

Τίτλος εκτίμησης

Εκτίμηση της αγοραίας αξίας ακινήτου <<ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε.Ε. >>, με την παραδοχή με την παραδοχή της εισφοράς του όμορου ακινήτου του ΤΑΙΠΕΔ

Εντολέας Εκτίμησης

Την εκτίμηση ζήτησε το Γραφείο του Εισαγγελέα Οικονομικού Εγκλήματος μετά από γραπτή ανάθεσή του στον υπογράφοντα την 30^η Απριλίου 2014.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης, αποτελεί η χερσόνησος του Μικρού Καβουριού της Δημοτικής ενότητας Βουλιαγμένης, στο Δήμο Βάρης – Βούλας – Βουλιαγμένης της περιφερειακής ενότητας Αττικής. Το υπό εκτίμηση ακίνητο περιλαμβάνει την έκταση ιδιοκτησίας «**ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΕΕ**», επί της οποίας βρίσκονται τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα «ARION PALACE» και « NAYSIKA - WESTIN», την έκταση που βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του εγκαταλελειμμένου ξενοδοχείου «Αφροδίτη», την έκταση στην οποία είναι εγκατεστημένες οι Ναυταθλητικές εγκαταστάσεις Βουλιαγμένης, τον λιμένα αναψυχής Βουλιαγμένης [Μαρίνα Ε.Ο.Τ], τις εκτάσεις πρασίνου που είναι χαρακτηρισμένες από το διάταγμα του 2004 [ΦΕΚ 254Δ/2004] ως ζώνες αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας και τέλος την παραλιακή και παράκτια ζώνη της χερσονήσου ιδιοκτησίας δημοσίου.

Σκοπός Εκτίμησης

Σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της Αγοραίας Αξίας του ακινήτου, με βάση την ύψιστη και βέλτιστη χρήση του όπως αυτή προσδιορίζεται από το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.). Σημειώνουμε ότι δεν προμηθευθήκαμε από εσάς το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.. Τα στοιχεία του σεναρίου αξιοποίησης βάσει αυτού, προκύπτουν αποκλειστικά και μόνο από τις προσκομισθείσες προηγούμενες εκτιμήσεις ημερομηνίας Νοεμβρίου 2013.

Κρίσιμη Ημερομηνία Εκτίμησης

Η εκτίμηση έχει ως κρίσιμο χρόνο την 30^η Ιουνίου 2014.

Δικαιώματα προς Αξιολόγηση

Τα προς αξιολόγηση δικαιώματα, αφορούν το ισόβιο δικαίωμα ιδιοκτησίας (freehold) του συνόλου της έκτασης 304,4 στρεμμάτων με τα επ' αυτών κτίσματα (υφιστάμενα και μελλοντικά όπως προβλέπονται από το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), εξοπλισμό και υποδομές. Επίσης, περιλαμβάνουν το μακροχρόνιο δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας Βουλιαγμένης, καθώς και το μακροχρόνιο δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης της παραλίας του Αστέρα Βουλιαγμένης.

Βάση Εκτίμησης

Βάση της εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value), η οποία σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα του 2012 (EVS 2012) ορίζεται ως: 'Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση σύνεση και χωρίς πίεση'.

Ως χρόνο κατάλληλης προώθησης του εκτιμώμενου ακινήτου (κατά τον παραπάνω ορισμό της αγοραίας αξίας), θεωρούμε τους 12μήνες. Ο ορισμός της αγοραίας αξίας δεν συμπεριλαμβάνει καμία πρόβλεψη για πιθανά κόστη που προκύπτουν κατά την πώληση, ούτε για πιθανούς φόρους που μπορεί να βαρύνουν το ακίνητο.

Σύγκριση Συμφερόντων

Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δόσοληψία αναφορικά με τα παραπάνω περιγραφόμενα ακίνητα.

Εκτιμητικά Πρότυπα

Η εκτίμηση είναι σε πλήρη συμφωνία με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – EVS 2012). Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν σχετικά Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα.

Αυτοψίες

Διενεργήθηκαν αυτοψίες την 20^η Μαΐου 2014 και την 02^η Ιουνίου 2014.

Στοιχεία Εκτίμησης

Τα στοιχεία που μας προσκομίσθηκαν για την παρούσα εκτίμηση είναι τα ακόλουθα :

- i) Έκθεση εκτίμησης ημερομηνίας 26 Νοεμβρίου 2013 της εταιρείας HVS.
- ii) Έκθεση εκτίμησης ημερομηνίας 26 Νοεμβρίου 2013 της εκτιμήτριας Κας Μ. Βλαχογιάννη (MRICS, REV).
- iii) Έκθεση εκτίμησης ημερομηνίας 26 Νοεμβρίου 2013 των εταιρειών GRANT THORNTON, NEW SYMBOL, LP ELLINAS.
- iv) Τοπογραφικό Διάγραμμα της συνολικής έκτασης στο Μικρό Καβούρι που εκπονήθηκε από τον Οργανισμό Αθήνας με εργοδότη την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.
- v) Δημοσιευμένοι ισολογισμοί χρήσεως 2012 και 2013 της ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΑΞΕ και ΑΣΤΗΡ ΜΑΡΙΝΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΕ.
- vi) Μισθωτήρια των καταστημάτων ASTIR BEACH.

Δεν μπορούμε να αποδεχθούμε ευθύνη για τυχών λάθη ή παραλείψεις σε πληροφορίες ή στοιχεία που μας παραχωρήθηκαν.

Παραδοχές Εκτίμησης

- α) Η εκτίμηση βασίστηκε αποκλειστικά στις προσκομισθείσες προηγούμενες εκτιμήσεις δίχως να μπορούμε να ελέγξουμε την ορθότητα των στοιχείων που επικαλούνται.
- β) Η εκτίμηση διενεργήθηκε υπό την παραδοχή της υιοθέτησης του προτεινόμενου σεναρίου ανάπτυξης του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α (σενάριο μεσαίας / ήπιας επέμβασης) όπως αυτό αναλύεται στις προσκομισθείσες προηγούμενες εκτιμήσεις.
- γ) Θεωρήσαμε ότι το ακίνητο είναι ελεύθερο από κάθε είδους βάρος, υποθήκη, προσημείωση ή άλλο περιορισμό επαχθούς φύσεως. Δεν έχουμε προβεί σε κανενός είδους νομική ταύτιση για το εκτιμώμενο ακίνητο. Η νομική ταύτιση ξεφεύγει από τον σκοπό και την ανάθεση της παρούσας εκτίμησης.
- δ) Θεωρήσαμε ότι ο κτιριακός εξοπλισμός λειτουργεί κανονικά, δίχως να προβούμε σε σχετικούς ελέγχους.

ε) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος δεν παρουσιάζει αποσάθρωση και δεν υφίστανται προβλήματα όσον αφορά στις εδαφομηχανικές ιδιότητες του εδάφους θεμελίωσης και ότι η ικανότητα ανάληψης των φορτίων που τα κτίρια επιβάλλουν στο έδαφος είναι επαρκής.

στ) Θεωρήσαμε ότι το έδαφος και τα κτίρια δεν παρουσιάζουν προβλήματα μόλυνσης (π.χ. άσβεστος).

ζ) Θεωρήσαμε ότι δεν υπάρχουν περιβαλλοντικής φύσης ζητήματα στο ακίνητο που να επιδρούν αρνητικά στην αξία του.

η) Δεν προχωρήσαμε σε κανενός είδους αποτύπωση, ούτε προχωρήσαμε σε επιμέτρηση επιφανειών και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στις προσκομισθείσες προηγούμενες εκτιμήσεις

ζ) Δεν εφαρμόσαμε διορθωτικές ρυθμίσεις (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου να υπολογίσουμε τυχόν δαπάνες ή απαλλαγές φορολογικής φύσεως που μπορεί να προκύψουν σε περίπτωση πώλησης του ακινήτου.

θ) Θεωρήσαμε ότι τα γήπεδα δεν βρίσκονται υπό καθεστώς απαλλοτριώσεων, εισφορών σε γη κλπ, εκτός και εάν δηλώνεται διαφορετικά.

ι) Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος καθώς δεν προμηθευθήκαμε εγκεκριμένα σχέδια των κτιρίων. Θεωρήσαμε δίχως κανενός είδους έλεγχο ότι τα μεν κτίρια έχουν κατασκευασθεί νόμιμα και σύμφωνα με τους κανόνες της οικοδομικής επιστήμης και νομοθεσίας εκτός και εάν δηλώνεται διαφορετικά στις προσκομισθείσες προηγούμενες εκτιμήσεις.

κ) Το ακίνητο εκτιμάται υπό την προϋπόθεση ότι κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, προσφέρεται στην αγορά ελεύθερο προς εκμετάλλευση και χωρίς δεσμεύσεις από οποιοσδήποτε συμφωνίες μίσθωσης των κτιριακών εγκαταστάσεων ή του εξοπλισμού εκτός από αυτές που περιγράφονται στην μελέτη (Μακροχρόνια Μίσθωση Μαρίνας και Μακροχρόνια Μίσθωση Παραλίας).

λ) Οι εγκαταστάσεις της Μαρίνας θα μείνουν ως έχουν, άνευ επεκτάσεων καθώς η Στρατηγική Μελέτη της εταιρείας NERCO προβλέπει οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις να έχουν δικαίωμα ανακαίνισης, εκσυγχρονισμού και εξυγίανσης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων από νέες εφόσον δεν υπερβάνει η τελική κατάσταση την επιτρεπόμενη δόμηση. Η Μαρίνα θα διαχειρίζεται από την θυγατρική Astir Μαρίνα Βουλιαγμένης ΑΕ και η λειτουργία της θα είναι ετήσια.

μ) Οι εγκαταστάσεις της Astir Beach θα μείνουν ως έχουν, άνευ επεκτάσεων των εγκαταστάσεων. Η διαχείριση θα γίνεται από την μητρική ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΑΞΕ και η λειτουργία της θα είναι ετήσια.

Διατηρούμε το δικαίωμα αλλαγής των αξιών στην περίπτωση που τροποποιηθούν οι παραπάνω παραδοχές.

Μεθοδολογίες Εκτίμησης

Χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος με βάση το σενάριο αξιοποίησης του ΕΣΧΑΔΑ. Για την εκτίμηση της μαρίνας και της παραλίας εφαρμόστηκε η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών

Αριθμητικό Συμπέρασμα Εκτίμησης

Είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη συνολική Αγοραία Αξία ανέρχεται στα **387.100.000 €** (Τριακόσια Ογδόντα Επτά Εκατομμύρια Εκατό Χιλιάδες €).

Εμπιστευτικότητα

Τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης, είναι εμπιστευτικά, απευθύνονται στον παραλήπτη, και μόνον για δική του αποκλειστική χρήση. Κατά συνέπεια καμία ευθύνη δεν απορρέει για τον συντάκτη της έκθεσης απέναντι σε τρίτους.

Με εκτίμηση,

Αθανάσιος Αρίδας

Πολιτικός Μηχανικός

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

1. Περιγραφή Ακινήτου	σελ.....7
1.1 Τοποθεσία - Θέση - Πρόσβαση	
1.2 Γήπεδα	
1.3 Κτίρια	
1.4 Πολεοδομικό Καθεστώς	
2. ΕΣΧΑΔΑ	
(Ανάλυση Πολεοδομικού Καθεστώτος – Προτεινόμενα Σενάρια Ανάπτυξης)	
σελ.....	24
3. Έρευνα Αγοράς	σελ.....27
3.1 Ξενοδοχεία	
3.2 Κατοικίες	
3.3 Καταστήματα	
4. Εκτίμηση με Υπολειμματική Μέθοδο	σελ.....41
5. Εκτίμηση Μαρίνας με Μέθοδο Χρηματορροών	σελ.....48
6. Εκτίμηση Παραλίας με Μέθοδο Χρηματορροών	σελ.....52
7. Τελικό Αριθμητικό Συμπέρασμα	σελ.....56
Παράρτημα έκθεσης	σελ.....57

1. Περιγραφή Ακινήτου

1.1 Τοποθεσία – Θέση – Πρόσβαση

Το ακίνητο γεωγραφικά εντοπίζεται στη Δημοτική Ενότητα Βουλιαγμένης του Δήμου Βούλας - Βάρης - Βουλιαγμένης, σε απόσταση 25χλμ από το κέντρο της Αθήνας. Η περιοχή της Βουλιαγμένης βρίσκεται στην ανατολική ακτή της περιφέρειας Αττικής και αποτελεί μια από τις πλέον προνομιακές τοποθεσίες των νοτίων προαστίων της Αθήνας συνδυάζοντας πολυτελείς κατοικίες, πολυτελείς χρήσεις εστίασης και ξενοδοχειακές μονάδες πέντε αστέρων. Τα τελευταία χρόνια έχει εξελιχθεί σε μία από τις ακριβότερες περιοχές της Ευρώπης.

Το Καβούρι βρίσκεται ανάμεσα στην παραλιακή Λεωφόρο Ποσειδώνος και την ακτή, είναι πευκόφυτο και αποτελείται από δύο χερσονήσους, το Μεγάλο και το Μικρό Καβούρι που διαθέτουν δημοφιλείς παραλίες με άμμο και βότσαλα μεταξύ βραχωδών ακτών. Το Μικρό Καβούρι συνδέεται με τη στεριά με μια στενή αμμώδη λωρίδα γης γνωστή ως «Λαιμός», πλακωμένη από μία δημόσια παραλία στη μία πλευρά και την παραλία του Αστέρρα στην άλλη. Το μεγαλύτερο μέρος από το Μεγάλο Καβούρι περιλαμβάνει ελεύθερη γη, όπου κατά κύριο λόγο ανήκει στην Εκκλησία της Ελλάδος. Πρόκειται για μια περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους με πυκνή δενδροβλάστηση και εναλλαγές αμμώδους και βραχώδους ακτογραμμής. Το ακίνητο καταλαμβάνει το Λαιμό Βουλιαγμένης και σχεδόν το σύνολο της χερσονήσου του Μικρού Καβουριού.

Η πρόσβαση στον Αστέρρα Βουλιαγμένης μπορεί να γίνει με τους παρακάτω τρόπους :

- Οδικώς : Από και προς το κέντρο της Αθήνας διαμέσου των Λεωφόρων Βουλιαγμένης και Ποσειδώνος. Από και προς τα βόρεια και ανατολικά προάστια της Αθήνας μέσω της Αττικής Οδού και του οδικού άξονα Βάρης – Κορωπίου. Από και προς τα δυτικά προάστια μέσω της Λεωφόρου Κηφισού και της Λεωφόρου Ποσειδώνος.
- Αεροπορικώς : Το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση 25χλμ (περίπου 30 λεπτά οδικώς) από τον διεθνή Αερολιμένα Αθηνών μέσω της οδού Βάρης - Κορωπίου. Η απόσταση αυτή είναι μικρότερη της μίας ώρας που είναι το γενικώς προτεινόμενο όριο για την πρόσβαση από τον αερολιμένα εισόδου στην χώρα προς τουριστικά θέρετρα.
- Από θαλάσσης : Ο Αστέρρας βρίσκεται σε απόσταση 28χλμ από το λιμάνι του Πειραιά (περίπου 45 λεπτά οδικώς).

1.2 Γήπεδα

Αντικείμενο της εκτίμησης αποτελεί η χερσόνησος του Μικρού Καβουριού η οποία αποτελείται από έξι (6) επιμέρους τμήματα:

A. Βόρειο τμήμα συνολικής επιφάνειας 192.622τμ

Αποτελεί ιδιοκτησία της εταιρείας «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε.Ε.» (θυγατρική Εθνικής Τράπεζας Ελλάδος) εντός της οποίας έχουν ανεγερθεί τα δύο εν λειτουργία ξενοδοχεία (Arion, A Luxury Collection Resort & Spa και Westin Athens, πρώην «Ναυσικά»), το συγκρότημα με τις καμπάνες, εστιατόρια, λουτρικές εγκαταστάσεις κλπ.

Πρόκειται για παραθαλάσσια έκταση η οποία χωροθετείται στο Βόρειο τμήμα της χερσονήσου Μικρό Καβούρι και έχει πρόσωπο 860μ επί της οδού Απόλλωνος και 1.490μ επί του παραλιακού μετώπου. Φέρει ακανόνιστο σχήμα, ενώ είναι σχετικά επικλινής και βραχώδης σε κάποια σημεία. Προσφέρει άμεση πρόσβαση στην παραλία, ενώ βρίσκεται πλησίον της πλαζ 'Αστέρας Βουλιαγμένης'.

B. Νότιο τμήμα συνολικής επιφάνειας 111.807,17τμ

Αποτελεί ιδιοκτησία του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. στο οποίο μεταβιβάστηκε από τον Ε.Ο.Τ. από τον Απρίλιο 2013 και η «Εθνική Τράπεζα Ελλάδος Α.Ε.» έχει το δικαίωμα επικαρπίας μέχρι το 2029. Σύμφωνα με όσα αναφέρονται στη μελέτη του Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., η Ε.Τ.Ε. πρόκειται να παραιτηθεί από το δικαίωμα αυτό, ώστε να αποκτήσει το Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. την πλήρη κυριότητα. Εντός του έχει ανεγερθεί το ξενοδοχείο «Αφροδίτη», το οποίο είναι σήμερα εγκαταλελειμμένο. Χωροθετείται στο Νότιο τμήμα της χερσονήσου Μικρό Καβούρι και η βορειότερη (και βορειοανατολική) πλευρά του συνορεύει με έτερη έκταση, ιδιοκτησίας της «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε.Ε.». Έχει σχήμα ακανόνιστο και μορφολογία εδάφους που ποικίλει από οριζόντια επίπεδη έως έντονα επικλινής, με βραχώδεις εξάρσεις. Δεδομένης της κλίσης που έχει η ακτογραμμή, το εν λόγω ακίνητο προσφέρει μοναδική, ανεμπόδιστη θέα στη γύρω περιοχή και στη θάλασσα.

Σύμφωνα με όσα αναφέρονται παραπάνω και με βάση τα προσκομισθέντα στοιχεία το βόρειο και το νότιο τμήμα που στεγάζουν τον κύριο όγκο των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων έχει επιφάνεια 304.429,17τμ. Εντός τους υπάρχουν τμήματα πρασίνου συνολικού εμβαδού 60.985,96τμ.

- Γ. Η περιοχή των «ΝΑΥΤΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ» που αφορά έκταση 15.500τμ και φιλοξενεί τις εγκαταστάσεις του Ν.Ο. Βουλιαγμένης.
- Δ. Η «MARINA ΤΟΥ Ε.Ο.Τ.» (λιμένας αναψυχής Βουλιαγμένης) έχει εμβαδό χερσαίου τμήματος 47.335τμ. Η Μαρίνα αποτελεί ιδιοκτησία του ΕΟΤ και από το 2012 έχει εκμισθωθεί στην «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΕ» για διάρκεια σαράντα (40) ετών.
- Ε. Η «ΖΩΝΗ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ» έχει έκταση περίπου 118.000τμ εκ των οποίων 61.000τμ περίπου βρίσκονται εντός ορίων ιδιοκτησίας «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ». Το σύνολο των εκτάσεων πρασίνου (πλην του τμήματος εντός ορίων του οικοπέδου του ΤΑΙΠΕΔ) αποτελεί ιδιοκτησία δημοσίου.
- ΣΤ. Η «ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΑ ΖΩΝΗ» πρόκειται για ζώνη γης στο ανατολικό και νότιο τμήμα της χερσονήσου, μεταξύ της ιδιοκτησίας του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» και της ακτογραμμής με συνολική έκταση περίπου 65.000τμ.

Ο αιγιαλός έμπροσθεν της έκτασης των 190.000τμ και επί μήκους ακτογραμμής 1.600μ έχει παραχωρηθεί στην εταιρεία 'ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΕ' για χρονικό διάστημα 50 ετών από την ισχύ της σύμβασης, ήτοι έως 20.07.2022 με χρηματικό αντάλλαγμα.

1.3 Κτίρια

Βασιζόμενοι στις τρεις χορηγηθείσες εκτιμήσεις, καθώς δε μας παρασχέθηκε κανενός είδους κτιριολογικό πρόγραμμα, για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις αναφέρουμε τα εξής :

Το εκτιμώμενο ακίνητο αποτελείται από ξενοδοχειακό συγκρότημα με δύο εν λειτουργία ξενοδοχεία (Arion, A Luxury Collection Resort & Spa και Westin Athens, πρώην «Ναυσικά»), ένα εγκαταλελειμμένο ξενοδοχείο («Αφροδίτη»), ένα συγκρότημα με καμπάνες, λουτρικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, πισίνες, ελικοδρόμιο και λοιπές εγκαταστάσεις. Ειδικότερα :

Α. Στο βόρειο τμήμα συνολικής επιφάνειας 192.622τμ ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ Α.Ε.Ε.» έχουν ανεγερθεί το ξενοδοχείο «Arion», 23 κτίρια καμπανών, το ξενοδοχείο «Westin», πρώην «Ναυσικά», το εστιατόριο Nobu Matsuhisa, οι λουτρικές εγκαταστάσεις Α' και Β' και η πύλη εισόδου στην εγκατάσταση. Τα ξενοδοχεία ανήκουν στην κατηγορία 5* και τα χαρακτηριστικά τους εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΚΤΙΡΙΟ	ΑΡ. ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ	ΣΤΑΘΜΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΧΡΗΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ/ΤΥΠΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ
ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ARION	2582/1971	2ο υπόγειο	68,29	Σρα, γυμναστήριο, βοηθητικοί χώροι	
		1ο υπόγειο	1.857,23	Εστιατόριο, κουζίνα, χώροι υποστηρικτικών λειτουργιών, χώροι Η/Μ	
		Ισόγειο	2.231,95	Υποδοχή, εστιατόριο, bar, καταστήματα, κομμωτήριο, αίθουσες συσκέψεων	
		Πατάρι	1.290,59	Αίθουσες συσκέψεων, γραφεία, τηλεφωνείο, αποθήκες	
		1ος όροφος	1.870,15	33 δωμάτια και σουίτες	123 ΔΩΜΑΤΙΑ - 27 Deluxe Rooms - 41 Superior Deluxe Rooms - 55 Deluxe Suites - 27 Excelsior Deluxe Rooms - 41 Excelsior Superior Deluxe Rooms - 55 Excelsior Deluxe Suites - 82 Ambassador Suite - 175 Presidential Suite
		2ος όροφος	1.870,15	33 δωμάτια και σουίτες	
		3ος όροφος	1.870,15	32 δωμάτια και σουίτες	
		4ος όροφος	1.819,64	25 δωμάτια και σουίτες, VIP Lounge	
		ΔΟΜΗΣΗ	12.869,22		
		Εσωτερική πισίνα	626,60		
		Ανοιχτή πισίνα	78,37	Πισίνα, χώροι υγιεινής, αποδυτήρια	
ARION BUNGALOWS 23 ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΜΠΑΝΩΝ	13549/1960	Ισόγειο	2.377,70	Bungalows ενός δωματίου	55 ΔΩΜΑΤΙΑ
			812,10	Bungalows δύο δωματίων	3 ΔΩΜΑΤΙΑ
			59,86	Office Bungalows 4A	
			95,56	Office Bungalows 4B	
			50,40	Ηλεκτρικός Υποσταθμός	
		ΔΟΜΗΣΗ	3.395,62		
WESTIN ATHENS ΠΡΩΗΝ ΝΑΥΣΙΚΑ	5160/1977	Ισόγειο	2.852,52	Εστιατόριο, γυμναστήριο, αποδυτήρια, πισίνα και bar πισίνας, κουζίνα, δωμάτια (καμπάνες), χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων	162 ΔΩΜΑΤΙΑ - 131 Superior Deluxe Rooms - 5 Deluxe Suites - 22 Excelsior Superior Deluxe Rooms (executive floor) - 1 Excelsior Deluxe Suites - 1 Excelsior Deluxe Suites - 1 Ambassador Suite - 1 Imperial Suite
		1ος όροφος	2.429,16	Δωμάτια	
		2ος όροφος	2.426,63	Δωμάτια	
		3ος όροφος	2.428,21	Δωμάτια, σουίτα (executive), τεχνική υπηρεσία, αίθουσα συσκέψεων, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων	
		4ος όροφος	2.573,30	Δωμάτια, σουίτα (imperial), αίθουσες συσκέψεων, πλυντήριο, εστιατόριο και αποδυτήρια προσωπικού, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων	

ΚΤΙΡΙΟ	ΑΡ. ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ	ΣΤΑΘΜΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΧΡΗΣΗ	ΑΡΙΘΜΟΣ/ΤΥΠΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ
WESTIN ATHENS ΠΡΩΗΝ ΝΑΥΣΙΚΑ		5ος όροφος	2.144,28	Εστιατόριο, bar, αίθουσες συσκέψεων, κουζίνα, αποθήκες, πέργκολα για δεξιώσεις, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων	
		6ος όροφος	2.036,19	Υποδοχή, γραφεία, καταστήματα, αίθουσες συσκέψεων, κουζίνα	
		Δώμα	533,48	Χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων	
		ΔΟΜΗΣΗ	17.423,77		
ΛΟΙΠΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ					
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ "NOBU MATSUHISHA"	13549/1960 4/2004	Υπόγειο	850,41		
		Ισόγειο			
		Όροφος			
Taverna/Bar 37			77,65		
Ski Bar			38,10		
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ "9 ΜΟΥΣΕΣ"	33/2010		304,00		
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ			31,68		
ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ			1.432,43		
ΕΛΙΚΟΔΡΟΜΙΟ			1.256,00		
200 ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ					
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ				Θαλάσσια σπορ, kids club, γήπεδα αντισφαίρισης, μπάσκετ, βόλεϊ, mini soccer	
TENNIS CLUB	27/2001		172,53		
ΧΩΡΟΙ ΥΓΕΙΝΗΣ & ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ	2004		23,60		
ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ			2.934,00		

Τα δωμάτια είναι κλιματιζόμενα και πλήρως επιπλωμένα και διαθέτουν βεράντα με εξαιρετική θέα. Η διακόσμηση του κάθε δωματίου περιλαμβάνει πολυτελή έπιπλα και υφάσματα (καλύμματα, κουρτίνες, κλπ). Το κάθε δωμάτιο διαθέτει ξεχωριστούς χώρους με μπανιέρα και καμπίνα με ντους, WC, mini bar, χρηματοκιβώτιο, ντουλάπα ή χώρο γκαρνταρόμπας, καλωδιακή τηλεόραση, ραδιόφωνο, dvd player, τηλέφωνο, σύνδεση internet κλπ.

