρήσεις				Χρηματοροή - Μελλοντικές Τιμές (€)								
Κτήμα Δηλαβέρη, ΟΤ Γ140 Λ. Κηφίσας και οδοί Σπύρου Λούη, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου Δήμος Αμαρουσίου		Έτος 1 1-Σεπ-25 31-Αυγ-26	Έτος 2 1-Σεπ-26 31-Αυγ-27	Έτος 3 1-Σεπ-27 31-Αυγ-28	Έτος 4 1-Σεπ-28 31-Αυγ-29	Έτος 5 1-Σεπ-29 31-Αυγ-30	Έτος 6 1-Σεπ-30 31-Αυγ-31	Έτος 7 1-Σεπ-31 31-Αυγ-32	Έτος 8 1-Σεπ-32 31-Αυγ-33	Έτος 9 1-Σεπ-33 31-Αυγ-34	Έτος 10 1-Σεπ-34 31-Αυγ-35
1. Εσόδα ανάπτυξης Καζίνου	Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Επισκεψιμότητα		0	0	202.430	1.457.066	1.554.429	1.611.809	1.664.246	1.714.215	1.748.499	1.783.469
% αύξηση						*6,68%*	*3,69%*	*3,25%*	*3,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Έσοδα από τραπέζια τυχερών παιγνίων		*0*	*0*	7.117.000	*50.654.300*	*54.597.300*	*57.198.000*	*59.684.000*	*62.101.300*	*63.964.339*	*65.883.269*
% αύξηση						*7,78%*	*4,76%*	*4,35%*	*4,05%*	*3,00%*	*3,00%*
Ηλεκτρονικές ρουλέτες (TBRs)		*0*	*0*	752.200	*5.353.600*	*5.770.400*	*6.045.200*	*6.308.100*	*6.563.600*	*6.760.508*	*6.963.323*
% αύξηση						*7,79%*	*4,76%*	*4,35%*	*4,05%*	*3,00%*	*3,00%*
Παιγνιομηχανήματα (slots)		*0*	*0*	11.418.200	*81.266.400*	*87.592.100*	*91.764.700*	*95.753.300*	*99.631.900*	*102.620.857*	*105.699.483*
% αύξηση						*7,78%*	*4,76%*	*4,35%*	*4,05%*	*3,00%*	*3,00%*
Έσοδο ανά επίσκεψη		0,00	0,00	95,28	94,21	95,19	96,17	97,19	98,18	99,14	100,11
% αύξηση		*0,00%*	*0,00%*		*-1,12%*	*1,03%*	*1,03%*	*1,06%*	*1,02%*	*0,98%*	*0,98%*
Συνολικά μεικτά έσοδα από καζίνο		0	0	19.287.400	137.274.300	147.959.800	155.007.900	161.745.400	168.296.800	173.345.704	178.546.075
2. Εσόδα ανάπτυξης ξενοδοχείου	Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Αριθμός ημερών		365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
Σύνολο δωματίων		0	0	140	140	140	140	140	140	140	140
Σύνολο σουίτων		0	0	10	10	10	10	10	10	10	10
Σύνολο μονάδων		0	0	150	150	150	150	150	150	150	150
Πληρότητα		0,00%	0,00%	*70,00%*	*73,33%*	78,33%	83,33%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
ADR - Δωμάτια & Σουίτες		0	0	257	262	270	279	287	295	304	313
% ετήσια μεταβολή					*2,13%*	*3,13%*	*3,03%*	*2,94%*	*2,88%*	*3,00%*	*2,00%*
Συνολικά έσοδα - μη συμπ. παροχών στους παίκτες		0	0	1.671.000	10.529.600	11.598.100	12.712.300	13.381.500	13.728.000	14.139.840	14.564.035
% ετήσια μεταβολή					*530,14%*	*10,15%*	*9,61%*	*5,26%*	*2,59%*	*3,00%*	*2,00%*
Δωμάτια & Σουίτες- Παροχή στους παίκτες του καζίνο		0	0	(531.600)	(3.350.500)	(3.690.300)	(4.044.600)	(4.257.600)	(4.368.100)	(4.499.143)	(4.634.117)
% παροχής προς το σύνολο των εσόδων				31,81%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%
Συνολικά μεικτά έσοδα από ξενοδοχείο		0	0	1.139.400	7.179.100	7.907.800	8.667.700	9.123.900	9.359.900	9.640.697	9.929.918
3. Εσόδα ανάπτυξης από χώρους ψυχαγωγίας	Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός Καζίνου				0	0	2	2	2	2	2	2
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός ξενοδοχείου				0	0	1	1	1	1	1	1
Αριθμός καταστημάτων προς μίσθωση				0	0	4	4	4	4	4	4
Σύνολο καταστημάτων				0	0	7	7	7	7	7	7
Ημερολογιακές ημέρες		365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
3.1 Καταστήματα καζίνου και ξενοδοχείου											
Αριθμός θέσεων καταστημάτων καζίνου και ξενοδοχείου		0	0	100	100	100	100	100	100	100	100
Πληρότητα		0,00%	0,00%	20,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Μέσο έσοδο ανά θέση		0	0	84	84	88	91,12	91,12	91,12	91,12	91,12
Ετήσιο μεικτό έσοδο εστιατορίων καζίνου & ξενοδοχείου		0	0	2.037.680,00	14.183.115,00	15.070.799,00	15.655.887,00	16.232.738,00	16.792.747,00	17.128.601,94	17.471.173,98
% μεταβολή						*6,26%*	*3,88%*	*3,68%*	*3,45%*	*2,00%*	*2,00%*
Γεύματα - παροχή στους επισκέπτες		0	0	(1.672.300)	(11.877.400)	(12.652.100)	(13.128.200)	(13.578.200)	(14.007.700)	(14.287.854)	(14.573.611)
% αξίας δωρεάν γευμάτων				82,07%	*83,74%*	*83,95%*	*83,85%*	*83,65%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο		**0**	**0**	**365.380**	**2.305.715**	**2.418.699**	**2.527.687**	**2.654.538**	**2.785.047**	**2.840.748**	**2.897.563**
3.2 Καταστήματα προς ενοικίαση											
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - κύριας χρήσης		0	0	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - εξωτερικοί χώροι		0	0	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520
Συνολική επιφάνεια Spa		0	0	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970
Αγοραία τιμή μονάδας- Κύρια χρήση		0	0	70	70	72	74	76	79	81	83
% μεταβολή					*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Εξωτερική χώροι				25	25	26	27	27	28	29	30
% μεταβολή					*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Spa				20	20	21	21	22	23	23	24
% μεταβολή						*3,00%*	3,00%	3,00%	3,00%	*3,00%*	*2,00%*
Ετήσιο μεικτό έσοδο / ενοίκια καταστημάτων		0,00	0,00	390.000,00	2.379.040,00	2.453.360,00	2.535.560,00	2.617.760,00	2.699.960,00	2.753.959,20	2.809.038,38
% μεταβολή					*510,01%*	*3,12%*	*3,35%*	*3,24%*	3,14%	*2,00%*	*2,00%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο		**0,00**	**0,00**	**390.000**	**2.379.040**	**2.453.360**	**2.535.560**	**2.617.760**	**2.699.960**	**2.753.959**	**2.809.038**
Συνολικά μεικτά έσοδα από καταστήματα και		0	0	755.380	4.684.755	4.872.059	5.063.247	5.272.298	5.485.007	5.594.707	5.706.601
4. Εσόδα θεάτρου											
Ημέρες λειτουργίας		0	0	24	108	108	108	108	108	108	108
Αριθμός θέσεων	*1.400*										
Πληρότητα	*80,00%*										
Επιπλέον έσοδα ανά παράσταση	*10,00%*										
Έσοδα θεάτρου *Μέση τιμή ανά θεατή*	*€ 45,00 /άτομο*	0	0	0	5.526.938	5.702.863	5.873.949	6.050.168	6.231.673	6.293.989	6.356.929
% μεταβολή						3,18%	3,00%	3,00%	3,00%	*1,00%*	1,00%
Παροχή υπηρεσίας στους επισκέπτες *10,00%*		0	0	0	(483.840)	(483.840)	(483.840)	(483.840)	(483.840)	(488.678)	(493.565)
% παροχής						8,48%	8,24%	8,00%	7,76%	*7,76%*	7,76%
Συνολικά μεικτά έσοδα θεάτρου		0	0	0	5.043.098	5.219.023	5.390.109	5.566.328	5.747.833	5.805.311	5.863.364
5. Εσόδα parking											
Ημερήσιο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (γενικές θ 1.536 θέσεις	*€ 10,00 /θέση/ημέρα*	*(100% πληρότητα)*									
Μηνιαίο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (καζίνο) 800 θέσεις	*€ 60,00 /θέση/μήνα*	*(100% πληρότητα)*									
Έσοδα parking		0	0	518.320	3.051.400	3.051.400	3.051.400	3.059.760	3.051.400	3.059.760	3.068.143
% μεταβολή						0,00%	0,00%	0,27%	-0,27%	*0,27%*	0,27%
Θέσεις στάθμευσης ως παροχή		0	0	(434.000)	(2.555.000)	(2.555.000)	(2.555.000)	(2.562.000)	(2.555.000)	(2.562.000)	(2.569.019)
% μεταβολή						0,00%	0,00%	0,27%	-0,27%	*0,27%*	0,27%
Συνολικά μεικτά έσοδα parking		0	0	84.320	496.400	496.400	496.400	497.760	496.400	497.760	499.124
6. Άλλα έσοδα											
Άλλα έσοδα *0,50%*		0	0	40.000	240.000	240.000	240.000	240.000	240.000	241.200	242.406
Συνολικά έσοδα προτεινόμενης ανάπτυξης		**0**	**0**	**21.306.500**	**154.917.653**	**166.695.082**	**174.865.356**	**182.445.686**	**189.625.940**	**195.125.379**	**200.787.488**
					627,1%	7,6%	4,9%	4,3%	3,9%	2,9%	2,9%
1. Λειτουργικά έξοδα											
1.1) Προσωπικό καζίνου											
Αριθμός προσωπικού		0	0	*139*	*833*	838	842	846	850	854	858
% ετήσια αύξηση προσωπικού		0,00%	0,00%	0,00%	500,00%	0,60%	0,48%	0,48%	*0,48%*	0,48%	0,48%
Μηνιαίο κόστος μισθοδοσίας ανά άτομο		0	0	3.386	3.386	3.420	3.454	3.489	3.523	3.559	3.594
% ετήσια αύξηση μισθοδοσίας		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	*1,00%*	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.2) Προσωπικό ξενοδοχείου											
Αριθμός προσωπικού		0	0	*136*	*136*	137	137	138	139	139	140
% ετήσια αύξηση προσωπικού		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθοδοσίας ανά άτομο		0	0	2.200	2.200	2.222	2.244	2.267	2.289	2.312	2.335
% ετήσια αύξηση μισθοδοσίας		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	*1,00%*	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.3) Προσωπικό θεάτρου & parking											
Αριθμός προσωπικού		0	0	*21*	*21*	21	21	21	21	21	21
% ετήσια αύξηση προσωπικού		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Μηνιαίο κόστος μισθοδοσίας ανά άτομο		0	0	2.200	2.200	2.222	2.244	2.267	2.289	2.312	2.335
% ετήσια αύξηση μισθοδοσίας		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	*1,00%*	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά ετήσια έξοδα μισθοδοσίας		0	0	5.999.900	38.253.900	38.637.600	39.025.100	39.416.100	39.811.900	40.210.019	40.612.119
2) Έξοδα προώθησης / marketing		0	0	1.209.200	8.409.400	8.709.100	9.026.900	9.417.000	9.787.100	10.171.745	10.571.508
% ετήσια μεταβολή					595,45%	3,56%	3,65%	4,32%	3,93%	*3,93%*	3,93%
Συνολικά έξοδα προώθησης & marketing		0	0	1.209.200	8.409.400	8.709.100	9.026.900	9.417.000	9.787.100	10.171.745	10.571.508
3) Έξοδα παραστάσεων		0	0	0	2.160.000	2.160.000	2.160.000	2.160.000	2.160.000	2.181.600	2.203.416
% ετήσια μεταβολή					0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	*1,00%*	1,00%
Συνολικά λοιπά έξοδα		0	0	0	2.160.000	2.160.000	2.160.000	2.160.000	2.160.000	2.181.600	2.203.416
4) Λοιπά έξοδα συντήρισης		0	0	2.610.400	17.637.400	18.392.400	19.028.300	19.651.200	20.249.400	20.865.810	21.500.984
% ετήσια μεταβολή					575,66%	4,28%	3,46%	3,27%	3,04%	*3,04%*	3,04%
Συνολικά λοιπά έξοδα		0	0	2.610.400	17.637.400	18.392.400	19.028.300	19.651.200	20.249.400	20.865.810	21.500.984
Συνολικά λειτουργικά έξοδα		0	0	9.819.500	66.460.700	67.899.100	69.240.300	70.644.300	72.008.400	73.429.174	74.888.027
2. Φόροι παιγνίων		0,00	0,00	4.436.102,00	30.156.289,00	31.915.504,00	33.013.277,00	34.114.172,00	35.293.424,00	36.513.440,15	37.775.629,58
% μεταβολή					579,79%	5,83%	3,44%	3,33%	3,46%	3,46%	3,46%
EBITDAR λειτουργίας		0	0	7.050.898	58.300.664	66.880.478	72.611.779	77.687.214	82.324.116	85.182.765	88.123.832
3. Λοιπά έξοδα / νομικές υπηρεσίες κά		0	0	1.279.200	10541600	11526700	12317600	13061500	13618300	14.198.836	14.804.119
% μεταβολή					724,08%	9,34%	6,86%	6,04%	4,26%	4,26%	4,26%
EBITDAR		0	0	5.771.698	47.759.064	55.353.778	60.294.179	64.625.714	68.705.816	70.983.929	73.319.712
Βασικό ενοίκιο (% επί των μεικτών εσόδων) 3,50%		0	0	745.728	5.422.118	5.834.328	6.120.287	6.385.599	6.636.908	6.829.388	7.027.562
(ως ποσοστό του EBITDA λειτουργίας)				11%	9%	9%	8%	8%	8%	8%	8%
Δίκαιη Αξία **10,30%**	€ 54.530.969										
Συνολική δαπάνη απόκτησης δικαίωματος	**€ 54.530.969.09**										

Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών : Σενάριο ανάπτυξης : Καζίνο με τουριστικές & ψυχαγωγικές χρήσεις	Χρηματοροή - Μελλοντικές Τιμές (€)									
Κτήμα Δηλαβέρη, ΟΤ Γ140 Λ. Κηφίσας και οδού Σπύρου Λούη, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου Δήμος Αμαρουσίου 1-Σεπ-25	Έτος 11 1-Σεπ-35 31-Αυγ-36	Έτος 12 1-Σεπ-36 31-Αυγ-37	Έτος 13 1-Σεπ-37 31-Αυγ-38	Έτος 14 1-Σεπ-38 31-Αυγ-39	Έτος 15 1-Σεπ-39 31-Αυγ-40	Έτος 16 1-Σεπ-40 31-Αυγ-41	Έτος 17 1-Σεπ-41 31-Αυγ-42	Έτος 18 1-Σεπ-42 31-Αυγ-43	Έτος 19 1-Σεπ-43 31-Αυγ-44	Έτος 20 1-Σεπ-44 31-Αυγ-45
1. Εσόδα ανάπτυξης Καζίνου Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Επισκεψιμότητα	1.819.139	1.855.521	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Έσοδα από τραπέζια τυχερών παιγνίων	67.200.935	*68.544.953*	*69.915.852*	*71.314.169*	*72.740.453*	*74.195.262*	*75.679.167*	*77.192.750*	*78.736.605*	*80.311.337*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Ηλεκτρονικές ρουλέτες (TBRs)	7.102.590	*7.244.641*	*7.389.534*	*7.537.325*	*7.688.072*	*7.841.833*	*7.998.670*	*8.158.643*	*8.321.816*	*8.488.252*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Παιγνιομηχανήματα (slots)	*107.813.472*	*109.969.742*	*112.169.137*	*114.412.519*	*116.700.770*	*119.034.785*	*121.415.481*	*123.843.790*	*126.320.666*	*128.847.080*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Έσοδο ανά επίσκεψη	100,11	100,11	100,11	102,11	104,16	106,24	108,36	110,53	112,74	115,00
% αύξηση	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά μεικτά έσοδα από καζίνο	182.116.997	185.759.337	189.474.523	193.264.014	197.129.294	201.071.880	205.093.318	209.195.184	213.379.088	217.646.669
2. Εσόδα ανάπτυξης ξενοδοχείου Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Αριθμός ημερών	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
Σύνολο δωματίων	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Σύνολο σουίτών	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Σύνολο μονάδων	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Πληρότητα	*82,00%*	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
ADR - Δωμάτια & Σουίτες	319	326	332	339	346	352	359	367	374	381
% ετήσια μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά έσοδα - μη συμπ. παροχών στους παίκτες	14.855.316	15.152.422	15.455.471	15.764.580	16.079.872	16.401.469	16.729.498	17.064.088	17.405.370	17.753.478
% ετήσια μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Δωμάτια & Σουίτες- Παροχή στους παίκτες του καζίνο	(4.726.800)	(4.821.336)	(4.917.762)	(5.016.118)	(5.116.440)	(5.218.769)	(5.323.144)	(5.429.607)	(5.538.199)	(5.648.963)
% παροχής προς το σύνολο των εσόδων	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%
Συνολικά μεικτά έσοδα από ξενοδοχείο	10.128.516	10.331.087	10.537.708	10.748.462	10.963.432	11.182.700	11.406.354	11.634.481	11.867.171	12.104.515
3. Εσόδα ανάπτυξης από χώρους ψυχαγωγίας Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός Καζίνου	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός ξενοδοχείου	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Αριθμός καταστημάτων προς μίσθωση	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Σύνολο καταστημάτων	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Ημερολογιακές ημέρες	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
3.1 Καταστήματα καζίνου και ξενοδοχείου										
Αριθμός θέσεων καταστημάτων καζίνου και ξενοδοχείου	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Πληρότητα	*75,00%*	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Μέσο έσοδο ανά θέση	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95
Ετήσιο μεικτό έσοδο εστιατορίων καζίνου & ξενοδοχείου	17.820.597	18.177.009,41	18.540.549,60	18.911.360,59	19.289.587,80	19.675.379,56	20.068.887,15	20.470.264,89	20.879.670,19	21.297.263,59
% μεταβολή	2,00%	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Γεύματα - παροχή στους επισκέπτες	(14.865.083)	(15.162.385)	(15.465.633)	(15.774.945)	(16.090.444)	(16.412.253)	(16.740.498)	(17.075.308)	(17.416.814)	(17.765.151)
% αξίας δωρεάν γευμάτων	83,42%	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο	**2.955.514**	**3.014.624**	**3.074.917**	**3.136.415**	**3.199.144**	**3.263.126**	**3.328.389**	**3.394.957**	**3.462.856**	**3.532.113**
3.2 Καταστήματα προς ενοικίαση										
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - κύριας χρήσης	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - εξωτερικοί χώροι	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520
Συνολική επιφάνεια Spa	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970
Αγοραία τιμή μονάδας- Κύρια χρήση	84	86	88	90	91	93	95	97	99	101
% μεταβολή	2,00%	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Εξωτερική χώροι	30	31	31	32	33	33	34	35	35	36
% μεταβολή	2,00%	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Spa	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29
% μεταβολή	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ετήσιο μεικτό έσοδο / ενοίκια καταστημάτων	2.865.219,15	2.922.523,53	2.980.974,01	3.040.593,49	3.101.405,36	3.163.433,46	3.226.702,13	3.291.236,17	3.357.060,90	3.424.202,12
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο	**2.865.219**	**2.922.524**	**2.980.974**	**3.040.593**	**3.101.405**	**3.163.433**	**3.226.702**	**3.291.236**	**3.357.061**	**3.424.202**
Συνολικά μεικτά έσοδα από καταστήματα και	5.820.733	5.937.148	6.055.891	6.177.009	6.300.549	6.426.560	6.555.091	6.686.193	6.819.917	6.956.315
4. Έσοδα θεάτρου										
Ημέρες λειτουργίας	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Αριθμός θέσεων *1.400*										
Πληρότητα *80,00%*										
Επιπλέον έσοδα ανά παράσταση *10,00%*										
Έσοδα θεάτρου *Μέση τιμή ανά θεατή € 45,00 /άτομο*	6.420.498	6.484.703	6.549.550	6.615.046	6.681.196	6.748.008	6.815.488	6.883.643	6.952.480	7.022.005
% μεταβολή	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Παροχή υπηρεσίας στους επισκέπτες *10,00%*	(498.501)	(503.486)	(508.521)	(513.606)	(518.742)	(523.929)	(529.169)	(534.460)	(539.805)	(545.203)
% παροχής	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%
Συνολικά μεικτά έσοδα θεάτρου	5.921.998	5.981.218	6.041.030	6.101.440	6.162.454	6.224.079	6.286.320	6.349.183	6.412.675	6.476.802
5. Εσόδα parking										
Ημερήσιο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (γενικές θ 1.536 θέσεις *€ 10,00 /θέση/ημέρα (100% πληρότητα)*										
Μηνιαίο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (καζίνο) 800 θέσεις *€ 60,00 /θέση/μήνα (100% πληρότητα)*										
Έσοδα parking	3.076.549	3.084.978	3.093.430	3.101.905	3.110.403	3.118.925	3.127.470	3.136.038	3.144.630	3.153.246
% μεταβολή	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Θέσεις στάθμευσης ως παροχή	(2.576.058)	(2.583.115)	(2.590.192)	(2.597.289)	(2.604.405)	(2.611.540)	(2.618.695)	(2.625.869)	(2.633.064)	(2.640.277)
% μεταβολή	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Συνολικά μεικτά έσοδα parking	500.491	501.862	503.237	504.616	505.999	507.385	508.775	510.169	511.567	512.968
6. Άλλα έσοδα										
Αλλα έσοδα *0,50%*	243.618	244.836	246.060	247.291	248.527	249.770	251.019	252.274	253.535	254.803
Συνολικά έσοδα προτεινόμενης ανάπτυξης	204.732.353	208.755.487	212.858.450	217.042.832	221.310.255	225.662.374	230.100.876	234.627.484	239.243.952	243.952.071
	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
1. Λειτουργικά έξοδα										
1.1) Προσωπικό καζίνου										
Αριθμός προσωπικού	862	866	870	875	879	884	888	892	897	901
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,48%	0,48%	0,48%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	3.630	3.667	3.703	3.814	3.852	3.891	3.930	3.969	4.009	4.049
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.2) Προσωπικό ξενοδοχείου										
Αριθμός προσωπικού	141	142	142	143	144	144	145	146	147	147
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	2.359	2.382	2.406	2.478	2.503	2.528	2.553	2.579	2.605	2.631
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.3) Προσωπικό θεάτρου & parking										
Αριθμός προσωπικού	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	2.359	2.382	2.406	2.478	2.503	2.528	2.553	2.579	2.605	2.631
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά ετήσια έξοδα μισθοδοσίας	41.018.240	41.428.423	41.842.707	42.261.134	42.683.745	43.110.583	43.541.689	43.977.106	44.416.877	44.861.045
2) Έξοδα προώθησης / marketing	10.986.981	11.418.784	11.867.556	12.333.966	12.818.707	13.322.498	13.846.089	14.390.258	14.955.813	15.543.596
% ετήσια μεταβολή	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%
Συνολικά έξοδα προώθησης & marketing	10.986.981	11.418.784	11.867.556	12.333.966	12.818.707	13.322.498	13.846.089	14.390.258	14.955.813	15.543.596
3) Έξοδα παραστάσεων	2.225.450	2.247.705	2.270.182	2.292.884	2.315.812	2.338.970	2.362.360	2.385.984	2.409.844	2.433.942
% ετήσια μεταβολή	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά λοιπά έξοδα	2.225.450	2.247.705	2.270.182	2.292.884	2.315.812	2.338.970	2.362.360	2.385.984	2.409.844	2.433.942
4) Λοιπά έξοδα συντήρισης	22.155.493	22.829.925	23.524.889	24.241.007	24.978.925	25.739.306	26.522.833	27.330.212	28.162.168	29.019.449
% ετήσια μεταβολή	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%
Συνολικά λοιπά έξοδα	22.155.493	22.829.925	23.524.889	24.241.007	24.978.925	25.739.306	26.522.833	27.330.212	28.162.168	29.019.449
Συνολικά λειτουργικά έξοδα	76.386.165	77.924.837	79.505.334	81.128.991	82.797.190	84.511.357	86.272.971	88.083.559	89.944.701	91.858.032
2. Φόροι παιγνίων	39.081.450,13	40.432.410,02	41.830.059,64	43.276.043,27	44.772.001,04	46.319.670,78	47.920.840,06	49.577.358,26	51.291.138,64	53.064.160,65
% μεταβολή	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%
EBITDAR λειτουργίας	89.264.738	90.398.241	91.523.047	92.637.797	93.741.064	94.831.346	95.907.065	96.966.566	98.008.112	99.029.878
3. Λοιπά έξοδα / νομικές υπηρεσίες κά	15.435.206	16.093.195	16.779.233	17.494.517	18.240.292	19.017.860	19.828.574	20.673.848	21.555.156	22.474.033
% μεταβολή	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%
EBITDAR	73.829.533	74.305.046	74.743.813	75.143.281	75.500.772	75.813.486	76.078.491	76.292.718	76.452.956	76.555.846
Βασικό ενοίκιο (% επί των μεικτών εσόδων) 3,50%	7.165.632	7.306.442	7.450.046	7.596.499	7.745.859	7.898.183	8.053.531	8.211.962	8.373.538	8.538.322
(ως ποσοστό του EBITDA λειτουργίας)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	9%	9%
Λίκαιη Αξία **10,30%** € 54.530.969										
Συνολική δαπάνη απόκτησης δικαίωματος **€ 54.530.969,09**										

Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών : Σενάριο ανάπτυξης : Καζίνο με τουριστικές & ψυχαγωγικές χρήσεις	Χρηματοροή - Μελλοντικές Τιμές (€)									
Κτήμα Δηλαβέρη, ΟΤ Γ140	Έτος 21	Έτος 22	Έτος 23	Έτος 24	Έτος 25	Έτος 26	Έτος 27	Έτος 28	Έτος 29	Έτος 30
Λ. Κηφίσας και οδοί Σπύρου Λούη, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου	1-Σεπ-45	1-Σεπ-46	1-Σεπ-47	1-Σεπ-48	1-Σεπ-49	1-Σεπ-50	1-Σεπ-51	1-Σεπ-52	1-Σεπ-53	1-Σεπ-54
Δήμος Αμαρουσίου 1-Σεπ-25	31-Αυγ-46	31-Αυγ-47	31-Αυγ-48	31-Αυγ-49	31-Αυγ-50	31-Αυγ-51	31-Αυγ-52	31-Αυγ-53	31-Αυγ-54	31-Αυγ-55
1. Εσόδα ανάπτυξης Καζίνου Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Επισκεψιμότητα	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632
% αύξηση	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Έσοδα από τραπέζια τυχερών παιγνίων	*81.917.564*	*83.555.916*	*85.227.034*	*86.931.575*	*88.670.206*	*90.443.610*	*92.252.482*	*94.097.532*	*95.979.483*	*97.899.072*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Ηλεκτρονικές ρουλέτες (TBRs)	*8.658.017*	*8.831.178*	*9.007.801*	*9.187.957*	*9.371.716*	*9.559.151*	*9.750.334*	*9.945.340*	*10.144.247*	*10.347.132*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Παιγνιομηχανήματα (slots)	*131.424.021*	*134.052.502*	*136.733.552*	*139.468.223*	*142.257.587*	*145.102.739*	*148.004.794*	*150.964.890*	*153.984.187*	*157.063.871*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Έσοδο ανά επίσκεψη	117,30	119,64	122,04	124,48	126,97	129,51	132,10	134,74	137,43	140,18
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά μεικτά έσοδα από καζίνο	221.999.603	226.439.595	230.968.387	235.587.754	240.299.509	245.105.500	250.007.610	255.007.762	260.107.917	265.310.075
2. Εσόδα ανάπτυξης ξενοδοχείου Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Αριθμός ημερών	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
Σύνολο δωματίων	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Σύνολο σουίτών	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Σύνολο μονάδων	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Πληρότητα	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
ADR - Δωμάτια & Σουίτες	389	397	405	413	421	430	438	447	456	465
% ετήσια μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά έσοδα - μη συμπ. παροχών στους παίκτες	18.108.547	18.470.718	18.840.133	19.216.935	19.601.274	19.993.299	20.393.165	20.801.029	21.217.049	21.641.390
% ετήσια μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Δωμάτια & Σουίτες- Παροχή στους παίκτες του καζίνο	(5.761.942)	(5.877.181)	(5.994.725)	(6.114.619)	(6.236.912)	(6.361.650)	(6.488.883)	(6.618.661)	(6.751.034)	(6.886.055)
% παροχής προς το σύνολο των εσόδων	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%
Συνολικά μεικτά έσοδα από ξενοδοχείο	12.346.605	12.593.537	12.845.408	13.102.316	13.364.362	13.631.649	13.904.282	14.182.368	14.466.015	14.755.336
3. Εσόδα ανάπτυξης από χώρους ψυχαγωγίας Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός Καζίνου	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός ξενοδοχείου	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Αριθμός καταστημάτων προς μίσθωση	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Σύνολο καταστημάτων	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Ημερολογιακές ημέρες	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
3.1 Καταστήματα καζίνου και ξενοδοχείου										
Αριθμός θέσεων καταστημάτων καζίνου και ξενοδοχείου	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Πληρότητα	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Μέσο έσοδο ανά θέση	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95
Ετήσιο μεικτό έσοδο εστιατορίων καζίνου & ξενοδοχείου	21.723.208,86	22.157.673,04	22.600.826,50	23.052.843,03	23.513.899,89	23.984.177,89	24.463.861,45	24.953.138,68	25.452.201,45	25.961.245,48
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Γεύματα - παροχή στους επισκέπτες	(18.120.454)	(18.482.863)	(18.852.520)	(19.229.570)	(19.614.162)	(20.006.445)	(20.406.574)	(20.814.705)	(21.230.999)	(21.655.619)
% αξίας δωρεάν γευμάτων	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο	**3.602.755**	**3.674.810**	**3.748.307**	**3.823.273**	**3.899.738**	**3.977.733**	**4.057.288**	**4.138.433**	**4.221.202**	**4.305.626**
3.2 Καταστήματα προς ενοικίαση										
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - κύριας χρήσης	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - εξωτερικοί χώροι	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520
Συνολική επιφάνεια Spa	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970
Αγοραία τιμή μονάδας- Κύρια χρήση	103	105	107	109	111	114	116	118	121	123
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Εξωτερική χώροι	37	37	38	39	40	41	41	42	43	44
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Spa	29	30	31	31	32	32	33	34	34	35
% μεταβολή	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ετήσιο μεικτό έσοδο / ενοίκια καταστημάτων	3.492.686,16	3.562.539,88	3.633.790,68	3.706.466,49	3.780.595,82	3.856.207,74	3.933.331,89	4.011.998,53	4.092.238,50	4.174.083,27
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο	**3.492.686**	**3.562.540**	**3.633.791**	**3.706.466**	**3.780.596**	**3.856.208**	**3.933.332**	**4.011.999**	**4.092.239**	**4.174.083**
Συνολικά μεικτά έσοδα από καταστήματα και	7.095.441	7.237.350	7.382.097	7.529.739	7.680.334	7.833.941	7.990.619	8.150.432	8.313.441	8.479.709
4. Εσόδα θεάτρου										
Ημέρες λειτουργίας	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Αριθμός θέσεων *1.400*										
Πληρότητα *80,00%*										
Επιπλέον έσοδα ανά παράσταση *10,00%*										
Έσοδα θεάτρου *Μέση τιμή ανά θεατή € 45,00 /άτομο*	7.092.225	7.163.147	7.234.778	7.307.126	7.380.197	7.453.999	7.528.539	7.603.825	7.679.863	7.756.662
% μεταβολή	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Παροχή υπηρεσίας στους επισκέπτες *10,00%*	(550.655)	(556.162)	(561.723)	(567.340)	(573.014)	(578.744)	(584.531)	(590.377)	(596.281)	(602.243)
% παροχής	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%
Συνολικά μεικτά έσοδα θεάτρου	6.541.570	6.606.985	6.673.055	6.739.786	6.807.184	6.875.255	6.944.008	7.013.448	7.083.582	7.154.418
5. Έσοδα parking										
Ημερήσιο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (γενικές θ 1.536 θέσεις *€ 10,00 /θέση/ημέρα (100% πληρότητα)*										
Μηνιαίο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (καζίνο) 800 θέσεις *€ 60,00 /θέση/μήνα (100% πληρότητα)*										
Έσοδα parking	3.161.885	3.170.547	3.179.234	3.187.944	3.196.678	3.205.436	3.214.218	3.223.024	3.231.854	3.240.709
% μεταβολή	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Θέσεις στάθμευσης ως παροχή	(2.647.511)	(2.654.764)	(2.662.038)	(2.669.331)	(2.676.644)	(2.683.978)	(2.691.331)	(2.698.704)	(2.706.098)	(2.713.512)
% μεταβολή	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Συνολικά μεικτά έσοδα parking	514.374	515.783	517.196	518.613	520.034	521.458	522.887	524.320	525.756	527.197
6. Άλλα έσοδα										
Άλλα έσοδα *0,50%*	256.077	257.357	258.644	259.937	261.237	262.543	263.856	265.175	266.501	267.833
Συνολικά έσοδα προτεινόμενης ανάπτυξης	248.753.669	253.650.607	258.644.786	263.738.145	268.932.660	274.230.346	279.633.262	285.143.504	290.763.212	296.494.569
	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
1. Λειτουργικά έξοδα										
1.1) Προσωπικό καζίνου										
Αριθμός προσωπικού	906	910	915	919	924	929	933	938	943	947
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	4.089	4.130	4.172	4.213	4.256	4.298	4.341	4.384	4.428	4.473
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.2) Προσωπικό ξενοδοχείου										
Αριθμός προσωπικού	148	149	150	150	151	152	153	153	154	155
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	2.657	2.684	2.710	2.738	2.765	2.793	2.821	2.849	2.877	2.906
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.3) Προσωπικό θεάτρου & parking										
Αριθμός προσωπικού	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Μηνιαίο κόστος μισθοδοσίας ανά άτομο	2.657	2.684	2.710	2.738	2.765	2.793	2.821	2.849	2.877	2.906
% ετήσια αύξηση μισθοδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά ετήσια έξοδα μισθοδοσίας	45.309.656	45.762.752	46.220.380	46.682.584	47.149.410	47.620.904	48.097.113	48.578.084	49.063.865	49.554.503
2) Έξοδα προώθησης / marketing	16.154.479	16.789.370	17.449.213	18.134.990	18.847.718	19.588.457	20.358.308	21.158.415	21.989.968	22.854.201
% ετήσια μεταβολή	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%
Συνολικά έξοδα προώθησης & marketing	16.154.479	16.789.370	17.449.213	18.134.990	18.847.718	19.588.457	20.358.308	21.158.415	21.989.968	22.854.201
3) Έξοδα παραστάσεων	2.458.281	2.482.864	2.507.693	2.532.770	2.558.098	2.583.679	2.609.515	2.635.610	2.661.967	2.688.586
% ετήσια μεταβολή	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά λοιπά έξοδα	2.458.281	2.482.864	2.507.693	2.532.770	2.558.098	2.583.679	2.609.515	2.635.610	2.661.967	2.688.586
4) Λοιπά έξοδα συντήρισης	29.902.827	30.813.096	31.751.074	32.717.604	33.713.557	34.739.828	35.797.339	36.887.042	38.009.917	39.166.972
% ετήσια μεταβολή	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%
Συνολικά λοιπά έξοδα	29.902.827	30.813.096	31.751.074	32.717.604	33.713.557	34.739.828	35.797.339	36.887.042	38.009.917	39.166.972
Συνολικά λειτουργικά έξοδα	93.825.243	95.848.082	97.928.360	100.067.948	102.268.782	104.532.867	106.862.275	109.259.152	111.725.715	114.264.263
2. Φόροι παιγνίων	54.898.472,14	56.796.191,75	58.759.511,35	60.790.698,60	62.892.099,54	65.066.141,29	67.315.334,88	69.642.278,16	72.049.658,76	74.540.257,22
% μεταβολή	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%
EBITDAR λειτουργίας	100.029.954	101.006.333	101.956.915	102.879.499	103.771.778	104.631.338	105.455.652	106.242.075	106.987.838	107.690.049
3. Λοιπά έξοδα / νομικές υπηρεσίες κά	23.432.080	24.430.969	25.472.439	26.558.306	27.690.463	28.870.883	30.101.622	31.384.827	32.722.734	34.117.675
% μεταβολή	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%
EBITDAR	76.597.873	76.575.364	76.484.476	76.321.192	76.081.315	75.760.456	75.354.030	74.857.247	74.265.104	73.572.373
Βασικό ενοίκιο (% επί των μεικτών εσόδων) 3,50%	8.706.378	8.877.771	9.052.568	9.230.835	9.412.643	9.598.062	9.787.164	9.980.023	10.176.712	10.377.310
(ως ποσοστό του EBITDA λειτουργίας)	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	10%	10%
Δίκαιη Αξία **10,30%** € 54.530.969										
Συνολική δαπάνη απόκτησης δικαίωματος	**€ 54.530.969,09**									

