

Τίτλος εκτίμησης

Εκτίμηση διαφυγόντων κερδών περιόδου 2009 – 2014.

Εντολέας Εκτίμησης

Κύριος Μπόζοβιτς Αντώνιος.

Αντικείμενο Εκτίμησης

Η εκτίμηση αφορά σε 19 επιπλωμένα ενοικιαζόμενα δωμάτια (12 δίκλινα και 7 τετράκλινα) κατηγορίας Β, που επρόκειτο να ανεγερθούν σε έκταση η οποία βρίσκεται σε οικισμό προϋφιστάμενο του 1923, στο Ασκέλι Πόρου.

Σκοπός Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιείται προκείμενου δικαστικού σκοπού.

Χρονική Περίοδο Εκτίμησης

Η μελέτη εκτίμησης αφορά στην χρονική περίοδο μεταξύ των ετών 2009 έως 2014.

Σύγκρουση Συμφερόντων

Κανένα από τα μέλη της εκτιμητικής ομάδας δεν είχε, ούτε έχει πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δοσοληψία αναφορικά με το παραπάνω περιγραφέν ακίνητο.

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.

Στοιχεία Εκτίμησης

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

1. Αντίγραφο στελέχους οικοδομικής αδείας με αρ. 3831/1982.
2. Αντίγραφο συμβολαίου με αρ. 6848/1981.
3. Αντίγραφο συμβολαίου με αρ. 8130/1961.

4. Αντίγραφο έκθεσης πραγματογνωμοσύνης Μπούση Ηλία Δασοπόνου, ημερομηνίας Νοέμβριου 2010.
5. Αντίγραφα εγκεκριμένων κατόψεων ισογείου, ορόφου και δώματος ημερομηνίας 1983.
6. Αντίγραφο Τοπογραφικού Διαγράμματος, μηχανικού Ματθαίου Άγγελου ημερομηνίας Ιουνίου 2014.
7. Αντίγραφο έγκρισης καταλληλότητας ΕΟΤ για το σύνολο των ενοικιαζόμενων δωματίων αρ. πρωτ 529684/28-7-80.
8. Αντίγραφο έγκρισης σχεδίων ΕΟΤ αρ. πρωτ 506580/19-2-81.
9. Αντίγραφο έγκρισης τροποποίησης σχεδίων ΕΟΤ αρ. πρωτ 502881/3-2-83.
10. Αντίγραφο Σήματος Λειτουργίας από τον ΕΟΤ με ημερομηνίας 1983.
11. Αντίγραφο τροποποίησης έγκρισης επενδυτικού σχεδίου Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας με ημερομηνία Φεβρουάριος 1987.
12. Αντίγραφο έγκρισης υπαγωγής επενδυτικού σχεδίου Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας με ημερομηνίας 1983.

Παραδοχές Εκτίμησης

α) Η παρούσα εκτίμηση των διαφυγόντων κερδών αφορά στο σενάριο σύμφωνα με το οποίο τα ενοικιαζόμενα δωμάτια Β κατηγορίας στο Ασκέλι Πόρου θα είχαν κατασκευαστεί βάσει των προσκομισθέντων στοιχείων, θα συντηρούνταν κανονικά και θα λειτουργούσαν νόμιμα σύμφωνα με τις παροχές που μας ενημερώσατε.

β) Τα δωμάτια και οι κλίνες που αναφέρονται στη εκτίμηση είναι τα αναφερόμενα στα σχέδια της οικοδομικής αδειας όπως καταγράφηκαν από τον έλεγχο μας και αναφέρονται και στο προσκομισθέν - προσωρινό - σήμα του Ε.Ο.Τ. Η διάταξη των δωματίων περιελάμβανε διαχωρισμό σε δωμάτια εμβαδού περίπου 36τμ και 43τμ με δικό τους λουτρό, κουζίνα και δυο δωμάτια. Η κατηγοριοποίηση του ξενοδοχείου που αναφέρεται ως ενοικιαζόμενα δωμάτια προκύπτει επίσης από το προσκομισθέν σήμα Ε.Ο.Τ.