Κατασκευαστικά τα κτίρια έχουν πολυτελή ποιότητας κατασκευής, με άριστα υλικά και πολύ καλό βαθμό συντήρησης. Η σημερινή τους κατάσταση είναι πολύ καλή, δεδομένου ότι έχει πραγματοποιηθεί ριζική ανακαίνιση το 2004 (για τα ξενοδοχεία) και το 2008 (για τις καμπάνες) και έκτοτε συντηρούνται ανελλιπώς.

Τα κτίρια είναι από σκελετό με οπλισμένο σκυρόδεμα και τοίχους πλήρωσης από οπτοπλινθοδομή. Τα δάπεδα ποικίλλουν ανάλογα με το χώρο και τη χρήση τους. Στα δωμάτια (εκτός της προεδρικής σουίτας), τους διαδρόμους και στις αίθουσες συσκέψεων καλύπτονται από μοκέτα. Στα εστιατόρια και τα bars είναι επιστρωμένα με μάρμαρο ή με ξύλο (wenge ή άλλου τύπου). Τα δάπεδα των χώρων υποδοχής και των διαδρόμων που οδηγούν στις αίθουσες συσκέψεων ή στα γραφεία και γενικά στους “back of house” χώρους είναι επιστρωμένα με μάρμαρο. Τα δάπεδα των λουτρών και των wc είναι μαρμάρινα, ενώ στις κουζίνες είναι επιστρωμένα με κεραμικά πλακίδια, ειδικού τύπου. Στους εξώστες είναι επιστρωμένα με μάρμαρο, πωρόλιθο κλπ. και στους εξωτερικούς χώρους ποικίλουν (μάρμαρο, κεραμικά πλακίδια, ξύλο τικ, πλάκες πεζοδρομίου κλπ.). Τα κλιμακοστάσια καθώς και τα πλατύσκαλα είναι επιστρωμένα με μάρμαρο. Τα κιγκλιδώματα και οι κουπαστές ποικίλουν, ανάλογα με το χώρο που είναι ενταγμένο το κλιμακοστάσιο. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι αλουμινίου με διπλούς υαλοπίνακες και τα εσωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα ταμπλαδωτά αρίστης ποιότητας, ενώ οι εξωτερικές πόρτες των δωματίων είναι θωρακισμένες.

Οι εσωτερικοί τοίχοι είναι χρωματισμένοι με πλαστικά χρώματα σπατουλαριστά, ενώ σε επιλεγμένα σημεία φέρουν διαφόρων ειδών επενδύσεις (από μάρμαρο, ξύλο κλπ.), ή έχουν υποστεί ειδική επεξεργασία (π.χ. τεχνοτροπία).

Υπάρχει κεντρικό σύστημα θέρμανσης - κλιματισμού, χωριστό για τα δύο ξενοδοχεία. Το συγκρότημα των καμπανών είναι συνδεδεμένο με το σύστημα του ξενοδοχείου Arion. Στο ξενοδοχείο Arion υπάρχουν τρεις ανελκυστήρες πελατών και ένας προσωπικού, ενώ στο ξενοδοχείο Westin Athens υπάρχουν τρεις ανελκυστήρες πελατών και τρεις προσωπικού. Τα κτίρια είναι πλήρως εφοδιασμένα με τα επιβαλλόμενα συστήματα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης. Υπάρχει εγκατεστημένο πλήρες τηλεφωνικό δίκτυο και δίκτυο δεδομένων, το οποίο πρόκειται να αναβαθμιστεί σε ασύρματο για τους χώρους των δωματίων. Το συγκρότημα διαθέτει κεντρικό υποσταθμό μέσης τάσης της Δ.Ε.Η. με χωριστούς υποσταθμούς για κάθε ξενοδοχείο, γεννήτρια κλπ., αλλά δε διαθέτει βιολογικό καθαρισμό.

Ο περιβάλλον χώρος των εγκαταστάσεων χαρακτηρίζεται από πλούσια βλάστηση, φοίνικες και αρκετές αμμώδεις παραλίες ανάμεσα σε βραχώδεις ακτές. Οι διαδρομές διαχωρίζονται σε αυτές στις οποίες είναι δυνατή η κίνηση οχημάτων και σε αυτές αποκλειστικής χρήσης πεζών. Οι πρώτες είναι κατασκευασμένες από σταμπωτό μπετόν, ενώ οι πορείες των πεζών είναι διαμορφωμένες πάνω στην κλίση του εδάφους, δημιουργώντας ένα δίκτυο μονοπατιών τα οποία κατηφορίζουν από τα ξενοδοχεία στην παραλία και ενώνουν μεταξύ τους όλες τις εγκαταστάσεις. Ο περιβάλλον χώρος κρίνεται ότι χρήζει συντήρησης λόγω της εγγύτητας στη θάλασσα.

Το συγκρότημα περιλαμβάνει γήπεδα τένις, ένα ελικοδρόμιο καθώς και 12 εξωτερικές συν μία εσωτερική πισίνες. Οι δέκα χωροθετούνται έμπροσθεν των καμπανών στο ξενοδοχείο Arion, ενώ οι υπόλοιπες βρίσκονται στα κεντρικά κτίρια των ξενοδοχείων Arion και Westin.

Β. Στο νότιο τμήμα συνολικής επιφάνειας 111.807,17τμ ιδιοκτησίας του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. έχει ανεγερθεί το ξενοδοχείο «Αφροδίτη» που σήμερα βρίσκεται εκτός λειτουργίας. Τα χαρακτηριστικά του εμφανίζονται στον κάτωθι πίνακα.

ΚΤΙΡΙΟ	ΑΡ. ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ	ΣΤΑΘΜΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	ΤΥΠΟΣ/ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ
ΑΦΡΟΔΙΤΗ	2591/1980	1ος όροφος	1.364,03	242,02	147 ΔΩΜΑΤΙΑ
		2ος όροφος	2.002,39	568,98	
		3ος όροφος	2.242,40	3.810,96	
		Πατάρι		586,77	
		4ος όροφος	4.233,98	323,59	
		5ος όροφος	1.036,26	216,96	
		6ος όροφος	1.202,10		
		ΔΟΜΗΣΗ	12.080,15	5.749,25	
	NOMIMO-ΠΟΙΗΣΕΙΣ ΥΠΕΡΒΑΣΕΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ Άρθρο 22/Ν.1577/85 ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑ 10/2007		1.100,00	1.187,21	
ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ			20.116,61		

Ο περιβάλλον χώρος χαρακτηρίζεται από πλούσια βλάστηση, φοίνικες και μια παραλία. Το εν λόγω ακίνητο διαθέτει μια εξωτερική πισίνα καθώς και εξωτερικό χώρο εκδηλώσεων.

Γ. ΜΑΡΙΝΑ «ΕΟΤ» (λιμένας αναψυχής Βουλιαγμένης)

Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις της Μαρίνας είναι χωροθετημένες σε ένα περιβάλλον φυσικού κάλλους και αποτελούν προτιμητέο τόπο ελλιμενισμού για σκάφη ιδιοκτητών υψηλού βιοτικού επιπέδου προσφέροντας στους χρήστες της υψηλά επίπεδα ιδιωτικότητας.

Η Μαρίνα έχει βάθος που κυμαίνεται από 2,5μ έως 5,5μ και φιλοξενεί 102 θέσεις εσωτερικά και μία θέση στο ακρομόλιό της. Στις εσωτερικές θέσεις ελλιμενίζονται σκάφη μέχρι 45 μέτρα, ενώ στο ακρομόλιό της μπορεί να δεχτεί διερχόμενα σκάφη μέχρι και 60 μέτρα. Είναι προσβάσιμη και φυλασσόμενη όλο το 24ωρο και διαθέτει φώτα εισόδου, παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, παροχή νερού, τηλεφωνικές θυρίδες (60 θέσεις), πρώτες βοήθειες και χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων. Αναλυτικά οι εγκαταστάσεις εμφανίζονται στον κάτωθι πίνακα.

A/A	Εμβαδόν	Χρήση Κτιρίου	Παρατήρηση
01	28,45	Αποθήκη (αντλ. καυσίμων)	Αποθήκη (αντλ. καυσίμων)
02	11,36	Αντλιοστάσιο Πυρόσβεσης	Αντλιοστάσιο Πυρόσβεσης
03	630,46	Εστιατόριο "Moorings"	Περιλαμβάνεται: η αποθήκη 1/Ε, η αποθήκη 1/Π και το κλιμακοστάσιο
03α	57,50	Εστιατόριο "Moorings"	Χώρος εστιατορίου Moorings κλεισμένος με υαλοπέτασμα (πλέον του κυρίου όγκου του κτιρίου 03)
04	37,78	Τελωνείο	
08	65,58	Γραφεία	Εμβαδόν ισογείου
08α	79,13	Γραφεία	Εμβαδόν Α ορόφου : 55.58 + 13.55 εμβαδόν προβόλου)
09	50,73	Κτίριο Υποσταθμού	Υψηλή τάση
10	58,78	Κτίριο Υποσταθμού	Χαμηλή τάση
11	20,94	Αποθήκη Υποσταθμού	
12	68,23	Κτίριο Τεχνικού Προσωπικού (επέκταση Υποσταθμού)	
13	54,85	Αποθήκη (Transit)	
15	164,67	Κτίριο Προσωπικού	Λιμεναρχείο
16	15,32	WC	Ξύλινη Κατασκευή
17	11,95	Οικίσκος Ναυτών	

Σημειώνεται ότι η τοποθεσία που βρίσκεται η Μαρίνα δεν εντάσσεται σε κάποια προστατευόμενη περιοχή του δικτύου Natura 2000 και δεν προστατεύεται από κάποιο ειδικό καθεστώς. Επίσης οι προαναφερθείσες εγκαταστάσεις έχουν λάβει νομιμοποιητικές πράξεις από τον Ε.Ο.Τ.

1.4 Πολεοδομικό Καθεστώς

1.4.1 Υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς

Για τους όρους και περιορισμούς δόμησης των εκτιμώμενων εκτάσεων έχουν εκδοθεί σειρά νόμων, διαταγμάτων και αποφάσεων, αρχής γενομένης από το 1951, και συγκεκριμένα:

- το Β.Δ. 20-4-1951 (ΦΕΚ 121 Α/24.4.1951)
- το Β.Δ. 17-1-1953 (ΦΕΚ 14Α/22.1.1953)
- το Β.Δ. 09-8-1955 (ΦΕΚ 229Α/25.8.1955)
- το Β.Δ. 09-10-1959(ΦΕΚ 15Δ/12.11.1959)
- το Β.Δ. της 28.02.1969 (Φ.Ε.Κ. 59Δ/20.03.1969)
- το Π.Δ. της 19.01.1975 (Φ.Ε.Κ. 41Δ/06.02.1976)
- το Π.Δ. της 24.07.1978 (Φ.Ε.Κ. 376Δ/27.07.1978)
- η υπ' αριθμ. 48660/2862/10-5-1989 Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων και Υπουργού Γεωργίας (ΦΕΚ 419Δ/16-6-1989)
- η υπ' αριθμ. 96418/6397/1991 Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 857Δ/22.10.1991)
- η υπ' αριθ. 436158Απόφαση Νομάρχης Πειραιά (ΦΕΚ 452Δ/28-8-1990) και αναδημοσίευση αυτής με αρ. 436158/367/7-8-1990 (ΦΕΚ 753Δ/7-7-1993) με συνοδευτικό σκαρίφημα
- η υπ' αριθ. 10362/86/ 1-7-1994 Απόφαση Νομάρχης Πειραιά (ΦΕΚ 777Δ/29-7- 1994), συμπληρωματική της προηγούμενης
- η υπ' αριθ. 35254/67224/1997 Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 1129Δ/24.12.1997)
- ο Ν. 3105 της 07.02.2003 (Φ.Ε.Κ. 29Α/10.02.2003), άρθρο 41 § 9 με το οποίο τροποποιείται η απόφαση Νομάρχης Πειραιά 36158/367/7-8-1990 ΦΕΚ 753Δ/7-7- 1993)
- το Π.Δ. της 01.03.2004 (Φ.Ε.Κ. 254Δ/05.03.2004)

Σύμφωνα με τα προσκομισθέντα στοιχεία, οι υπό εκτίμηση εκτάσεις εντάσσονται στις ζώνες 1α και 2δ, όπως αυτές ορίζονται στο Π.Δ. «Περί καθορισμού ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας» (ΦΕΚ 254Δ/05.03.2004).

Κάθε μία από τις παραπάνω ζώνες έχει τις παρακάτω χρήσεις γης με τους αντίστοιχους όρους και περιορισμούς δόμησης:

Ζώνη 1^α

α. Πρόκειται για περιοχές αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής γλωρίδας και πανίδας στα όρια των δήμων Αλίμου, Βουλιαγμένης, Βάρης και Κρωπίας.

β. Εντός των περιοχών αυτών διατηρείται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Επιτρέπονται διαμορφώσεις διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου και υπαίθρια καθιστικά με σκίαστρα μεγίστου ύψους 2,50μ.

Ζώνη 2δ

α. Πρόκειται για περιοχή προστασίας φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και ανάπλασης υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στον Αστέρα Βουλιαγμένης,

β. Στη ζώνη επιτρέπεται:

- η ανακαίνιση των νομίμως υφιστάμενων τουριστικών εγκαταστάσεων η μετατροπή του υπόγειου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων με την προϋπόθεση ότι το ωφέλιμο ύψος της αίθουσας είναι αυτό που απαιτείται από τις οικείες διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού για τους χώρους κύριας χρήσης

- η κατασκευή υπόγειου συνεδριακού κέντρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις, μέγιστης επιφάνειας 3.000τμ

- η κατασκευή νέων υπόγειων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης

γ. Ο συντελεστής δόμησης ορίζεται σε είκοσι εκατοστά (0,20), ο οποίος υπολογίζεται σε όλη την ιδιοκτησία του «Αστέρα Βουλιαγμένης». Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν με το από 22.12.1975 Π.Δ.(Δ' 41/1976).

δ. Για τις νέες υπόγειες κτιριακές εγκαταστάσεις απαιτείται σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας δασικής υπηρεσίας

Ζώνη 6δ

α. Πρόκειται για το λιμένα αναψυχής Βουλιαγμένης.

β. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται χερσαίες εγκαταστάσεις υποστήριξης, όπως γραφείο διοίκησης, λιμενικό φυλάκιο, αναψυκτήριο-εστιατόριο, χώροι υγιεινής και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης,

γ. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίζονται ως εξής:

- συντελεστής δόμησης: ένα εκατοστό (0,01) με μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 350τμ

- μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων: τέσσερα μέτρα και μισό (4,50)

- ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τη γραμμή αιγιαλού: πέντε (5,00) μέτρα.

Ζώνη 7

Πρόκειται για περιοχές ναυταθλητικών εγκαταστάσεων παραχωρημένες από δημόσιους φορείς σε αναγνωρισμένα από τη Γ.Γ.Α. σε αθλητικά σωματεία, μέλη της Ελληνικής Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται χρήσεις συναφείς με την εξυπηρέτηση αθλητών και μελών των ομίλων, με όρους δόμησης που καθορίζονται ανά περιοχή.

Με βάση όλα τα παραπάνω και τα στοιχεία που προσκομίστηκαν, τεκμαίρεται ότι στην υφιστάμενη κατάσταση τμήμα των εκτιμώμενων εκτάσεων (επιφάνειας 48στρ. περίπου) είναι χαρακτηρισμένο ως «περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου αττικής χλωρίδας και πανίδας» όπου απαγορεύεται οποιαδήποτε δόμηση, ενώ οι υπόλοιπες εκτάσεις είναι άρτιες και οικοδομήσιμες με επιτρεπόμενο Σ.Δ. 0,20, αλλά με συγκεκριμένες χρήσεις που αφορούν στην «προστασία φυσικών και αρχαιολογικών στοιχείων και στην ανάπλαση των υφιστάμενων τουριστικών χρήσεων στον Αστέρα Βουλιαγμένης (ανακαίνιση των νομίμως υφισταμένων τουριστικών εγκαταστάσεων, μετατροπή του υπόγειου χώρου στάθμευσης του ξενοδοχείου Αφροδίτη σε αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, κατασκευή υπόγειου συνεδριακού κέντρου κάτω από το χώρο των γηπέδων τένις, μέγιστης επιφάνειας 3.000τμ και κατασκευή νέων υπόγειων χώρων στάθμευσης εντός των ορίων της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης)».

Το παραπάνω συμπέρασμα είναι σύμφωνο και με τα αναγραφόμενα στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία αναφέρει:

«Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο όλων των προαναφερθεισών νομοθετικών πράξεων από το 1969 έως το 2004 και σύμφωνα και με την εκτίμησή του εξεταζόμενου Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α), η περιοχή του συγκροτήματος του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» είναι περιοχή εντός Σχεδίου με ισχύ ειδικών και συγκεκριμένων χρήσεων γης και όρων - περιορισμών δόμησης. Το αυτό επιβεβαιώνεται και από το χάρτη που συνοδεύει το Π.Δ. 1-3-2004 (ΦΕΚ/254/Δ/2004) όπως αυτός αναρτάται στο διαδικτυακό τόπο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας».

1.4.1 Πολεοδομικό καθεστώς βάσει ΕΣΧΑΔΑ

Η πρόταση βάσει μελέτης του ΕΣΧΑΔΑ (βλ. και Κεφάλαιο 2 της παρούσας) προβλέπει ότι στο εκτιμώμενο ακίνητο και την ευρύτερη περιοχή μελέτης, δημιουργούνται οκτώ (8) ζώνες προστασίας - χρήσεων και συγκεκριμένα :

Ζώνη «ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ-ΑΝΑΨΥΧΗΣ»	ΖΩΝΗ Α
Ζώνη «ΠΡΑΣΙΝΟΥ»	ΖΩΝΗ Α1
Ζώνη «ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ»	ΖΩΝΗ Β
Ζώνη «Ν.Ο.ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»	ΖΩΝΗ Γ
Ζώνη «ΛΙΜΕΝΑ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ»	ΖΩΝΗ Δ
Ζώνη «ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΤΟΠΙΟΥ»	ΖΩΝΗ Ε
Ζώνη «ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟΥ ΣΕ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΟ ΟΡΜΟ»	ΖΩΝΗ ΣΤ
Ζώνη «ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ»	ΖΩΝΗ Ζ

1. ΖΩΝΗ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ - ΑΝΑΨΥΧΗΣ (Α)

Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει το σύνολο της δομήσιμης έκτασης στο ακίνητο «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ», ανέρχεται σε 209.460,15τμ, δηλαδή αντιπροσωπεύει το 70% της συνολικής έκτασης του ακινήτου και το 38% της συνολικής έκτασης της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού».

- Προτείνεται η αλλαγή χρήσης γης του τμήματος αυτού από Ζώνη 2δ (κατά το ΦΕΚ 254Δ/2004), σε ζώνη τουρισμού - αναψυχής (Π.Δ. 23-2-1987, ΦΕΚ 166Δ/6-3- 1987, άρθρο 8), διατηρώντας τον Σ.Δ. σε 0,20 και το ποσοστό κάλυψης στο 10%.
- Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, στις περιοχές τουρισμού - αναψυχής επιτρέπονται:
 - 1) Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
 - 2) Κατοικία
 - 3) Εμπορικά Καταστήματα
 - 4) Εστιατόρια
 - 5) Αναψυκτήρια
 - 6) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
 - 7) Χώροι συνάθροισης κοινού
 - 8) Πολιτιστικά Κτίρια και εν γένει Πολιτιστικές Λειτουργίες
 - 9) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
 - 10) Θρησκευτικοί χώροι
 - 11) Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
 - 12) Πρατήρια βενζίνης
 - 13) Αθλητικές Εγκαταστάσεις
 - 14) Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Οι ως άνω επιτρεπόμενες χρήσεις εξειδικεύονται ως ακολούθως:

• ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Απαιτείται η ύπαρξη τουριστικής μονάδας **τουλάχιστον 17.000τμ.** Δίνεται η δυνατότητα διατήρησης και εκσυγχρονισμού τουλάχιστον μίας εκ των υφιστάμενων εν ενεργεία ή όχι μονάδων, ή εναλλακτικά η κατεδάφιση αυτών και δημιουργία νέων, συνολικής δυναμικότητας 265 κλινών τουλάχιστον (ενδεικτικό πλήθος για δωμάτια 45τμ σε μονάδα 17.000τμ όπου τα δωμάτια αποτελούν το 70% της συνολικής του δόμησης). Οι

τουριστικές εγκαταστάσεις, νέες ή υφιστάμενες μπορούν να λειτουργούν βάσει των διατάξεων του Ν.4179/2013 ως «Ξενοδοχεία Συνιδιοκτησίας» (condo hotels). Ως τμήμα τους μπορούν να λειτουργούν και τα υφιστάμενα κτίρια των Καμπανών στα οποία είναι δυνατό να γίνει επέκταση καθ' ύψος εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος κάλυψης. Προτείνεται ως μέγιστο ύψος για τις νέες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις τα 19μ και αυτές πρέπει να είναι πλήρως εναρμονισμένες και ενταγμένες στο φυσικό ανάγλυφο και τοπίο του γηπέδου. Σε περιπτώσεις κτιρίων 2 ή 3 ορόφων για την αποφυγή ενιαίων κτιριακών υποδομών μεγάλου μήκους και κάλυψης προτείνεται η διάσπασή τους ανά 4.500τμ κάλυψης.