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών : Σενάριο ανάπτυξης : Καζίνο με τουριστικές & ψυχαγωγικές χρήσεις	Χρηματοροή - Μελλοντικές Τιμές (€)									
Κτήμα Δηλαβέρη, ΟΤ Γ140 Λ. Κηφίσας και οδοί Σπύρου Λούη, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου Δήμος Αμαρουσίου 1-Σεπ-25	Έτος 31 1-Σεπ-55 31-Αυγ-56	Έτος 32 1-Σεπ-56 31-Αυγ-57	Έτος 33 1-Σεπ-57 31-Αυγ-58	Έτος 34 1-Σεπ-58 31-Αυγ-59	Έτος 35 1-Σεπ-59 31-Αυγ-60	Έτος 36 1-Σεπ-60 31-Αυγ-61	Έτος 37 1-Σεπ-61 31-Αυγ-62	Έτος 38 1-Σεπ-62 31-Αυγ-63	Έτος 39 1-Σεπ-63 31-Αυγ-64	Έτος 40 1-Σεπ-64 31-Αυγ-65
1. Εσόδα ανάπτυξης Καζίνου Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Επισκεψιμότητα	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632
% αύξηση	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Έσοδα από τραπέζια τυχερών παιγνίων	*99.857.054*	*101.854.195*	*103.891.279*	*105.969.104*	*108.088.486*	*110.250.256*	*112.455.261*	*114.704.366*	*116.998.454*	*119.338.423*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Ηλεκτρονικές ρουλέτες (TBRs)	*10.554.075*	*10.765.156*	*10.980.459*	*11.200.068*	*11.424.070*	*11.652.551*	*11.885.602*	*12.123.314*	*12.365.781*	*12.613.096*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Παιγνιομηχανήματα (slots)	*160.205.149*	*163.409.251*	*166.677.437*	*170.010.985*	*173.411.205*	*176.879.429*	*180.417.018*	*184.025.358*	*187.705.865*	*191.459.982*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Έσοδο ανά επίσκεψη	142,98	145,84	148,76	151,74	154,77	157,87	161,02	164,24	167,53	170,88
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά μεικτά έσοδα από καζίνο	270.616.277	276.028.602	281.549.174	287.180.158	292.923.761	298.782.236	304.757.881	310.853.039	317.070.099	323.411.501
2. Εσόδα ανάπτυξης ξενοδοχείου Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Αριθμός ημερών	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
Σύνολο δωματίων	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Σύνολο σουίτών	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Σύνολο μονάδων	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Πληρότητα	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
ADR - Δωμάτια & Σουίτες	474	484	493	503	513	524	534	545	556	567
% ετήσια μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά έσοδα - μη συμπ. παροχών στους παίκτες	22.074.218	22.515.702	22.966.016	23.425.337	23.893.843	24.371.720	24.859.155	25.356.338	25.863.465	26.380.734
% ετήσια μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Δωμάτια & Σουίτες- Παροχή στους παίκτες του καζίνο	(7.023.776)	(7.164.251)	(7.307.536)	(7.453.687)	(7.602.761)	(7.754.816)	(7.909.912)	(8.068.110)	(8.229.473)	(8.394.062)
% παροχής προς το σύνολο των εσόδων	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%
Συνολικά μεικτά έσοδα από ξενοδοχείο	15.050.442	15.351.451	15.658.480	15.971.650	16.291.083	16.616.905	16.949.243	17.288.227	17.633.992	17.986.672
3. Εσόδα ανάπτυξης από χώρους ψυχαγωγίας Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28										
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός Καζίνου	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός ξενοδοχείου	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Αριθμός καταστημάτων προς μίσθωση	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Σύνολο καταστημάτων	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Ημερολογιακές ημέρες	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
3.1 Καταστήματα καζίνου και ξενοδοχείου										
Αριθμός θέσεων καταστημάτων καζίνου και ξενοδοχείου	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Πληρότητα	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Μέσο έσοδο ανά θέση	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95
Ετήσιο μεικτό έσοδο εστιατορίων καζίνου & ξενοδοχείου	26.480.470,39	27.010.079,80	27.550.281,39	28.101.287,02	28.663.312,76	29.236.579,02	29.821.310,60	30.417.736,81	31.026.091,54	31.646.613,37
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Γεύματα - παροχή στους επισκέπτες	(22.088.732)	(22.530.506)	(22.981.117)	(23.440.739)	(23.909.554)	(24.387.745)	(24.875.500)	(25.373.010)	(25.880.470)	(26.398.079)
% αξίας δωρεάν γευμάτων	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο	**4.391.739**	**4.479.573**	**4.569.165**	**4.660.548**	**4.753.759**	**4.848.834**	**4.945.811**	**5.044.727**	**5.145.622**	**5.248.534**
3.2 Καταστήματα προς ενοικίαση										
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - κύριας χρήσης	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - εξωτερικοί χώροι	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520
Συνολική επιφάνεια Spa	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970
Αγοραία τιμή μονάδας- Κύρια χρήση	125	128	131	133	136	139	141	144	147	150
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Εξωτερική χώροι	45	46	47	48	48	49	50	51	52	54
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Spa	36	37	37	38	39	40	40	41	42	43
% μεταβολή	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ετήσιο μεικτό έσοδο / ενοίκια καταστημάτων	4.257.564,94	4.342.716,24	4.429.570,56	4.518.161,97	4.608.525,21	4.700.695,72	4.794.709,63	4.890.603,82	4.988.415,90	5.088.184,22
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο	**4.257.565**	**4.342.716**	**4.429.571**	**4.518.162**	**4.608.525**	**4.700.696**	**4.794.710**	**4.890.604**	**4.988.416**	**5.088.184**
Συνολικά μεικτά έσοδα από καταστήματα και	8.649.304	8.822.290	8.998.735	9.178.710	9.362.284	9.549.530	9.740.521	9.935.331	10.134.038	10.336.718
4. Έσοδα θεάτρου										
Ημέρες λειτουργίας	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Αριθμός θέσεων *1.400*										
Πληρότητα *80,00%*										
Επιπλέον έσοδα ανά παράσταση *10,00%*										
Έσοδα θεάτρου *Μέση τιμή ανά θεατή € 45,00 /άτομο*	7.834.228	7.912.571	7.991.696	8.071.613	8.152.329	8.233.853	8.316.191	8.399.353	8.483.347	8.568.180
% μεταβολή	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Παροχή υπηρεσίας στους επισκέπτες *10,00%*	(608.266)	(614.348)	(620.492)	(626.697)	(632.964)	(639.293)	(645.686)	(652.143)	(658.665)	(665.251)
% παροχής	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%
Συνολικά μεικτά έσοδα θεάτρου	7.225.962	7.298.222	7.371.204	7.444.916	7.519.366	7.594.559	7.670.505	7.747.210	7.824.682	7.902.929
5. Εσόδα parking										
Ημερήσιο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (γενικές θ 1.536 θέσεις *€ 10,00 /θέση/ημέρα (100% πληρότητα)*										
Μηνιαίο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (καζίνο) 800 θέσεις *€ 60,00 /θέση/μήνα (100% πληρότητα)*										
Έσοδα parking	3.249.587	3.258.490	3.267.418	3.276.370	3.285.346	3.294.347	3.303.373	3.312.423	3.321.498	3.330.598
% μεταβολή	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Θέσεις στάθμευσης ως παροχή	(2.720.946)	(2.728.401)	(2.735.876)	(2.743.372)	(2.750.888)	(2.758.424)	(2.765.982)	(2.773.560)	(2.781.159)	(2.788.778)
% μεταβολή	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Συνολικά μεικτά έσοδα parking	528.641	530.089	531.542	532.998	534.458	535.922	537.391	538.863	540.339	541.820
6. Άλλα έσοδα										
Άλλα έσοδα *0,50%*	269.172	270.518	271.871	273.230	274.596	275.969	277.349	278.736	280.130	281.530
Συνολικά έσοδα προτεινόμενης ανάπτυξης	302.339.799	308.301.173	314.381.007	320.581.662	326.905.548	333.355.122	339.932.889	346.641.406	353.483.280	360.461.171
	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
1. Λειτουργικά έξοδα										
1.1) Προσωπικό καζίνου										
Αριθμός προσωπικού	952	957	962	967	971	976	981	986	991	996
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	4.517	4.562	4.608	4.654	4.701	4.748	4.795	4.843	4.892	4.941
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.2) Προσωπικό ξενοδοχείου										
Αριθμός προσωπικού	156	156	157	158	159	160	160	161	162	163
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	2.935	2.964	2.994	3.024	3.054	3.085	3.116	3.147	3.178	3.210
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.3) Προσωπικό θεάτρου & parking										
Αριθμός προσωπικού	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	2.935	2.964	2.994	3.024	3.054	3.085	3.116	3.147	3.178	3.210
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά ετήσια έξοδα μισθοδοσίας	50.050.048	50.550.549	51.056.054	51.566.615	52.082.281	52.603.104	53.129.135	53.660.426	54.197.030	54.739.001
2) Έξοδα προώθησης / marketing	23.752.400	24.685.899	25.656.086	26.664.403	27.712.348	28.801.478	29.933.413	31.109.833	32.332.489	33.603.197
% ετήσια μεταβολή	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%
Συνολικά έξοδα προώθησης & marketing	23.752.400	24.685.899	25.656.086	26.664.403	27.712.348	28.801.478	29.933.413	31.109.833	32.332.489	33.603.197
3) Έξοδα παραστάσεων	2.715.472	2.742.627	2.770.053	2.797.754	2.825.731	2.853.988	2.882.528	2.911.354	2.940.467	2.969.872
% ετήσια μεταβολή	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά λοιπά έξοδα	2.715.472	2.742.627	2.770.053	2.797.754	2.825.731	2.853.988	2.882.528	2.911.354	2.940.467	2.969.872
4) Λοιπά έξοδα συντήρισης	40.359.250	41.587.821	42.853.791	44.158.299	45.502.517	46.887.654	48.314.956	49.785.706	51.301.227	52.862.882
% ετήσια μεταβολή	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%
Συνολικά λοιπά έξοδα	40.359.250	41.587.821	42.853.791	44.158.299	45.502.517	46.887.654	48.314.956	49.785.706	51.301.227	52.862.882
Συνολικά λειτουργικά έξοδα	116.877.170	119.566.896	122.335.985	125.187.070	128.122.877	131.146.224	134.260.031	137.467.319	140.771.214	144.174.952
2. Φόροι παιγνίων	77.116.950,20	79.782.713,79	82.540.626,98	85.393.875,17	88.345.753,88	91.399.672,55	94.559.158,49	97.827.860,92	101.209.555,21	104.708.147,24
% μεταβολή	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%
EBITDAR λειτουργίας	108.345.678	108.951.563	109.504.395	110.000.717	110.436.918	110.809.225	111.113.699	111.346.226	111.502.511	111.578.072
3. Λοιπά έξοδα / νομικές υπηρεσίες κά	35.572.081	37.088.487	38.669.536	40.317.983	42.036.702	43.828.689	45.697.067	47.645.092	49.676.159	51.793.809
% μεταβολή	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%
EBITDAR	72.773.597	71.863.076	70.834.859	69.682.734	68.400.215	66.980.536	65.416.632	63.701.134	61.826.352	59.784.263
Βασικό ενοίκιο (% επί των μεικτών εσόδων) 3,50%	10.581.893	10.790.541	11.003.335	11.220.358	11.441.694	11.667.429	11.897.651	12.132.449	12.371.915	12.616.141
(ως ποσοστό του EBITDA λειτουργίας)	10%	10%	10%	10%	10%	11%	11%	11%	11%	11%
Δίκαιη Αξία **10,30%** € 54.530.969										
Συνολική δαπάνη απόκτησης δικαίωματος	**€ 54.530.969,09**									