γ) Τα οικονομικά στοιχεία για τα υπό ανέγερση ενοικιαζόμενα δωμάτια ελέγχονται ως προς την πλήρη εγκυρότητά τους καθώς δεν έχουν κατασκευαστεί και δεν υπάρχει ιστορικό λειτουργίας ούτε υπάρχουν οικονομικές καταστάσεις. Ως εκ τούτου δεν μπορούν να θεωρηθούν απόλυτα αξιόπιστα, απλά αποτελούν μια ένδειξη της λειτουργίας των ενοικιαζόμενων δωματίων βάσει έρευνας ιστορικών στοιχείων λειτουργίας αντίστοιχων ενοικιαζόμενων δωματίων στον Πόρο.

δ) Η εκτιμώμενη αξία (euro/δωμάτιο) που προέκυψε από την έρευνα αγοράς αφορά σε παλαιάς κατασκευής δίκλινο - τετράκλινο ενοικιαζόμενο δωμάτιο στο Ασκέλι Πόρου, που έχει ωφεληθεί από

τακτικές συντηρήσεις / εργασίες αποκατάστασης φθορών και παρέχει τις τυπικές προδιαγραφές διαμονής (κουζίνα, μπάνιο, τηλεόραση, ψυγείο κ.λπ).

ε) Θεωρήσαμε τρίμηνη λειτουργία κατά τους καλοκαιρινούς μήνες, των ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων ανά έτος, για το σύνολο των ετών μελέτης,

στ) Θεωρήσαμε 100% πληρότητα κατά την τρίμηνη καλοκαιρινή λειτουργία των δωματίων στο σύνολο της περιόδου μελέτης,

ζ) Για την μετάβαση της αξίας από το έτος 2014 στην κρίσιμη περίοδο 2009-2014 χρησιμοποιήσαμε την εξέλιξη του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, την οποία πληροφορηθήκαμε από τη Γενική Γραμματεία Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (www.statistics.gr) και αφορά στους ετήσιους μέσους όρους. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν άλλοι επίσημοι δείκτες που να καταγράφουν τιμές για την περίοδο μελέτης. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός εξέλιξης του Δ.Τ.Κ. μεταξύ 2014 και 2013 προκύπτει από δημοσιεύματα που αφορούν στην αίσθηση των τραπεζών (π.χ. Alpha bank) δεδομένου ότι δεν έχει δημοσιευθεί επίσημα ακόμα ο σχετικός δείκτης.

η) Για τον υπολογισμό των εξόδων έχουμε θεωρήσει επιπλέον ειδικές παραδοχές που αναλύονται διεξοδικά στο κεφ. 3 της παρούσας έκθεσης.

θ) Τα αποτελέσματα εσόδων - εξόδων παρουσιάζονται σε ετήσια βάση αλλά με βάση μια περίοδο λειτουργίας 90 ημερών, λαμβάνοντας υπόψη την εποχική λειτουργία του Ξενοδοχείου (1 Ιουνίου – 31 Αυγούστου). Οι προβλέψεις των εσόδων – εξόδων εκφράζονται σε πληθωρισμένες χρηματικές αξίες.

Μεθοδολογίες Εκτίμησης

Χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος για τον υπολογισμό των εσόδων από την ενοικίαση των δίκλιων και τετράκλιων δωματίων μέσω έρευνας αγοράς στο Ασκέλι Πόρου επιπλωμένων ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων. Στη συνέχεια υπολογίστηκαν τα ετήσια έξοδα τα οποία αφαιρέθηκαν από τα αντίστοιχα έσοδα με σκοπό να καταλήξουμε στον υπολογισμό των διαφυγόντων καθαρών κερδών. Σημειώνουμε ότι όλες οι αξίες στη μελέτη είναι αποπληθωρισμένες.

Αριθμητικό Συμπέρασμα Εκτίμησης

Είμαστε της άποψης ότι το σύνολο των διαφυγόντων καθαρών κερδών από την λειτουργία της Επιχείρησης κατά τη χρονική περίοδο 2009-2014, ανέρχεται σε σημερινή αξία σε **529.624 €** (Πεντακόσιες Είκοσι Εννέα Χιλιάδες Εξακόσια Είκοσι Τέσσερα €).

η παραπάνω εκτιμώμενη αξία διαχωρίζεται ως εξής:

Σύνολο Διαφυγόντων Καθαρών Κερδών Δίκλιων Δωματίων = 310.642 €
(Τριακόσιες Δέκα Χιλιάδες Εξακόσια Σαράντα Δύο €)

Σύνολο Διαφυγόντων Καθαρών Κερδών Τετράκλιων Δωματίων = 218.982 €
(Διακόσιες Δεκαοχτώ Χιλιάδες Εννιακόσια Ογδόντα Δύο €)

Παρακαλώ διαβάστε τις Παραδοχές και ανατρέξτε στο Παράρτημα Πινάκων για την αναλυτική αριθμητική εξαγωγή των διαφυγόντων καθαρών κερδών.