- **ΚΑΤΟΙΚΙΑ**

Μεγίστη δόμηση 39.500τμ με τη μορφή διαμερισμάτων στις υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που αλλάζουν χρήση, με τη μετατροπή των υφιστάμενων καμπανών του ΑΡΙΩΝΑ σε κατοικία (με τη δυνατότητα επέκτασης καθ' ύψος εντός πάντα του εγκεκριμένου περιγράμματος κάλυψής τους) είτε με την μορφή μεμονωμένων πολυτελών κατοικιών ισόγειων ή δύο ορόφων με διακριτό περιβάλλοντα χώρο, ιδιόχρηστο και όχι ιδιόκτητο.

- **ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ**

Μεγίστη δόμηση 500τμ όχι σε ένα ενιαίο κτίριο. Δεν δίνεται η δυνατότητα κατασκευής εμπορικού κέντρου, αλλά μόνο μικρών διάσπαρτων εμπορικών καταστημάτων για την εξυπηρέτηση των ξενοδοχείων και των κατοίκων.

- **ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ**

Μεγίστη δόμηση 800τμ για χώρους εκτός ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων το πολύ σε δύο αυτόνομα εστιατόρια.

- **ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΑ**

Μεγίστη δόμηση 1.300τμ, η οποία μπορεί να καλυφθεί είτε με την διατήρηση των υφιστάμενων χώρων στις εν λειτουργία λουτρικές εγκαταστάσεις, ή με απομάκρυνση αυτών και δημιουργία νέων.

- **ΚΤΙΡΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ**

Πρόκειται αποκλειστικά για τη δημιουργία παιδικού σταθμού

- ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Δίδεται η δυνατότητα διατήρησης των υφιστάμενων, ή η απομάκρυνσή τους και η δημιουργία νέων.

- Εκτός των ανωτέρω, προβλέπονται ακόμη:

- Συνεδριακά Κέντρα (μέγιστης δόμησης 2.934τμ βάσει εγκεκριμένης άδειας, στην προβλεπόμενη θέση ή σε νέα θέση με νέα άδεια
- Ελικοδρόμια
- Στη ζώνη αυτή κάθε νέα κτιριακή εγκατάσταση χωροθετείται με βασικό γνώμονα τη διατήρηση και την ελάχιστη δυνατή αλλοίωση του φυσικού τοπίου και ανάγλυφου της περιοχής. Κάθε δένδρο που θα αποξηλώνεται κατά την κατασκευαστική περίοδο θα πρέπει να αντικατασταθεί με νέο εντός των ορίων του οικοπέδου, ώστε η τελική εικόνα της έκτασης να παραμένει ίσης ή μεγαλύτερης αισθητικής αξίας με την υφιστάμενη. Για κάθε οικόπεδο μεμονωμένης κατοικίας θα πρέπει να προβλεφθεί η φύτευση του ανάλυπτου χώρου σε ποσοστό έως 75%.
- Το οικόπεδο επιφανείας 304.429,17τμ νοείται ως μια ενότητα. Στις αυτόνομες κατοικίες αλλά και στα διαμερίσματα μπορεί να συσταθεί δικαίωμα κυριότητας επί ορόφου ή διαμερίσματος (οριζόντια ιδιοκτησία). Δίδεται επίσης στους ιδιοκτήτες δικαίωμα ιδιόχρησης επί τμήματος του οικοπέδου με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Οι μεμονωμένες κατοικίες τοποθετούνται επί ιδιόχρηστης και όχι ιδιόκτητης έκτασης, το μέγεθος της οποίας προκύπτει από το ποσοστό της συνιδιοκτησίας επί του συνόλου του οικοπέδου.
- Το εσωτερικό υφιστάμενο οδικό δίκτυο παραμένει ιδιωτικό και έχει χαρακτήρα κοινόχρηστων οδών από τις οποίες γίνεται η εξυπηρέτηση του συνόλου των εγκαταστάσεων και ιδιοκτησιών και στο οποίο καλούνται να έχουν πρόσωπο όλες οι αυτόνομες κατοικίες που θα χωροθετηθούν στο εσωτερικό της έκτασης.
- Λόγω του χαρακτηρισμού του συνόλου της έκτασης ως αρχαιολογικό χώρο σε όλα τα στάδια οποιασδήποτε εργασίας νέας οικοδόμησης, θεωρείται απαραίτητος ο έλεγχος, η ενίσχυση και η βοήθεια από το υπουργείο Πολιτισμού και τους αρμόδιους φορείς. Τόσο η κατασκευή όσο και η μετέπειτα λειτουργία και χρήση του χώρου θα πρέπει να έχουν ως μέριμνα τη διαφύλαξη, προστασία και ανάδειξη των αρχαιολογικών ευρημάτων.

2. ΖΩΝΗ ΠΡΑΣΙΝΟΥ (Α1)

- Εντός του οικοπέδου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» οριοθετούνται περιοχές πρασίνου κατά μήκος του ανατολικού ορίου της έκτασης σε επαφή με τον οδικό άξονα (οδός Απόλλωνος) και

στο λόφο πίσω από το κτίριο του “WESTIN- ΝΑΥΣΙΚΑ”. Η νέα περιοχή καταλαμβάνει έκταση 54.102,20τμ εκ των οποίων τα 49.079,77τμ ανήκουν στο εν λόγω ακίνητο, καταλαμβάνοντας το 16% της συνολικής του έκτασης και το 9% της χερσονήσου. Σε αυτήν την περιοχή δεν επιτρέπεται καμία δόμηση και καμία επέμβαση πλην αυτών που στοχεύουν στην ανάδειξη της υφιστάμενης φυσικής και τεχνητής βλάστησης καθώς και στη δημιουργία διαδρομών και περιπάτων εντός τους.

3. ΖΩΝΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ (Β)

- Η ζώνη ταυτίζεται με την οριοθετημένη περιοχή από το ΠΔ 1-3-2004 (ΦΕΚ 254Δ/5-3-2004) συνολικής έκτασης 118 στρεμμάτων περίπου, δηλαδή το 21% της χερσονήσου. Στην έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης» καταλαμβάνει επιφάνεια 60.985,96τμ, δηλαδή το 20% της συνολικής έκτασης του ακινήτου. Η ζώνη αυτή ενισχύεται στις νέες ρυθμίσεις με τη δημιουργία Ζώνης πρασίνου (εντός της έκτασης της Ζώνης Τουρισμού - Αναψυχής) και Ζωνών Προστασίας παραλίας και παράκτιου τοπίου.

4. ΖΩΝΗ Ν.Ο. ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ (Γ)

- Η ζώνη ταυτίζεται με την ζώνη 7 του διατάγματος καθορισμού ζωνών προστασίας (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004) και έχει εμβαδόν περίπου 15,5 στρέμματα, δηλαδή αποτελεί το 3% της χερσονήσου. Εντός της περιοχής δεν επιτρέπεται καμία νέα δόμηση. Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις δύναται να εκσυγχρονιστούν, ενώ οι επιτρεπόμενες χρήσεις παραμένουν αυτές του προαναφερθέντος διατάγματος.

5. ΖΩΝΗ ΛΙΜΕΝΑ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ (Δ)

- Πρόκειται για την «Μαρίνα του Ε.Ο.Τ» μισθωμένη για 40 χρόνια από την «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ». Η ζώνη ταυτίζεται με τη ζώνη 6δ του διατάγματος καθορισμού ζωνών προστασίας (ΦΕΚ 254Δ/5.3.2004) και έχει έκταση περίπου 47 στρέμματα, αποτελεί δηλαδή το 8% της χερσονήσου του «Μικρού Καβουριού». Με γνώμονα τις περιβαλλοντικές συνέπειες που θα επέφερε μελλοντική ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας και νέου χαρακτήρα στη ζώνη αυτή, προτείνεται η διατήρηση των χρήσεων γης, όπως αυτές ορίζονται από το διάταγμα καθορισμού ζωνών προστασίας, καθώς και ο προσδιορισμός της μέγιστης δυνατής δόμησης, η οποία να μην επιφέρει σημαντική αλλοίωση στο συνολικό χαρακτήρα της χερσονήσου.

Συγκεκριμένα προτείνεται αύξηση του Σ.Δ. από 0,03 που είναι ο κατασκευασμένος (έναντι 0,01 που είναι ο επιτρεπόμενος) σε 0,05, δηλαδή συνολική δόμηση όχι μεγαλύτερη των 2.300τμ

(δυνατότητα μελλοντικής ανάπτυξης της τάξης των 945τμ). Στη ζώνη αυτή οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις έχουν δικαίωμα ανακαίνισης, εκσυγχρονισμού και εξυγίανσης, και είναι πιθανή η απομάκρυνσή τους και η αντικατάστασή από νέες, εφόσον δεν υπερβαίνει η τελική κατάσταση την επιτρεπόμενη δόμηση. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων παραμένει στα 4.50μ. και η ελάχιστη απόσταση από τον αιγιαλό τα 5.00μ. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι αυτές που προσδιορίζονται από το προαναφερθέν διάταγμα.

6. ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΑΡΑΛΙΑΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΚΤΙΟΥ ΤΟΠΙΟΥ (Ε)

- Όλη η παράκτια ζώνη του οικοπέδου αποτελεί μια ενότητα στην οποία δεν επιτρέπεται καμία παρέμβαση πέραν των υφιστάμενων κατασκευών που θα διατηρηθούν. Στις κατασκευές αυτές δίδεται η αποκλειστική δυνατότητα ανακαίνισης και δόμησης και εντός του υφιστάμενου όγκου τους. Με τον τρόπο αυτό διαφυλάσσεται το φυσικό τοπίο και ανάγλυφο των ακτών, τόσο στις παραλίες, όσο και στις βραχώδεις περιοχές του νότιου τμήματος της χερσονήσου. Καταλαμβάνει συνολική έκταση 55,5 στρεμμάτων περίπου που αποτελεί το 10% της συνολικής έκτασης της χερσονήσου.
- Συνδυαστικά με τον καθορισμό της Ζώνης αυτής διευκρινίζεται επίσης και η ελάχιστη απόσταση τυχόν νέων κτιριακών εγκαταστάσεων από την οριογραμμή αιγιαλού, η οποία είναι 15μ σε περιοχές όπου δεν έχει καθοριστεί η γραμμή παραλίας και ίση με το πλάτος της ζώνης παραλίας όπου αυτή είναι καθορισμένη. Σε περιπτώσεις υφιστάμενων κτιρίων και κατασκευών οι οποίες θα διατηρηθούν, η ελάχιστη απόσταση από τη γραμμή του αιγιαλού ταυτίζεται με το αποτύπωμα των κτιρίων αυτών.

7. ΖΩΝΗ ΑΓΚΥΡΟΒΟΛΙΟΥ ΣΕ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΜΕΝΟ ΟΡΜΟ (ΣΤ)

- Πρόκειται για τον υφιστάμενο όρμο μπροστά από το ξενοδοχείο «ΑΦΡΟΔΙΤΗ». Στην περιοχή αυτή προβλέπεται η δυνατότητα μετατροπής του με τα απαραίτητα έργα υποδομής (μικρής έως μηδενικής κλίμακας) σε χώρο αγκυροβολίου σκαφών, μικρού μεγέθους, (Αρθ. 34 Ν. 2160/1993 ΦΕΚ 118/1993) ή κολυμβητικής ακτής για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής και των ξενοδοχείων. Στο χερσαίο τμήμα δεν επιτρέπεται καμία νέα κατασκευή κτιριακής εγκατάστασης. Πρόκειται για έκταση 8,5 περίπου στρεμμάτων, δηλαδή το 1,5% της συνολικής έκτασης της χερσονήσου.

8. ΖΩΝΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (Ζ)

- Η ζώνη ταυτίζεται με τους χαρακτηρισμένους αρχαιολογικούς χώρους της περιοχής όπως αυτοί ισχύουν με βάση το ΠΔ 09-04-1929/ΦΕΚ 142Α/11-04-1929, την Υ.Α. 25666/984/30-05-

1957/ΦΕΚ 265Β/01-10-1957 και την Υ.Α. 157765/9868444/30- 12-1957/ΦΕΚ 24Β/24-01-1959. Καταλαμβάνουν έκταση 2 στρεμμάτων περίπου, δηλαδή 0,65% του ακινήτου και το 0,36% της χερσονήσου. Στη ζώνη αυτή θα προστεθούν και οι Ζώνες Απολύτου Προστασίας αρχαιολογικών χώρων, όπως αυτές θα θεσμοθετηθούν μετά και τη δημοσίευση του ΦΕΚ 350ΑΑΠ/04.10.2013.

Με βάση όλα τα παραπάνω, η πρόταση αξιοποίησης σύμφωνα με το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. έχει τα εξής μετρητικά στοιχεία:

	ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ		ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ		ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ	
	Τ.Μ.	Σ.Δ./Σ.Κ.	Τ.Μ.	Σ.Δ./Σ.Κ.	Τ.Μ.	Σ.Δ./Σ.Κ.
ΔΟΜΗΣΗ	60.855,83	0,20	52.187,13	0,17	56.500,00	0,185
ΚΑΛΥΨΗ	30.442,92	0,10	26.666,65	0,088	30.442,92	0,10

2. ΕΣΧΑΔΑ (Ανάλυση Πολεοδομικού Καθεστώτος – Προτεινόμενα Σενάρια Ανάπτυξης)

2.1 Πολεοδομικό Καθεστώς

Σύμφωνα με το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. (Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Αιγιώντων) ημερομηνίας 11 Οκτωβρίου 2013, όπως αυτό αναφέρεται στις προσκομισθείσες προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης ημερομηνίας Νοεμβρίου 2013, οι όροι δόμησης στην υπό μελέτη περιοχή έχουν καθορισθεί με νομοθετικές πράξεις. Ειδικότερα οι όροι αυτοί έχουν καθορισθεί από το Β.Δ. 28-2-1969 (ΦΕΚ 59/Δ), το Π.Δ. 19-1-1975 (ΦΕΚ 41Δ/76), το Π.Δ. 24-7-1978 (ΦΕΚ 376Δ/1978), την Απόφαση Νομάρχη Πειραιά α.π. : 436158 (ΦΕΚ 452Δ/28.8.1990) όπως αυτή επαναδημοσιεύθηκε με την α.π. 436158/367/7-8-1990 (ΦΕΚ 753Δ/7.7.1993), όπως συμπληρώθηκε με την α.π. 10362/86 (ΦΕΚ 777Δ/29.7.1994) και όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 3105/2003 (ΦΕΚ 29), άρθρο 41 παρ. 9, το Γενικό πολεοδομικό Σχέδιο για τον Καποδιστριακό Δήμο Βουλιαγμένης και τις τροποποιήσεις του (ΦΕΚ 419Δ/16.6.1989, ΦΕΚ 857Δ/22.10.1991 και ΦΕΚ 1129Δ/24.12.1997) και τέλος το Π.Δ. 1-3-2004 (ΦΕΚ 254Δ/5-3-2004).

Πιο συγκεκριμένα, τα δύο γήπεδα του «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ» εντάσσονται σε Ζώνη ειδικών χρήσεων τουρισμού – αναψυχής και ειδικότερα κατοικίας, αναψυκτηρίων και αθλητικών εγκαταστάσεων, εντός ορίων Γ.Π.Σ. με την δυνατότητα εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων. Εντός της ζώνης αυτής οι όροι δόμησης έχουν ως εξής:

- Μέγιστο ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης : 10%
- Συντελεστής δόμησης : 0.2
- Μέγιστο ύψος : 7,5μ
- Χρήσεις γης : ζώνη 2δ (ΦΕΚ254Δ/5.3.2004)

Σύμφωνα με το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., όπως αυτό αναφέρεται στις προσκομισθείσες προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης ημερομηνίας Νοεμβρίου 2013 , δεν υπάρχουν χαρακτηρισμένες δασικές εκτάσεις στα όρια του οικοπέδου. Υπάρχει όμως έκταση επιφάνειας 48 περίπου στρεμμάτων εντός των 304 στρεμμάτων που είναι περιοχή αποκατάστασης φυσικού τοπίου και Αττικής χλωρίδας και πανίδας (ΦΕΚ 254Δ/2004). Επίσης το σύνολο της χερσονήσου του Μικρού Καβουριού είναι κηρυγμένος – οριοθετημένος αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ 350 Α.Α.Π/04-10-2013) με σκοπό την προστασία των σημαντικών μνημείων και των άλλων αρχαίων καταλοίπων. Ο αρχαίος ναός του Απόλλωνος Ζωστήρος και ζώνη 100 μέτρων περιμετρικά του περιβόλου του (ΦΕΚ 142/Α/11.04.1929 και Υ.Α. 25666/984/30.05.1957 – ΦΕΚ 265/1.10.1957) καθώς και ο λοφίσκος αμέσως μετά από το Λαιμό Βουλιαγμένης μήκους 500μ και πλάτους 200μ περίπου ως και την μικρή κοιλάδα μήκους 300μ και

πλάτους 200μ περίπου, που βρίσκεται δυτικά του κέντρου Μανωλάκου Δράκου (Υ.Α. 157765/9868444/30.12.1958 – ΦΕΚ 24Β/24.01.1959) είναι κηρυγμένοι αρχαιολογικοί χώροι.

2.2 Προτεινόμενα Σενάρια Ανάπτυξης

(σύμφωνα με Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α όπως τα σενάρια αναφέρονται στις προσκομισθείσες προηγούμενες εκθέσεις εκτίμησης ημερομηνίας Νοεμβρίου 2013)

Η μελέτη μελλοντικής ανάπτυξης περιλαμβάνει τρία εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης του ακινήτου «ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ». Τα τρία αυτά σενάρια αφορούν στα εξής :

1. Εναλλακτική Δυνατότητα Μηδενικής Επέμβασης

Η πρώτη δυνατότητα, δηλαδή η διατήρηση της υπάρχουσας χρήσης του ακινήτου, απορρίπτεται από την ίδια τη μελέτη, ως ανίκανη να υποστηρίξει οικονομικά την προτιθέμενη επένδυση.

2. Εναλλακτική Δυνατότητα Μέγιστης Επέμβασης

Στη δεύτερη εναλλακτική δυνατότητα ανάπτυξης προβλέπεται η παύση της λειτουργίας όλων των υφιστάμενων ξενοδοχειακών μονάδων και η μετατροπή τους όπου είναι δυνατό σε κατοικία, η οποία και αποτελεί την κύρια χρήση. Προβλέπεται επίσης η ανέγερση νέων κατοικιών, η απομάκρυνση μέρους των κτιριακών υποδομών που δεν μπορούν να μετατραπούν σε κατοικία και η διατήρηση ή ανέγερση βοηθητικών χρήσεων, όπως εμπορικά καταστήματα, χώροι εστίασης, αναψυκτήρια και αθλητικές εγκαταστάσεις. Σύμφωνα με το σκεπτικό της μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. η δυνατότητα αυτή απορρίπτεται επίσης λόγω του μεγάλου πληθυσμιακού φόρτου που θα προκαλέσει στην ευρύτερη περιοχή, της επιβάρυνσης των υφιστάμενων δικτύων και παροχών, αλλά και της καταστροφής του φυσικού τοπίου που θα προέλθει από την κατασκευή νέων δικτύων εξυπηρέτησης. Πέρα από τις φυσικές επιπτώσεις, δεν διαφαίνεται να έχει και επενδυτικό ενδιαφέρον, καθώς δεν σημειώνεται αντιστοίχου μεγέθους ζήτηση για μόνιμη κατοικία στην περιοχή.

3. Εναλλακτική Δυνατότητα Μεσαίας ή Ήπιας Επέμβασης. Η τρίτη εναλλακτική δυνατότητα προβλέπει ένα μίγμα χρήσεων που περιλαμβάνει :

Α. Τουριστική μονάδα τουλάχιστον 17.000τμ και ύψος 19μ με δυνατότητα διατήρησης και εκσυγχρονισμού τουλάχιστον μίας εκ των υφιστάμενων εν ενεργεία ή όχι μονάδων, ή εναλλακτικά η κατεδάφιση τους και η δημιουργία νέων.

Β. Κατοικία με μέγιστη δόμηση 39.500τμ με τη μορφή διαμερισμάτων στις υφιστάμενες ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που αλλάζουν χρήση, με τη μετατροπή των υφιστάμενων καμπανών του ΑΡΙΩΝΑ σε κατοικία (με τη δυνατότητα επέκτασης καθ' ύψος εντός πάντα του εγκεκριμένου

περιγράμματος κάλυψης τους) είτε με την μορφή μεμονωμένων πολυτελών κατοικιών ισόγειων ή δύο ορόφων με διακριτό περιβάλλοντα χώρο.

Γ. Εμπορικά καταστήματα με μέγιστη δόμηση 500τμ όχι σε ένα ενιαίο κτίριο.

Δ. Εστιατόρια με μέγιστη δόμηση 800τμ για χώρους εκτός ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων το πολύ σε δύο αυτόνομα εστιατόρια.

Ε. Αναψυκτήρια με μέγιστη δόμηση 1.300τμ, η οποία μπορεί να καλυφθεί είτε με την διατήρηση των υφισταμένων χώρων στις εν λειτουργία λουτρικές εγκαταστάσεις (παράλια Αστέρα), ή με απομάκρυνση τους και δημιουργία νέων.

ΣΤ. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.

Ζ. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

Η. Κτίρια και γήπεδα στάθμευσης.

Θ. Αθλητικές εγκαταστάσεις με δυνατότητα διατήρησης των υφισταμένων, ή η απομάκρυνση τους και η δημιουργία νέων.

Ι. Συνεδριακά κέντρα μέγιστης δόμησης 2.934τμ βάση εγκεκριμένης άδειας, στην προβλεπόμενη θέση ή σε νέα θέση με νέα άδεια.

Κ. Ελικοδρόμια.

Σύμφωνα με το ίδιο το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., η τελευταία εναλλακτική δυνατότητα αυτή, αποτελεί την πιο συμφέρουσα επενδυτικά ανάπτυξη, η οποία παράλληλα προστατεύει το φυσικό τοπίο της περιοχής και τον αρχαιολογικό χαρακτήρα της. Με βάση το σενάριο αυτό η μέγιστη συνολική δόμηση είναι 56.500τμ (μικρότερη του υφιστάμενου Σ.Δ. : 0,20), ενώ η μέγιστη κάλυψη είναι 30.442,92τμ (0,10). Το εμβαδόν της έκτασης στο οποίο δεν θα επιτρέπεται κανενός είδους επέμβαση και δόμηση ανέρχεται σε 160 στρέμματα περίπου (δηλ. 52% της συνολικής έκτασης του Ακινήτου).

