



Valuations Investments Planning

Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας & Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας

του ΕΑΚ
Κέρκυρας

Προς: ΕΘΝΙΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Ν.Π.Δ.Δ.

Ημερομηνία Έκθεσης: 1 Αυγούστου 2025

Ημερομηνία Αξιών: 30 Ιουνίου 2025

REDVIS Ltd

Μιχαλακοπούλου 45, 11528 Αθήνα

T: +30 210 7211290 | Φ: +30 210 7211320

www.redvisltd.com

Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί ούτε περιλαμβάνει συμβουλή επένδυσης.

Copyrights© 2025 REDVIS Ltd All Rights Reserved

Προς:

ΕΘΝΙΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Ν.Π.Δ.Δ.

Κώστα Γεωργάκη 26

491 00 Κέρκυρα

Τηλ/Fax: 2661 049900

e-mail: eak243@otenet.gr

1 Αυγούστου 2025

Θέμα: Εκτίμηση Εύλογης Αξίας & Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Κέρκυρας

Σε συνέχεια της από κοινού υπογραφής Σύμβασης (Αρ. Πρωτ. 645 με ημερομηνία 4/7/2025) μεταξύ REDVIS ΕΠΕ και «ΕΘΝΙΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Ν.Π.Δ.Δ.» (στο εξής «Πελάτης» ή ΕΑΚ), ολοκληρώσαμε την Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας & Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Κέρκυρας (στο εξής «Ακίνητα») και σας παρουσιάζουμε τα αποτελέσματα.

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για τον Πελάτη, στα πλαίσια υπηρεσιών εφαρμογής διπλογραφικού λογιστικού συστήματος και συγκεκριμένα, για την εγγραφή εύλογης αξίας των εν λόγω παγίων ενώ οι αγοραίες μισθωτικές αξίες εκτιμώνται για εσωτερική ενημέρωση του πελάτη. Σε καμία περίπτωση η Έκθεση Εκτίμησης και τα αποτελέσματα δεν πρέπει να εκληφθούν ως επενδυτική συμβουλή.

Οι πληροφορίες και οι υπολογισμοί κατά την εκτίμηση της αξίας συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα μελέτη, όπως επίσης αναπόσπαστο μέρος αυτής αποτελούν και οι υποθέσεις και οι περιοριστικοί όροι. Οποιοσδήποτε άλλες ειδικές υποθέσεις και περιοριστικοί όροι, αναφέρονται ρητά στην παρούσα έκθεση. Επισημαίνουμε την αμέριστη προσοχή και μελέτη όλων των υποθέσεων, καθώς η μελέτη εκτίμησης έχει βασισθεί σε αυτές.

Η έκθεση εκτίμησης που ακολουθεί έχει βασισθεί στις πλέον πρόσφατες πληροφορίες που συλλέχθηκαν, τις μεθόδους εκτίμησης που εφαρμόστηκαν, και στα πορίσματα που εξήχθησαν. Για τις αναλύσεις και τον προσδιορισμό των αξιών, εφαρμόστηκαν οι απαιτήσεις και οδηγίες του RICS (the "Royal Institution of Chartered Surveyors") Valuation – Global Standards στο πλαίσιο των International Valuation Standards (IVS) και το σχετικό Code of Ethics.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς, τα χαρακτηριστικά των επί μέρους τμημάτων του ακινήτου, τις υποθέσεις και παραδοχές της ανάλυσης, η Εύλογη Αξία της Γης και των Κτηρίων του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου

Κέρκυρας την 30^η Ιουνίου 2025, εκτιμάται στο συνολικό ποσό των **€ 6.014.000** (Έξι Εκατομμύρια Δεκατέσσερες Χιλιάδες Ευρώ).

Περιγραφή	Εύλογη Αξία (€) 30 Ιουνίου 2025
Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Κέρκυρας το οποίο αποτελείται από στάδιο, κλειστό κολυμβητήριο, κλειστό γήπεδο πολλαπλών χρήσεων, κλειστό προπονητήριο και λοιπές εγκαταστάσεις	6.014.000

Οι Εύλογες Αξίες επιμερίζονται ως εξής:

Περιγραφή	Αξία (€)
Αξία κτηριακών εγκαταστάσεων	4.694.000
Αξία γης	1.320.000
Σύνολο (στρογ.)	6.014.000

Η εύλογη αξία υπολογίζεται με τις τρέχουσες χρήσεις (value in use – αθλητικές κοινωφελείς χρήσεις) με τα κτηριακά κελύφη ως έχουν και για λαμβάνοντας υπόψη τη λειτουργία για την οποία έχουν κατασκευαστεί.