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.....	6
1.1 Τοποθεσία - Θέση – Πρόσβαση	
1.2 Ιστορικό	
2. Ανάλυση Εσόδων σελ.....	8
2.1 Γενικές πληροφορίες ξενοδοχείων σε όλη την Χώρα	
2.2 Έρευνα αγοράς δίκλινων διαμερισμάτων	
2.3 Έρευνα αγοράς τετράκλινων διαμερισμάτων	
2.4 Πρόβλεψη πληρότητας ξενοδοχείου	
3. Ανάλυση Εξόδων σελ.....	11
4. Τελικό Αριθμητικό Συμπέρασμα σελ.....	13
Παράρτημα Πινάκων Υπολογισμού σελ.....	14

1. Περιγραφή Ακινήτου

1.1 Τοποθεσία – Θέση – Πρόσβαση

Το ακίνητο εντοπίζεται στον Δήμο Πόρου του Νομού Αττικής, στην τοποθεσία Ασκέλι. Ο Πόρος είναι νησί του Σαρωνικού Κόλπου το οποίο βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την ακτή Πελοποννήσου και το απέναντι χωριό Γαλατάς ενώ αποτελεί δημοφιλή τόπο μικρών αποδράσεων από την Αθήνα. Η νεοκλασική γοητεία της Χώρας, οι πευκόφυτες πλαγιές, οι μικροσκοπικοί κολπίσκοι και η εύκολη πρόσβαση από την Αθήνα (είτε από τον Πειραιά είτε από της ακτές της Τροιζηνίας) αποτελούν τα πλεονεκτήματά του. Ένας από τους παραθαλάσσιους οικισμούς του νησιού είναι το Ασκέλι το οποίο απέχει απόσταση περίπου 3χλμ από την πόλη του Πόρου, με θέα στο ανοιχτό πέλαγος ενώ είναι κτισμένο στην πλαγιά ενός πευκόφυτου λόφου. Στο Ασκέλι υπάρχουν μεγάλα ξενοδοχεία, επάνω στην θάλασσα αλλά και πανέμορφες βίλες με ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα στην παραλία με ανεμπόδιστη θέα. Το Ασκέλι προσφέρεται για οικογενειακό τουρισμό, αφού οι περισσότερες βίλες διαθέτουν εκτός των άλλων διαμερίσματα με κουζίνα και ότι άλλο χρειάζεται μια οικογένεια.

Η πρόσβαση στον Πόρο μπορεί να πραγματοποιηθεί με τους παρακάτω τρόπους :

Οδικώς : Ακολουθώντας την Εθνική Οδό Αθηνών - Κορίνθου, με κατεύθυνση προς Επίδαυρο και έπειτα προς Γαλατά.

Από θαλάσσης : Από το λιμάνι του Πειραιά με Ferry Boats, τα οποία παίρνουν εκτός από επιβάτες και αυτοκίνητα ή με Ιπτάμενα δελφίνια τα οποία εξυπηρετούν μόνο επιβάτες.

1.2 Ιστορικό

Πρόκειται για έναν αγρό έκτασης 1.540τμ (κατά νεότερη καταμέτρηση έκτασης 1.137,47τμ) που βρίσκεται στο Ασκέλι Δήμου Πόρου, σύμφωνα με το προσκομισθέν Τοπογραφικό διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού Νικολάου Αναγνωστόπουλου. Ο παραπάνω αγρός περιέλθε στην κατοχή των κ.κ. Αντωνίου και Σωκράτη Μπόζοβιτς του Νικολάου βάσει του υπ' αριθμόν 6848/1981 συμβολαίου δωρεάς εν ζωή, της μητέρα τους, Καλλιόπης Σακαελλίωνας του Αθανασίου πρώην σύζυγο Νικολάου Μπόζοβιτς. Στο παραπάνω ακίνητο απεφάσισαν οι ιδιοκτήτες να ανεγείρουν ξενοδοχειακό συγκρότημα και για το λόγο αυτόν ζήτησαν την διενέργεια αυτοψίας πριν ξεινήσουν οποιαδήποτε ενέργεια σχετικά με την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Σύμφωνα με την από 4-6-1980 έκθεση αυτοψίας του Δασαρχείου Πόρου, το ακίνητο βρίσκεται εντός των παλαιών ορίων του οικισμού Ασκειλίου, περιστοιχιζόμενο από οικίες παλιές.