3. Έρευνα Αγοράς

3.1 Έρευνα Αγοράς Ξενοδοχείων

Σύμφωνα με άρθρα που δημοσιεύονται στον έντυπο και ηλεκτρονικό τύπο τους τελευταίους μήνες διακρίνεται ένα θετικό κλίμα για επενδύσεις στον τουρισμό το οποίο αποδίδεται στις πρόσφατες θεσμικές μεταρρυθμίσεις. Ενδεικτικές παρεμβάσεις στο θεσμικό πλαίσιο είναι οι εξής :

- Καταργήθηκαν οι περιορισμοί του προηγούμενου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου, με το οποίο περίπου το 80% της χώρας αποκλειόταν από την δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης.
- Εντάχθηκε στο χωροταξικό σχεδιασμό τα νέα τουριστικά προϊόντα [ΠΟΤΑ, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) τουρισμού, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) τουρισμού κ.λπ.] και σύνθετα τουριστικά καταλύματα.
- Καταργήθηκαν τα περιοριστικά ποσοστά επί της επιφάνειας των νησιών για την δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, που δημιουργήθηκαν καθεστώςτα μονοπωλίων και υπεραξίας γης, ενώ επιπρόσθετα απέκλειαν πολλά νησιά από την δυνατότητα να φιλοξενήσουν τα νέα τουριστικά προϊόντα.
- Προβλέφθηκαν κατευθύνσεις για τη δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης ακατοίκητων νησιών.
- Προβλέφθηκαν αυξημένα ποσοστά πώλησης για σύνθετα τουριστικά καταλύματα με γκολφ, ώστε να καταστούν οι επιχειρήσεις βιώσιμες.
- Προβλέφθηκε η δυνατότητα υπαγωγής των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε χρονομεριστικές μισθώσεις (ως προς το ξενοδοχειακό τμήμα τους).

Πιο συγκεκριμένα, η πρώτη επένδυση που εγκρίθηκε ήταν για τα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα ύψους 100εκατ. ευρώ. Ακολούθησε η αδειοδότηση στο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ) στην περιοχή 'Βρόσκοπος', στην Κέα αξίας 100 εκατ. ευρώ του ομίλου Dolphin Capital ενώ αναμένεται να εγκριθεί και το έργο ανάπτυξης σύνθετου τουριστικού καταλύματος στην Ίο από την <Ανώνυμη Τουριστική Τεχνική Εταιρεία εκμετάλλευσης ακινήτων> σε μια έκταση 181.627,16τμ και με συνολική δυναμικότητα 249 κλίνες. Παράλληλα έγιναν και τα εγκαίνια του ξενοδοχείου Pomegranate Wellness Spa Hotel στην Νέα Ποτίδαια της Χαλκιδικής. Τέλος, στην Κρήτη λειτούργησε από την Grecotel το ξενοδοχείο 5* με την επωνυμία White Palace Grecotel Luxury Resort, ενώ προετοιμάζεται για τη λειτουργία και του Caramel Grecotel Boutique Resort, το οποίο θα διαθέτει μόνο σουίτες και βίλες.

Αν και το 2013 ήταν χρονιά - ρεκόρ για τον ελληνικό τουρισμό, πολλοί είναι οι ιδιοκτήτες ξενοδοχείων, ακόμη και σε δημοφιλείς νησιωτικούς προορισμούς της χώρας που έσπευσαν με το τέλος της σεζόν να βάλουν αγγελίες για την πώληση των μονάδων τους. Οι αγγελίες αφορούν κυρίως, μικρομεσαίες ξενοδοχειακές μονάδες σε νησιωτικούς προορισμούς της χώρας ενώ μεγαλύτερες μονάδες πωλούνται σε νησιωτικούς προορισμούς με υψηλό απόθεμα ξενοδοχειακών κλινών. Στα νησιά που πωλούνται οι περισσότερες ξενοδοχειακές μονάδες συγκαταλέγονται η Μήλος, η Σαντορίνη, η Πάρος, η Άνδρος, η Τήνος, η Σέριφος, η Σύρος, η Αντίπαρος, η Μύκονος, η Νάξος, η Σίφνος, η Τος, η Ρόδος, η Πάτμος, η Κως, η Κέρκυρα, η Κρήτη, η Κεφαλονιά και η Ζάκυνθος.

Από την άλλη, εκτιμώντας ότι ο ελληνικός τουρισμός θα φτάσει σε νέο ρεκόρ το 2014, τόσο σε επίπεδο αφίξεων από το εξωτερικό όσο και σε επίπεδο εισπράξεων, υπάρχει η αίσθηση ότι ο αριθμός των αγοραπωλησιών στον ξενοδοχειακό κλάδο θα αυξηθεί τα επόμενα χρόνια. Παράλληλα, προβλέπεται ότι ένας αριθμός ξενοδοχείων τα δάνεια των οποίων βρίσκονται στο «κόκκινο» θα περάσουν υπό τον έλεγχο των τραπεζών και στη συνέχεια με την πώλησή τους θα προωθηθούν εκ νέου στην ιδιωτική αγορά. Σε ότι αφορά τους διεθνείς ξενοδοχειακούς ομίλους, το όποιο ενδιαφέρον τους για την ελληνική αγορά συνεχίζει να επικεντρώνεται στον τομέα της ανάληψης του μάνατζμεντ ξενοδοχειακών μονάδων.

Μελέτη ICAP (8 Απριλίου 2014 δημοσιευθείσα στην εφημερίδα “Ημερησία”)

Πυλώνα του ελληνικού τουρισμού αλλά και της εθνικής οικονομίας χαρακτηρίζει η ICAP τον ξενοδοχειακό κλάδο. Μάλιστα σε σχετική μελέτη της εταιρείας αναφέρεται πως από τη στιγμή που οι αφίξεις το 2013 σημείωσαν μεγάλη αύξηση και το 2014 οι προκρατήσεις συνηγορούν σε περαιτέρω αύξηση, θα πρέπει η ποιότητα των παρεχόμενων ξενοδοχειακών υπηρεσιών να είναι υψηλή, καθώς θα καθορίσουν την προώθηση και διαφήμιση του ελληνικού τουριστικού προϊόντος στο εξωτερικό και στο μέλλον. Στη μελέτη σημειώνεται μεταξύ άλλων πως η συνεισφορά του ξενοδοχειακού κλάδου στην εθνική οικονομία είναι σημαντική, καθώς το συνολικό μέγεθος της αγοράς των ξενοδοχείων πέντε, τεσσάρων και τριών αστέρων εκτιμάται σε περίπου 2,9 δις. ευρώ το 2012, μειωμένο κατά το ποσοστό της τάξης του 6% σε σχέση με το 2011. Όσον αφορά στην κατανομή του μεγέθους της αγοράς, η μελέτη επισημαίνει ότι τα ξενοδοχεία 4 αστέρων αποσπούν το μεγαλύτερο μερίδιο στη συνολική αξία, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 46% και ακολουθούν τα ξενοδοχεία 5 αστέρων με μερίδιο της τάξης του 35% και 3 αστέρων με μερίδιο περίπου 19%. Πάντως σύμφωνα με τη μελέτη της ICAP το υψηλότερο περιθώριο μεικτού κέρδους (μέσος όρος 5ετίας) εμφανίζουν τα ξενοδοχεία 3 αστέρων (27,34%) και το μικρότερο τα ξενοδοχεία 5 αστέρων (16,11%). Εάν ληφθεί υπόψη τόσο η περιοχή όσο και η κατηγορία του ξενοδοχείου, τον υψηλότερο

μέσο δείκτη πενταετίας παρουσιάζουν τα ξενοδοχεία 4 αστέρων του Αιγαίου (56,91%), ενώ αρνητική τιμή λαμβάνει ο δείκτης για τα ξενοδοχεία 5 αστέρων στην Πελοπόννησο (-6,18%).

Σύμφωνα με τον Πίνακα 1. που φαίνεται παρακάτω καταγράφεται μία υπερπροσφορά ξενοδοχειακών μονάδων προς πώληση κυρίως στο Νομό Αττικής, σε ένα ποσοστό της τάξης του 75% ενώ οι περισσότερες από αυτές (περίπου το 60%) αφορούν σε μονάδες οι οποίες χωροθετούνται στα Νότια προάστια της πρωτεύουσας και συγκεκριμένα στις περιοχές της Γλυφάδας και της Βουλιαγμένης. Τον παραπάνω πίνακα συμπληρώνει ο Πειραιάς για το Νομό Αττικής και έπειτα, εκτός του νομού, η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Θάσος, η Κρήτη και η Ρόδος. Παρά την υπερπροσφορά που καταγράφεται σε συγκεκριμένες περιοχές για ξενοδοχειακές μονάδες εντούτοις οι αξίες είναι ιδιαίτερα υψηλές στις περιοχές αυτές δεδομένης της αναγνωρισιμότητας τους για τις συγκεκριμένες χρήσεις.

Πίνακας 1. : Συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών Ξενοδοχείων σε όλη την Ελλάδα.				
Συγκριτικά Στοιχεία	Επιφάνεια Κτιρίου (μ²)	Δωμάτια	Κατηγορία	Τιμή / δωμάτιο
1. Αττική - Πλάκα : πολυτελές ξενοδοχείο 1.430τμ, 5 αστέρων, με 17 δωμάτια, σε οικοπέδο 367τμ, με σύγχρονο εξοπλισμό. Πωλείται 9.500.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	1.430	17	5*****	558.824
2. Αττική - Ψυρρή : πολυτελώς ανακαινισμένο ξενοδοχείο 1.455τμ, με 22 δωμάτια, σε οικοπέδο 325τμ, με θέα την Ακρόπολη και το Αστεροσκοπείο, πλησίον ιστορικών μνημείων. Πωλείται 8.500.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	1.455	22		386.364
3. Γλυφάδα, Α. Ποσειδώνος : πολυτελές ξενοδοχείο 1.950τμ, με 54 δωμάτια, σε οικοπέδο 1.800τμ, με θέα τον Σαρωνικό και υπόλοιπο δόμησης 512τμ. Πωλείται 18.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	1.950	54		333.333
4. Γλυφάδα : πολυτελές ξενοδοχείο 5.600τμ, με 134 δωμάτια, σε οικοπέδο 2.700τμ, με όλες τις σύγχρονες παροχές, αίθουσα συνεδριάσεων, κήπο, πισίνα, εύκολη πρόσβαση και θέσεις στάθμευσης. Πωλείται 40.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΑΓΟΡΑ ΒΟΛΟΣ 2421071600.	5.600	134		298.507
5. Βουλιαγμένη, πλησίον Αστέρρα Βουλιαγμένης : πολυτελές ξενοδοχείο 2.079τμ, με 50 δωμάτια, σε οικοπέδο 1.560τμ, σε τρεις ορόφους με parking, σε απόσταση 200μ από την παραλία με κήπο 1.100τμ. Διαθέτει εστιατόριο, καφέ και bar. Πωλείται 13.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΟΛΗ REAL ESTATE 2106090097.	2.079	50		260.000
6. Αττική - Κουκάκι : πολυτελές ξενοδοχείο 7.540τμ, 5 αστέρων, με 106 δωμάτια, σε οικοπέδο 1.128τμ, διαμπερές, σε περίοπτη θέση Πωλείται 25.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	7.540	106	5*****	235.849
7. Αττική - Καβούρι : πολυτελές και πλήρως ανακαινισμένο ξενοδοχείο 2.500τμ, με 60 δωμάτια, σε τέσσερις ορόφους, σε οικοπέδο 1.563τμ, με θέα θάλασσα, κλιματισμό, αποθήκη, μεγάλο χώρο υποδοχής με bar και χώρο εκδηλώσεων, τηλεφωνικό κέντρο, wi-fi. Πωλείται 14.000.000€. Μεσιτικό γραφείο MAISON 2109640133.	2.500	60		233.333
8. Αττική - Γλυφάδα : ξενοδοχείο 2.200τμ, με 48 δωμάτια, 4 αστέρων, εξοπλισμένο, σε οικοπέδο 1.400τμ, με θέα θάλασσα, παροχές, parking. Πωλείται 11.000.000€. Μεσιτικό γραφείο CENTURY 21 2106149591	2.200	48	4****	229.167

Συγκριτικά Στοιχεία	Επιφάνεια Κτιρίου	Δωμάτια (μ²)	Κατηγορία	Τιμή / δωμάτιο
9. Αττική - Κάτω Γλυφάδα : ξενοδοχείο υπό ανέγερση, 2.300τμ, με 58 δωμάτια, θέα θάλασσα. Πωλείται 11.400.000€. Μεσιτικό γραφείο MONOPOLY 2109603023	2.300	58		196.552
10. Αττική - Βουλιαγμένη : γωνιακό ξενοδοχείο 1.050τμ, κατασκευής 2010, με 36 δωμάτια σε τέσσερα επίπεδα, σε οικοπέδο 800τμ, κλιματισμό, θέα θάλασσα. Πωλείται 7.000.000€. Μεσιτικό γραφείο GOUTOS PROPERTIES 2109715711.	1.050	36		194.444
11. Ηράκλειο Κρήτης - Χερσόνησος : ανακαινισμένο ξενοδοχείο 8.000τμ, 5 αστέρων, με 205 δωμάτια σε οικοπέδο 25.000τμ, κλιματισμό, βεράντες, δική του παραλία, ιδιωτική πισίνα, εστιατόριο, ταβέρνα, spa, απόσταση 25χλ από αεροδρόμιο. Πωλείται 37.000.000€. Μεσιτικό γραφείο DONTAS REAL ESTATE 2106231555.	8.000	205	5*****	180.488
12. Αθήνα : πλήρως ανακαινισμένο πολυτελές ξενοδοχείο 1.850τμ, 5 αστέρων, με 30 δωμάτια. Πωλείται 5.000.000€. Αγγελία εφημερίδας 'Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ' 11/05/2014	1.850	30	5*****	166.667
13. Σαντορίνη - Περιβόλος : πολυτελές ξενοδοχείο 1.000τμ, 5 αστέρων, με 91 δωμάτια, 23 ετών, με σουίτες, δύο πισίνες, εστιατόριο, bar, σάουνα, γυμναστήριο, γήπεδο τένις, βόλεις, συνεδριακό χώρο 200 ατόμων, θέα θάλασσα, σε απόσταση 100μ από την παραλία. Πωλείται 15.000.000€. Μεσιτικό γραφείο REMAX 2106896940.	1.000	91	5*****	164.835
14. Αττική, Πατήσια - πλησίον Σταθμού Λαρίσης : πολυτελές ξενοδοχείο 3.510τμ, με 53 δωμάτια σε οικοπέδο 433τμ. Πωλείται 8.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	3.510	53		150.943
15. Μύκονος - Ορνός : ξενοδοχείο 400τμ, 4 αστέρων, με 15 δωμάτια και σουίτες σε οικοπέδο 500τμ, χτισμένο με παραδοσιακό αρχιτεκτονικό ρυθμό, σε ήσυχη περιοχή, κλιματισμό και εξοπλισμό σε κάθε δωμάτιο, με θέα θάλασσα. Πωλείται 2.200.000€. Μεσιτικό γραφείο CCRE REAL ESTATE 2130223537.	400	15	4****	146.667
16. Αττική - Καλλιθέα : ξενοδοχείο 1.125τμ με 32 δωμάτια σε οικοπέδο 400τμ, αναπτύσσεται σε 5 ορόφους, είναι προσόψεως, διαμπερές, επιπλωμένο, με αίθουσα υποδοχής, σαλόνι, bar, βοηθητικούς χώρους, αποθήκη, ασανσέρ, σύστημα θέρμανσης με φυσικό αέριο, κλιματισμός, βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Πωλείται 4.500.000€. Μεσιτικό γραφείο ATHENS PROPERTY 2121021300.	1.125	32		140.625
17. Αθήνα : πολυτελές ξενοδοχείο 25.000τμ, 5 αστέρων, με 330 δωμάτια σε οικοπέδο 4.600τμ. Πωλείται 41.000.000€. Αγγελία εφημερίδας 'Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ' 11/05/2014.	25.000	330	5*****	124.242
18. Σαντορίνη - Οία : ξενοδοχείο 1.050τμ, 4 αστέρων, υψηλής αισθητικής και πολυτελούς κατασκευής, πάνω στην θάλασσα, με 73 δωμάτια σε οικοπέδο 10.000τμ, με πισίνα. Πωλείται 2.200.000€. Μεσιτικό γραφείο ΕΡΑΥΛΙΣ 2109945719.	1.050	73	4****	123.288
19. Αττική, Καλλιθέα - παραπλεύρως Λ. Συγγρού : πολυτελές ξενοδοχείο 4.036τμ με 84 δωμάτια σε οικοπέδο 1.300τμ. Πωλείται 10.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	4.036	84		119.048
20. Αττική, Ομόνοια : πολυτελές ξενοδοχείο 4.530τμ, 4 αστέρων, με 102 δωμάτια σε οικοπέδο 463τμ. Βρίσκεται σε περίοπτη θέση, με μεγάλη προβολή και είναι σύγχρονα εξοπλισμένο. Πωλείται 12.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	4.530	102	4****	117.647
21. Καβάλα, Θάσος : πολυτελές ξενοδοχείο 2.250τμ, 4 αστέρων, με 61 δωμάτια και 145 κλίνες σε οικοπέδο 6.000τμ. Διαθέτει πισίνα, γυμναστήριο, σάουνα, εστιατόριο, ταβέρνα, wi-fi, θέα, πλήρη εξοπλισμό, ιδιωτικούς χώρους στάθμευσης και παιδική χαρά. Πωλείται 7.000.000€. Μεσιτικό γραφείο REMAX 2106896940.	2.250	61	4****	114.754
22. Ρόδος, πλησίον κέντρου : πολυτελές ξενοδοχείο 13.500τμ, 4 αστέρων, με 289 δωμάτια σε οικοπέδο 27.000τμ με θέα θάλασσα, πισίνες, εστιατόριο και συνεδριακό κέντρο. Πωλείται 32.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	13.500	289	4****	110.727
23. Αττική, Πειραιάς - Καστέλα : ξενοδοχείο 1.240τμ, με 32 δωμάτια σε οικοπέδο 530τμ, σε καλό σημείο, με θέα τον Σαρωνικό. Πωλείται 3.500.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	1.240	32		109.375
Οι Μέσοι όροι που προκύπτουν από την παραπάνω συνολική έρευνα αγοράς είναι οι εξής :	4.156	86		204.160

Ωστόσο είναι γεγονός ότι καταγράφονται έντονες διαφοροποιήσεις στην τιμές ανά δωμάτιο στην έρευνα που πραγματοποιήθηκε γεγονός που οφείλεται κυρίως στην εκάστοτε περιοχή στην οποία εντοπίζεται το κάθε ακίνητο με την υψηλότερες τιμές να καταγράφονται τόσο στο Κέντρο της Αθήνας (Πλάκα και Ψυρρή) όσο και στα Νότια προάστια (Γλυφάδα και Βουλιαγμένη). Από τον Πίνακα προκύπτει ότι για ένα ξενοδοχείο μέσης επιφάνειας 4.156τμ με 86 δωμάτια η τιμή πώλησης ανά δωμάτιο αγγίζει τις 204.160€. Η χαμηλότερη τιμή καταγράφεται στην Καστέλα του Πειραιά με 109.375 ανά δωμάτιο όταν η υψηλότερη, η οποία καταγράφεται στην Πλάκα, αγγίζει τις 558.824€.

Πίνακας 2. : Επιλέξιμα Συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης πολυτελών Ξενοδοχείων σε όλη την Ελλάδα.				
Συγκριτικά Στοιχεία	Επιφάνεια Κτιρίου (μ²)	Δωμάτια	Κατηγορία	Τιμή / δωμάτιο
1. Αττική - Πλάκα : πολυτελές ξενοδοχείο 1.430τμ, 5 αστέρων, με 17 δωμάτια, σε οικοπέδο 367τμ, με σύγχρονο εξοπλισμό. Πωλείται 9.500.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	1.430	17	5*****	558.824
2. Αττική - Ψυρρή : πολυτελώς ανακαινισμένο ξενοδοχείο 1.455τμ, με 22 δωμάτια, σε οικοπέδο 325τμ, με θέα την Ακρόπολη και το Αστεροσκοπείο, πλησίον ιστορικών μνημείων. Πωλείται 8.500.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	1.455	22		386.364
3. Γλυφάδα, Α. Ποσειδώνος : πολυτελές ξενοδοχείο 1.950τμ, με 54 δωμάτια, σε οικοπέδο 1.800τμ, με θέα τον Σαρωνικό και υπόλοιπο δόμησης 512τμ. Πωλείται 18.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	1.950	54		333.333
4. Γλυφάδα : πολυτελές ξενοδοχείο 5.600τμ, με 134 δωμάτια, σε οικοπέδο 2.700τμ, με όλες τις σύγχρονες παροχές, αίθουσα συνεδριάσεων, κήπο, πισίνα, εύκολη πρόσβαση και θέσεις στάθμευσης. Πωλείται 40.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΑΓΟΡΑ ΒΟΛΟΣ 2421071600.	5.600	134		298.507
5. Βουλιαγμένη, πλησίον Αστέρρα Βουλιαγμένης : πολυτελές ξενοδοχείο 2.079τμ, με 50 δωμάτια, σε οικοπέδο 1.560τμ, σε τρεις ορόφους με parking, σε απόσταση 200μ από την παραλία με κήπο 1.100τμ. Διαθέτει εστιατόριο, καφέ και bar. Πωλείται 13.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΟΛΗ REAL ESTATE 2106090097.	2.079	50		260.000
6. Αττική - Κουνάκι : πολυτελές ξενοδοχείο 7.540τμ, 5 αστέρων, με 106 δωμάτια, σε οικοπέδο 1.128τμ, διαμπερές, σε περίοπτη θέση Πωλείται 25.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112.	7.540	106	5*****	235.849
7. Αττική - Καβούρι : πολυτελές και πλήρως ανακαινισμένο ξενοδοχείο 2.500τμ, με 60 δωμάτια, σε τέσσερις ορόφους, σε οικοπέδο 1.563τμ, με θέα θάλασσα, κλιματισμό, αποθήκη, μεγάλο χώρο υποδοχής με bar και χώρο εκδηλώσεων, τηλεφωνικό κέντρο, wi-fi. Πωλείται 14.000.000€. Μεσιτικό γραφείο MAISON 2109640133.	2.500	60		233.333
8. Αττική - Γλυφάδα : ξενοδοχείο 2.200τμ, με 48 δωμάτια, 4 αστέρων, εξοπλισμένο, σε οικοπέδο 1.400τμ, με θέα θάλασσα, παροχές, parking. Πωλείται 11.000.000€. Μεσιτικό γραφείο CENTURY 21 2106149591	2.200	48	4****	229.167
9. Αττική - Κάτω Γλυφάδα : ξενοδοχείο υπό ανέγερση, 2.300τμ, με 58 δωμάτια, θέα θάλασσα. Πωλείται 11.400.000€. Μεσιτικό γραφείο MONOPOLY 2109603023	2.300	58		196.552
10. Αττική - Βουλιαγμένη : γωνιακό ξενοδοχείο 1.050τμ, κατασκευής 2010, με 36 δωμάτια σε τέσσερα επίπεδα, σε οικοπέδο 800τμ, κλιματισμό, θέα θάλασσα. Πωλείται 7.000.000€. Μεσιτικό γραφείο GOUTOS PROPERTIES 2109715711.	1.050	36		194.444
Οι Μέσοι όροι που προκύπτουν από την παραπάνω έρευνα αγοράς είναι οι εξής :	2.810	59		292.637
Μειωτικός συντελεστής 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή.				234.110 euro/δωμάτιο

Στον παραπάνω Πίνακα 2. καταγράφηκαν τα επιλέξιμα συγκριτικά στοιχεία, για περαιτέρω αξιολόγηση, τα οποία κατηγοριοποιήθηκαν λαμβάνοντας υπόψη την κατηγορία στην οποία εντάσσεται το ακίνητο, τις προδιαγραφές του και την ακριβή του τοποθεσία. Από τον Πίνακα προέκυψε ότι για ένα ξενοδοχείο μέσης επιφάνειας 2.810τμ με 59 δωμάτια η μέση τιμή πώλησης ανά δωμάτιο, μετά την μείωση ποσοστού 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή, αγγίζει τις 234.110€/δωμάτιο. Στην παραπάνω μέση τιμή που προέκυψε από τα συγκριτικά στοιχεία εφαρμόσαμε ορισμένους αυξητικούς συντελεστές δεδομένης της μοναδικότητας του συγκεκριμένου ακινήτου τόσο από πλευράς υψηλών προδιαγραφών στέγασης όσο και από πλευράς τοποθεσίας. Συγκεκριμένα εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή 60% λόγω θέσης καθώς θεωρούμε ότι η χερσόνησος του Μικρού Καβουριού είναι μοναδική και το ακίνητο παρέχει απρόσκοπτη θέα προς το Σαρωνικό ενώ η ευρύτερη περιοχή αποτελεί μια από τις πλέον προνομιακές τοποθεσίες των νοτίων προαστίων της Αθήνας, που συνδυάζει πολυτελείς κατοικίες, πολυτελείς χρήσεις εστίασης και ξενοδοχειακές μονάδες πέντε αστέρων. Επιπλέον, εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή 30% λόγω υψηλών προδιαγραφών στέγασης γεγονός που κατά πολύ μεγάλο ποσοστό προκύπτει και από την ριζική ανακαίνιση που έχει λάβει χώρα στο ακίνητο. Τέλος, εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή 40% λόγω των παροχών του εκτιμώμενου όπως π.χ. ο τουριστικός Λιμένας Βουλιαγμένης, η Παραλία του Αστέρα, το Astir Ski Club, το κτίριο μελών τένις καθώς επίσης και τα εμπορικά καταστήματα, οι χώροι εστίασης, οι αθλητικές εγκαταστάσεις και πολλές ακόμα υποστηρικτικές χρήσεις

Με βάση όλα τα παραπάνω που αναφέρθηκαν, τους πίνακες συγκριτικών στοιχείων και τις ειδικές προσαρμογές επί του εκτιμώμενου ακινήτου, καταλήγουμε σε μία στρογγυλοποιημένη αξία της τάξης των **538.000€ ανά δωμάτιο**.