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών : Σενάριο ανάπτυξης : Καζίνο με τουριστικές & ψυχαγωγικές χρήσεις		Χρηματοροή - Μελλοντικές Τιμές (€)								
Κτήμα Δηλαβέρη, ΟΤ Γ140		Έτος 41	Έτος 42	Έτος 43	Έτος 44	Έτος 45	Έτος 46	Έτος 47	Έτος 48	Έτος 49
Λ. Κηφίσας και οδοί Σπύρου Λούη, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου		1-Σεπ-65	1-Σεπ-66	1-Σεπ-67	1-Σεπ-68	1-Σεπ-69	1-Σεπ-70	1-Σεπ-71	1-Σεπ-72	1-Σεπ-73
Δήμος Αμαρουσίου	1-Σεπ-25	31-Αυγ-66	31-Αυγ-67	31-Αυγ-68	31-Αυγ-69	31-Αυγ-70	31-Αυγ-71	31-Αυγ-72	31-Αυγ-73	31-Αυγ-74
1. Εσόδα ανάπτυξης Καζίνου	Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28									
Επισκεψιμότητα		1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632
% αύξηση		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Έσοδα από τραπέζια τυχερών παιγνίων		*121.725.191*	*124.159.695*	*126.642.889*	*129.175.747*	*131.759.262*	*134.394.447*	*137.082.336*	*139.823.983*	*142.620.462*
% αύξηση		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Ηλεκτρονικές ρουλέτες (TBRs)		*12.865.358*	*13.122.665*	*13.385.119*	*13.652.821*	*13.925.877*	*14.204.395*	*14.488.483*	*14.778.253*	*15.073.818*
% αύξηση		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Παιγνιομηχανήματα (slots)		*195.289.182*	*199.194.966*	*203.178.865*	*207.242.442*	*211.387.291*	*215.615.037*	*219.927.338*	*224.325.885*	*228.812.402*
% αύξηση		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Έσοδο ανά επίσκεψη		174,30	177,78	181,34	184,97	188,66	192,44	196,29	200,21	204,22
% αύξηση		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά μεικτά έσοδα από καζίνο		329.879.731	336.477.326	343.206.873	350.071.010	357.072.430	364.213.879	371.498.156	378.928.120	386.506.682
2. Εσόδα ανάπτυξης ξενοδοχείου	Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28									
Αριθμός ημερών		365	365	366	365	365	365	366	365	365
Σύνολο δωματίων		140	140	140	140	140	140	140	140	140
Σύνολο σουίτών		10	10	10	10	10	10	10	10	10
Σύνολο μονάδων		150	150	150	150	150	150	150	150	150
Πληρότητα		80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
ADR - Δωμάτια & Σουίτες		578	590	602	614	626	638	651	664	677
% ετήσια μεταβολή		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά έσοδα - μη συμπ. παροχών στους παίκτες		26.908.349	27.446.516	27.995.446	28.555.355	29.126.462	29.708.991	30.303.171	30.909.234	31.527.419
% ετήσια μεταβολή		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Δωμάτια & Σουίτες- Παροχή στους παίκτες του καζίνο		(8.561.943)	(8.733.182)	(8.907.846)	(9.086.003)	(9.267.723)	(9.453.077)	(9.642.139)	(9.834.982)	(10.031.681)
% παροχής προς το σύνολο των εσόδων		31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%
Συνολικά μεικτά έσοδα από ξενοδοχείο		18.346.405	18.713.333	19.087.600	19.469.352	19.858.739	20.255.914	20.661.032	21.074.253	21.495.738
3. Εσόδα ανάπτυξης από χώρους ψυχαγωγίας	Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28									
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός Καζίνου		2	2	2	2	2	2	2	2	2
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός ξενοδοχείου		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Αριθμός καταστημάτων προς μίσθωση		4	4	4	4	4	4	4	4	4
Σύνολο καταστημάτων		7	7	7	7	7	7	7	7	7
Ημερολογιακές ημέρες		365	365	366	365	365	365	366	365	365
3.1 Καταστήματα καζίνου και ξενοδοχείου										
Αριθμός θέσεων καταστημάτων καζίνου και ξενοδοχείου		100	100	100	100	100	100	100	100	100
Πληρότητα		75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Μέσο έσοδο ανά θέση		92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95
Ετήσιο μεικτό έσοδο εστιατορίων καζίνου & ξενοδοχείου		32.279.545,64	32.925.136,55	33.583.639,29	34.255.312,07	34.940.418,31	35.639.226,68	36.352.011,21	37.079.051,44	37.820.632,47
% μεταβολή		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Γεύματα - παροχή στους επισκέπτες		(26.926.041)	(27.464.562)	(28.013.853)	(28.574.130)	(29.145.613)	(29.728.525)	(30.323.095)	(30.929.557)	(31.548.148)
% αξίας δωρεάν γευμάτων		*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο		**5.353.505**	**5.460.575**	**5.569.786**	**5.681.182**	**5.794.806**	**5.910.702**	**6.028.916**	**6.149.494**	**6.272.484**
3.2 Καταστήματα προς ενοικίαση										
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - κύριας χρήσης		1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - εξωτερικοί χώροι		1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520
Συνολική επιφάνεια Spa		1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970
Αγοραία τιμή μονάδας- Κύρια χρήση		153	156	159	162	166	169	172	176	179
% μεταβολή		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Εξωτερική χώροι		55	56	57	58	59	60	62	63	64
% μεταβολή		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Spa		44	45	45	46	47	48	49	50	51
% μεταβολή		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ετήσιο μεικτό έσοδο / ενοίκια καταστημάτων		5.189.947,90	5.293.746,86	5.399.621,80	5.507.614,23	5.617.766,52	5.730.121,85	5.844.724,28	5.961.618,77	6.080.851,15
% μεταβολή		*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο		**5.189.948**	**5.293.747**	**5.399.622**	**5.507.614**	**5.617.767**	**5.730.122**	**5.844.724**	**5.961.619**	**6.080.851**
Συνολικά μεικτά έσοδα από καταστήματα και		10.543.453	10.754.322	10.969.408	11.188.796	11.412.572	11.640.824	11.873.640	12.111.113	12.353.335
4. Εσόδα θεάτρου										
Ημέρες λειτουργίας		108	108	108	108	108	108	108	108	108
Αριθμός θέσεων	*1.400*									
Πληρότητα	*80,00%*									
Επιπλέον έσοδα ανά παράσταση	*10,00%*									
Έσοδα θεάτρου	*Μέση τιμή ανά θεατή* *€ 45,00 /άτομο*	8.653.862	8.740.400	8.827.804	8.916.083	9.005.243	9.095.296	9.186.249	9.278.111	9.370.892
% μεταβολή		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Παροχή υπηρεσίας στους επισκέπτες	*10,00%*	(671.904)	(678.623)	(685.409)	(692.263)	(699.186)	(706.178)	(713.239)	(720.372)	(727.576)
% παροχής		7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%
Συνολικά μεικτά έσοδα θεάτρου		7.981.958	8.061.778	8.142.395	8.223.819	8.306.058	8.389.118	8.473.009	8.557.739	8.643.317
5. Έσοδα parking										
Ημερήσιο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (γενικές θ	1.536 θέσεις	*€ 10,00 /θέση/ημέρα*	*(100% πληρότητα)*							
Μηνιαίο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (καζίνο)	800 θέσεις	*€ 60,00 /θέση/μήνα*	*(100% πληρότητα)*							
Έσοδα parking		3.339.723	3.348.873	3.358.048	3.367.248	3.376.473	3.385.724	3.395.000	3.404.301	3.413.628
% μεταβολή		0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Θέσεις στάθμευσης ως παροχή		(2.796.419)	(2.804.080)	(2.811.763)	(2.819.466)	(2.827.191)	(2.834.936)	(2.842.703)	(2.850.491)	(2.858.301)
% μεταβολή		0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Συνολικά μεικτά έσοδα parking		543.304	544.793	546.285	547.782	549.283	550.788	552.297	553.810	555.327
6. Άλλα έσοδα										
Άλλα έσοδα	*0,50%*	282.938	284.353	285.774	287.203	288.639	290.083	291.533	292.991	294.456
Συνολικά έσοδα προτεινόμενης ανάπτυξης		367.577.790	374.835.904	382.238.336	389.787.963	397.487.721	405.340.605	413.349.668	421.518.025	429.848.855
		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
1. Λειτουργικά έξοδα										
1.1) Προσωπικό καζίνου										
Αριθμός προσωπικού		1.001	1.006	1.011	1.016	1.021	1.026	1.031	1.036	1.042
% ετήσια αύξηση προσωπικού		0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο		4.990	5.040	5.090	5.141	5.193	5.244	5.297	5.350	5.403
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.2) Προσωπικό ξενοδοχείου										
Αριθμός προσωπικού		164	164	165	166	167	168	169	169	170
% ετήσια αύξηση προσωπικού		0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο		3.242	3.275	3.307	3.340	3.374	3.408	3.442	3.476	3.511
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.3) Προσωπικό θεάτρου & parking										
Αριθμός προσωπικού		21	21	21	21	21	21	21	21	21
% ετήσια αύξηση προσωπικού		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Μηνιαίο κόστος μισθοδοσίας ανά άτομο		3.242	3.275	3.307	3.340	3.374	3.408	3.442	3.476	3.511
% ετήσια αύξηση μισθοδοσίας		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά ετήσια έξοδα μισθοδοσίας		55.286.391	55.839.255	56.397.647	56.961.624	57.531.240	58.106.552	58.687.618	59.274.494	59.867.239
2) Έξοδα προώθησης / marketing		34.923.845	36.296.396	37.722.890	39.205.448	40.746.271	42.347.651	44.011.968	45.741.693	47.539.400
% ετήσια μεταβολή		3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%
Συνολικά έξοδα προώθησης & marketing		34.923.845	36.296.396	37.722.890	39.205.448	40.746.271	42.347.651	44.011.968	45.741.693	47.539.400
3) Έξοδα παραστάσεων		2.999.571	3.029.566	3.059.862	3.090.461	3.121.365	3.152.579	3.184.105	3.215.946	3.248.105
% ετήσια μεταβολή		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά λοιπά έξοδα		2.999.571	3.029.566	3.059.862	3.090.461	3.121.365	3.152.579	3.184.105	3.215.946	3.248.105
4) Λοιπά έξοδα συντήρισης		54.472.075	56.130.254	57.838.908	59.599.576	61.413.840	63.283.332	65.209.733	67.194.775	69.240.244
% ετήσια μεταβολή		3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%
Συνολικά λοιπά έξοδα		54.472.075	56.130.254	57.838.908	59.599.576	61.413.840	63.283.332	65.209.733	67.194.775	69.240.244
Συνολικά λειτουργικά έξοδα		147.681.882	151.295.471	155.019.308	158.857.108	162.812.717	166.890.115	171.093.423	175.426.909	179.894.988
2. Φόροι παιγνίων		108.327.677,92	112.072.327,82	115.946.422,04	119.954.435,19	124.100.996,56	128.390.895,44	132.829.036,71	137.420.696,50	142.171.028,16
% μεταβολή		3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%
EBITDAR λειτουργίας		111.568.230	111.468.106	111.272.606	110.976.420	110.574.008	110.059.595	109.427.158	108.670.420	107.782.838
3. Λοιπά έξοδα / νομικές υπηρεσίες κά		54.001.733	56.303.778	58.703.957	61.206.454	63.815.630	66.536.033	69.372.405	72.329.688	75.413.037
% μεταβολή		4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%
EBITDAR		57.566.498	55.164.328	52.568.649	49.769.965	46.758.378	43.523.561	40.054.753	36.340.732	32.369.801
Βασικό ενοίκιο (% επί των μεικτών εσόδων)	3,50%	12.865.223	13.119.257	13.378.342	13.642.579	13.912.070	14.186.921	14.467.238	14.753.131	15.044.710
(ως ποσοστό του EBITDA λειτουργίας)		12%	12%	12%	12%	13%	13%	13%	14%	14%
Δίκαιη Αξία	**10,30%**	€ 54.530.969								
Συνολική δαπάνη απόκτησης δικαίωματος		**€ 54.530.969,09**								