Μετά από σχετική αίτηση των ιδιοκτητών και αφού προέβησαν σε όλες τις νόμιμες και απαραίτητες ενέργειες εκδόθηκε από τη Διεύθυνση Πολεοδομίας Πειραιά η υπ'αριθμόν 3831/1-10-1982 άδεια ανέγερσης ξενοδοχειακού συγκροτήματος επιπλωμένων διαμερισμάτων Β' τάξης στο Ασκέλι Πόρου. Ακολούθως, ενώ είχαν ξεινήσει οι οικοδομικές εργασίες και ενώ είχε ήδη εκδοθεί η υπ' αριθμόν 2892/22-10-1985 άδεια για την κοπή 18 πύκνων που βρίσκονταν στο χώρο της υπό ανέγερσης οικοδομής, το Δασαρχείο Πόρου στις 18-10-1985 ζήτησε από τη Δ/νση Πολεοδομίας Πειραιά αφενός την ανάκληση της ως άνω οικοδομικής άδειας, θεωρώντας την εν λόγω ιδιοκτησία, ιδιωτικό δάσος προστατευόμενο από τις διατάξεις του Ν. 998/1979, και αφετέρου ζήτησε δια του Αστυνομικού Τμήματος Πόρου τη διακοπή των οικοδομικών εργασιών.

Έπειτα, ακολούθησε η απόφαση του Νομάρχη Πειραιά (Δ/321407/3-12-1985) με την οποία κηρύχθηκε αναδασωτέα η ιδιοκτησία λόγω παράνομης υλοτομίας. Κατά της απόφασης αυτής οι ιδιοκτήτες προσέφυγαν στον Υπουργό Γεωργίας, ο οποίος με την υπ'αριθμ. πρωτ. 88487/1873/24-3-1986 απόφαση του, δέχτηκε την προσφυγή, παρόλο που δεν το ορίζει ρητά και ακύρωσε την προσβληθείσα ως άνω νομαρχιακή απόφαση και ζήτησε από το Δασαρχείο Πόρου και τη Δ/νση Δασών Πειραιά να επανακριθεί το ζήτημα της κήρυξης της ιδιοκτησίας ως αναδασωτέας, δεδομένου ότι αμφισβητούνταν η νομιμότητα της κήρυξης των ορίων του οικισμού Ασκειλίου. Προκειμένου μάλιστα το Πολεοδομικό Γραφείο Πόρου να διαμορφώσει ουσιαστική κρίση όσον αφορά το ζήτημα αν το ακίνητο βρίσκεται μέσα στα όρια του οικισμού Ασκειλίου, προέβη σε αυτοψία κατά την οποία διαπιστώθηκε ότι πράγματι το επίδικο βρίσκεται εντός περιοχής που παρουσιάζει οικιστική ενότητα-συνοχή με το πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού και για το λόγο αυτό εισηγήθηκε την παράταση της ισχύος της οικοδομικής άδειας, παράταση η οποία τελικώς δόθηκε με την Α789364/788006/4-1-1988 απόφαση του Νομάρχη Πειραιά. Ακολούθως, και ενώ

συνεχίζονταν οι αντικρουόμενες απόψεις μεταξύ των εμπλεκόμενων στην υπόθεση υπηρεσιών (δασαρχείου, πολεοδομία), ο Δασάρχης Πόρου με την υπ'αριθμ. πρωτ. 1509/16-8-2001 πράξη του χαρακτήρισε την επίδικη έκταση ως δάσος και αναδασωτέα υπαγόμενη στις παρ.1 και 5 του άρθρου 3 του Ν. 998/79. Κατά της απόφασης αυτής εικρεμεί ενώπιον της Β'βάθμιας Επιτροπής Επιλύσεως Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιά η συζήτηση των από 29-3-2004 αντιρρήσεων των ιδιοκτητών.

2. Ανάλυση Εσόδων

2.1 Γενικές πληροφορίες ξενοδοχείων σε όλη την Χώρα

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 Ίος, 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 τα επόμενα έτη, 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 αποσπών 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%).