Η εκτίμηση γίνεται με τρέχουσες χρήσεις, λειτουργίες και αναπτύξεις του αθλητικού κέντρου. Δηλαδή ως έχει και ευρίσκεται με την χρήση και τη δόμηση που έχει αποδοθεί. Η δεσμευμένη κεφαλαιακή αξία επιμερίζεται στα διακριτά τμήματα του αθλητικού κέντρου ενώ υπολογίζεται ως άθροισμα του οικοπεδικού σκέλους και του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων και πάντα στη βάση της αθλητικής χρήσης και του κοινωφελούς χαρακτήρα.

Σημειώνεται ότι η ανάλυση δεν περιλαμβάνει την γη επιφάνειας 15.565 τμ, που έχει παραχωρηθεί ως ιδιοκτησία της ΥΠΑ στο αθλητικό κέντρο (και η οποία δεν εμπεριέχεται στις ιδιοκτησίες του ΕΑΚ). Σε περίπτωση που προστεθεί η παραχωρημένη γη, τότε η εύλογη αξία ανέρχεται στο ποσό των **€ 6.870.000** (Έξι Εκατομμύρια Οκτακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ).

Σύμφωνα με τις αναλύσεις που έγιναν και τις βασικές παραδοχές, και λαμβάνοντας υπόψη τα θεσμικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς επίσης και τον κοινωφελή χαρακτήρα του, η μισθωτική αξία του συγκροτήματος εκτιμάται σε **€ 387.384** (Τριακόσιες Ογδόντα Επτά Χιλιάδες Τριακόσια Ογδόντα Τέσσερα Ευρώ) κατ' έτος ή **€ 32.282** το μήνα.

Οι μισθωτικές αξίες δύνανται να αποτελέσουν βάση για υπολογισμό επι μέρους χρεώσεων αλλά όχι για βραχυχρόνιες (πχ εκδηλώσεις, γεγονότα, εκθέσεις) και μακροχρόνιες (άνω των 12 ετών) μισθώσεις. Επίσης, σε περίπτωση που προκύψει σημαντική αλλαγή, τόσο

εσωτερική στο συγκρότημα (πχ ανακαινίσεις, αλλαγές χώρων, προσθήκες κλπ) όσο και εξωτερική (πχ συνθήκες αγοράς, χρήσεις γης κλπ) χρειάζεται αναθεώρηση.

Η REDVIS είναι εταιρεία που ειδικεύεται στις εκτιμήσεις ακινήτων και στην ανάλυση & αξιολόγηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με τα πρότυπα και τις αρχές του RICS. Η ομάδα αποτελείται από καταξιωμένους επαγγελματίες μέλη RICS που προέρχονται από διάφορους επιστημονικούς τομείς και διαθέτουν τεχνογνωσία και εμπειρία στα θέματα της ακίνητης περιουσίας. Τόσο η REDVIS, ως ΝΠΙΔ (ΑΜΜ 17), όσο και οι εκτιμητές Ράπτης Σπυρίδων (ΑΜΜ 193) και Γιάννης Καλιγιαννάκης (ΑΜΜ 194) είναι ενταγμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

Σε κάθε περίπτωση, η ανεξάρτητη επιστημονική άποψη της εταιρείας και της ομάδας έργου και η έκθεση δεν αποτελούν επενδυτική συμβουλή και δεν πρέπει να ερμηνεύονται ως προτροπή ανάληψης οιασδήποτε επιχειρηματικής δράσης ή άλλης ενέργειας είτε από τον πελάτη ή από τρίτα μέρη.

Η REDVIS δεν επιτρέπει την αποσπασματική χρήση, ή την αποσπασματική εκτύπωση, διακίνηση ή κοινοποίηση της παρούσας έκθεσης πέραν του σκοπού τον οποίο εξυπηρετεί. Επιπροσθέτως, δεν επιτρέπεται η δημοσίευσή της, η αποσπασματική δημοσίευση ή η χρήση της από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, χωρίς την έγγραφη συναίνεση της REDVIS. Παρακαλούμε όπως λάβετε υπόψη σας την έκθεση που ακολουθεί και τα παραρτήματα και προσαρτήματά αυτής. Για οιοσδήποτε ερωτήσεις και απορίες αναφορικά με τις αναλύσεις, ή κατά την περίπτωση που η REDVIS μπορεί να σας παρέχει οιαδήποτε άλλη υπηρεσία, παρακαλούμε επικοινωνήστε μαζί μας.