3.2 Έρευνα Αγοράς Κατοικιών (Διαμερίσματα και Μονοκατοικίες)

Η αγορά των οικιστικών ακινήτων βιώνει εδώ και πέντε χρόνια περίπου τις επιπτώσεις της οικονομικής ύφεσης που πλήττει όλους τους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα. Από τα μέσα του έτους 2008 όταν ξέσπασε η κρίση ο ρυθμός των δικαιοπραξιών μειώνεται σταθερά και οι ελάχιστοι ενδιαφερόμενοι αγοραστές έχουν στρέψει το ενδιαφέρον τους κυρίως σε παλαιά ακίνητα, μικρών επιφανειών, τα οποία πωλούνται σε πολύ πιο χαμηλές τιμές σε σχέση με τα νεότερα που διατηρούν τις τιμές τους ακόμη σε σχετικά πιο υψηλά επίπεδα. Από σχετικές έρευνες (Δείκτες Τράπεζας της Ελλάδος, άρθρα στον καθημερινό τύπο και στο διαδίκτυο) την τελευταία πενταετία καταγράφεται μια ετήσια πτώση των αξιών κατοικιών σε όλη την επικράτεια της τάξης του 5-10%. Οι προβλέψεις είναι δυσοίωνες για το άμεσο μέλλον λόγω, της επιβολής του νέου Ενιαίου φόρου στα ακίνητα, της υπερπροσφοράς αδιάθετων ακινήτων, αλλά και του χρηματοπιστωτικού κραχ που καταγράφεται στην αγορά παγώνοντας ουσιαστικά τις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων ακόμη και

σε φερέγγυους πολίτες. Σύμφωνα με έκθεση της Τ.τ.Ε που δημοσιεύθηκε στην “Καθημερινή” την 13^η Ιουνίου 2014 μόλις το 17% των κατοικιών αγοράστηκαν με δάνειο κατά το έτος 2013 και το μέσο ποσοστό χρηματοδότησης δεν ξεπέρασε κατά το ίδιο έτος το 35% της αξίας του ακινήτου την ίδια στιγμή που το αντίστοιχο ποσοστό κατά το 2009 ήταν 70%. Την ίδια στιγμή η μέση περίοδος αναμονής για την επίτευξη δικαιοπραξίας στις κατοικίες, έχει υπερδιπλασιαστεί κατά την εποχή της οικονομικής κρίσης δεδομένου ότι σήμερα απαιτούνται σχεδόν 12 μήνες για την εξεύρεση αγοραστή έναντι περίπου 5 μηνών στις αρχές του 2009. Αντίστοιχα η μέση έκπτωση επί της αρχικής τιμής αγγίζει σήμερα το 20,7% έναντι μόλις 12,6% το 2009. Τα παραπάνω στοιχεία αποκαλύπτουν την έλλειψη ζήτησης στην αγορά κατοικίας, καθώς η πτώση των τιμών δεν επαρκεί για να προσελκύσουν νέοι αγοραστές, τουλάχιστον για όσο διάστημα απουσιάζει η τραπεζική χρηματοδότηση. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΤτΕ, από την αρχή της κρίσης έως και το πρώτο τρίμηνο του 2014, η συνολική πτώση των τιμών πανελλαδικά αγγίζει το 34,4%. Ωστόσο, το ποσοστό αυτό είναι μεγαλύτερο στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα και διαμορφώνεται σε 37,6% για την Αθήνα και 37,8% για την Θεσσαλονίκη, ενώ υψηλότερη του μέσου όρου είναι και η πτώση των τιμών στα μεγαλύτερης επιφάνειας ακίνητα που βρίσκονται στις ακριβότερες περιοχές της χώρας. Στον αντίποδα, μικρότερη είναι η μείωση στις άλλες μεγάλες πόλεις (-31,1%) και στις υπόλοιπες περιοχές της χώρας, όπου δεν ξεπερνάει το 29,6%. Πάντως, σύμφωνα με την ΤτΕ, οι πτωτικές τάσεις στις τιμές των κατοικιών είναι πιθανόν να συνεχιστούν και τα επόμενα τρίμηνα, αλλά με σχετικά πιο συγκρατημένο ρυθμό, καθώς ο ρυθμός της πτώσης δείχνει σημάδια επιβράδυνσης. Συγκεκριμένα, κατά το φετινό πρώτο τρίμηνο οι τιμές μειώθηκαν με ρυθμό της τάξεως του 7,5% όταν κατά το τελευταίο τρίμηνο του 2012, που κορυφώθηκε η αποκλιμάκωση των τιμών, η πτώση των τιμών «έτρεχε» με ποσοστό 12,8% σε ετήσια βάση. Η ΤτΕ εκτιμά βέβαια ότι η ανάκαμψη της αγοράς κατοικιών αναμένεται να συμβεί με σχετική καθυστέρηση, καθώς εξαρτάται κυρίως από την σταθερή ενίσχυση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, την αύξηση της απασχόλησης, αλλά και την βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα.

Σύμφωνα με τον Πίνακα 3. που εμφανίζεται παρακάτω για την περιοχή μελέτης (Νότια προάστια) προκύπτει ότι για ένα διαμέρισμα μέσης επιφάνειας 159τμ, σύγχρονων προδιαγραφών η τιμή πώλησης, μετά την μείωση ποσοστού 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή, αγγίζει τις 7.469€/τμ. Στην παραπάνω μέση τιμή που προέκυψε από τα συγκριτικά στοιχεία εφαρμόσαμε ορισμένους αυξητικούς συντελεστές δεδομένης της μοναδικότητας του συγκεκριμένου ακινήτου τόσο από πλευράς υψηλών προδιαγραφών στέγασης όσο και από πλευράς τοποθεσίας. Συγκεκριμένα εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή 30% λόγω μοναδικότητας της θέσης των εκτιμώμενων (εντός Αστέρα Βουλιαγμένης) καθώς η ευρύτερη περιοχή αποτελεί μια από τις πλέον προνομιακές τοποθεσίες των νοτίων προαστίων της Αθήνας, που συνδυάζει πολυτελείς κατοικίες,

πολυτελείς χρήσεις εστίασης και ξενοδοχειακές μονάδες πέντε αστέρων. Επιπλέον, εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή 15% λόγω νεόδμητης πολυτελούς κατασκευής και 20% λόγω των πρόσθετων παροχών από την ξενοδοχειακή αλυσίδα όπως π.χ. καθαριότητα, φύλαξη, χρήση κοινόχρηστων χώρων. Τέλος, εφαρμόσαμε μειωτικό συντελεστή 10% λόγω της κατά πολύ μεγαλύτερης επιφάνειας του εκτιμώμενου σε σχέση με την μέση επιφάνεια των διαμερισμάτων της περιοχής που εμφανίζονται στον πίνακα.

Πίνακας 3. : Συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης διαμερισμάτων στην Βουλιαγμένη – Καβούρι		
Συγκριτικά Στοιχεία	Επιφάνειες (μ ²)	Τιμή / μ ²
1. Βουλιαγμένη, πλησίον Αστέρα Βουλιαγμένης : Διαμέρισμα 133τμ, πολυτελούς κατασκευής, ανακαινισμένο, 2ου ορόφου με 3 υ/δ, μπάνιο, τζάκι, θέα θάλασσα, parking, Πωλείται 1.550.000€. Μεσιτικό γραφείο 'Plasis' 2109601909	133	11.654
2. Βουλιαγμένη, Λαιμός, οδός Λητού : Διαμέρισμα 208τμ, ανακαινισμένο το 2010, 3ου ορόφου, αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, ασανσέρ, βεράντα, θέα θάλασσα, αποθήκη, διπλά τζάκια, parking, Πωλείται 2.150.000€. Μεσιτικό γραφείο 'Konstantinidis real estate' 2108985910.	208	10.337
3. Βουλιαγμένη – Καβούρι, κοντά στο ξενοδοχείο Astir Palace : διαμέρισμα 117τμ, 2ου ορόφου, θέα στον κόλπο του καβουριού και στην παραλία της Βουλιαγμένης, σαλόνι, κουζίνα, 2 υ/δ, 2 μπάνια, το master με τζάκι, κήπος, ταράτσα, υπόγεια στάθμευση, αποθήκη, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός. Πωλείται 1.200.000€. Αγγελία από εφημερίδα 'Η Καθημερινή' 06/04/2014.	117	10.256
4. Βουλιαγμένη, Λαιμός, πλησίον Α. Ποσειδώνος : Διαμέρισμα 200τμ, ανακαινισμένο το 2010, 5ου ορόφου με 2υ/δ το 1 master, 2 μπάνια, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, ηλιακός, τέντες, αποθήκη, parking, θέα θάλασσα, κήπος, άριστη κατάσταση. Πωλείται 2.000.000€. Μεσιτικό γραφείο 'Look to book' 2108940006.	200	10.000
5. Καβούρι, Λαιμός, οδός Απόλλωνος : Διαμέρισμα 170τμ, ανακαινισμένο, 2ου ορόφου, 4 υ/δ, 2 μπάνια, parking, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, βεράντα, πολυτελής κατοικία, αποθήκη, ηλιακός θερμοσίφωνας, συναγερμός, θέα θάλασσα, πισίνα. Πωλείται 1.500.000€. Μεσιτικό γραφείο 'Nova terra' 2108983470.	170	8.824
6. Βουλιαγμένη – κέντρο : πολυτελές διαμέρισμα 200τμ, 2ου ορόφου, με θέα θάλασσα και μεγάλες βεράντες 100τμ. Πωλείται 1.700.000€. Μεσιτικό 'Πλουμής Σωτηρόπουλος' 2103643112.	200	8.500
7. Βουλιαγμένη, Λαιμός, οδός Ερμού : Διαμέρισμα 65τμ, ανακαινισμένο το 2010, 3ου ορόφου, διαμπερές, 2 υ/δ, μπάνιο, αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, parking, κλιματισμός, μεγάλες βεράντες, 150μ από παραλία, θέα θάλασσα. Πωλείται 500.000€. Ιδιώτης 6977075303.	65	7.692
8. Βουλιαγμένη, Λαιμός, οδός Ζεφύρου : Διαμέρισμα 175τμ, ανακαινισμένο, 4ου ορόφου, 3 υ/δ, 2 μπάνια, wc, αυτόνομη θέρμανση, κλιματισμός, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, τέντες, parking, αποθήκη, θέα θάλασσα, κήπος, σε άριστη κατάσταση. Πωλείται 1.300.000€. Μεσιτικό γραφείο 'Look to book' 2108940006.	175	7.429
Οι Μέσοι όροι που προκύπτουν από την παραπάνω έρευνα αγοράς είναι οι εξής :	159	9.337
Μειωτικός συντελεστής 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή.		7.469 euro/τμ

Με βάση όλα τα παραπάνω που αναφέρθηκαν, τον Πίνακα 3. και τις ειδικές προσαρμογές επί του εκτιμώμενου ακινήτου, καταλήγουμε σε μία στρογγυλοποιημένη αξία της τάξης των **12.000€/τμ.**

Αντίστοιχα, σύμφωνα με τον Πίνακα 4. για την ίδια περιοχή μελέτης (Νότια προάστια) προκύπτει ότι για μία μονοκατοικία μέσης επιφάνειας 534τμ, σύγχρονων προδιαγραφών η τιμή πώλησης, μετά την μείωση ποσοστού 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή, αγγίζει τις 9.162€/τμ. Στην παραπάνω μέση τιμή που προέκυψε από τα συγκριτικά στοιχεία εφαρμόσαμε

ορισμένους αυξητικούς συντελεστές δεδομένης της μοναδικότητας του συγκεκριμένου ακινήτου τόσο από πλευράς υψηλών προδιαγραφών στέγασης όσο και από πλευράς τοποθεσίας. Συγκεκριμένα εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή 30% λόγω μοναδικότητας της θέσης των εκτιμώμενων (εντός Αστέρα Βουλιαγμένης) καθώς η ευρύτερη περιοχή αποτελεί μια από τις πλέον προνομιακές τοποθεσίες των νοτίων προαστίων της Αθήνας, που συνδυάζει πολυτελείς κατοικίες, πολυτελείς χρήσεις εστίασης και ξενοδοχειακές μονάδες πέντε αστέρων. Επιπλέον, εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή 15% λόγω νεόδμητης πολυτελούς κατασκευής και 10% λόγω της δυνατότητας ελεύθερου οικοπέδου των μονοκατοικιών καθώς η πρόταση αφορά σε πολυτελείς μονοκατοικίες με ελεύθερο οικόπεδο 3στρ σε έκαστη καθώς και 20% λόγω των πρόσθετων παροχών από την ξενοδοχειακή αλυσίδα όπως π.χ. καθαριότητα, φύλαξη, χρήση κοινόχρηστων χώρων. Τέλος, εφαρμόσαμε μειωτικό συντελεστή 10% λόγω της κατά πολύ μεγαλύτερης επιφάνειας του εκτιμώμενου σε σχέση με την μέση επιφάνεια των μονοκατοικιών της περιοχής που εμφανίζονται στον πίνακα.

Πίνακας 4 : Συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης μονοκατοικιών στην Βουλιαγμένη – Καβούρι		
Συγκριτικά Στοιχεία	Επιφάνειες (μ ²)	Τιμή / μ ²
1. Βουλιαγμένη Καβούρι : ισόγεια μονοκατοικία 810τμ, ανακαινισμένη, διαμπερής, 5 υ/δ, αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, wc, βεράντες, θέα, parking, αποθήκη, θυροτηλεόραση, θωρακισμένη πόρτα, ηλιακός θερμοσίφωνας, συναγερμός, κήπος, πισίνα. Πωλείται 14.000.000€. Μεσιτικό γραφείο GOLDEN HOME 2111052600.	810	17.284
2. Βουλιαγμένη Καβούρι, ισόγεια μονοκατοικία 495τμ, 9ετών, διαμπερής, 3 υ/δ, αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, βεράντες, θέα, parking, αποθήκη, θυροτηλεόραση, θωρακισμένη πόρτα, ηλιακός θερμοσίφωνας, συναγερμός, κήπος, πισίνα, σε οικόπεδο 630τμ. Πωλείται 8.000.000€. Μεσιτικό GOLDEN HOME 2111052600.	495	16.162
3. Βουλιαγμένη Καβούρι Οδός. Λαμπράκη, ισόγεια μονοκατοικία 370τμ, 5ετίας, 6 υ/δ, 5 μπάνια, 2 wc, 3 θέσεις στάθμευσης, θέα στην θάλασσα, κήπος, πισίνα, συναγερμός, πολυτελής κατασκευή, κλιματισμός. Πωλείται 5.000.000€. Μεσιτικό γραφείο KEY PROPERTIES 2110137848.	370	13.514
4. Βουλιαγμένη Καβούρι ισόγεια μονοκατοικία 450τμ, διαμπερής, 4 υ/δ, αυτόνομη θέρμανση, τζάκι, wc, βεράντες, θέα, parking, αποθήκη, θυροτηλεόραση, θωρακισμένη πόρτα, ηλιακός θερμοσίφωνας, συναγερμός, κήπος, πισίνα, σε οικόπεδο 690τμ. Πωλείται 5.000.000€. Μεσιτικό γραφείο GOLDEN HOME 2111052600.	450	11.111
5. Βουλιαγμένη Καβούρι πλησίον Λ. Καρραμανλή, μονοκατοικία 3 επιπέδων 650τμ, επιφάνεια οικοπέδου 1.580τμ, 2 σαλόνια, 2 κουζίνες, 7 υ/δ, 4 μπάνια, 2 wc, 4 θέσεις στάθμευσης, αποθήκη, χρήζει ανακαίνιση, γωνιακή, φωτεινή, 100μ από θάλασσα, ατομική θέρμανση, τζάκι, κήπος, πισίνα, playground. Πωλείται 5.000.000€. Μεσιτικό γραφείο HELLENIC LINK 2108945035.	650	7.692
6. Βουλιαγμένη Καβούρι Οδός Διός, μονοκατοικία 3 επιπέδων 330τμ, κλιματισμός, parking, ξεχωριστός χώρος κουζίνας, ασανσέρ, άψογη κατάσταση, αποθήκη, playground σοφίτα, συναγερμός, φυσικό αέριο, δίπλα τζάμια, εσωτερική σιάλα, πισίνα, τζάκι, πόρτα ασφαλείας, γωνιακό, διαμπερές, θέα θάλασσα. Πωλείται 2.500.000€. Μεσιτικό γραφείο ATHENS REAL ESTATE 2109670957.	330	7.576
7. Βουλιαγμένη Λαιμός, μονοκατοικία 630τμ, 5 υ/δ, 6 μπάνια, θέση στάθμευσης, κλιματισμός, πόρτα ασφαλείας, εσωτερικό ασανσέρ, κήπος, βεράντα, αποθήκη, πισίνα. Πωλείται 4.300.000€. Μεσιτικό γραφείο JEM INTERNATIONAL 2108985000.	630	6.825
Οι Μέσοι όροι που προκύπτουν από την παραπάνω έρευνα αγοράς είναι οι εξής :	534	11.452
Μειωτικός συντελεστής 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή.		9.162 euro/τμ

Με βάση όλα τα παραπάνω που αναφέρθηκαν, τον Πίνακα 4. και τις ειδικές προσαρμογές επί του εκτιμώμενου ακινήτου, καταλήγουμε σε μία στρογγυλοποιημένη αξία της τάξης των **15.000€/τμ.**

3.3 Έρευνα Αγοράς Καταστημάτων (Εμπορικών και Υγειονομικού ενδιαφέροντος)

Το γενικότερο αρνητικό κλίμα της οικονομίας (οικονομική κρίση, κατακόρυφη πτώση τζίρου και σαφώς μειωμένη αγοραστική κίνηση) αντικατοπτρίζεται κυρίως στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων / καταστημάτων με σημαντική μείωση στην επενδυτική δραστηριότητα. Η αστάθεια της αγοράς έχει αναγκάσει τους επενδυτές να παραμείνουν αδρανείς, ενώ σημαντικά μειωμένη είναι η δραστηριότητα στον τομέα των νέων μισθώσεων, η οποία τον τελευταίο χρόνο αφορά κυρίως σε μετεγκαταστάσεις σε μικρότερους χώρους ή σε δευτερεύουσες τοποθεσίες και διαπραγματεύσεις για την αναπροσαρμογή των συμφωνητικών με στόχο την επίτευξη χαμηλότερων ενοικίων που φτάνουν σε ορισμένες περιπτώσεις ακόμα και σε πρωτεύουσες αγορές σε επίπεδα άνω του 30-40%.

Σύμφωνα με πρόσφατη ημερίδα γνωστού Ινστιτούτου (ΕΛ.Ι.Ε.) που πραγματοποιήθηκε τον Μάρτιο 2014, η αγορά καταστημάτων επηρεάζεται έντονα από την ιδιωτική κατανάλωση η οποία ξεκίνησε την πτωτική της πορεία το 2009 λόγω αύξησης της ανεργίας και μείωσης των διαθέσιμων προς κατανάλωση εισοδημάτων. Ο όγκος των λιανικών πωλήσεων έπεσε γύρω στο 5,6% το 2010 και η πτώση συνεχίστηκε το 2011 με μείωση ακόμη 12,0%. Το 2012 είχαμε περαιτέρω πτώση της ιδιωτικής κατανάλωσης κατά 9,0% περίπου. Το 2013 υπήρξε συνέχιση της πτωτικής πορείας με μείωση της τάξης του 7,5%. Η πρόσθετη αυτή μείωση οφείλεται στο ότι το ακαθάριστο διαθέσιμο εισόδημα του τομέα των νοικοκυριών συνέχισε να μειώνεται σε μέσο ετήσιο ποσοστό 9,6%. Η συνολική πτώση λιανικών πωλήσεων υπολογίζεται σε περίπου 33% για την περίοδο 2010-2013. Η πτώση στις πωλήσεις είναι εντονότερη στους γνωστούς εμπορικούς δρόμους (high streets), ενώ στα ώριμα εμπορικά κέντρα κυμαίνεται για το 2013 από 7% - 10% του τζίρου τους. Σημαντικός αριθμός μικρών λιανέμπορων έχουν εξαναγκασθεί σε κλείσιμο λόγω της κατάστασης, ενώ και μεγάλες αλυσίδες αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας. Επίσης μεγάλες αλυσίδες συνεχίζουν να αντιμετωπίζουν ουσιαστική πίεση με αποτέλεσμα είτε να επαναδιαπραγματεύονται τα μισθώματα που καταβάλλουν ζητώντας συνεχείς μειώσεις είτε να προχωρούν σε λύσεις για βελτίωση της ρευστότητάς τους (sale & leaseback κλπ.). Ο αριθμός κενών λιανεμπορικών μονάδων κάθε μεγέθους έχει αυξηθεί, ενώ στο κέντρο της Αθήνας που έχει χτυπηθεί από τις απεργιακές κινητοποιήσεις και τα επεισόδια, ο δείκτης κενών καταστημάτων στους λιγότερο εμπορικούς δρόμους αγγίζει το 30%, και στους εμπορικούς δρόμους αγγίζει το 10%. Σημαντική εξέλιξη στην τόνωση της εμπορικής κίνησης και ζωογόνηση του τζίρου των καταστημάτων θεωρείται ότι θα προκληθεί από το άνοιγμα των καταστημάτων συγκεκριμένες Κυριακές του χρόνου.