Θεσμικές Μεταρρυθμίσεις στον τουρισμό

Ενδεικτικές παρεμβάσεις στο θεσμικό πλαίσιο του τουρισμού ικανές να διαμορφώσουν ένα θετικό κλίμα 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 καθεστώς 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 Το 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.

2.2 Έρευνα Αγοράς Δίκλινων δωματίων

Σύμφωνα με τον Πίνακα 1. που εμφανίζεται παρακάτω για την περιοχή μελέτης (Ασκέλι Πόρου) προκύπτει ότι ένας μέσος όρος σήμερα πιθανής ενοικίασης δίκλινου δωματίου, κατηγορίας 2 ή 3 αστέρων, πλήρως εξοπλισμένου, με ψυγείο, κουζίνα, τραπεζαρία κ.λπ. αγγίζει τα **66€/δωμάτιο**.

Πίνακας 1 : Συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών ενοικιαζόμενων δίκλινων διαμερισμάτων στο Ασκέλι Πόρου κατά την καλοκαιρινή περίοδο					
Συγκριτικά Στοιχεία	Περιοχή / Θέση	Κλίνες	Κατηγορία	Τιμή / δωμάτιο	Πηγή (2014)
1. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο με κλιματισμό, ψυγείο, κουζίνα, wc με ντουζ	Πόρος Ασκέλι	2	3*	80	LIONS APARTMENTS ΤΣΟΥΚΑΣ ΜΗΛΗΠΗΣ 6946 531747
2. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο 150μ από τη θάλασσα με κλιματισμό, ψυγείο, κουζίνα, wc με ντουζ	Πόρος Ασκέλι	2	3*	68	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο
3. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο 150μ από την παραλία με κλιματισμό, ψυγείο, κουζίνα, μπάνιο, βεράντα με θέα	Πόρος Ασκέλι	2	3*	65	MARIA STUDIOS 2298023373
4. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο πλήρως εξοπλισμένο, με θέα, 200μ από την παραλία, 2 χλμ από την λιμάνι του Πόρου	Πόρος Ασκέλι	2	3*	60	RANIA STUDIOS 2298022957
5. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο στο Λόφο του Πόρου, 150μ από την παραλία πλήρως εξοπλισμένο, ψυγείο, κουζίνα, τραπεζαρία, κλιματισμός, parking	Πόρος Ασκέλι	2	3*	58	PANORAMA APARTMENTS 2298023411
Ο Μέσος όρος που προκύπτει από την παραπάνω έρευνα αγοράς είναι ο εξής :				66	euro/δωμάτιο

2.3 Έρευνα Αγοράς Τετράκλιων δωματίων

Σύμφωνα με τον Πίνακα 2. που εμφανίζεται παρακάτω για την περιοχή μελέτης (Ασκέλι Πόρου) προκύπτει ότι ένας μέσος όρος σήμερα πιθανής ενοικίασης τετράκλιου δωματίου, κατηγορίας 2 ή 3 αστέρων, πλήρως εξοπλισμένου, με ψυγείο, κουζίνα, τραπεζαρία κ.λπ. αγγίζει τα **80€/δωμάτιο**.

Πίνακας 2 : Συγκριτικά στοιχεία ζητούμενων τιμών ενοικιαζόμενων τετράκλιων διαμερισμάτων στο Ασκέλι Πόρου κατά την καλοκαιρινή περίοδο					
Συγκριτικά Στοιχεία	Περιοχή / Θέση	Κλίνες	Κατηγορία	Τιμή / δωμάτιο	Πηγή (2014)
1. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο με κλιματισμό, ψυγείο, κουζίνα, wc με ντουζ	Πόρος Ασκέλι	2	3*	100	LIONS APARTMENTS ΤΣΟΥΚΑΣ ΜΠΑΜΠΗΣ 6946 531747
2. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο 150μ από την παραλία με κλιματισμό, ψυγείο, κουζίνα, μπάνιο, βεράντα με θέα	Πόρος Ασκέλι	4	3*	90	MARIA STUDIOS 2298023373
3. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο στο Λόφο του Πόρου, 150μ από την παραλία πλήρως εξοπλισμένο, ψυγείο, κουζίνα, τραπεζαρία, κλιματισμός, parking	Πόρος Ασκέλι	4	3*	75	RANIA STUDIOS 2298022957
4. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο με τηλεόραση, κλιματισμό, κουζίνα, ψυγείο, μαγειρικά σκεύη, μπάνιο, θέα, απέχει 1,3χλμ από το λιμάνι του Πόρου και 1,4χλμ από τη Μονή Ζωοδόχου Πηγής	Πόρος Ασκέλι	4	2*	70	STELLA STUDIOS 2298024881
5. Ενοικιαζόμενο δωμάτιο, πλήρως εξοπλισμένο, με θέα, απέχει 200μ από τη Μονή Ζωοδόχου Πηγής, 2χλμ από το λιμάνι του Πόρου	Πόρος Ασκέλι	4	2*	65	VILLA YIOTEVI
Ο Μέσος όρος που προκύπτει από την παραπάνω έρευνα αγοράς είναι ο εξής :				80	euro/δωμάτιο