Με εκτίμηση,



Σπύρος Ράπτης, MRICS
Χωροτάκτης Μηχ.
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπουργείου
Οικονομικών (ΑΜ 193)
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων & Σχεδιασμού
MSc Regional Science, MSc Real Estate



Γιάννης Καλιγιαννάκης, MRICS
Οικονομολόγος
Πιστοποιημένος εκτιμητής Υπουργείου
Οικονομικών (ΑΜ 194)
Υπεύθυνος Εκτιμήσεων & Αξιολογήσεων
MSc Urban Real Estate

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	5
ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	10
ΑΠΟΔΟΧΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ & ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	10
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	12
ΠΡΟΤΥΠΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	12
ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	13
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ & ΑΥΤΟΨΙΑ	14
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	14
ΈΡΕΥΝΑ	18
ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ	19
ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	19
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ	20
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	22
ΘΕΣΗ & ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	22
ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	23
ΆΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	26
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	28
Το ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΑΚΚ	28
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΈΚΤΑΣΗΣ	29
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΤΑΔΙΟΥ	32
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΟΛΥΜΒΗΤΗΡΙΟΥ	37
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ / ΚΑΛΑΘΟΣΦΑΙΡΙΣΗΣ	44
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ / ΠΡΟΠΟΝΗΤΗΡΙΟΥ	49
ΛΟΙΠΑ ΚΤΗΡΙΑ	52
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ	54
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	57
SWOT ANALYSIS	59
ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ	61
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	63
ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ	63
ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ	64
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΥ ΣΚΕΛΟΥΣ	65
ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΓΕΝΙΚΑ	68
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΑΔΙΑ	70
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΛΕΙΣΤΟ ΓΗΠΕΔΟ ΚΑΛΑΘΟΣΦΑΙΡΙΣΗΣ	71
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΛΕΙΣΤΟ ΚΟΛΥΜΒΗΤΗΡΙΟ	72
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΛΕΙΣΤΟ ΠΡΟΠΟΝΗΤΗΡΙΟ / ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ	73
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΛΟΙΠΑ ΚΤΗΡΙΑ	74
ΥΠΟΔΟΜΗ & ΔΙΚΤΥΑ	74
ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	75
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ – ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ	79

ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ	80
ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	80
ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	81
ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ	82
ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	85
ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ	87
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ	89
 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	 91
ΚΟΣΤΟΣ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΝΕΑ ΣΤΑΔΙΑ	92
ΚΟΣΤΟΣ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΣΕ ΣΤΑΔΙΑ	95
ΚΟΣΤΟΣ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΚΛΕΙΣΤΑ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΑ	102
ΚΟΣΤΟΣ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΚΛΕΙΣΤΑ ΚΟΛΥΜΒΗΤΗΡΙΑ	112
 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ	 121
REDVIS	121
ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	122
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ	124

ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

1. Υποθέτουμε ότι οι ιδιοκτησίες που διερευνήθηκαν ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα ακίνητα και τις χρήσεις. Επίσης, υποθέτουμε ότι τα ακίνητα ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος καθώς επίσης και στο πλαίσιο εκμισθώσεων και μεταβιβάσεων.
2. Κατά την έρευνα δεν υπολογίσθηκαν τυχόν φορολογικά έξοδα ή και φόροι, καθώς η συγκεκριμένη εργασία θα αφορούσε ειδικούς αναλυτές, όπως άλλωστε γίνεται βάσει πρακτικής της αγοράς για λόγους συγκρισιμότητας επενδύσεων, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.
3. Υποθέτουμε ότι τα ακίνητα είναι ελεύθερα από βάρη και περιοριστικά μέτρα, τα οποία δε θα επέτρεπαν τις χρήσεις και δραστηριότητες που διερευνώνται στη μελέτη, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Θεωρούμε ότι τα ακίνητα ανταποκρίνονται στα περί τακτοποίησης αυθαίρετων τμημάτων και εν γένει επιφανειών που δεν συνάδουν με τη νομοθεσία, σύμφωνα με τα οριζόμενα από το Ν. 4014/2011, Ν. 4178/2013 & Ν. 4495/2017 και τις τροποποιήσεις αυτών. Επίσης αναφέρεται ότι δεν διερευνήθηκε από πλευράς μας η διαβάθμιση των ακινήτων και η έκδοση πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης από τον ιδιοκτήτη. Καθώς η παρούσα δεν αποτελεί τεχνικό/πολεοδομικό due diligence, προτείνεται αναλυτικός πολεοδομικός και τεχνικός έλεγχος του κάθε ακινήτου με βάση τα υπάρχοντα στοιχεία και την ισχύουσα νομοθεσία. Βάσει των υιοθετηθέντων παραδοχών, το κάθε ακίνητο θεωρείται ότι διαθέτει ή/και δύναται να αποκτήσει όλες τις απαιτούμενες άδειες για την απρόσκοπτη, εύρυθμη και ομαλή λειτουργία του.
4. Εμβαδομέτρηση των επιφανειών του οικοπέδου ή των κτιριακών εγκαταστάσεων, καθώς και διερεύνηση των καθεστώτων και νομικών παραμέτρων, δεν πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της παρούσας διερεύνησης από την εταιρία μας. Οι επιφάνειες όλων των συγκριτικών ακινήτων που αναγράφονται στην παρούσα έκθεση βασίζονται στις πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν χωρίς να είμαστε σε θέση να τις εγγυηθούμε.
5. Δεν έγινε έλεγχος για την επιβεβαίωση της άρτιας λειτουργίας των όποιων δικτύων και παροχών απαραίτητων για τη λειτουργία των αναπτύξεων και κτιρίων. Υποθέτουμε ότι οι παραπάνω βασικές υποδομές είναι πλήρως εγκατεστημένες στα κτίρια ή/και στα οικοπέδα και λειτουργούν άρτια σύμφωνα με τις προδιαγραφές εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