Πορεία εξέλιξης τιμών μίσθωσης καταστημάτων (€/τμ/μήνα) σε γνωστές εμπορικές πιάτσες:

submarket	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ερμού	220€	240€	270€	220€	190€	160€	130€	115€
Κολωνάκι	230€	250€	270€	210€	180€	150€	110€	95€
Κηφισιά	270€	300€	230€	200€	180€	150€	115€	100€
Γλυφάδα	160€	180€	200€	160€	140€	110€	90€	80€
Θεσσαλονίκη-Τσιμισκή	170€	190€	200€	180€	140€	120€	100€	90€

Επιπλέον σύμφωνα με έρευνα της ΕΣΕΕ (Εθνική Συνομοσπονδία Εμπόρων Ελλάδος) για τα καταστήματα στο κέντρο της Αθήνας, η οποία δημοσιεύθηκε το Μάρτιο 2014, το 31,2% των επιχειρήσεων του εμπορικού κέντρου της Αθήνας είναι κλειστές. Από τη συνολική απογραφή του εμπορικού κέντρου διαπιστώνεται ότι σε σύνολο 6.377 επιχειρήσεων /επαγγελματιών στεγών, οι 1.986 είναι κλειστές. Σε σύγκριση με τον προηγούμενο εξάμηνο, η κατάσταση μπορεί να φαίνεται οριακά βελτιωμένη αλλά θα πρέπει να σημειωθεί ότι είναι η πρώτη φορά που παρατηρούνται ποσοστά πάνω από το 30% για το εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας. Η μεγάλη αύξηση των κλειστών επιχειρήσεων καταγράφηκε τον Σεπτέμβριο του 2013, όταν το ποσοστό του λουκέτων εκτινάχθηκε στο 32,4% από το 28,8%. Μεγάλη συγκέντρωση κλειστών εμπορικών επιχειρήσεων παρατηρείται στο παραδοσιακό εμπορικό τρίγωνο Ομόνοια – Σύνταγμα – Μοναστηράκι, ενώ πολλά κλειστά καταστήματα παρατηρούνται και επί της Σταδίου / Πανεπιστημίου στο ύψος της Ιπποκράτους και Χαριλάου Τρικούπη. Αυτό που γίνεται πλέον ξεκάθαρο είναι ότι ενώ μπορεί να διακρίνονται κάποιες «πιάτσες» κλειστών επιχειρήσεων, η γενική εικόνα δείχνει ότι πρόκειται για μία ομοιόμορφη κατανομή των λουκέτων σε όλο το κέντρο της Αθήνας. Τα 2.000 περίπου λουκέτα που υπάρχουν στο ιστορικό κέντρο είναι υπερβολικά πολλά δεδομένου ότι αφενός ο «αέρας» έχει σβήσει από παντού και τα ενοίκια έχουν μειωθεί ακόμη και πάνω από 50%.

Σύμφωνα με τον Πίνακα 5. για την περιοχή μελέτης (Νότια προάστια) προκύπτει ότι για ένα εμπορικό κατάστημα μέσης επιφάνειας 262τμ, η τιμή πώλησης, μετά την μείωση ποσοστού 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή, αγγίζει τις 8.002€/τμ ανηγμένης επιφάνειας ισογείου. Σημειώνουμε εδώ ότι η ανηγμένη επιφάνεια ισογείου προκύπτει από την εφαρμογή συντελεστή 0,2 στην επιφάνεια υπογείου, 0,3 στην επιφάνεια παταριού και 0,4 στην επιφάνεια ορόφου και πρόσθεση στην επιφάνεια ισογείου.

Στην παραπάνω μέση τιμή που προέκυψε από τα συγκριτικά στοιχεία εφαρμόσαμε ορισμένους αυξητικούς συντελεστές δεδομένης της μοναδικότητας του συγκεκριμένου ακινήτου τόσο από

πλευράς υψηλών προδιαγραφών στέγασης όσο και από πλευράς τοποθεσίας. Συγκεκριμένα εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή 10% λόγω των πρόσθετων παροχών από την ξενοδοχειακή αλυσίδα όπως π.χ. καθαριότητα, φύλαξη, χρήση κοινόχρηστων χώρων και επιπλέον αυξητικό συντελεστή 20% λόγω μικρότερης ανηγμένης επιφάνειας ισογείου σε σχέση με την μέση ανηγμένη επιφάνεια ισογείου των καταστημάτων στην περιοχή όπως αυτά παρουσιάζονται στον πίνακα συγκριτικών στοιχείων. Τέλος, εφαρμόσαμε μειωτικό συντελεστή 40% λόγω έλλειψης προβολής των καταστημάτων σε κεντρικό εμπορικό οδικό άξονα.

Πίνακας 5 : Συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης καταστημάτων στην Γλυφάδα και στην Βουλιαγμένη		
Συγκριτικά Στοιχεία	Ανηγμένη Επιφάνεια Ισογείου (μ²)	Τιμή / μ² ανηγμένης επιφάνειας ισογείου
1. Βούλα, επί της Λ. Βουλιαγμένης : ισόγειο φωτεινό κατάστημα 300τμ, γωνιακό, διαμπερές, με υπόγειο 300τμ και πρασιά 1.000τμ, αποθηκευτικό χώρο, αυτόνομη θέρμανση. Πωλείται 5.000.000€. Μεσιτικό γραφείο T&K 6945619312.	360	13.889
2. Γλυφάδα, πλησίον Πλατεία Νυμφών : ισόγειο κατάστημα 330τμ με υπόγειο 400τμ και Α' όροφο 330τμ. Πωλείται 7.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112	542	12.915
3. Γλυφάδα, οδός Α. Μεταξά : ισόγειο κατάστημα 100τμ, με πατάρι 55τμ. Πωλείται 1.500.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112	117	12.876
4. Γλυφάδα σε καλό σημείο, στον μαγαζότοπο : ισόγειο κατάστημα 44τμ, σε κεντρικό σημείο. Πωλείται 480.000€. ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ 'Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ' 11/05/2014	44	10.909
5. Γλυφάδα : ισόγειο κατάστημα 36τμ, με αντίστοιχο υπόγειο 36τμ. Πωλείται 1.350.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643112	43	8.102
6. Γλυφάδα, επί της Λ. Βουλιαγμένης : ισόγειο κατάστημα 184τμ, ,μεγάλης προβολής. Πωλείται 1.350.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643113	184	7.337
7. Γλυφάδα, επί της Λ. Βουλιαγμένης : ισόγειο κατάστημα 260τμ, με δύο υπόγεια 365τμ και 370τμ αντίστοιχα, πατάρι 165τμ και δύο ορόφους των 260τμ έκαστος, με θέσεις στάθμευσης, μεγάλη προβολή, πρασιά, σε άριστη κατάσταση, εύκολη πρόσβαση. Πωλείται 4.700.000€. Μεσιτικό γραφείο RE/MAX 2103390500	665	7.073
8. Γλυφάδα, επί της Λ. Βουλιαγμένης : ισόγειο κατάστημα 95τμ, με υπόγειο 105τμ και πατάρι 95τμ, μεγάλης προβολής. Πωλείται 1.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ΠΛΟΥΜΗΣ-ΣΩΤΗΡΟΠΟΥΛΟΣ 2103643113.	145	6.920
Οι Μέσοι όροι που προκύπτουν από την παραπάνω έρευνα αγοράς είναι οι εξής :	262	10.003
Μειωτικός συντελεστής 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή.		8.002 euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας ισογείου

Με βάση όλα τα παραπάνω που αναφέρθηκαν, τον Πίνακα 5. και τις ειδικές προσαρμογές επί του εκτιμώμενου ακινήτου, καταλήγουμε σε μία στρογγυλοποιημένη αξία της τάξης των **7.000€/τμ ανηγμένης επιφάνειας ισογείου**.

Αντίστοιχα, σύμφωνα με τον Πίνακα 6. για την περιοχή μελέτης (Νότια προάστια) προκύπτει ότι για ένα κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος μέσης επιφάνειας 194τμ, η τιμή πώλησης, μετά την μείωση ποσοστού 20% λόγω διαπραγματεύσεως πωλητή με πιθανό αγοραστή, αγγίζει τις 15.119€/τμ ανηγμένης επιφάνειας ισογείου. Σημειώνουμε εδώ ότι η ανηγμένη επιφάνεια ισογείου προκύπτει από την εφαρμογή συντελεστή 0,25 στην επιφάνεια υπογείου, 0,5 στην επιφάνεια παταριού και ημιορόφου και πρόσθεση στην επιφάνεια ισογείου.

Πίνακας 6. : Συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών πώλησης καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος στην Γλυφάδα και στην Βουλιαγμένη		
Συγκριτικά Στοιχεία	Ανηγμένη Επιφάνεια Ισογείου (μ²)	Τιμή / μ² ανηγμένης επιφάνειας ισογείου
1. Γλυφάδα, κέντρο : ισόγειο γωνιακό κατάστημα 466τμ, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος, με πρασιά, σε οικόπεδο 584τμ. Πωλείται 14.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ASPIS ΓΛΥΦΑΔΑΣ 2117300360.	466	30.043
2. Γλυφάδα, κέντρο : ισόγειο κατάστημα 60τμ, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος, σε εξαιρετικό σημείο με μεγάλη προβολή. Πωλείται 1.500.000€. Μεσιτικό γραφείο INVISTA 2109658520.	60	25.000
3. Γλυφάδα : ισόγειο κατάστημα 52τμ, κατάλληλο για υγειονομικού ενδιαφέροντος, πλησίον αγοράς και συγκοινωνιών. Πωλείται 1.100.000€. Μεσιτικό γραφείο ASPIS REAL ESTATE ΓΛΥΦΑΔΑΣ 2117300360.	52	21.154
4. Γλυφάδα : ισόγειο κατάστημα 54τμ, με υπόγειο αποθήκη 35τμ, κατάλληλο για υγειονομικού ενδιαφέροντος, με πρασιά, εγκαταστάσεις και εξοπλισμό. Πωλείται 1.300.000€. Μεσιτικό ΤΣΙΛΛΑΛΗΣ 2107010043.	63	20.717
5. Γλυφάδα κέντρο : ισόγειο κατάστημα προβολής 148τμ, κατάλληλο για υγειονομικού ενδιαφέροντος, μεγάλη πρόσψη. Πωλείται 3.000.000€. Μεσιτικό γραφείο ASPIS REAL ESTATE 2117300360.	148	20.270
6. Γλυφάδα : ισόγειο κατάστημα 30τμ, με υπόγειο 27τμ και πατάρι 10τμ, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος, με δική του πρασιά wc. Πωλείται 850.000€. Μεσιτικό γραφείο BARDOSIS REAL ESTATE 2108947600.	42	20.359
7. Γλυφάδα : ισόγειο κατάστημα 44τμ, με υπόγειο 44τμ, σε εμπορικό σημείο, σε καλή κατάσταση, προβολής, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος, wc. Πωλείται 1.100.000€. Μεσιτικό γραφείο ΤΣΙΛΛΑΛΗΣ 2107010043.	55	20.000
8. Γλυφάδα : ισόγειο κατάστημα 110τμ, με πατάρι 50τμ και πρασιά 50τμ, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος, wc. Πωλείται 2.700.000€. Μεσιτικό γραφείο GALLERIA REAL ESTATE 2108940217	135	20.000
9. Γλυφάδα, κέντρο: ισόγειο κατάστημα 500τμ, με υπόγειο 500τμ και ημιώροφο 220τμ, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος και υπόγειο χώρο στάθμευσης. Πωλείται 12.000.000€. Μεσιτικό γραφείο INVISTA 2109658520.	735	16.327
10. Κάτω Γλυφάδα : ισόγειο κατάστημα 145τμ, με υπόγειο 170τμ και πατάρι 70τμ, σε εμπορικό δρόμο, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος. Πωλείται 3.500.000€. Μεσιτικό γραφείο GOLDEN HOME 2111052600.	223	15.730
11. Γλυφάδα : ισόγειο γωνιακό κατάστημα 145τμ, με υπόγειο 160τμ και πατάρι 80τμ, προβολής, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος. Πωλείται 3.500.000€. Μεσιτικό ASPIS REAL ESTATE ΓΛΥΦΑΔΑΣ 2117300360.	225	15.556
12. Γλυφάδα : ισόγειο κατάστημα 97τμ, προβολής, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος, πλησίον αγοράς και συγκοινωνιών. Πωλείται 1.400.000€. Μεσιτικό ASPIS REAL ESTATE ΓΛΥΦΑΔΑΣ 2117300360.	97	14.433

Συγκριτικά Στοιχεία	Ανηγμένη Επιφάνεια Ισογείου (μ ²)	Τιμή / μ ² ανηγμένης επιφάνειας ισογείου
13. Γλυφάδα - γκολφ (έμπροσθεν πίστας παλαιού αεροδρομίου): ισόγειο γωνιακό κατάστημα προβολής 235τμ, με υπόγειο 300τμ που επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα, , κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος, με θέα θάλασσα σε οικόπεδο 540τμ, με δυνατότητα 330 τραπεζοκαθισμάτων πλησίον αγοράς και συγκοινωνιών. Πωλείται 4.000.000€. Μεσιτικό ΑΝΟΔΟΣ 2109923740.	310	12.903
14. Γλυφάδα : ισόγειο κατάστημα 85τμ με υπόγειο 90τμ, σε πολεοδομικό κόμβο, κατάλληλο για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος, άριστη κατασκευή με πρασιά, κουζίνα, parking. Πωλείται 1.300.000€. Μεσιτικό ASPIS REAL ESTATE ΓΛΥΦΑΔΑΣ 2117300360.	108	12.093
Οι Μέσοι όροι που προκύπτουν από την παραπάνω έρευνα αγοράς είναι οι εξής :	194	18.899
Μειωτικός συντελεστής 20% λόγω διαπραγμάτευσης πωλητή με πιθανό αγοραστή.		15.119 euro/τμ ανηγμένης επιφάνειας ισογείου

Στην παραπάνω μέση τιμή που προέκυψε από τα συγκριτικά στοιχεία εφαρμόσαμε ορισμένους αυξητικούς συντελεστές δεδομένης της μοναδικότητας του συγκεκριμένου ακινήτου τόσο από πλευράς υψηλών προδιαγραφών στέγασης όσο και από πλευράς τοποθεσίας. Συγκεκριμένα εφαρμόσαμε αυξητικό συντελεστή 30% λόγω μοναδικότητας της θέσης των εκτιμώμενων (εντός Αστέρα Βουλιαγμένης) καθώς η ευρύτερη περιοχή αποτελεί μια από τις πλέον προνομιακές τοποθεσίες των νοτίων προαστίων της Αθήνας, που συνδυάζει πολυτελείς κατοικίες, πολυτελείς χρήσεις εστίασης και ξενοδοχειακές μονάδες πέντε αστέρων. Επιπλέον αυξητικό συντελεστή 10% λόγω των πρόσθετων παροχών από την ξενοδοχειακή αλυσίδα όπως π.χ. υπηρεσίες, επισκεψιμότητα κ.λπ. και τέλος, μειωτικό συντελεστή 20% λόγω μικρότερης ανηγμένης επιφάνειας ισογείου σε σχέση με την μέση ανηγμένη επιφάνεια ισογείου των καταστημάτων στην περιοχή όπως αυτά παρουσιάζονται στον πίνακα συγκριτικών στοιχείων.

Με βάση όλα τα παραπάνω που αναφέρθηκαν, τον Πίνακα 6. και τις ειδικές προσαρμογές επί του εκτιμώμενου ακινήτου, καταλήγουμε σε μία στρογγυλοποιημένη αξία της τάξης των **18.000€/τμ ανηγμένης επιφάνειας ισογείου**.

4. Εκτίμηση με Υπολειμματική Μέθοδο

4.1 Εφαρμογή Υπολειμματικής Μεθόδου Γενικά

Η μέθοδος βασίζεται στο σενάριο υψηλότερης και βέλτιστης αξιοποίησης του οικοπέδου. Η Υπολειμματική Μέθοδος εκτίμησης της αξίας γης υπολογίζει το ποσό που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας κατασκευαστής/εργολάβος/επενδυτής για την αγορά του εν λόγω οικοπέδου προκειμένου να το ανοικοδομήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευθεί με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση του (δεδομένης της πολεοδομικής συνάφειας ως προς τη χρήση γης). Με τη Μέθοδο αυτή, η αξία του ακινήτου προκύπτει ως υπολειμματική αξία της πλήρους αξιοποίησης, λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά από παράγοντες όπως τους όρους δόμησης, τις χρήσεις γης, τα πιθανά κόστη κατασκευής, το δεδομένο των κτιρίων που πιθανά διατηρούνται, το επιχειρηματικό και εργολαβικό όφελος, τα πιθανά έσοδα από πωλήσεις, το κόστος χρήματος κ.λπ. Έτσι, το υπολειμματικό ποσό που απομένει, αφού αφαιρεθούν από τη συνολική αναμενόμενη τρέχουσα εμπορική αξία του αποπερατωμένου ακινήτου όλα τα συναφή με το κόστος του έργου έξοδα, αντιπροσωπεύει την υπολειμματική αγοραία αξία του ακινήτου. Σημειώνεται ότι η χρήση της μεθόδου αυτής προσδιορίζει χονδρικά -και για τους λόγους της εκτίμησης- μια γενική, μη διασταυρωμένη επισήμως τεχνικά και πολεοδομικά, κατανομή επιφανειών και βέλτιστων χρήσεων για την αξιοποίηση ενός οικοπέδου και σε καμία περίπτωση δεν επιχειρεί να δώσει την τελική αρχιτεκτονική λύση ή τις τελικές χρηματοοικονομικές ροές. Η Μέθοδος υποθέτει μία ιδεατή ανάπτυξη που τείνει να προσεγγίσει την πραγματικότητα με βάση την περιοχή, το είδος και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου σε συνδυασμό με τα βασικά κατασκευαστικά κόστη.

4.2 Εφαρμογή Προτεινόμενου Σεναρίου Ανάπτυξης

Βάσει του σεναρίου της μεσαίας ή Ήπιας επέμβασης (δείτε κεφ. 2) όπως αυτό προκρίνεται από το ίδιο το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α κάναμε υποθέσεις, ως προς το μέγεθος και την χωροθέτηση της κάθε χρήσης, διατηρώντας το μεγαλύτερο μέρος των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων και κατασκευάζοντας μόνο περιορισμένο αριθμό νέων επιφανειών. Έτσι συνοπτικά ,θεωρούμε στην εφαρμογή του σεναρίου ανάπτυξης τα κάτωθι:

Δόμηση Υφιστάμενων Κτιρίων που παραμένουν:

1. Το ξενοδοχείο WESTIN επιφανείας 17.424τμ ανακαινίζεται
(το Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. προβλέπει τουριστική μονάδα τουλάχιστον 17.000τμ. Στα πλαίσια αυτά υποθέτουμε ότι διατηρείται το ξενοδοχείο WESTIN (Ναυσικά) που καλύπτει το ελάχιστο των απαιτούμενων τετραγωνικών, καθώς η συνολική δόμηση του είναι 17.424τμ. Επιλέγεται να διατηρηθεί το συγκεκριμένο ξενοδοχείο και λόγω του πολύ μεγάλου κόστους για την κατεδάφισή του σε σχέση με το ξενοδοχείο Αρίων, το οποίο έτσι κι αλλιώς δεν καλύπτει και τις ελάχιστες απαιτήσεις σε επιφάνεια.)
2. Μετασκευή των 4 άνωθεν του ισόγειου ορόφων του ξενοδοχείου Αρίων συνολικού μεικτού εμβαδού 7.400τμ, σε 30 πολυτελή διαμερίσματα (μέσης επιφανείας 200-250τμ).
3. Διατήρηση υφιστάμενου εστιατορίου NOBU MATSUHISA επιφανείας 850,00τμ.
4. Μετατροπή δύο οφίς καμπανών σε καταστήματα συνολικού εμβαδού 155,42τμ
5. Μετατροπή καμπανών σε κατοικίες δύο/τριών δωματίων
6. Κατεδάφιση του μεγαλύτερου τμήματος του ξενοδοχείου "ΑΦΡΟΔΙΤΗ" από το οποίο διατηρούνται μόνο 2.500τμ που διαμορφώνονται σε βίλλες.
7. Διατηρούνται οι κάτωθι εγκαταστάσεις: κλειστή κολυμβητική δεξαμενή, αποδυτήρια, ηλεκτρ. υποσταθμός, κεντρική είσοδος-θυρωρείο, astir ski club, κτίριο μελών τένις, tavern 37, wc, ηλεκτρικός πίνακας συνολικής επιφάνειας 1.100τμ.

Συνολική επιφάνεια δόμησης που παραμένει = 37.720,00τμ

Δόμηση Νέων Κτιρίων:

1. 25 Κατοικίες-βίλλες μέσου εμβαδού 700τμ με αποκλειστική χρήση οικοπέδου
2. Προσθήκη καθ' ύψος σε κάποιες από τις υφιστάμενες καμπάνες συνολικού εμβαδού 1.335τμ κατοικιών.
3. Κατασκευή καταστημάτων συνολικού εμβαδού 344,58τμ στο ισόγειο του κτιρίου Αρίων

Συνολική επιφάνεια νέας δόμησης = 18.780,00τμ.

Άρα ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΠΑΡΑΜΕΝΟΥΣΑ & ΝΕΑ) = 56.500,00τμ

4.3 Εφαρμογή Υπολειμματικής Μεθόδου Ειδικά

4.3.1. Παραδοχές Εφαρμογής Υπολειμματικής Μεθόδου:

Για τις ανάγκες της εκτίμησης θεωρήσαμε τα εξής:

i) Κατασκευαστική περίοδο στους 18 μήνες.

Η κοινή εκτιμητική πρακτική συνήθως ορίζει το διάστημα αυτό στους 24 μήνες αλλά δεδομένης της επένδυσης και των προσδοκώμενων ωφελειών θεωρούμε ότι η περίοδος αυτή θα είναι μικρότερη

ii) Ποσοστό Δανεισμού στο 60% του κατασκευαστικού κόστους

iii) Ποσοστό Ιδίων Κεφαλαίων στο 40% του κατασκευαστικού κόστους

iv) Κεφάλαιο Προσημείωσης επί του δανείου στο 115% του ποσού δανεισμού

v) Επιτόκιο Δανεισμού στο 6%.

Θεωρούμε χαμηλότερο από τα μέσα επίπεδα επιτόκιο δανεισμού (7-8%) λόγω της φύσης και του μεγέθους της επένδυσης και των υποψήφιων επενδυτών.

vi) Αριθμός Ετήσιων Ανατοκισμών 1

vii) Έξοδα Φακέλου επί του δανείου 0,50% επί του ποσού δανεισμού

viii) Κόστος Προσημείωσης 0,75% επί του κεφαλαίου προσημείωσης

ix) Αμοιβές Μηχανικών στο 6% του συνολικού κατασκευαστικού κόστους.