2.4 Πρόβλεψη πληρότητας ξενοδοχείου

- Θεωρούμε ότι η κατηγορία των Μεμονωμένων Πελατών θα μπορούσε να δημιουργήσει το 70% της συνολικής ζήτησης διανυκτερεύσεων κατά το σύνηθες έτος λειτουργίας.
- Εκτιμούμε ότι το υπόλοιπο 30% της συνολικής ζήτησης θα μπορούσε να προέλθει από την κατηγορία Μαζικός Τουρισμός κατά το σύνηθες έτος λειτουργίας.

3. Ανάλυση Εξόδων

Τα συνολικά Λειτουργικά έξοδα και το Κόστος Πωλήσεων ως ποσοστό στα συνολικά έσοδα κυμαίνονται από 18% έως 28% για αντίστοιχης κατηγορίας ενοικιαζόμενα δωμάτια. Θεωρούμε ότι

από το έτος 2009 έως και το έτος 2014 το ετήσιο σταθερό κόστος θα προσεγγίζε το 25% των συνολικών εσόδων (αύξηση των πάγιων-σταθερών εξόδων κυρίως στο κόστος ενέργειας, ηλεκτρισμού και ασφαλιστικών εισφορών). Τα πάγια έξοδα όπως ο φόρος ακίνητης περιουσίας, έξοδα συντηρήσεων και τα καταβαλλόμενα ασφάλιστρα λογίζονται στα συνολικά Λειτουργικά έξοδα. Αναλυτικά η διάρθρωση του κοστολογίου που προσεγγίζει το 25% των Συνολικών Εσόδων για τη χρονική περίοδο από το έτος 2009 έως και το έτος 2014 είναι η εξής: Τα ενοικιαζόμενα δωμάτια θα έχουν μηδενικά Έξοδα Προώθησης. Θεωρήσαμε Έξοδα Συντήρησης, βασισμένοι σε ιστορικά στοιχεία σε επίπεδο 3% των Συνολικών Εσόδων το σύνηθες έτος λειτουργίας, επίπεδο που θεωρείται ικανοποιητικό. Τα Έξοδα Ενέργειας διατηρήθηκαν στα επίπεδα των προηγούμενων ετών ήτοι 3% των Συνολικών Εσόδων. Ο φόρος ακίνητης περιουσίας διατηρήθηκε στα ιστορικά του επίπεδα ήτοι 4% των Συνολικών Εσόδων. Τα έξοδα ασφάλισης των ενοικιαζόμενων κτιρίων υποθέσαμε ότι ανέρχεται σε 0,5% των Συνολικών Εσόδων. Τα έξοδα καθαριότητας, ασφαλιστικών εισφορών και διαχείρισης θα ανέρχονται σε ποσοστό 7% των Συνολικών Εσόδων και τα Γενικά Έξοδα θα ανέρχονται σε ποσοστό 3% των Συνολικών Εσόδων.

- i) Θεωρήσαμε ότι τα Γενικά Έξοδα και Έξοδα Διαχείρισης θα ανέλθουν ετησίως περίπου στα €550 ανά Διαθέσιμο Δωμάτιο (ΑΔΔ) σε τιμές 2013, επίπεδο που αρμόζει στη λειτουργία ενοικιαζόμενων δωματίων (Β' τάξεως).
- ii) Θεωρήσαμε με την πάροδο των ετών την αύξηση όλων των εσόδων-χρεώσεων και εξόδων με ρυθμό αντίστοιχο με τα έσοδα, ενώ θεωρούμε ότι η πιθανή λειτουργία του χώρου καφετέρας - μπαρ δεν θα έχει θετική ή αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματα χρήσεως.
- iii) Θεωρούμε ότι λόγω του προφίλ του νησιού του Πόρου, που είναι σε γειτνίαση με την Αττική, της προνομιούχας θέσης του νησιού και της ομορφιάς του, ο κίνδυνος που θα αναλάμβανε ένας επενδυτής για ανέγερση της μονάδας ενοικιαζόμενων δωματίων θα ήταν σχετικά μικρός
- iv) Θεωρήσαμε ότι η υπαγωγή της επένδυσης στον Επενδυτικό Νόμο Ν.1262/82 που είχε εγκριθεί θα βοηθούσε καθοριστικά στην ολοκλήρωση της επένδυσης (έγκριση αρ. πρωτ. 535/23-2-87 για ποσό ενίσχυσης 57.250.000 δρχ)