6. Δεν πραγματοποιήσαμε επιθεώρηση με σκοπό να πιστοποιήσουμε εάν έχει κατά το παρελθόν γίνει χρήση επιβλαβών υλικών ή τεχνικών (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά αναφέρονται η χρήση υψηλής περιεκτικότητας αλουμίνας σε σκυρόδεμα, η χρήση χλωριούχου ασβεστίου ή αμιάντου κτλ). Η μελέτη λαμβάνει χώρα με την παραδοχή ότι δεν έχουν χρησιμοποιηθεί παρόμοια υλικά ή τεχνικές και δεν προσδιορίζεται κανένα κόστος αποκατάστασης τμημάτων ακινήτων.
7. Η εκπόνηση της μελέτης, που εκφράζει εκτιμήσεις βασιζόμενες σε παραδοχές από συγκριτικά στοιχεία, έχει γίνει χωρίς αναλυτικές κοστολογικές επιμετρήσεις για τις επιπλέον επενδύσεις. Η ανάλυση / αξιολόγηση μιας επένδυσης βασίζεται σε αξία που προκύπτει βάσει συγκεκριμένων παραδοχών που αφορούν στη βέλτιστη χρήση ενός ακινήτου καθώς επίσης και σε συγκεκριμένες επενδυτικές δυνατότητες και ευκαιρίες που διαθέτει ή / και αντιλαμβάνεται η αγορά.
8. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην παρούσα έκθεση είναι εμπιστευτικές, ενώ έχουν συλλεχθεί από πηγές που θεωρούνται αντιπροσωπευτικές και αντικειμενικές. Παρά το ότι έχει γίνει προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους, η REDVIS δεν δύναται να την εγγυηθεί. Επιπλέον, δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οιαδήποτε μελλοντική αλλαγή στις αγοραίες αξίες ή τα γεγονότα και εξωτερικούς παράγοντες που τις προσδιορίζουν.
9. Η έκθεση έχει εκπονηθεί και συνταχθεί με βάση συγκεκριμένες οδηγίες, κώδικες και κανόνες που έχουν θεσπισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors (Ινστιτούτο Ορκωτών Εκτιμητών και Πραγματογνωμόνων) (R.I.C.S.) σχετικά με την αξιολόγηση - εκτίμηση ακινήτων στην Ευρώπη.
10. Αντιλαμβανόμαστε ότι, ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για τον Πελάτη για εσωτερική ενημέρωση και για ενημέρωση των λογιστικών καταστάσεων. Σε καμία περίπτωση η Έκθεση Εκτίμησης και τα αποτελέσματα δεν πρέπει να εκληφθούν ως επενδυτική συμβουλή. Ως εκ τούτου, το έργο μας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό. Επιπροσθέτως, τα αποτελέσματα της εργασίας μας δεν συγκροτούν συγκατάθεση σε ανάληψη επιχειρηματικής δράσης ούτε επενδυτική πρόταση και δεν θα πρέπει να εκληφθούν ως τέτοια. Οιοσδήποτε πιθανός επενδυτής, που έχει ενδιαφέρον να επενδύσει στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία, ενθαρρύνεται να εκπονήσει με δικά του μέσα / στόχους / τεχνικές αντίστοιχες μελέτες και εκτιμήσεις αξίας και να μην βασισθεί μόνο στην παρούσα ανάλυση.
11. Με εξαίρεση τα μέρη που σχετίζονται άμεσα με το σκοπό της έκθεσης, τα περιεχόμενα της παρούσας έκθεσης είναι εμπιστευτικά και δε δύνανται να αναπαραχθούν με οποιοδήποτε μέσο, ή να κοινοποιηθούν σε οποιοδήποτε άλλο μέρος χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της Redvis.

12. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές της εταιρείας, που ασχολήθηκαν με το έργο της εκτίμησης ενεργούν στο πλαίσιο της εμπιστευτικότητας, με τη μέγιστη δυνατή αντικειμενικότητα και χωρίς σύγκρουση συμφερόντων. Τόσο η REDVIS, ως ΝΠΙΔ (ΑΜΜ 17), όσο και οι εκτιμητές Ράπτης Σπυρίδων (ΑΜΜ 193) και Γιάννης Καλιγιαννάκης (ΑΜΜ 194) είναι ενταγμένοι στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΑΠΟΔΟΧΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ & ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σε συνέχεια της από κοινού υπογραφής Σύμβασης (Αρ. Πρωτ. 645 με ημερομηνία 4/7/2025) μεταξύ REDVIS ΕΠΕ και «ΕΘΝΙΚΟ ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ Ν.Π.Δ.Δ.» (στο εξής «Πελάτης» ή ΕΑΚ), ολοκληρώσαμε την Έκθεση Εκτίμησης Εύλογης Αξίας & Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Κέρκυρας (στο εξής «Ακίνητα») και σας παρουσιάζουμε τα αποτελέσματα.