Θεωρούμε χαμηλότερο από τα μέσα επίπεδα κόστος αμοιβών μηχανικών (8%-10%) λόγω του μεγέθους της επένδυσης.

x) Επιχειρηματικό Όφελος επί της αξίας Ανάπτυξης στο 8% των μελλοντικών εσόδων.

xi) Κόστος Ασφάλισης 0,50% επί του κατασκευαστικού κόστους

xii) Μεσιτικά – Διαφημιστικά 0,5% επί των μελλοντικών εσόδων

Θεωρούμε χαμηλότερο από τα μέσα επίπεδα ποσοστό (1%) λόγω του μεγέθους της επένδυσης.

xiii) Νομικά έξοδα στο 1,0% επί των μελλοντικών εσόδων

xiv) Απρόβλεπτα Έξοδα στο 1,5% επί του συνόλου των εξόδων

xv) Προεξοφλητικό Επιτόκιο στο 8,0%

Θεωρούμε ότι λόγω του προφίλ του ακινήτου, του μεγέθους, και της προνομιούχας θέσης του, ο κίνδυνος που θα αναλάμβανε ένας επενδυτής θα ήταν σχετικά μικρός.

4.3.2. Ανάλυση Εσόδων από Πωλήσεις

Με βάση την έρευνα αγοράς και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε όπως αναλύθηκε στο κεφ. 3 καταλήξαμε στις πιθανές εκτιμώμενες αγοραίες αξίες μονάδος για όλες τις προς αξιοποίηση χρήσεις. Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται αναλυτικά τα έσοδα από τις πωλήσεις:

ΕΙΔΟΣ / ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ / ΔΩΜΑΤΙΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/δωμάτιο, euro/τμ)	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ (euro)
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ WESTIN (162 δωματίων)	162,00	538.000	87.156.000
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΑΡΙΩΝ	500,00	7.000	3.500.000
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΟΡΟΦΟΙ ΑΡΙΩΝ	7.400,00	12.000	88.800.000
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	850,00	18.000	15.300.000
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΜΠΑΝΩΝ	4.525,00	11.250	50.906.250
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΦΡΟΔΙΤΗ	2.500,00	15.000	37.500.000
ΝΕΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	17.100,00	15.000	256.500.000
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ:			539.662.250

Συνολικά Έσοδα Ανάπτυξης = 539.662.250€

4.3.3. Ανάλυση Εξόδων

Τα έξοδα ανάπτυξης αφορούν σε πέντε στάδια:

1. Κατασκευαστικό Κόστος + Απρόβλεπτα + Αμοιβές (δείτε παρακάτω πίνακα)

1. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ + ΑΜΟΙΒΕΣ + ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ			
ΕΠΙΠΕΔΟ / ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΤΕΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro)
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ WESTIN	17.424,00	1.350,00	23.522.400
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΡΙΩΝ	3.669,00	1.350,00	4.953.150
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΙΣΟΓΕΙΟ ΑΡΙΩΝ	345,00	1.100,00	379.500
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ OFFICE ΚΑΜΠΑΝΩΝ	155,00	1.000,00	155.000
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΟΡΟΦΟΙ ΑΡΙΩΝ	7.400,00	1.100,00	8.140.000
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	850,00	1.000,00	850.000
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΜΠΑΝΩΝ	3.190,00	1.600,00	5.104.000
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ ΥΠΑΡΧΟΝΤΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΦΡΟΔΙΤΗ	9.580,15	ΚΑΤ'ΑΠΟΚΟΠΗ	800.000
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΠΟΜΕΝΟΝΤΟΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΦΡΟΔΙΤΗ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	2.500,00	1.800,00	4.500.000
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	17.100,00	1.800,00	30.780.000
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΘ'ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ ΚΑΜΠΑΝΕΣ	1.335,00	1.250,00	1.668.750
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΦΟΡΤΩΣΗΣ- ΕΚΦΟΡΤΩΣΗΣ ΑΡΙΩΝ	1.100,00	400,00	440.000
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (Κ.Κ)			81.292.800
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ			4.064.640,00
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ ΕΞΟΔΑ			1.280.361,60
ΣΥΝΟΛΟ (Κ.Κ.+ΑΜΟΙΒΕΣ + ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ)			86.637.802

2. Έξοδα Ασφάλισης / Προώθησης (δείτε παρακάτω πίνακα)

2. ΕΞΟΔΑ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ - ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ	
ΚΟΣΤΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ	406.464,00
ΜΕΣΙΤΙΚΑ - ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	2.698.311,25
ΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	5.396.622,50
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ - ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ	8.501.398

3. Κόστος Τακτοποίησης Αυθαίρετων Χώρων (δείτε παρακάτω πίνακα)

3. ΚΟΣΤΟΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΧΩΡΩΝ	
ΚΟΣΤΟΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΧΩΡΩΝ	300.000

Το κόστος τακτοποίησης αυθαίρετων χώρων έχει προκύψει κατ'αποκοπήν με βάση τις προσκομισθείσες προηγούμενες εκτιμήσεις ημερομηνίας Νοεμβρίου 2013. Δεδομένου ότι δεν προμηθευθήκαμε λοιπά σχέδια δεν μπορούμε να ελέγξουμε την ορθότητα του κόστους αυτού.

4. Κόστος Δανεισμού (δείτε παρακάτω πίνακα)

4. ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	
ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	48.775.680,00
ΤΟΚΟΙ	4.455.014,28
ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	420.690,24
ΕΞΟΔΑ ΦΑΚΕΛΟΥ	243.878,40
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	5.119.583

5. Προσδοκώμενο Κέρδος Επένδυσης (δείτε παρακάτω πίνακα)

5. ΠΡΟΣΔΩΚΟΜΕΝΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	
ΠΡΟΣΔΩΚΟΜΕΝΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	43.172.980

Άρα από 1,2,3,4,5 προκύπτει Σύνολο Εξόδων ως εξής:

Συνολικά Έξοδα Ανάπτυξης 143.731.762€

Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία

ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	395.930.488
ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (euro)	339.446.577
<i>ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΙΑΣ ΓΗΣ (euro/τημ)</i>	<i>1.115,03</i>

Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία: 339.446.577€

Στρογγυλοποιημένη Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία: 340.000.000€

Σημείωση: Στην παραπάνω εκτιμώμενη αγοραία αξία δεν περιλαμβάνεται η μαρίνα και η παραλία του Αστέρρα

Παρατίθεται αναλυτικός Πίνακας Υπολειμματικής Μεθόδου στο Παράρτημα της έκθεσης

5. Εκτίμηση Μαρίνας με Μέθοδο Χρηματορροών

Η εν λόγω εγκατάσταση αποτελεί την «Μαρίνα ΕΟΤ», η οποία είναι μισθωμένη για 40 έτη στην «Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης» και ταυτίζεται με την ζώνη 6δ του διατάγματος καθορισμού ζωνών προστασίας (ΦΕΚ 254/Δ/2004) καταλαμβάνοντας έκταση περίπου 47 στρεμμάτων.

Βάσει του ΕΣΧΑΔΑ προτείνεται η διατήρηση των χρήσεων γης όπως ορίζονται από το διάταγμα καθορισμού ζωνών προστασίας. Προτείνεται αύξηση του Σ.Δ. από 0,03 (υφιστάμενη δόμηση) σε 0,05 (συνολική δόμηση 2.300τμ). Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις έχουν δικαίωμα ανακαίνισης, εκσυγχρονισμού και εξυγίανσης. Το βάθος της Μαρίνας κυμαίνεται από 2,5μ. έως 5,5μ. και έχει 102 θέσεις εσωτερικά και μία θέση στο ακρομώλιό της. Στις εσωτερικές θέσεις ελλιμενίζονται σκάφη μέχρι 45 μέτρα, ενώ στο ακρομώλιό της μπορεί να δεχτεί διερχόμενα σκάφη μέχρι και 60 μέτρα. Λόγω της υψηλής πληρότητας της μαρίνας, τα διερχόμενα σκάφη εξυπηρετούνται με σειρά προτεραιότητας, ανάλογα με τη διαθεσιμότητα. Κατά προτεραιότητα και εκτός λίστας εξυπηρετούνται τα διερχόμενα σκάφη των πελατών του ξενοδοχείου Astir Palace. Οι τρέχουσες συμβάσεις της μαρίνας είναι **108** (102 μόνιμες και 6 διερχόμενες) μήκους από 7μ έως 55μ.

Ο αριθμός σκαφών βάσει τρεχουσών συμβάσεων ανά κατηγορία έχει ως εξής:

Κατηγορία	Μήκος σκάφους (από - έως)	Αριθμός σκαφών	%
I	0 - 7,99 μ.	7	6,48%
II	8-9,99 μ.	10	9,26%
III	10-11,99 μ.	11	10,19%
IV	12-14,99 μ.	14	12,96%
V	15-17,99 μ.	9	8,33%
VI	18-24,99 μ.	29	26,85%
Vila	25 - 29,99 μ.	11	10,19%
Σύνολο		108	100,00%

5.1 Παραδοχές Εφαρμογής Μεθόδου:

Για τις ανάγκες της εκτίμησης θεωρήσαμε τα εξής:

- i) Η Μαρίνα θα διαχειρίζεται από την θυγατρική Astir Μαρίνα Βουλιαγμένης ΑΕ και η λειτουργία της θα είναι ετήσια
- ii) Χρησιμοποιήσαμε ως βάση για την πρόβλεψη των αποτελεσμάτων μας τα ιστορικά αποτελέσματα χρήσης της μαρίνας Βουλιαγμένης. Τα κύρια έσοδα θα είναι ελλιμενισμού (ποσοστό 60%).
- iii) Τα συνολικά λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβανομένου και του ετήσιου μισθώματος €753.000) και το Κόστος Πωλήσεων ως ποσοστό στα συνολικά έσοδα θα είναι στο 55% καθώς διαχρονικά κυμαινόταν από 45% έως 55% και τα έσοδα της μαρίνας βρίσκονται αυξανόμενα. Τα πάγια έξοδα όπως ο φόρος ακίνητης περιουσίας, έξοδα συντηρήσεων και τα καταβαλλόμενα ασφάλιστρα λογίζονται στα συνολικά Λειτουργικά έξοδα.
- iv) Η πληρότητα της Μαρίνας θα είναι 95% θεωρώντας 108 θέσεις ελλιμενισμού με μέσο ετήσιο κόστος ανά μήκος/τύπο σκάφος που προκύπτει από ιστορικά στοιχεία που μας προσκομίστηκαν και βάσει της τιμολογιακής πολιτικής της θυγατρικής Astir Μαρίνα Βουλιαγμένης ΑΕ (που εμφανίζονται στους κατωτέρω πίνακες)
- v) Υποθέσαμε με την πάροδο των ετών την αύξηση όλων των εσόδων-χρεώσεων και εξόδων με ρυθμό 3%, ενώ θεωρούμε ότι η λειτουργία του χώρου μαρ-εστίας Moorings δεν θα έχει θετική ή αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματα χρήσεως
- vi) Με την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης για 40 έτη από την ΕΤΑΔ ΑΕ καταβλήθηκε προκαταβολή €12.900.000 από σύνολο €43.000.000. Το υπόλοιπο ποσό καταβάλλεται ως ετήσια μισθώματα €753.000, τα οποία αναπροσαρμόζονται με τον ΔΤΚ + 1%.
- vii) Προεξοφλητικό Επιτόκιο στο 8,0%
- viii) Περίοδος υπολογισμού 15 έτη καθώς κρίνεται εύλογο μετά το πέρας της δεκαπενταετίας ότι θα απαιτηθεί όχι μόνο η συντήρηση των σχετικά πεπαλαιωμένων εγκαταστάσεων της Μαρίνας (που βρίσκεται σε λειτουργία άνω των είκοσι ετών) αλλά και η εκπόνηση στρατηγικού σχεδίου επέκτασης και εκσυγχρονισμού).

Θεωρούμε ότι λόγω του προφίλ της Μαρίνας, είναι στην κορυφή της κατάταξης στην Αττική, λόγω της προνομιάς θέσης της και της συνεργασίας με το ξενοδοχείο, ο κίνδυνος που θα αναλάμβανε ένας επενδυτής θα ήταν σχετικά μικρός.

5.2 Ανάλυση Εσόδων από Πωλήσεις

Με βάση την έρευνα μας πάνω στις ετήσιες χρεώσεις μαρινών στην Αττική και συνολικά στην Ελλάδα και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε, καταλήξαμε στα έσοδα ανά τύπο/μήκος σκάφους που παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα όπου φαίνονται αναλυτικά τα έσοδα από τις πωλήσεις:

5.3 Ανάλυση Εξόδων

Τα συνολικά έξοδα (λειτουργικά έξοδα και κόστος πωλήσεων) αφορούν σε:

- i) Ετήσιο μίσθωμα €753.000 που καταβάλλει η θυγατρική Astir Μαρίνα Βουλιαγμένης ΑΕ
- ii) Αμοιβές προσωπικού
- iii) Έξοδα τροφοδοσίας, συντήρησης κτλ
- iv) Φορολογία (Φόρος εισοδήματος, ΤΑΠ, ΕΝΦΙΑ πρώην ΕΕΤΗΔΕ κτλ)

Με βάση την έρευνα μας και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε, καταλήξαμε στον παρακάτω πίνακα όπου φαίνονται τα έξοδα ως ποσοστό **55%** από τα συνολικά έσοδα:

Συνολικό Καθαρό Αποτέλεσμα σε Παρούσα Αξία = 8.836.924€

Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία : 8.840.000€

Ακολουθεί αναλυτικός Πίνακας Υπολογισμού Χρηματορροών

ΜΑΡΙΝΑ															
A/A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Οικονομικό Έτος	1 Αυγ 2014- 31 Ιουλ 2015	1 Αυγ 2015- 31 Ιουλ 2016	1 Αυγ 2016- 31 Ιουλ 2017	1 Αυγ 2017- 31 Ιουλ 2018	1 Αυγ 2018- 31 Ιουλ 2019	1 Αυγ 2019- 31 Ιουλ 2020	1 Αυγ 2021- 31 Ιουλ 2022	1 Αυγ 2022- 31 Ιουλ 2023	1 Αυγ 2023- 31 Ιουλ 2024	1 Αυγ 2024- 31 Ιουλ 2025	1 Αυγ 2025- 31 Ιουλ 2026	1 Αυγ 2026- 31 Ιουλ 2027	1 Αυγ 2027- 31 Ιουλ 2028	1 Αυγ 2028- 31 Ιουλ 2029	1 Αυγ 2029- 31 Ιουλ 2030
Δυναμότητα Μαρίνας	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
Ετήσια Διαθεσιμότητα Θέσεων Μαρίνας	30420	30420	30420	30420	30420	30420	30420	30420	30420	30420	30420	30420	30420	30420	30420
Αριθμός θέσεων ελλιμενισμού	37440	37440	37440	37440	37440	37440	37440	37440	37440	37440	37440	37440	37440	37440	37440
Συντελεστής πληρότητας	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Αριθμός/τύπος σκάφους															
I	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
II	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
III	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
IV	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
V	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
VI	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
VIIa	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
VIIb	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
VIIc	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
ΕΣΟΔΑ ΑΝΑ ΤΥΠΟ ΣΚΑΦΟΥΣ															
I	25.500,00 €	26.265,00 €	27.032,05 €	27.864,54 €	28.700,47 €	29.561,40 €	30.448,33 €	31.361,78 €	32.302,64 €	33.271,72 €	34.269,87 €	35.297,06 €	36.356,00 €	37.447,61 €	38.571,04 €
II	73.000,00 €	73.190,00 €	77.445,70 €	79.769,07 €	82.162,14 €	84.627,01 €	87.165,82 €	89.780,79 €	92.474,22 €	95.248,44 €	98.105,90 €	101.049,07 €	104.080,54 €	107.202,06 €	110.419,05 €
III	100.375,00 €	103.386,25 €	106.487,84 €	109.682,47 €	112.972,05 €	116.362,14 €	119.853,00 €	123.448,50 €	127.152,05 €	130.966,61 €	134.893,61 €	138.942,47 €	143.110,75 €	147.404,07 €	151.826,10 €
IV	153.300,00 €	157.890,00 €	162.635,07 €	167.515,05 €	172.540,50 €	177.716,72 €	183.048,22 €	188.539,66 €	194.193,85 €	200.021,73 €	206.023,58 €	212.203,05 €	218.569,14 €	225.126,22 €	231.880,00 €
V	131.400,00 €	135.342,00 €	139.402,26 €	143.584,33 €	147.891,86 €	152.328,61 €	156.898,47 €	161.605,43 €	166.453,50 €	171.447,20 €	176.590,61 €	181.888,33 €	187.344,08 €	192.969,33 €	198.754,20 €
VI	520.250,00 €	545.127,50 €	561.481,33 €	578.325,76 €	595.675,54 €	613.545,80 €	631.952,18 €	650.910,74 €	670.438,07 €	690.551,21 €	711.267,74 €	732.605,78 €	754.583,05 €	777.221,47 €	800.538,11 €
VIIa	240.000,00 €	248.127,00 €	255.570,81 €	263.237,03 €	271.135,07 €	279.269,12 €	287.647,20 €	296.276,61 €	305.164,01 €	314.319,86 €	323.749,46 €	333.461,04 €	343.465,80 €	353.769,77 €	364.382,86 €
VIIb	438.000,00 €	451.140,00 €	464.674,20 €	478.614,43 €	492.972,86 €	507.762,04 €	522.994,01 €	538.684,75 €	554.845,30 €	571.490,65 €	588.635,37 €	606.294,44 €	624.483,27 €	643.217,77 €	662.514,30 €
VIIc	94.000,00 €	97.747,00 €	100.679,41 €	103.699,70 €	106.810,70 €	110.015,11 €	113.315,56 €	116.715,03 €	120.216,48 €	123.822,08 €	127.537,66 €	131.363,79 €	135.304,71 €	139.363,85 €	143.544,76 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	1.786.625,00 €	1.840.223,75 €	1.895.430,46 €	1.952.293,38 €	2.010.862,18 €	2.071.188,04 €	2.133.323,68 €	2.197.323,39 €	2.263.243,10 €	2.331.140,39 €	2.401.074,60 €	2.473.106,84 €	2.547.300,04 €	2.623.719,05 €	2.702.430,62 €
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ (Πάγια Λειτουργικά και Κόστος πωλήσεων)	982.643,75 €	1.012.123,06 €	1.042.486,75 €	1.073.761,36 €	1.105.974,20 €	1.139.193,42 €	1.173.328,03 €	1.208.527,87 €	1.244.783,70 €	1.282.127,21 €	1.320.591,03 €	1.360.208,76 €	1.401.015,02 €	1.443.045,48 €	1.486.336,84 €
Κυθαρό Αποτέλεσμα	803.981,25 €	828.100,69 €	852.943,71 €	878.532,02 €	904.887,98 €	932.034,62 €	959.995,66 €	988.795,53 €	1.018.459,39 €	1.049.013,18 €	1.080.483,57 €	1.112.898,08 €	1.146.285,02 €	1.180.673,57 €	1.216.093,78 €
Συντελεστής Προεξόφλησης	8%														
Έτος βάσης/αναφοράς	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Συντελεστής παρούσας αξίας	1	0,926	0,857	0,794	0,735	0,681	0,630	0,583	0,540	0,500	0,463	0,429	0,397	0,368	0,340
ΕΤΗΣΙΑ ΕΣΟΔΑ ΣΕ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ	803.981,25 €	766.750,00 €	731.261,75 €	697.407,04 €	665.110,68 €	634.327,10 €	604.960,11 €	576.952,60 €	550.241,02 €	524.767,76 €	500.472,05 €	477.302,01 €	455.205,55 €	434.131,22 €	414.032,55 €
ΤΕΛΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΑΞΙΑΣ	5.536.924,39 €														

6. Εκτίμηση Παραλίας Αστέρα με Μέθοδο Χρηματοροών

Η παραλία του Αστέρα Βουλιαγμένης (Astir Beach) αποτελεί δημοσία ιδιοκτησία και από το 2002 έχει εκμισθωθεί στην «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ» για διάρκεια 20 ετών. Λόγω της σχετικά μικρής υπολειπόμενης διάρκειας μίσθωσης της παραλίας (ακόμη 10 έτη) και σύμφωνα με σχέδιο συμβολαιογραφικής πράξης μεταξύ του ΕΟΤ και της «ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ ΑΞΕ» θεωρήσαμε επέκταση άλλα 10 έτη και το ετήσιο ποσό μίσθωσης που θα καταβάλλει στην ΕΤΑΔ προσδιορίστηκε σε €25.000 (όσο το 2014) με αύξηση 2% κατ έτος.

Η παραλία του Αστέρα Βουλιαγμένης περιλαμβάνει χρήσεις εστίασης, διασκέδασης και λιανικής πώλησης. Οι εν λόγω χώροι κατασκευάστηκαν σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 6859/1960 οικοδομική άδεια και της αναθεωρήσεις αυτής. Στην αυτοψία διαπιστώθηκε ότι οι χώροι των εγκαταστάσεων, μισθώνονται από γνωστές ελληνικές και διεθνείς αλυσίδες όπως είναι η Δωδώνη, τα TGI Friday's κτλ. Σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα που μας παρασχέθηκε, οι εγκαταστάσεις έχουν επιφάνεια 1.432,43τμ.

6.1 Παραδοχές Εφαρμογής Μεθόδου:

Για τις ανάγκες της εκτίμησης θεωρήσαμε τα εξής:

- i) Υποθέσαμε ετήσια πληρότητα 38% (προκύπτει από ιστορικά στοιχεία πληρότητα 36% το 2009) σταδιακή αύξηση των εισιτηρίων στο επίπεδο των 160.000 ετησίως το 2018, δεδομένου του προηγούμενου των 136.000 εισιτηρίων το 2009 εν μέσω κρίσης, λαμβάνοντας για 4 έτη (2014-2017) αυξητικό συντελεστή 3%. Τα επόμενα 16 έτη έως την λήξη της εικοσαετίας αυξητικό συντελεστή 1,0%.
- ii) Μας δηλώθηκε ότι το κατάστημα εστίασης TGI Friday's λειτουργεί την παραλία Astir Beach στην εκμετάλλευση της ΑΣΤΗΡ ΠΑΛΛΑΣ ΑΞΕ με την επίβλεψη-διαχείριση λειτουργίας της εταιρείας «Α.Ε. εκμετάλλευση εστιατορίων Κηφισιάς» και ως εκ τούτου τα επισιτιστικά τμήματα εντάσσονται σε αυτή την κατηγορία εκμετάλλευσης. Θεωρήσαμε αυξητικό συντελεστή 3% για 4 έτη (2014-2017) και 1% για τα επόμενα 16 έτη έως την λήξη της εικοσαετίας.
- iii) Υποθέσαμε αντίστοιχα ότι όλα τα υπόλοιπα έσοδα όπως: χορηγίες, ειδικές εκδηλώσεις, ενοικιάσεις, δραστηριότητες κλπ θα έχουν αυξητικό συντελεστή 3% για 4 έτη (2014-2017) και 1% για τα επόμενα 16 έτη έως την λήξη της εικοσαετίας.
- iv) Όσον αφορά στα μισθώματα, μας παρασχέθηκαν όλα τα μισθωτήρια (αριθμός 12). Σχεδόν όλες οι μισθώσεις είναι πρόσφατες και προβλέπουν ετήσια αύξηση ΔΤΚ+1%

με μισθώματα που ανταποκρίνονται στα δεδομένα της αγοράς αυτή τη χρονική στιγμή, ως εκ τούτου θεωρούμε ότι δεν θα υπάρξει επαναδιαπραγμάτευση τους προς τα κάτω. Στην παρούσα εκτίμηση θεωρούμε για τα μισθώματα αυξητικό συντελεστή 2% καθ' όλη τη διάρκεια της εικοσαετίας.

v) Προεξοφλητικό Επιτόκιο : 8,0%

vi) Περίοδος υπολογισμού : 20 έτη

6.2 Ανάλυση Εσόδων από Πωλήσεις

Οι κύριες πηγές εσόδων είναι :

- i) Συνδρομές μελών (Loyalty card) και εισιτήρια πελατών
- ii) Κατανάλωση φαγητού και ποτού (F/B)
- iii) Ενοικιάσεις και δραστηριότητες
- iv) Εκδηλώσεις (γάμοι, πάρτι, συναντήσεις κτλ)
- v) Χορηγίες και διαφημιστικά έσοδα
- vi) Μισθώματα καταστημάτων (βλέπε τον παρακάτω πίνακα)

Μισθωτήριο	Μηνιαίο Μίσθωμα σε €	Ετήσιο Μίσθωμα σε €
Δεγάτα (Ενδύματα-ψιλικά)	1.200,00	14.400,00
Ζαχαράκη (Ενδύματα-Αξεσουάρ)	1.550,00	18.600,00
Παγωτά Δωδώνη ΑΕ	7.100,00	85.200,00
N. Κασιδόκωστας (Ενοικ. Θαλάσσιου Σκι)	1.016,00	12.192,00
Ιωαννίδης (Αξεσουάρ πολυτελείας)	1.200,00	14.400,00
Περούλια (Αξεσουάρ πολυτελείας)	2.000,00	24.000,00
Αναστασιάδης (Οπτικά)	1.200,00	14.400,00
Κλαδάκης-ORLOFF (Υπηρ. Κομμωτηρίου, περιποίησης κτλ)	2.200,00	26.400,00
CRUCIANI (Κοσμήματα)	500,00	6.000,00
ΨΥΧΟΓΙΟΣ (Εκδόσεις-Εφημερίδες-Ψιλικά)	250,00	3.000,00
Σύνολο	18.216,00	218.592,00

6.3 Ανάλυση Εξόδων

- i) Μισθώματα προς ΕΤΑΔ για την παραχώρηση της παραλίας (€25.000 - όσο το 2014 - με αύξηση 2% κατ' έτος)
- ii) Κόστος τροφοδοσίας για πωλήσεις επισιτιστικών (κατανάλωση φαγητού, ποτού - F/B).
Σχετικά με το ανωτέρω έξοδο, στηριζόμενοι ότι διαχρονικά κυμαινόταν τα έξοδα από 70% έως 80% των εσόδων επισιτιστικών, θεωρούμε ως ποσοστό εξόδων το **75%** στα αντίστοιχα έσοδα.
- iii) Σχετικά με τα έξοδα όπως : Αμοιβές προσωπικού, Πάγια Λειτουργικά Έξοδα (ενέργεια, συντήρηση κτλ), Φορολογία (Φόρος εισοδήματος, ΤΑΠ, ΕΝΦΙΑ πρώην ΕΕΤΗΔΕ κτλ) θεωρούμε ως ποσοστό εξόδων το **60%** στα αντίστοιχα έσοδα.