Μέθοδος Προεξοφλούμενων Χρηματοροών : Σενάριο ανάπτυξης : Καζίνο με τουριστικές & ψυχαγωγικές χρήσεις	Χρηματοροή - Μελλοντικές Τιμές (€)										
Κτήμα Δηλαβέρη, ΟΤ Γ140	Έτος 50	Έτος 51	Έτος 52	Έτος 53	Έτος 54	Έτος 55	Έτος 56	Έτος 57	Έτος 58	Έτος 59	Έτος 60
Λ. Κηφίσας και οδοί Σπύρου Λούη, Αγίου Όρους και Αποστόλου Παύλου	1-Σεπ-74	1-Σεπ-75	1-Σεπ-76	1-Σεπ-77	1-Σεπ-78	1-Σεπ-79	1-Σεπ-80	1-Σεπ-81	1-Σεπ-82	1-Σεπ-83	1-Σεπ-84
Δήμος Αμαρουσίου 1-Σεπ-25	31-Αυγ-75	31-Αυγ-76	31-Αυγ-77	31-Αυγ-78	31-Αυγ-79	31-Αυγ-80	31-Αυγ-81	31-Αυγ-82	31-Αυγ-83	31-Αυγ-84	31-Αυγ-85
1. Εσόδα ανάπτυξης Καζίνου Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28											
Επισκεψιμότητα	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632	1.892.632
% αύξηση	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Έσοδα από τραπέζια τυχερών παιγνίων	*145.472.871*	*148.382.329*	*151.349.976*	*154.376.975*	*157.464.515*	*160.613.805*	*163.826.081*	*167.102.603*	*170.444.655*	*173.853.548*	*177.330.619*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Ηλεκτρονικές ρουλέτες (TBRs)	*15.375.294*	*15.682.800*	*15.996.456*	*16.316.385*	*16.642.713*	*16.975.567*	*17.315.078*	*17.661.380*	*18.014.607*	*18.374.899*	*18.742.397*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Παιγνιομηχανήματα (slots)	*233.388.650*	*238.056.423*	*242.817.552*	*247.673.903*	*252.627.381*	*257.679.928*	*262.833.527*	*268.090.198*	*273.452.001*	*278.921.042*	*284.499.462*
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Έσοδο ανά επίσκεψη	208,30	212,47	216,72	221,05	225,47	229,98	234,58	239,27	244,06	248,94	253,92
% αύξηση	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά μεικτά έσοδα από καζίνο	394.236.816	402.121.552	410.163.983	418.367.263	426.734.608	435.269.300	443.974.686	452.854.180	461.911.263	471.149.489	480.572.478
2. Εσόδα ανάπτυξης ξενοδοχείου Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28											
Αριθμός ημερών	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
Σύνολο δωματίων	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Σύνολο σουίτων	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Σύνολο μονάδων	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Πληρότητα	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
ADR - Δωμάτια & Σουίτες	691	705	719	733	748	763	778	794	810	826	842
% ετήσια μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Συνολικά έσοδα - μη συμπ. παροχών στους παίκτες	32.157.967	32.801.127	33.457.149	34.126.292	34.808.818	35.504.994	36.215.094	36.939.396	37.678.184	38.431.748	39.200.383
% ετήσια μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Δωμάτια & Σουίτες- Παροχή στους παίκτες του καζίνο	(10.232.315)	(10.436.961)	(10.645.700)	(10.858.614)	(11.075.787)	(11.297.302)	(11.523.248)	(11.753.713)	(11.988.788)	(12.228.563)	(12.473.135)
% παροχής προς το σύνολο των εσόδων	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%	31,82%
Συνολικά μεικτά έσοδα από ξενοδοχείο	21.925.653	22.364.166	22.811.449	23.267.678	23.733.032	24.207.692	24.691.846	25.185.683	25.689.397	26.203.184	26.727.248
3. Εσόδα ανάπτυξης από χώρους ψυχαγωγίας Έναρξης λειτουργίας: 1-Ιουλ-28											
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός Καζίνου	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Αριθμός καταστημάτων εστίασης εντός ξενοδοχείου	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Αριθμός καταστημάτων προς μίσθωση	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Σύνολο καταστημάτων	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Ημερολογιακές ημέρες	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
3.1 Καταστήματα καζίνου και ξενοδοχείου											
Αριθμός θέσεων καταστημάτων καζίνου και ξενοδοχείου	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Πληρότητα	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Μέσο έσοδο ανά θέση	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95	92,95
Ετήσιο μεικτό έσοδο εστιατορίων καζίνου & ξενοδοχείου	38.577.045,12	39.348.586,02	40.135.557,74	40.938.268,89	41.757.034,27	42.592.174,96	43.444.018,45	44.312.898,82	45.199.156,80	46.103.139,94	47.025.202,74
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Γεύματα - παροχή στους επισκέπτες	(32.179.111)	(32.822.694)	(33.479.147)	(34.148.730)	(34.831.705)	(35.528.339)	(36.238.906)	(36.963.684)	(37.702.958)	(38.457.017)	(39.226.157)
% αξίας δωρεάν γευμάτων	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*	*83,42%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο	**6.397.934**	**6.525.892**	**6.656.410**	**6.789.539**	**6.925.329**	**7.063.836**	**7.205.113**	**7.349.215**	**7.496.199**	**7.646.123**	**7.799.046**
3.2 Καταστήματα προς ενοικίαση											
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - κύριας χρήσης	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680	1.680
Συνολική επιφάνεια εστιατορίων - εξωτερικοί χώροι	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520	1.520
Συνολική επιφάνεια Spa	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970	1.970
Αγοραία τιμή μονάδας- Κύρια χρήση	183	186	190	194	198	202	206	210	214	218	223
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Εξωτερική χώροι	65	67	68	69	71	72	74	75	76	78	80
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Αγοραία τιμή μονάδας- Spa	52	53	54	55	57	58	59	60	61	62	64
% μεταβολή	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Ετήσιο μεικτό έσοδο / ενοίκια καταστημάτων	6.202.468,17	6.326.517,53	6.453.047,88	6.582.108,84	6.713.751,02	6.848.026,04	6.984.986,56	7.124.686,29	7.267.180,01	7.412.523,62	7.560.774,09
% μεταβολή	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*	*2,00%*
Τελικό καταβαλλόμενο έσοδο	**6.202.468**	**6.326.518**	**6.453.048**	**6.582.109**	**6.713.751**	**6.848.026**	**6.984.987**	**7.124.686**	**7.267.180**	**7.412.524**	**7.560.774**
Συνολικά μεικτά έσοδα από καταστήματα και	12.600.402	12.852.410	13.109.458	13.371.647	13.639.080	13.911.862	14.190.099	14.473.901	14.763.379	15.058.647	15.359.820
4. Έσοδα θεάτρου											
Ημέρες λειτουργίας	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Αριθμός θέσεων *1.400*											
Πληρότητα *80,00%*											
Επιπλέον έσοδα ανά παράσταση *10,00%*											
Έσοδα θέατρου *Μέση τιμή ανά θεατή € 45,00 /άτομο*	9.464.601	9.559.247	9.654.840	9.751.388	9.848.902	9.947.391	10.046.865	10.147.334	10.248.807	10.351.295	10.454.808
% μεταβολή	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Παροχή υπηρεσίας στους επισκέπτες *10,00%*	(734.851)	(742.200)	(749.622)	(757.118)	(764.689)	(772.336)	(780.059)	(787.860)	(795.739)	(803.696)	(811.733)
% παροχής	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%
Συνολικά μεικτά έσοδα θεάτρου	8.729.750	8.817.047	8.905.218	8.994.270	9.084.213	9.175.055	9.266.805	9.359.474	9.453.068	9.547.599	9.643.075
5. Εσόδα parking											
Ημερήσιο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (γενικές θ 1.536 θέσεις *€ 10,00 /θέση/ημέρα (100% πληρότητα)*											
Μηνιαίο ενοίκιο θέσεων στάθμευσης (καζίνο) 800 θέσεις *€ 60,00 /θέση/μήνα (100% πληρότητα)*											
Έσοδα parking	3.422.980	3.432.358	3.441.762	3.451.192	3.460.647	3.470.128	3.479.635	3.489.169	3.498.728	3.508.314	3.517.925
% μεταβολή	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Θέσεις στάθμευσης ως παροχή	(2.866.132)	(2.873.984)	(2.881.858)	(2.889.754)	(2.897.671)	(2.905.610)	(2.913.570)	(2.921.553)	(2.929.557)	(2.937.583)	(2.945.631)
% μεταβολή	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Συνολικά μεικτά έσοδα parking	556.848	558.374	559.904	561.438	562.976	564.518	566.065	567.616	569.171	570.730	572.294
6. Άλλα έσοδα											
Άλλα έσοδα *0,50%*	295.928	297.407	298.895	300.389	301.891	303.400	304.917	306.442	307.974	309.514	311.062
Συνολικά έσοδα ποοτεινόυεννς ανάπτυξης	438.345.397	447.010.957	455.848.907	464.862.685	474.055.800	483.431.828	492.994.419	502.747.295	512.694.253	522.839.163	533.185.977
	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
7. Λειτουργικά έξοδα											
1.1) Προσωπικό καζίνου											
Αριθμός προσωπικού	1.047	1.052	1.057	1.063	1.068	1.073	1.079	1.084	1.089	1.095	1.100
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	5.457	5.512	5.567	5.623	5.679	5.736	5.793	5.851	5.910	5.969	6.028
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.2) Προσωπικό ξενοδοχείου											
Αριθμός προσωπικού	171	172	173	174	175	175	176	177	178	179	180
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Μηνιαίο κόστος μισθωδοσίας ανά άτομο	3.546	3.581	3.617	3.653	3.690	3.727	3.764	3.802	3.840	3.878	3.917
% ετήσια αύξηση μισθωδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
1.3) Προσωπικό θεάτρου & parking											
Αριθμός προσωπικού	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
% ετήσια αύξηση προσωπικού	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Μηνιαίο κόστος μισθοδοσίας ανά άτομο	3.546	3.581	3.617	3.653	3.690	3.727	3.764	3.802	3.840	3.878	3.917
% ετήσια αύξηση μισθοδοσίας	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά ετήσια έξοδα μισθοδοσίας	60.465.911	61.070.571	61.681.276	62.298.089	62.921.070	63.550.281	64.185.783	64.827.641	65.475.918	66.130.677	66.791.984
2) Έξοδα προώθησης / marketing	49.407.758	51.349.546	53.367.648	55.465.064	57.644.911	59.910.429	62.264.984	64.712.077	67.255.343	69.898.563	72.645.665
% ετήσια μεταβολή	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%	3,93%
Συνολικά έξοδα προώθησης & marketing	49.407.758	51.349.546	53.367.648	55.465.064	57.644.911	59.910.429	62.264.984	64.712.077	67.255.343	69.898.563	72.645.665
3) Έξοδα παραστάσεων	3.280.586	3.313.392	3.346.526	3.379.991	3.413.791	3.447.929	3.482.408	3.517.232	3.552.405	3.587.929	3.623.808
% ετήσια μεταβολή	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Συνολικά λοιπά έξοδα	3.280.586	3.313.392	3.346.526	3.379.991	3.413.791	3.447.929	3.482.408	3.517.232	3.552.405	3.587.929	3.623.808
4) Λοιπά έξοδα συντήρισης	71.347.979	73.519.875	75.757.885	78.064.022	80.440.361	82.889.037	85.412.253	88.012.277	90.691.449	93.452.178	96.296.945
% ετήσια μεταβολή	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%	3,04%
Συνολικά λοιπά έξοδα	71.347.979	73.519.875	75.757.885	78.064.022	80.440.361	82.889.037	85.412.253	88.012.277	90.691.449	93.452.178	96.296.945
Συνολικά λειτουνικά έξοδα	184.502.235	189.253.383	194.153.335	199.207.166	204.420.132	209.797.675	215.345.428	221.069.228	226.975.115	233.069.347	239.358.402
2. Φόροι παιγνίων	147.085.568,35	152.169.993,40	157.430.175,85	162.872.191,26	168.502.325,19	174.327.080,49	180.353.184,78	186.587.598,26	193.037.521,73	199.710.404,88	206.613.954,94
% μεταβολή	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%	3,46%
EBITDAR λειτουνίας	106.757.594	105.587.581	104.265.396	102.783.328	101.133.342	99.307.073	97.295.806	95.090.469	92.681.616	90.059.412	87.213.620
3. Λοιπά έξοδα / νομικές υπηρεσίες κά	78.627.827	81.979.661	85.474.380	89.118.076	92.917.100	96.878.072	101.007.897	105.313.773	109.803.204	114.484.016	119.364.367
% μεταβολή	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%	4,26%
EBITDAR	28.129.766	23.607.920	18.791.016	13.665.251	8.216.242	2.429.001	-3.712.091	-10.223.304	-17.121.588	-24.424.604	-32.150.747
Βασικό ενοίκιο (% επί των μεικτών εσόδων) 3,50%	15.342.089	15.645.383	15.954.712	16.270.194	16.591.953	16.920.114	17.254.805	17.596.155	17.944.299	18.299.371	18.661.509
(ως ποσοστό του EBITDA λειτουργίας)	14%	15%	15%	16%	16%	17%	18%	19%	19%	20%	21%
Δίκαιη Αξία **10,30%** € 54.530.969											