Βάσει των πληροφοριών και των οδηγιών που λάβαμε από την πλευρά σας, το αντικείμενο της εκτίμησης Εύλογης Αξίας είναι:

- Κεντρικό γήπεδο ποδοσφαίρου (αγωνιστικός χώρος και περιβάλλοντας χώρος με ταρτάν στίβου και βοηθητικά κτίσματα)
- Κλειστό κολυμβητήριο
- Κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης
- Κλειστό γυμναστήριο
- Υπαίθριοι χώροι στάθμευσης και αθλημάτων

Οι μεικτές επιφάνειες ανά κτήριο καταγράφονται ως εξής:

A/A	Κτήριο / Χρήση	Επιφάνεια εγκατάστασης (μ²)
1	Κλειστό γυμναστήριο	2.673,00
2	Κλειστό κολυμβητήριο	2.729,00
3	Γραφεία	30,25
4	Υποσταθμός ΔΕΗ	46,00
5	Κερκίδες	935,00
6	Κερκίδες	837,00
7	Αποδυτήρια	30,23
8	Αντλιοστάσιο	72,00
9	Κλειστό προπονητήριο / γυμναστήριο	902,00
10	Στάδιο	
11	Υπό ανέγερση κτήριο αποδυτηρίων	45,00
12	Λεβητοστάσιο	19,34
13	Γραφεία	117,76

Η έκταση της γης επί της οποίας έχουν χωροθετηθεί και κατασκευαστεί τα ως άνω κτήρια ανέρχεται σε 39.561,96 τμ. Από το σύνολο της έκτασης, η επιφάνεια των 23.996 τμ αποτελεί ιδιοκτησία του ΕΑΚ.

Σημειώνεται ότι η έκταση του γηπεδικού τμήματος, στο οποίο έχουν χωροθετηθεί και κατασκευαστεί τα κτήρια του κλειστού κολυμβητηρίου, του κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης μετά των υπαίθριων γηπέδων και του κλειστού γυμναστηρίου ανέρχεται σε 15.565,46 τ.μ.. Πρόκειται για ιδιοκτησία της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας (ΥΠΑ) που έχει παραχωρηθεί κατά χρήση και με δικαίωμα ανάκλησης στην Γ.Γ.Α. και κατά συνέπεια δεν αποτελεί αντικείμενο εκτίμησης εύλογης αξίας.

Συνολική επιφάνεια του ΕΑΚ Κέρκυρας	39.561,96
Επιφάνεια που ανήκει στο ΕΑΚ Κέρκυρας	23.996,50
Επιφάνεια που ανήκει στην ΥΠΑ	15.565,46

Συγκεκριμένα, έχουμε:

A/A	Έτος κτήσης	Ιδιοκτήτης	Επιφάνεια (μ²)	Σχόλιο
1	1955	ΕΑΚ Κέρκυρας	10.500,00	Παραχώρηση από το Δημόσιο
2	1955	ΕΑΚ Κέρκυρας	9.750,00	Παραχώρηση από το Δημόσιο
3	1957	ΕΑΚ Κέρκυρας	3.746,50	Απαλλοτρίωση υπέρ ΕΑΚ Κέρκυρας
4	1978	ΥΠΑ	8.820,00	Παραχώρηση από την ΥΠΑ
5	1976	ΥΠΑ	6.745,46	Παραχώρηση από την ΥΠΑ
Συνολική επιφάνεια του ΕΑΚ Κέρκυρας			39.561,96	
Επιφάνεια που ανήκει στο ΕΑΚ Κέρκυρας			23.996,50	

ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι να αποτελέσει υποστηρικτικό έγγραφο για τον Πελάτη, στα πλαίσια υπηρεσιών εφαρμογής διπλογραφικού λογιστικού συστήματος και συγκεκριμένα, για την εγγραφή εύλογης αξίας των εν λόγω παγίων ενώ οι αγοραίες μισθωτικές αξίες εκτιμώνται για εσωτερική ενημέρωση του πελάτη. Σε καμία περίπτωση η Έκθεση Εκτίμησης και τα αποτελέσματα δεν πρέπει να εκληφθούν ως επενδυτική συμβουλή. Οι μισθωτικές αξίες δύνανται να αποτελέσουν βάση για υπολογισμό επι μέρους χρεώσεων αλλά όχι για βραχυχρόνιες (πχ εκδηλώσεις, γεγονότα, εκθέσεις) και μακροχρόνιες (άνω των 12 ετών) μισθώσεις. Επίσης, σε περίπτωση που προκύψει σημαντική αλλαγή, τόσο εσωτερική στο συγκρότημα (πχ ανακαινίσεις, αλλαγές χώρων, προσθήκες κλπ) όσο και εξωτερική (πχ συνθήκες αγοράς, χρήσεις γης κλπ) χρειάζεται αναθεώρηση.

ΠΡΟΤΥΠΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η έκθεση εκτίμησης πληροί τις προϋποθέσεις της Εκτίμησης Εύλογης Αξίας, με αναφορά στον τύπο και στα χαρακτηριστικά των ακινήτων, σύμφωνα με

- τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)
- τα πλαίσια των οδηγιών και κανόνων δεοντολογίας του Royal Institute of Chartered Surveyors – RICS.
- τις απαιτήσεις και οδηγίες του RICS όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο Red Book (the “Royal Institution of Chartered Surveyors”) Valuation – Global Standards.
- τον κώδικα δεοντολογίας και τις διαδικασίες βάσει των διατάξεων του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ107Α/2013).

- τις Ελληνικές Εκτιμητικές Οδηγίες του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος (ΣΕΚΕ) (Νοέμβριος 2019)
- τις απαιτήσεις και οδηγίες των ΔΛΠ και των ΔΠΧΠ

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκπόνηση της παρούσας έκθεσης βασίζεται στην Αγοραία Αξία, που ορίζεται με βάσει το RICS και τα εκτιμητικά πρότυπα, ως:

"Το ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία ή υποχρέωση (asset or liability) θα μπορούσε να ανταλλαγεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με όρους αγοράς και κατόπιν κατάλληλης προώθησης, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη θα είχαν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό."

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η **Εύλογη Αξία** είναι γενικώς ταυτόσημη με την έννοια της Αγοραίας Αξίας (IVS 300, Application Guidance G2).

Οι αναλύσεις για την εύλογη αξία του ακινήτου και η σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης έγιναν με αναφορά σε τρέχουσες αγοραίες αξίες κατόπιν κατάλληλων προσαρμογών και σταθμίσεων οι οποίες αναλύονται και παρουσιάζονται.

Σύμφωνα με το Red Book του RICS, η αξία του χαρτοφυλακίου ως σύνολο θα μπορούσε να υπερβεί το άθροισμα της αξίας των μεμονωμένων ακινήτων και το αντίστροφο. (RICS – Valuation - Global Standards 2020, VPGA 9: 3.4 & 3.5).

Αν ένα χαρτοφυλάκιο, ως σύνολο ή ένας σημαντικός αριθμός περιουσιακών στοιχείων ως υποσύνολο του χαρτοφυλακίου, θα διατίθεντο ταυτόχρονα στην αγορά, θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα την υπερπροσφορά (flooding the market), με αποτέλεσμα τη μείωση των αξιών. Αντιστρόφως, η δυνατότητα αγοράς μιας συγκεκριμένης υποομάδας ακινήτων θα μπορούσε να δημιουργήσει υπεραξία. Στο συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο, η αγοραία αξία αφορά στα επί μέρους στοιχεία του συνόλου των ακινήτων, εφόσον δεν συντρέχει λειτουργικός ή τεχνικός λόγος ομαδοποίησης.

Όταν η Εύλογη Αξία προσδιορίζεται για ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ΔΛΠ & ΔΠΧΑ), τότε αυτά θεωρούνται ότι βρίσκονται σε Συνεχιζόμενη Χρήση – in use και ότι τόσο ο πωλητής, όσο και ο αγοραστής, προτίθενται να διατηρήσουν τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία για συνέχιση της τρέχουσας χρήσης τους και δε θα τα διαθέσουν στην αγορά προς πώληση για εναλλακτική χρήση ή μεμονωμένα.

Η Εύλογη Αξία δεν περιλαμβάνει το καθ' οιονδήποτε τρόπο κόστος προετοιμασίας και προώθησης του διακεκριμένου παγίου στην ελεύθερη αγορά, ούτε τις δαπάνες μεταβίβασής του, ούτε και τους αναλογούντες στην ενδεχόμενη μεταβίβαση φόρους και τέλη.

Υποθέτουμε ότι οι ιδιοκτησίες και τα δικαιώματα που διερευνώνται στις έρευνες ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας και στο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα ακίνητα, τις εγκαταστάσεις και τους χώρους. Επίσης, υποθέτουμε ότι τα ακίνητα, οι εγκαταστάσεις και οι χώροι ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις του νομικού ελέγχου ιδιοκτησιακού καθεστώτος και στο πλαίσιο που διέπει τη χρήση και εκμετάλλευσή τους καθώς επίσης και ότι είναι ελεύθερα από βάρη και περιορισμούς που επηρεάζουν την αξιοποίησή και εκμετάλλευσή τους.

Επίσης, η ανάλυση αναφέρεται και στη βάση της αγοραίας μισθωτικής αξίας, που ορίζεται ως

"Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να εκμισθωθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου αγοραστή και πρόθυμου πωλητή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη θα είχαν ενεργήσει το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό."