Συνολικό Καθαρό Αποτέλεσμα σε Παρούσα Αξία = 38.256.388€

Εκτιμώμενη Αγοραία Αξία : 38.260.000€

Ακολουθεί αναλυτικός Πίνακας Υπολογισμού Χρηματοροών

ASTIR BEACH																					
A/A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Οικονομικό Έτος	1 Αυγ 2014- 31 Ιουλ 2015	1 Αυγ 2015- 31 Ιουλ 2016	1 Αυγ 2016- 31 Ιουλ 2017	1 Αυγ 2017- 31 Ιουλ 2018	1 Αυγ 2018- 31 Ιουλ 2019	1 Αυγ 2019- 31 Ιουλ 2020	1 Αυγ 2020- 31 Ιουλ 2021	1 Αυγ 2021- 31 Ιουλ 2022	1 Αυγ 2022- 31 Ιουλ 2023	1 Αυγ 2023- 31 Ιουλ 2024	1 Αυγ 2024- 31 Ιουλ 2025	1 Αυγ 2025- 31 Ιουλ 2026	1 Αυγ 2026- 31 Ιουλ 2027	1 Αυγ 2027- 31 Ιουλ 2028	1 Αυγ 2028- 31 Ιουλ 2029	1 Αυγ 2029- 31 Ιουλ 2030	1 Αυγ 2030- 31 Ιουλ 2031	1 Αυγ 2031- 31 Ιουλ 2032	1 Αυγ 2032- 31 Ιουλ 2033	1 Αυγ 2033- 31 Ιουλ 2034	1 Αυγ 2034- 31 Ιουλ 2035
Δυναμικότητα Παραλίας σε ξαπλώστρες	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	
Επίπεδα Πλήρωσης κατά μ.σ.	38,00%	39,14%	40,31%	41,52%	41,04%	42,36%	42,78%	43,21%	43,64%	44,08%	44,52%	44,96%	45,41%	45,87%	46,33%	46,79%	47,26%	47,73%	48,21%	48,69%	
Αριθμός ξαπλώστρων επίσκεψης	138.700	142.861	147.147	151.561	153.077	154.608	156.134	157.715	159.202	160.885	162.404	164.110	165.760	167.418	169.002	170.783	172.401	174.216	175.938	177.717	
Επίεση %	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	
Επιβραβίσεις μολών %	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
Αριθμός εισιτηρίων	137.313	141.432	145.673	150.046	151.546	153.062	154.592	156.138	157.697	159.276	160.869	162.478	164.103	165.744	167.401	169.073	170.766	172.474	174.198	175.940	
Αριθμός επιβραβίων μολών	1.387	1.420	1.471	1.516	1.531	1.546	1.562	1.577	1.593	1.609	1.625	1.641	1.658	1.674	1.691	1.708	1.725	1.742	1.760	1.777	
Συνολικές εισόδους	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
Μ.Ο. Εισιτηρίου εισόδου	15,00 €	15,45 €	15,91 €	16,39 €	16,35 €	16,72 €	16,89 €	17,04 €	17,23 €	17,40 €	17,57 €	17,73 €	17,93 €	18,11 €	18,29 €	18,47 €	18,65 €	18,84 €	19,03 €	19,22 €	
Επιβραβίσεις μολών	1.000,00 €	1.030,00 €	1.060,00 €	1.092,73 €	1.103,65 €	1.114,69 €	1.125,84 €	1.137,10 €	1.148,47 €	1.159,95 €	1.171,55 €	1.183,27 €	1.195,10 €	1.207,05 €	1.219,12 €	1.231,31 €	1.243,63 €	1.256,06 €	1.268,62 €	1.281,31 €	
Κατανάλωση F/B	7,00 €	7,21 €	7,43 €	7,65 €	7,73 €	7,80 €	7,88 €	7,96 €	8,04 €	8,12 €	8,20 €	8,28 €	8,37 €	8,45 €	8,53 €	8,62 €	8,71 €	8,79 €	8,88 €	8,97 €	
Ενοικίσεις και δραστηριότητες	1,50 €	1,55 €	1,59 €	1,64 €	1,66 €	1,67 €	1,69 €	1,71 €	1,72 €	1,74 €	1,76 €	1,77 €	1,79 €	1,81 €	1,83 €	1,85 €	1,87 €	1,88 €	1,90 €	1,92 €	
Επιβόλωση	0,20 €	0,21 €	0,21 €	0,22 €	0,22 €	0,22 €	0,23 €	0,23 €	0,23 €	0,23 €	0,23 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,24 €	0,25 €	0,25 €	0,25 €	0,26 €	0,26 €	
Δίκτυο κερών-Χαμηλός	2,00 €	2,06 €	2,12 €	2,19 €	2,21 €	2,23 €	2,25 €	2,27 €	2,30 €	2,32 €	2,34 €	2,37 €	2,39 €	2,41 €	2,44 €	2,46 €	2,49 €	2,51 €	2,54 €	2,56 €	
Συνολικές εισφορές μεθωμάτων	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	
Μεθωματα καταστημάτων	218.992,00 €	222.963,84 €	227.423,12 €	231.971,58 €	236.611,01 €	241.343,23 €	246.170,10 €	251.093,50 €	256.115,37 €	261.237,67 €	266.462,43 €	271.791,68 €	277.227,31 €	282.772,06 €	288.427,50 €	294.196,03 €	300.079,97 €	306.081,57 €	312.203,20 €	318.447,27 €	
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	3.149.377,00 €	3.454.033,65 €	3.777.065,07 €	4.119.386,73 €	4.242.567,23 €	4.368.019,17 €	4.495.992,22 €	4.626.537,03 €	4.759.705,33 €	4.895.549,80 €	5.034.124,22 €	5.175.483,47 €	5.319.683,31 €	5.466.781,43 €	5.616.835,46 €	5.769.905,01 €	5.926.030,68 €	6.085.334,29 €	6.247.818,90 €	6.413.568,84 €	
Μεθωματα προς ΕΤΑΔ	25.000,00 €	25.500,00 €	26.010,00 €	26.530,30 €	27.060,80 €	27.602,02 €	28.154,08 €	28.717,14 €	29.291,48 €	29.877,31 €	30.474,88 €	31.084,36 €	31.706,04 €	32.340,17 €	32.986,07 €	33.644,71 €	34.317,64 €	35.006,04 €	35.709,16 €	36.420,38 €	
Κοστος πωλήσεων επισκεπτών F/B	728.175,00 €	772.520,86 €	819.867,38 €	869.470,03 €	886.935,56 €	904.783,37 €	922.969,31 €	941.521,20 €	960.445,78 €	979.750,74 €	999.445,73 €	1.019.532,54 €	1.040.029,19 €	1.060.929,65 €	1.082.234,34 €	1.104.007,65 €	1.126.159,21 €	1.148.634,79 €	1.171.426,37 €	1.194.483,09 €	
Πόσα Λειτουργία-Κοστος πωλήσεων	1.356.214,00 €	1.690.987,43 €	1.781.593,57 €	1.838.200,00 €	1.895.350,74 €	1.933.651,31 €	1.972.917,70 €	2.012.165,31 €	2.052.600,83 €	2.093.867,39 €	2.135.954,02 €	2.178.865,65 €	2.222.682,52 €	2.267.359,33 €	2.312.932,13 €	2.359.422,07 €	2.406.846,45 €	2.455.224,06 €	2.504.574,07 €	2.554.916,01 €	
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	2.309.389,00 €	2.449.008,29 €	2.597.109,94 €	2.754.210,13 €	2.809.567,10 €	2.866.036,69 €	2.923.641,37 €	2.982.403,65 €	3.042.347,09 €	3.103.495,34 €	3.165.872,60 €	3.229.503,60 €	3.294.413,31 €	3.360.628,05 €	3.428.173,44 €	3.497.076,43 €	3.567.364,30 €	3.639.064,89 €	3.712.206,59 €	3.786.818,38 €	
Κυβερν. Αποτίμηση	2.839.988,00 €	3.005.025,36 €	3.179.955,13 €	3.365.376,60 €	3.433.000,13 €	3.501.982,47 €	3.572.350,95 €	3.644.133,40 €	3.717.358,24 €	3.792.054,46 €	3.868.251,62 €	3.945.979,88 €	4.025.270,00 €	4.106.153,38 €	4.188.662,02 €	4.272.828,58 €	4.358.686,38 €	4.446.269,40 €	4.535.612,31 €	4.626.750,47 €	
Συνολικές Προεβρίσεις	8%																				
Έτος βάσης/αναφοράς	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Συνολικές παροχές αξίας	1	0,026	0,897	0,704	0,735	0,681	0,630	0,583	0,540	0,500	0,463	0,429	0,397	0,368	0,340	0,315	0,292	0,270	0,250	0,232	
ΕΤΗΣΙΑ ΕΣΟΔΑ	2.830.088,00 €	2.782.430,80 €	2.726.208,08 €	2.671.544,43 €	2.523.357,58 €	2.383.390,43 €	2.251.187,06 €	2.126.316,84 €	2.008.972,09 €	1.896.971,33 €	1.791.748,06 €	1.692.363,13 €	1.598.400,10 €	1.500.824,08 €	1.426.076,33 €	1.346.973,77 €	1.272.230,01 €	1.201.688,57 €	1.135.032,58 €	1.072.073,00 €	
ΕΤΗΣΙΑ ΕΣΟΔΑ																					
ΤΕΛΙΚΟ ΑΘΡΟΙΣΜΑ																					
ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ ΑΞΙΑΣ																					
38.256.388,56 €																					

7. Τελικό Αριθμητικό Συμπέρασμα

Είμαστε της άποψης ότι η εκτιμώμενη συνολική Αγοραία Αξία ανέρχεται στα **387.100.000 €** (Τριακόσια Ογδόντα Επτά Εκατομμύρια Εκατό Χιλιάδες €).

Η παραπάνω εκτιμώμενη αγοραία αξία διαχωρίζεται ως εξής:

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Ακινήτου (πλην Μαρίνας και Παραλίας Αστέρα) = 340.000.000€

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Μαρίνας = 8.840.000€

Εκτίμηση Αγοραίας Αξίας Παραλίας Αστέρα = 38.260.000€

Παρακαλώ δείτε κεφάλαιο Παραδοχών Εκτίμησης στα εισαγωγικά της παρούσας έκθεσης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΕΚΘΕΣΗΣ

- Φωτογραφίες
- Πίνακας Υπολειμματικής Μεθόδου



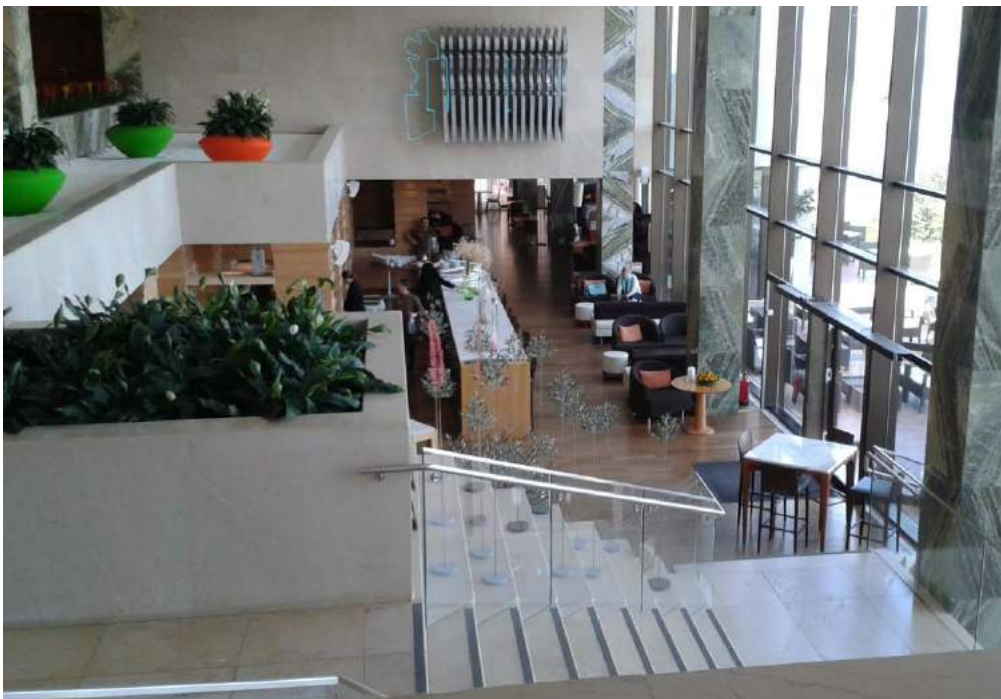
Συγκρότημα Αρίων - Τυπικό δωμάτιο



Συγκρότημα Αρίων - Χώροι υποδοχής reception



Συγκρότημα Αρίων – Καμπάνες



Συγκρότημα Ναυσικά (Westin) - Χώροι υποδοχής reception



Συγκρότημα Ναυσικά (Westin) – Σουίτα



Συγκρότημα Αφροδίτη – Υπό ανακαίνιση



Astir Beach – Κτίρια και διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου



Αστήρ Μαρίνα Βουλιαγμένης

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΑΣΤΕΡΑ ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ (Σύμφωνα με το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.)

ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ: 30-06-2014

ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ		
ΕΜΒΑΔΟΝ (τμ)	304.429,17	Σύμφωνα με το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	56.500,00	
ΜΕΓΙΣΤΗ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ	30.449,92	
ΔΟΜΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΟΥ ΠΑΡΑΜΕΝΟΥΝ		
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ WESTIN	17.424,00	Το ξενοδοχείο WESTIN ανακαινίζεται
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΡΙΩΝ (ΙΣΟΓΕΙΟ & ΛΟΙΠΟΙ ΧΩΡΟΙ)	3.669,00	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΡΙΩΝ ΟΡΟΦΟΙ	7.400,00	Μετασκευή των 4 άνωθεν του ισόγειου ορόφων του ξενοδοχείου Αρίων συνολικού μεικτού εμβαδού 7.400τμ, σε 30 πολυτελή διαμερίσματα (μέσης επιφανείας 200-250τμ).
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	850,00	Διατήρηση υφιστάμενου εστιατορίου NOBU MATSUHISA
OFFICE ΚΑΜΠΑΝΩΝ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ)	155,00	Μετατροπή δύο οφφίς καμπανών σε καταστήματα συνολικού εμβαδού 155,42τμ
ΚΑΜΠΑΝΕΣ	3.190,00	Μετατροπή καμπανών σε κατοικίες δύο/τριών δωματίων
ΛΟΙΠΑ ΚΤΙΡΙΑ (Κλειστή κολυμβητική δεξαμενή, αποδυτήρια, ηλεκτρ. Υποσταθμός, κεντρική είσοδος-θυρωρείο, astir ski club, κτίριο μελών τένις, taverna37, wc, ηλεκτρικός πίνακας)	1.100,00	
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΦΡΟΔΙΤΗ	2.500,00	Κατεδάφιση του μεγαλύτερου τμήματος του ξενοδοχείου "ΑΦΡΟΔΙΤΗ" από το οποίο διατηρούνται μόνο 2.500τμ που διαμορφώνονται σε βίλλες
ΛΟΥΤΡΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	1.432,00	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΟΥ ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ	37.720,00	(I)

ΔΟΜΗΣΗ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΔΟΜΗΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	17.100,00	25 Κατοικίες-βίλλες μέσου εμβαδού 700τμ με αποκλειστική χρήση οικοπέδου
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΟΡΟΦΟΥ ΣΕ ΚΑΜΠΑΝΕΣ (ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ)	1.335,00	Προσθήκη καθ' ύψος σε κάποιες από τις υφιστάμενες καμπάνες συνολικού εμβαδού 1.335τμ κατοικιών.
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ ΑΡΙΩΝ	345,00	Κατασκευή καταστημάτων συνολικού εμβαδού 344,58τμ στο ισόγειο του κτιρίου Αρίων
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΝΕΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	18.780,00	(II)
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ (ΠΑΡΑΜΕΝΟΥΣΑ & ΝΕΑ)	56.500,00	(I+II)
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑ Σ.Δ ΑΡΙΩΝ	1.800,00	Κατεδάφιση μεσορόφου Αρίων 700τμ και διαμόρφωση χώρων φόρτωσης - εκφόρτωσης 1.100τμ σε θέσεις στάθμευσης απελευθερώνουν δόμηση

ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΣΕΝΑΡΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ (έτη)	18
ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (%)	60%
ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (%)	40%
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ (%)	115%
ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ (%)	6,00%
ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΤΗΣΙΩΝ ΑΝΑΤΟΚΙΣΜΩΝ	1
ΕΞΟΔΑ ΦΑΚΕΛΟΥ ΕΠΙ ΤΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ (%)	0,50%
ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ (%)	0,75%
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ Κ.Κ. (%)	5,00%

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΟΦΕΛΟΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (%)	8,00%
ΚΟΣΤΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΠΙ ΤΟΥ Κ.Κ. (%)	0,50%
ΜΕΣΤΙΚΑ - ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (%)	0,50%
ΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (%)	1,00%
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ ΕΞΟΔΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΕΞΟΔΩΝ (%)	1,50%
ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΤΙΚΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ (%)	8,00%

i) ΕΣΟΔΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (έσοδα από πωλήσεις)			
ΕΙΔΟΣ / ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ / ΔΩΜΑΤΙΑ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ ΠΩΛΗΣΗΣ (euro/δωμάτιο, euro/τμ)	ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ (euro)
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ WESTIN (162 δωματίων)	162,00	538.000	87.156.000
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΑΡΙΩΝ	500,00	7.000	3.500.000
ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΟΡΟΦΟΙ ΑΡΙΩΝ	7.400,00	12.000	88.800.000
ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	850,00	18.000	15.300.000
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΜΠΑΝΩΝ	4.525,00	11.250	50.906.250
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΑΦΡΟΔΙΤΗ	2.500,00	15.000	37.500.000
ΝΕΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	17.100,00	15.000	256.500.000
ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ:			539.662.250

ii) ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			
1. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ + ΑΜΟΙΒΕΣ + ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ			
ΕΠΙΠΕΔΟ / ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (τμ)	ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro/τμ)	ΤΕΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (euro)
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ WESTIN	17.424,00	1.350,00	23.522.400
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΡΙΩΝ	3.669,00	1.350,00	4.953.150
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΙΣΟΓΕΙΟ ΑΡΙΩΝ	345,00	1.100,00	379.500
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ OFFICE ΚΑΜΠΙΑΝΩΝ	155,00	1.000,00	155.000
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΟΡΟΦΟΙ ΑΡΙΩΝ	7.400,00	1.100,00	8.140.000
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ	850,00	1.000,00	850.000
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΚΑΜΠΙΑΝΩΝ	3.190,00	1.600,00	5.104.000
ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ ΥΠΑΡΧΟΝΤΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΦΡΟΔΙΤΗ	9.580,15	ΚΑΤ'ΑΠΟΚΟΠΗ	800.000
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΠΟΜΕΝΟΝΤΟΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΑΦΡΟΔΙΤΗ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	2.500,00	1.800,00	4.500.000
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	17.100,00	1.800,00	30.780.000
ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΘ'ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΟΥ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ ΣΕ ΚΑΜΠΙΑΝΕΣ	1.335,00	1.250,00	1.668.750
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΦΟΡΤΩΣΗΣ-ΕΚΦΟΡΤΩΣΗΣ ΑΡΙΩΝ	1.100,00	400,00	440.000
ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (Κ.Κ)			81.292.800
ΑΜΟΙΒΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ			4.064.640,00
ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ ΕΞΟΔΑ			1.280.361,60
ΣΥΝΟΛΟ (Κ.Κ.+ΑΜΟΙΒΕΣ + ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ)			86.637.802

1

2. ΕΞΟΔΑ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ - ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ		
ΚΟΣΤΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ	406.464,00	
ΜΕΣΤΤΙΚΑ - ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	2.698.311,25	
ΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	5.396.622,50	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ - ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ	8.501.398	2

3. ΚΟΣΤΟΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΧΩΡΩΝ		
ΚΟΣΤΟΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΧΩΡΩΝ	300.000	3

4. ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ		
ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	48.775.680,00	
ΤΟΚΟΙ	4.455.014,28	
ΚΟΣΤΟΣ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ	420.690,24	
ΕΞΟΔΑ ΦΑΚΕΛΟΥ	243.878,40	
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ	5.119.583	4

5. ΠΡΟΣΔΩΚΟΜΕΝΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		
ΠΡΟΣΔΩΚΟΜΕΝΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	43.172.980	5

ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ:	143.731.762	(1+2+3+4+5)
-----------------------------------	--------------------	-------------

	ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΓΗΣ	395.930.488	(έσοδα - έξοδα)
	ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΓΗΣ (euro)	339.446.577	
	ΚΑΘΑΡΗ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΞΙΑ ΜΟΝΑΔΑΣ ΓΗΣ (euro/τημ)	1.115,03	

Στην παραπάνω εκτιμώμενη αγοράία αξία δεν περιλαμβάνεται η μαρίνα και η παραλία του Αστέρρα