Παράρτημα V: Πίνακες υπολογισμών

	Συνολικά έσοδα ανάπτυξης	Συνολικά έξοδα ανάπτυξης	EBITDA λειτουργίας	Βασικό ενοίκιο (% επί των μεικτών εσόδων)	% μισθώματος επί του EBITDA
Έτος 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Έτος 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Έτος 3	21.306.500,00	9.819.500,00	7.050.898,00	745.727,50	11%
Έτος 4	154.917.653,00	66.460.700,00	58.300.664,00	5.422.117,86	9%
Έτος 5	166.695.082,14	67.899.100,00	66.880.478,14	5.834.327,87	9%
Έτος 6	174.865.356,03	69.240.300,00	72.611.779,03	6.120.287,46	8%
Έτος 7	182.445.685,51	70.644.300,00	77.687.213,51	6.385.598,99	8%
Έτος 8	189.625.939,53	72.008.400,00	82.324.115,53	6.636.907,88	8%
Έτος 9	195.125.379,00	73.429.174,14	85.182.764,71	6.829.388,26	8%
Έτος 10	200.787.488,00	74.888.026,58	88.123.831,85	7.027.562,08	8%
Έτος 11	204.732.353,02	76.386.164,60	89.264.738,29	7.165.632,36	8%
Έτος 12	208.755.487,22	77.924.836,65	90.398.240,54	7.306.442,05	8%
Έτος 13	212.858.449,96	79.505.333,79	91.523.046,54	7.450.045,75	8%
Έτος 14	217.042.831,75	81.128.991,17	92.637.797,31	7.596.499,11	8%
Έτος 15	221.310.254,81	82.797.189,62	93.741.064,16	7.745.858,92	8%
Έτος 16	225.662.373,78	84.511.357,26	94.831.345,74	7.898.183,08	8%
Έτος 17	230.100.876,32	86.272.971,16	95.907.065,10	8.053.530,67	8%
Έτος 18	234.627.483,77	88.083.559,07	96.966.566,45	8.211.961,93	8%
Έτος 19	239.243.951,86	89.944.701,23	98.008.111,99	8.373.538,32	9%
Έτος 20	243.952.071,34	91.858.032,21	99.029.878,48	8.538.322,50	9%
Έτος 21	248.753.668,74	93.825.242,87	100.029.953,73	8.706.378,41	9%
Έτος 22	253.650.607,04	95.848.082,31	101.006.332,99	8.877.771,25	9%
Έτος 23	258.644.786,42	97.928.359,96	101.956.915,11	9.052.567,52	9%
Έτος 24	263.738.145,00	100.067.947,73	102.879.498,66	9.230.835,07	9%
Έτος 25	268.932.659,59	102.268.782,25	103.771.777,80	9.412.643,09	9%
Έτος 26	274.230.346,47	104.532.867,11	104.631.338,07	9.598.062,13	9%
Έτος 27	279.633.262,18	106.862.275,29	105.455.652,01	9.787.164,18	9%
Έτος 28	285.143.504,33	109.259.151,63	106.242.074,54	9.980.022,65	9%
Έτος 29	290.763.212,42	111.725.715,39	106.987.838,27	10.176.712,43	10%
Έτος 30	296.494.568,63	114.264.262,87	107.690.048,54	10.377.309,90	10%
Έτος 31	302.339.798,76	116.877.170,20	108.345.678,36	10.581.892,96	10%
Έτος 32	308.301.173,04	119.566.896,19	108.951.563,06	10.790.541,06	10%
Έτος 33	314.381.007,01	122.335.985,23	109.504.394,80	11.003.335,25	10%
Έτος 34	320.581.662,49	125.187.070,44	110.000.716,89	11.220.358,19	10%
Έτος 35	326.905.548,43	128.122.876,73	110.436.917,82	11.441.694,20	10%
Έτος 36	333.355.121,90	131.146.224,21	110.809.225,14	11.667.429,27	11%
Έτος 37	339.932.889,04	134.260.031,49	111.113.699,06	11.897.651,12	11%
Έτος 38	346.641.406,02	137.467.319,26	111.346.225,84	12.132.449,21	11%
Έτος 39	353.483.280,08	140.771.213,98	111.502.510,89	12.371.914,80	11%
Έτος 40	360.461.170,51	144.174.951,61	111.578.071,66	12.616.140,97	11%
Έτος 41	367.577.789,72	147.681.881,57	111.568.230,24	12.865.222,64	12%
Έτος 42	374.835.904,29	151.295.470,82	111.468.105,65	13.119.256,65	12%
Έτος 43	382.238.336,03	155.019.308,10	111.272.605,90	13.378.341,76	12%
Έτος 44	389.787.963,15	158.857.108,25	110.976.419,71	13.642.578,71	12%
Έτος 45	397.487.721,30	162.812.716,82	110.574.007,92	13.912.070,25	13%
Έτος 46	405.340.604,79	166.890.114,73	110.059.594,62	14.186.921,17	13%
Έτος 47	413.349.667,72	171.093.423,15	109.427.157,86	14.467.238,37	13%

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

	Συνολικά έσοδα ανάπτυξης	Συνολικά έξοδα ανάπτυξης	EBITDA λειτουργίας	Βασικό ενοίκιο (% επί των μεικτών εσόδων)	% μισθώματος επί του EBITDA
Έτος 48	421.518.025,20	175.426.908,57	108.670.420,13	14.753.130,88	14%
Έτος 49	429.848.854,54	179.894.988,03	107.782.838,36	15.044.709,91	14%
Έτος 50	438.345.396,53	184.502.234,55	106.757.593,64	15.342.088,88	14%
Έτος 51	447.010.956,69	189.253.382,77	105.587.580,53	15.645.383,48	15%
Έτος 52	455.848.906,55	194.153.334,78	104.265.395,92	15.954.711,73	15%
Έτος 53	464.862.684,99	199.207.166,16	102.783.327,56	16.270.193,97	16%
Έτος 54	474.055.799,58	204.420.132,30	101.133.342,08	16.591.952,99	16%
Έτος 55	483.431.827,96	209.797.674,85	99.307.072,62	16.920.113,98	17%
Έτος 56	492.994.419,22	215.345.428,47	97.295.805,97	17.254.804,67	18%
Έτος 57	502.747.295,35	221.069.227,85	95.090.469,23	17.596.155,34	19%
Έτος 58	512.694.252,68	226.975.114,96	92.681.616,00	17.944.298,84	19%
Έτος 59	522.839.163,39	233.069.346,51	90.059.412,00	18.299.370,72	20%
Έτος 60	533.185.976,99	239.358.401,81	87.213.620,24	18.661.509,19	21%

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.

Μέρος V: Σύμβαση ανάθεσης

AXIES CBRE PART OF THE AFFILIATE NETWORK

Σύμβαση Ανάθεσης Έργου Αποτίμησης Δικαιώματος επί Ακινήτου

Ημερομηνία: 25 Ιουλίου 2025

Προς εταιρεία: NORTH STAR Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ

Υπόψη: κ. Ιωάννη Τσιρίκου

Αριθ. Πρωτ.: ΚΖ/ΓΑ/ΑΟ-2025/14385

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα **2**
Εισαγωγή 3
Αντικείμενο 3
Σκοπός εκτίμησης 4
Βάση εκτίμησης 4
Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης 4
Γενικές Αρχές 4
Μεθοδολογία Εκτίμησης 4
Απαιτούμενα Στοιχεία 4
Αυτοψία 4
Παραδοτέο 5
Χρονοδιάγραμμα 5
Αμοιβή 5
Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή 6
Όροι Ανάθεσης 6
Γενικές Διατάξεις 7
Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία 8
Περιεχόμενο Σύμβασης 8
Παράρτημα **9**
Ασφαλιστική Κάλυψη 10
Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων 10

Εισαγωγή

Στην Αθήνα, σήμερα, την 25η Ιουλίου 2025, συνάπτεται το παρόν μεταξύ των παρακάτω συμβαλλομένων μερών, δηλαδή:

Αφενός μεν:

της «NORTH STAR Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ» και το διακριτικό τίτλο **«NORTH STAR»**, η οποία εδρεύει επί της λεωφόρου Κηφισιάς 297 στην Κηφισιά, είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 4413001000 με ΑΦΜ 999933863, ΚΕΦΟΔΕ Αττικής και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Ιωάννη Τσιρίκο, αποκαλουμένης εφεξής **«ΕΝΤΟΛΕΑΣ»**.

ΚΑΙ

Αφετέρου δε:

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΑΞΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΩΝ & ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ» και το διακριτικό τίτλο **«ΑΞΙΕΣ ΑΕ»**, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Σέκερη 4), είναι γραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 005101101000 (ΑΦΜ 999635558 – ΚΕΦΟΔΕ Αττικής) και εκπροσωπείται νομίμως για την υπογραφή του παρόντος από την Κέλλυ Ζολώτα, Chief Operating Officer της εταιρείας, αποκαλουμένης εφεξής **«ΑΞΙΕΣ»**.

ΤΑ ΔΥΟ ΜΕΡΗ ΣΥΜΦΩΝΗΣΑΝ ΚΑΙ ΑΠΟΔΕΧΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΚΟΛΟΥΘΑ:

Αντικείμενο

Η ΕΝΤΟΛΕΑΣ αναθέτει στην ΑΞΙΕΣ και η ΑΞΙΕΣ αποδέχεται και αναλαμβάνει την εκτίμηση του δικαιώματος επιφανείας για 60 έτη επί της έκτασης των 25.086,84 τμ που βρίσκεται στο ΟΤ Γ140 στην περιοχή Δηλαβέρη στο Μαρούσι και επί της οποίας θα αναπτυχθεί το Project Voria (εφεξής καλουμένου το «Έργο»). Πιο συγκεκριμένα το Έργο θα πραγματοποιηθεί βάσει των ακόλουθων όρων:

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι δεν υφίσταται θέμα ασυμβίβαστου/σύγκρουση συμφέροντος σχετικά με το εν λόγω Έργο. Αντίγραφα του σχετικού ελέγχου υπάρχουν στο αρχείο μας. Επισημαίνεται, ότι η ΑΞΙΕΣ έχει παράσχει στην ΕΝΤΟΛΕΑ εκτιμητικές υπηρεσίες για το ίδιο ακίνητο το 2023.

Σκοπός εκτίμησης

Προσδιορισμός αξίας προκειμένου να εισφερθεί από την ΕΤΑΔ ως κεφάλαιο σε είδος στα πλαίσια της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου της North Star ΑΕ με σκοπό την χρηματοδότηση για τους σκοπούς του Ν. 4548. Επιπλέον, η έκθεση θα απευθυνθεί σε Ελληνική Τράπεζα για σκοπούς χρηματοδότησης του συγκεκριμένου project.

Βάση εκτίμησης

Βάση εκτίμησης θα είναι η **Δίκαιη Αξία**, η οποία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα ορίζεται ως «Το εκτιμώμενο ποσό για τη μεταβίβαση ενός παγίου ή ενός στοιχείου του παθητικού μεταξύ συγκεκριμένων, ενήμερων και διατεθειμένων μερών, το οποίο αντιπροσωπεύει τα αντίστοιχα συμφέροντα των μερών αυτών».

Κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης

Ως κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης ορίζεται η 1η Σεπτεμβρίου 2025.

Γενικές Αρχές

Το Έργο θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις γενικές οδηγίες και κώδικες των:

- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Για το σκοπό της εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου θα εφαρμοστούν οι μέθοδοι Κερδών και Αξιοποίησης.

Απαιτούμενα Στοιχεία

Για το σκοπό της εκτίμησης μας έχουν ήδη προσκομιστεί: αναθεωρημένο επιχειρηματικό σχέδιο και τοπογραφικό διάγραμμα.

Αυτοψία

Για το σκοπό του ΕΡΓΟΥ θα πραγματοποιηθεί επιτόπια αυτοψία στο ακίνητο.

Παραδοτέο

Πλήρης έκθεση εκτίμησης βάσει των RICS Valuation Global Standards στην ελληνική γλώσσα.

Χρονοδιάγραμμα

Η παράδοση της εκτίμησης θα γίνει σε δυο φάσεις:

- Φάση Α: Παράδοση αριθμητικών αποτελεσμάτων εκτίμησης έως τις 8/8/2025
- Φάση Β: Παράδοση σχεδίου εκτίμησης έως το τέλος Αυγούστου και οριστικοποίηση αυτής έως τις 10/9/2025

Αμοιβή

Για τις ανάγκες της συγκεκριμένης εργασίας, η αμοιβή μας καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη:

- Την προηγούμενη συνεργασία μας,
- Τη φύση του Έργου και το βαθμό ανάλυσης που θα απαιτηθεί,
- Την ευθύνη της εταιρείας μας και την υψηλή ποιότητα των υπηρεσιών μας, σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τους κώδικες επαγγελματικής δεοντολογίας,
- Την Ασφάλιση Επαγγελματικής Ευθύνης σε σχέση με το επίπεδο των συνολικών εκτιμώμενων αξιών, και την αντίστοιχη επαγγελματική ευθύνη που αναλαμβάνουμε,
- Τη δέσμευσή μας για ενημέρωση της Έκθεσης Εκτίμησης σε διάστημα 6 (έξι) μηνών από την ημερομηνία εκτίμησης σε περίπτωση που αυτό ζητηθεί.