Η εκτίμηση γίνεται με τρέχουσες χρήσεις, λειτουργίες και αναπτύξεις του αθλητικού κέντρου. Δηλαδή ως έχει και ευρίσκεται με την χρήση και τη δόμηση που έχει αποδοθεί. Η δεσμευμένη κεφαλαιακή αξία επιμερίζεται στα διακριτά τμήματα του αθλητικού κέντρου ενώ υπολογίζεται ως άθροισμα του οικοπεδικού σκέλους και του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων και πάντα στη βάση της αθλητικής χρήσης και του κοινωνικού χαρακτήρα.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ & ΑΥΤΟΨΙΑ

Ως ημερομηνία εκτίμησης έχει οριστεί η 30η Ιουνίου 2024, με την υπόθεση ότι δεν έχουν προκύψει αλλαγές στην κατάσταση του ακινήτου. Η επίσκεψη στο ακίνητο έγινε την 7^η Ιουλίου 2025. Αναφέρεται ότι η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με αυτοψία και επιτόπια έρευνα. Τόσο οι εκτιμητές όσο και τα υπόλοιπα μέλη της ομάδας έργου, έχουν την εμπειρία και τη γνώση της σχετικής αγοράς και είναι σε θέση να αξιολογήσουν τα υπάρχοντα δεδομένα και στοιχεία.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας ακινήτων προτεραιότητα δίνεται στη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων. Ωστόσο σε περιπτώσεις που η αγορά δεν είναι αρκετά διαφανής και γενικώς όταν υπάρχει περιορισμός στην ποσότητα και ποιότητα της πληροφορίας και των στοιχείων της αγοράς τότε η ανάλυση επικεντρώνεται και σε άλλες μεθόδους.

Ακίνητα που μπορούν να αποτελέσουν επενδυτικό προϊόν και που μπορούν να αποφέρουν πρόσοδο (ενοίκιο) με αποδόσεις, δύναται να εκτιμηθούν με τη μέθοδο εισοδήματος όπως αναλύεται διεξοδικά σε παρακάτω παράγραφο. Η μέθοδος αυτή βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς (αγοραία μισθώματα και συντελεστές αποδόσεων) συγκρίσιμων ακινήτων και χρήσεων.

Για ακίνητα που δεν έχουν τη βέλτιστη χρήση και δύναται να αλλάξουν χρήση ή να μετατραπούν σε πιο χρήσιμη τυπολογία με κάποιο κόστος δύναται να εφαρμοστεί η μέθοδος αξιοποίησης. Η ίδια μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί και για οικόπεδα για τα οποία δεν υπάρχει επαρκής πληροφόρηση στην αγορά (π.χ. αστικά οικόπεδα) αλλά και για διατηρητέα κτίρια.

Τέλος, για ειδικά ακίνητα και ακίνητα που εντάσσονται σε περιοχές με περιορισμένη δραστηριότητα μπορεί να γίνει εφαρμογή της μεθόδου υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης στα πλαίσια της προσέγγισης του Κόστους. Για τις ανάγκες της εκτίμησης, στα πλαίσια της προσέγγισης της Αγοράς, του Κόστους και του Εισοδήματος και λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία, τη χρήση, τον τύπο και τα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου, εφαρμόζεται η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method – Market Approach).

Οι μέθοδοι εκτίμηση αναλύονται παρακάτω:

Μέθοδος Των Συγκριτικών Στοιχείων

Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο (στις συγκεκριμένες περιπτώσεις το οικοπεδικό σκέλος των ιδιοκτησιών).

Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

Για Κτήρια:

- Τοποθεσία/Θέση/Προβολή
- Προσβασιμότητα

- Επιφάνεια
- Θέα / Προσανατολισμός
- Χαρακτηριστικά/Ποιότητα Κατασκευής
- Κατάσταση Τοπικής Αγοράς
- Διαμόρφωση Επιφανειών
- Τυπολογία & Λειτουργικότητα (π.χ. ύψος χώρων, δυνατότητες στέγασης κλπ.)
- Κατάσταση Συντήρησης
- Ενσωμάτωση Τεχνολογιών

Για οικόπεδα:

- Τοποθεσία/Θέση
- Θέα/Προβολή δυνητικής ανάπτυξης
- Προσβασιμότητα
- Δυνατότητα/Καταλληλότητα Αξιοποίησης
- Μορφολογία Εδάφους, Κλίσεις κλπ.
- Όροι Δόμησης/Χρήσεις
- Πρόσωπο
- Μέγεθος, δυνατότητα κόμβων κλπ
- Ωριμότητα για Ανάπτυξη
- Δίκτυα Υποδομής/Συνδέσεις

Κατά συνέπεια, οι αγοραίες αξίες ακινήτων, δύναται να προσδιοριστούν βάσει σταθμίσεων και προσαρμογών διαθέσιμων συγκριτικών στοιχείων.