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

- i) Έξοδα ενέργειας-ηλεκτρισμού
- ii) Αμοιβές προσωπικού και ασφαλιστικών εισφορών
- iii) Έξοδα τροφοδοσίας ιματισμού, συντήρησης κτλ
- iv) Φορολογία (Φόρος εισοδήματος, ΤΑΠ, ΕΝΦΙΑ πρώην ΕΕΤΗΔΕ κτλ)

Με βάση την έρευνα μας και τις προσαρμογές που εφαρμόσαμε, καταλήξαμε ότι από το έτος 2009 έως και το έτος 2014 το ετήσιο σταθερό κόστος θα προσέγγιζε το 25% των συνολικών εσόδων (αύξηση των πάγιων-σταθερών εξόδων κυρίως στο κόστος ενέργειας, ηλεκτρισμού και ασφαλιστικών εισφορών).

4. Τελικό Αριθμητικό Συμπέρασμα

Είμαστε της άποψης ότι το σύνολο των διαφυγόντων καθαρών κερδών από την λειτουργία της Επιχείρησης κατά τη χρονική περίοδο 2009-2014, ανέρχεται σε σημερινή αξία σε **529.624 €** (Πεντακόσιες Είκοσι Εννέα Χιλιάδες Εξακόσια Είκοσι Τέσσερα €).

η παραπάνω εκτιμώμενη αξία διαχωρίζεται ως εξής:

Σύνολο Διαφυγόντων Καθαρών Κερδών Δίκλιων Δωματίων = 310.642 €
(Τριακόσιες Δέκα Χιλιάδες Εξακόσια Σαράντα Δύο €)

Σύνολο Διαφυγόντων Καθαρών Κερδών Τετράκλιων Δωματίων = 218.982 €
(Διακόσιες Δεκαοχτώ Χιλιάδες Εννιακόσια Ογδόντα Δύο €)

Ακολουθούν αναλυτικοί Πίνακες Υπολογισμού στο Παράρτημα.

Παράρτημα Πινάκων Υπολογισμών

ΕΤΟΣ	ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΤΗΣΙΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΕΙΚΤΗ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ (Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας)
2009 (εκκίνηση μελέτης)	1,20
2010	4,70
2011	3,30
2012	1,50
2013	-0,90
2014 (λήξη μελέτης)	-1,00

Πίνακας 3. Εξέλιξη Δείκτη Τιμών Καταναλωτή

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΚΛΙΝΟΥ
ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΣΕ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ**

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΞΕΛΙΞΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΔΕΙΚΤΗ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ (Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας)	ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΚΛΙΝΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΣΕ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ (€/δωμάτιο)
ΔΙΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΣΤΟ ΑΣΚΕΛΙ ΠΟΡΟΥ	2014	-1,00	66
	2013	-0,90	67
	2012	1,5	66
	2011	3,3	64
	2010	4,7	61
	2009	1,2	60

Η τιμή των 66ευρο/δωμάτιο προκύπτει από τη σχετική έρευνα αγοριάς δικλινων δωματιων στην υπό εξέταση περιοχή.

Για την μετάβαση της αξίας από το έτος 2014 στην κρίσιμη περίοδο 2009-2014 χρησιμοποιήσαμε την εξέλιξη του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, την οποία πληροφορηθήκαμε από τη Γενική Γραμματεία Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (www.statistics.gr) και αφορά στους ετήσιους μέσους όρους. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν άλλοι επίσημοι δείκτες που να καταγράφουν τιμές για την περίοδο μελέτης.