Με βάση τα ανωτέρω η συνολική αμοιβή της εταιρείας μας ανέρχεται στο ποσό των € 10.000 (Δέκα Χιλιάδες Ευρώ) πλέον ΦΠΑ 24%.

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ ρητώς δηλώνει ότι θεωρεί την παραπάνω προβλεπόμενη αμοιβή της ως εύλογη και δίκαιη.

Η τιμολόγηση της ως άνω προβλεπόμενης αμοιβής της ΑΞΙΕΣ ΑΕ θα γίνει με την ολοκλήρωση από την ΑΞΙΕΣ ΑΕ και την παράδοση στους εντολείς των σχεδίων των σχετικών εκτιμήσεων προς έγκριση. Για την είσπραξη της αμοιβής, συμφώνως με τα προαναφερθέντα, η ΑΞΙΕΣ θα εκδώσει το σχετικό ΤΠΥ.

Οι εντολείς υποχρεούται να εξοφλήσουν το ΤΠΥ της ΑΞΙΕΣ ΑΕ με κατάθεση στον με αριθμό 0026.0101.55.0200377058 (IBAN: GR79.0260.1010.0005.5020.0377.058) λογαριασμό, τον οποίο η ΑΞΙΕΣ ΑΕ τηρεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias, το αργότερο, έως το τέλος του μήνα, ο

οποίος έπεται αυτού της τιμολόγησης, με την προϋπόθεση της παράδοσης στην ΕΝΤΟΛΕΑ, το αργότερο έως την 5η ημέρα του επομένου της τιμολόγησης μήνα, του ΤΠΥ της ΑΞΙΕΣ ΑΕ. Σε περίπτωση που το τιμολόγιο της ΑΞΙΕΣ ΑΕ παραδοθεί στον εντολέα για σκοπούς τιμολόγησης (οικονομικά υπόχρεο), μετά το πέρας των 5 πρώτων ημερών του επομένου της τιμολόγησης μήνα, η εξόφληση του ΤΠΥ της ΑΞΙΕΣ ΑΕ θα συντελεστεί έως το τέλος του επομένου της παράδοσης του ΤΠΥ στην εντολέα μήνα.

Δεοντολογία και Ιδιότητα Εκτιμητή

Το ΕΡΓΟ θα πραγματοποιηθεί από εκτιμητές της εταιρείας ΑΞΙΕΣ ΑΕ, η οποία αποτελεί ανεξάρτητη εταιρεία Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων Ακινήτων και λειτουργεί με βάση τα επαγγελματικά πρότυπα και κώδικα δεοντολογίας του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και του Counselors of Real Estate (CRE) των ΗΠΑ.

Με καλή πίστη δηλώνουμε ότι οι υπογράφοντες εκτιμητές που θα επιβλέψουν ή/και εκπονήσουν τις εκτιμήσεις είναι πλήρως καταρτισμένοι και πιστοποιημένοι, σύμφωνα με τα Εκτιμητικά Πρότυπα του RICS (RICS Valuation – Global Standards 2022 [The Red Book]) και είναι εγγεγραμμένοι στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών φυσικών προσώπων του Υπουργείου Οικονομικών (παράγραφος Γ του ν. 4152/2013, ΦΕΚ 107Α).

Όροι Ανάθεσης

Οι παρακάτω όροι είναι τυπικοί και έχουν γενική εφαρμογή σε όλες τις εργασίες εκτίμησης, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά παραπάνω. Συγκεκριμένα:

- Δεν θα γίνει εμβαδομέτρηση, ή οποιαδήποτε άλλη επιμέτρηση, παρά θα βασιστούμε στα όσα σχετικά καταγράφονται στα έγγραφα και την πληροφόρηση που θα μας παρασχεθούν.
- Δεν θα πραγματοποιήσουμε επισήμως έρευνα χρήσεων γης, ούτε κάποιο έλεγχο πολεοδομικής νομιμότητας για το σκοπό της εκτίμησης. Η εκτίμηση θα βασιστεί στα όσα προκύψουν από τα έγγραφα και την πληροφόρηση από πλευράς της ΕΝΤΟΛΕΑ.
- Δεν θα διεξαγάγουμε κανενός είδους έρευνα όσον αφορά την παρούσα ή τυχόν προηγούμενες χρήσεις του ακινήτου ή των παρακείμενων ακινήτων, προκειμένου να ελεγχθεί η πιθανή ύπαρξη παραγόντων ρύπανσης ή άλλων περιβαλλοντικών θεμάτων. Δεν θα πραγματοποιήσουμε περιβαλλοντικό έλεγχο ή άλλη περιβαλλοντική έρευνα ή έρευνα του εδάφους για τον έλεγχο πιθανότητας ρύπανσης από ή εις βάρος του προς εκτίμηση ακινήτου.

- Δεν θα πραγματοποιήσουμε νομικό έλεγχο του ακινήτου. Για στοιχεία που αφορούν το ιδιοκτησιακό καθεστώς του θα βασιστούμε αποκλειστικά στα όσα σχετικά θα προκύψουν από τα έγγραφα που θα μας παρασχεθούν για τις ανάγκες της ανάθεσης.
- Εάν οποιοδήποτε από τα στοιχεία που μας παρασχεθούν από την ΕΝΤΟΛΕΑ για τις ανάγκες του Έργου, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, τα όποια αποτελέσματα της εκτίμησης θα είναι υποκείμενα αναθεώρησης.

Γενικές Διατάξεις

- Κάθε τυχόν τροποποίηση των όρων της παρούσας, θα αποδεικνύεται αποκλειστικά και μόνο εγγράφως, αποκλειομένου οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού μέσου.
- Κανένα από τα συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορεί να εκχωρήσει κανένα από τα δικαιώματα, τις υποχρεώσεις ή τις αξιώσεις του στο πλαίσιο αυτής της Σύμβασης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση του άλλου μέρους, την οποία το μέρος αυτό δύναται να αρνηθεί κατά την απόλυτη κρίση του.
- Αν κάποια από τις διατάξεις της παρούσας Σύμβασης αποδειχτεί ότι είναι νομικά ανίσχυρη ή άκυρη, τότε αυτή η ακυρότητα δεν θα καθιστά άκυρη όλη την Σύμβαση. Σε τέτοια περίπτωση, τα συμβαλλόμενα μέρη με το παρόν αναλαμβάνουν καλή τη πίστη και σε πνεύμα αμοιβαίας συνεργασίας να διαπραγματευτούν και να συμφωνήσουν μια καινούρια διάταξη νομικά δεσμευτική και ισχυρή, η οποία θα είναι το δυνατόν κοντινή στον οικονομικό σκοπό της διάταξης που κηρύχθηκε ανίσχυρη ή άκυρη.
- Κάθε συμβαλλόμενο στο παρόν μέρος καθ' όλη τη διάρκεια του παρόντος συμφωνητικού και για δύο (2) χρόνια ακόμα μετά τη, με οποιοδήποτε τρόπο και για οποιοδήποτε λόγο, λήξη του, υποχρεούται σε εχεμύθεια και αυστηρή τήρηση του απόρρητου σχετικά με οποιαδήποτε πληροφορία, γεγονός, υπηρεσιακή πρακτική, σχεδιασμό και μεθόδους εργασίας, επιχειρηματικά σχέδια, κ.λπ. που αφορούν το άλλο μέρος, για όσα έλαβε γνώση εξαιτίας ή με αφορμή την παρούσα σύμβαση, καθώς επίσης να μην μεταδίδει, αλλά και να εμποδίζει ή να μην διευκολύνει την μετάδοσή τους σε οποιονδήποτε τρίτο. Η μη τήρηση της ανωτέρω υποχρέωσης εχεμύθειας από το ένα μέρος ή τους υπαλλήλους ή τους εν γένει συνεργάτες του, παρέχει στο άλλο μέρος το δικαίωμα να ζητήσει αποζημίωση από τον παραβάτη, κάθε συμβαλλομένου ευθυνόμενου και για τις παραβάσεις της υποχρέωσης εχεμύθειας και από μέρους των υπαλλήλων και των εν γένει συνεργατών του.
- Η διάρκεια της παρούσας σύμβασης αρχίζει με την υπογραφή της και λήγει την ημέρα ολοκλήρωσης του Έργου, σύμφωνα με το προβλεπόμενο ανωτέρω χρονοδιάγραμμα και την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση της ΑΞΙΕΣ.

Εφαρμοστέο Δίκαιο - Δικαιοδοσία

Η παρούσα Σύμβαση θα υπόκειται και θα ερμηνεύεται σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Οποιαδήποτε διένεξη, που θα ανακύπτει μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, αναφορικά με την ερμηνεία ή εκτέλεση της παρούσας Σύμβασης ή διαφορετικά, και η οποία δεν θα επιλύεται με φιλικές διαπραγματεύσεις μεταξύ των μερών, υποβάλλεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των αρμοδίων Δικαστηρίων των Αθηνών.

Περιεχόμενο Σύμβασης

Αυτή η Σύμβαση περιέχει το σύνολο της συμφωνίας των συμβαλλόμενων μερών και αντικαθιστά όλες τις προγενέστερες συμφωνίες, είτε προφορικές είτε γραπτές, μεταξύ τους.

ΟΙ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΙ

Για την **ΑΞΙΕΣ ΑΕ**	Για τη **NORTH STAR Ψυχαγωγική και Τουριστική ΑΕ**
	
Κέλλυ Ζολώτα, MRICS **RICS Registered Valuer** Chief Operating Officer	Τάκας Χρήστος Group CFO
+30 213 0169 574 kelly.zolota @cbre-axies.gr	

Παράρτημα

Ασφαλιστική Κάλυψη

Η εταιρεία μας διαθέτει ασφαλιστική κάλυψη επαγγελματικής ευθύνης (Professional Indemnity Insurance) για τις υπηρεσίες που παρέχει. Το ύψος της ασφάλισης έχει θεσπιστεί σύμφωνα με τη διεθνή πολιτική της CBRE και ανέρχεται στο ποσό των € 3.000.000 (Τρία Εκατομμύρια Ευρώ).

Διαδικασία Διαχείρισης Παραπόνων

Η Εταιρεία μας ακολουθεί συγκεκριμένη διαδικασία διαχείρισης παραπόνων, βάσει της διεθνούς πολιτικής της CBRE. Αναλυτικό αντίγραφο δύναται να σας παρασχεθεί κατόπιν αιτήματός σας.

Εάν έχετε κάποιο πρόβλημα που δεν μπορεί να επιλυθεί από τον αρμόδιο για το έργο συνεργάτη, θα πρέπει να απευθυνθείτε στον Υπεύθυνο Διαχείρισης Παραπόνων της Εταιρείας στο +30 213 0169550, ο οποίος και θα ακολουθήσει συγκεκριμένη διαδικασία για την αντιμετώπιση του ζητήματός σας. Αν και πάλι δεν ικανοποιηθεί το αίτημά σας, επικοινωνήστε με την κα Κέλλυ Ζολώτα, Chief Operating Officer της ΑΞΙΕΣ ΑΕ, η οποία θα διενεργήσει προσωπικά ξεχωριστή επανεξέταση του αιτήματός σας και θα επικοινωνήσει μαζί σας προκειμένου να σας ενημερώσει για το συμπέρασμα της ανασκόπησής του.

Για περισσότερες πληροφορίες:

Κέλλυ Ζολώτα, MRICS
RICS Registered Valuer
Chief Operating Officer
T: +30 213 0169574
E: Kelly.zolota@cbre-axies.gr

ΤΟΜΕΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Εκτιμήσεις ακινήτων όλων των χρήσεων
- Μελέτες αξιοποίησης και βιωσιμότητας
- Εκτιμήσεις χαρτοφυλακίων ακινήτων
- Εκτιμήσεις ενυπόθηκων ή/και επισφαλών δανείων
- Εκτιμήσεις μηχανολογικού εξοπλισμού
- Εκπόνηση πολεοδομικών ερευνών
- Εκπόνηση ερευνών αγοράς
- Τεχνικές εκθέσεις

www.cbre-axies.gr

Η ΑΞΙΕΣ ΑΕ, ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΔΙΚΤΥΟΥ ΣΥΝΕΡΓΑΤΩΝ ΤΗΣ CBRE, ΕΚΠΟΝΕΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΠΕΛΑΤΕΣ ΚΑΙ ΠΑΡΕΧΕΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ ΤΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.