Πίνακας 4. Μετάβαση εκτιμηθείσας αξίας δικλινου δωματίου σε προγενέστερες ημερομηνίες.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ ΔΙΚΛΙΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΣΕ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΤΙΜΗ / ΔΩΜΑΤΙΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΛΙΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	ΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΤΖΙΡΟΣ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (euro)	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (euro)	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (euro)
12 ΔΙΚΛΙΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ ΣΤΟ ΑΣΚΕΛΙ ΠΟΡΟΥ	2014	66	12	90	100%	71.496	17.874	53.622
	2013	67	12	90	100%	72.145	18.036	54.109
	2012	66	12	90	100%	71.079	17.770	53.309
	2011	64	12	90	100%	68.808	17.202	51.606
	2010	61	12	90	100%	65.720	16.430	49.290
	2009	60	12	90	100%	64.940	16.235	48.705

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ : 310.642

Για τον υπολογισμό του τζίρου κατά τη χρονική περίοδο μελέτης 2009-2014 έχουμε θεωρήσει ότι τα ενοικιαζόμενα δωμάτια θα λειτουργούν τρεις μήνες το χρόνο (high season το καλοκαίρι) με πληρότητα 100%. Από το έτος 2009 έως και το έτος 2014 το ετήσιο σταθερό κόστος θα προσέγγιζε το 25% των συνολικών εσόδων.

Πίνακας 5. Εκτίμηση καθαρών κερδών δικλινων δωματίων σε προγενέστερες ημερομηνίες.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΑΒΑΣΗΣ ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑΣ ΑΞΙΑΣ
ΤΕΤΡΑΚΛΙΝΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΣΕ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ**

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΕΞΕΛΙΞΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΔΕΙΚΤΗ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ (Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας)	ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΑΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΚΛΙΝΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΣΕ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΧΡΟΝΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ (€/δωμάτιο)
ΤΕΤΡΑΚΛΙΝΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΣΤΟ ΑΣΚΕΛΙ ΠΟΡΟΥ	2014	-1,00	80
	2013	-0,90	81
	2012	1,5	80
	2011	3,3	77
	2010	4,7	74
	2009	1,2	73

Η τιμή των 80 euro/δωμάτιο προκύπτει από τη σχετική έρευνα αγοριάς τετρακλινων δωματίων στην υπό εξέταση περιοχή.

Για την μετάβαση της αξίας από το έτος 2014 στην κρίσιμη περίοδο 2009-2014 χρησιμοποιήσαμε την εξέλιξη του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, την οποία πληροφορηθήκαμε από τη Γενική Γραμματεία Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας (www.statistics.gr) και αφορά στους ετήσιους μέσους όρους. Σημειώνουμε ότι δεν υπάρχουν άλλοι επίσημοι δείκτες που να καταγράφουν τιμές για την περίοδο μελέτης.

Πίνακας 6. Μετάβαση εκτιμηθείσας αξίας τετρακλινου δωματίου σε προγενέστερες ημερομηνίες.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ ΤΕΤΡΑΚΛΙΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΣΕ ΠΡΟΓΕΝΕΣΤΕΡΕΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΕΣ

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΤΙΜΗ / ΔΩΜΑΤΙΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΕΤΡΑΚΛΙΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ	ΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ	ΤΖΙΡΟΣ ΑΝΑ ΕΤΟΣ (euro)	ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (euro)	ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (euro)
7 ΤΕΤΡΑΚΛΙΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ ΣΤΟ ΑΣΚΕΛΙ ΠΟΡΟΥ	2014	80	7	90	100%	50.400	12.600	37.800
	2013	81	7	90	100%	50.858	12.714	38.143
	2012	80	7	90	100%	50.106	12.527	37.580
	2011	77	7	90	100%	48.505	12.126	36.379
	2010	74	7	90	100%	46.328	11.582	34.746
	2009	73	7	90	100%	45.779	11.445	34.334

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΔΩΝ : 218.982

Για τον υπολογισμό του τζίρου κατά τη χρονική περίοδο μελέτης 2009-2014 έχουμε θεωρήσει ότι τα ενοικιαζόμενα δωμάτια θα λειτουργούν τρεις μήνες το χρόνο (high season το καλοκαίρι) με πληρότητα 100%. Από το έτος 2009 έως και το έτος 2014 το ετήσιο σταθερό κόστος θα προσέγγιζε το 25% των συνολικών εσόδων.

Πίνακας 7. Εκτίμηση καθαρών κερδών τετρακλινων δωματιων σε προγενέστερες ημερομηνίες.