Μέθοδος Εισοδήματος

Η μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόζεται για να προσδιορίσει την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι η Μέθοδος της Εισοδήματος ή "Income Approach". Τυπικά αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε περιουσιακά στοιχεία που αποφέρουν πρόσοδο, όπως εμπορικά ακίνητα, κτίρια γραφείων κλπ.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου, γίνεται εκτίμηση των μελλοντικών προσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας. Τα ποσά αυτά προ εξοφλούνται ή κεφαλαιοποιούνται σύμφωνα με αποδεκτούς συντελεστές απόδοσης ώστε να προσδιορίσουν μια ένδειξη της αξίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας κατά την Μέθοδο της Εισοδήματος επιτυγχάνεται με την κεφαλαιοποίηση των προβλεπόμενων καθαρών εσόδων με ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης που αντικατοπτρίζει τον επενδυτικό κίνδυνο στο περιουσιακό στοιχείο.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων για την εκτίμηση της αγοραίας μισθωτικής αξίας ενός ακινήτου, είναι κατ' αρχήν:

- η τοποθεσία,
- η ακριβής θέση,
- το μήκος πρόσοψης – σε περίπτωση καταστημάτων

- η δυνατότητα προβολής,
- οι δυνατότητες πρόσβασης.

Επιπρόσθετοι παράγοντες, που επηρεάζουν την μισθωτική αξία του ακινήτου, αφορούν στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του, όπως:

- Η διάταξη και λειτουργικότητα των χώρων,
- η διάθεση ή χώρου στάθμευσης / αποθήκευσης,
- η ποιότητα της κατασκευής
- ο βαθμός ενσωμάτωσης τεχνολογιών
- η εξοικονόμηση ενέργειας

Μέθοδος Αξιοποίησης

Η συγκεκριμένη προσέγγιση εφαρμόζεται κυρίως σε ακίνητα τα οποία έχουν προοπτική αξιοποίησης, ιδιαίτερα δε μάλιστα εφαρμόζεται για την εκτίμηση αστικών οικοπέδων. Χρησιμοποιείται κυρίως σε περιπτώσεις όπου τα συγκριτικά στοιχεία αγοράς είναι ανεπαρκή ή αναξιόπιστα για την εφαρμογή της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς.

Επίσης, η συγκεκριμένη μέθοδος κρίνεται ως η καταλληλότερη για την εκτίμηση οικοπέδων μετά κτισμάτων, για τα οποία υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης και συνεπώς υπάρχει δυνατότητα περαιτέρω αξιοποίησης.

Η μέθοδος αξιοποίησης έχει ως βάση την εκτιμώμενη μελλοντική εκμετάλλευση του ακινήτου κατόπιν της ολοκλήρωσης της διαδικασίας αξιοποίησής του και ορίζει ως αγοραία υπολειμματική αξία ενός ακινήτου: το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας ενδιαφερόμενος αγοραστής για ένα ακίνητο που προσφέρεται προς αξιοποίηση. Το τίμημα αυτό προκύπτει ως η εναπομένουσα πλεονασματική αξία, αφού από την παρούσα αξία των εσόδων της αξιοποίησης αφαιρεθεί η παρούσα αξία των συνολικών εξόδων και εργολαβικού οφέλους.

Σε περιπτώσεις που υπάρχει υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης, η αγοραία αξία της επιφάνειας του οικοπέδου που αντιστοιχεί στο δικαίωμα περαιτέρω δόμησης, προκύπτει ως εξής: Αφαιρείται η παρούσα αξία των συνολικών εξόδων και κερδών από την παρούσα αξία των εσόδων της περαιτέρω αξιοποίησης του ακινήτου.

Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο της εφαρμογής των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ειδικότερα σε περιπτώσεις αστικών ακινήτων τα οποία έχουν εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης, η εν λόγω Μέθοδος χρησιμοποιείται για τον επιμερισμό της αξίας του οικοπεδικού σκέλους ενός ακινήτου και των επ' αυτού κτισμάτων.

Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης

Με τη συγκεκριμένη μεθοδολογία προσδιορίζεται η υπολειμματική αξία υφιστάμενων κτισμάτων και περιβάλλοντα χώρου, καθώς και η αγοραία αξία της οικοπεδικής έκτασης, πάνω στην οποία έχουν ανεγερθεί τα εν λόγω κτίσματα.

Η αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων εξαρτάται από την κατάστασή του κατά περίπτωση κτίσματος, τη χρήση, την παλαιότητά του, το επίπεδο συντήρησης κ.λπ. και για το λόγο αυτό γίνεται εφαρμογή μειωτικών συντελεστών, οι οποίοι διαμορφώνονται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση αντικειμένου. Στην εκτιμώμενη υπολειμματική αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων και έργων υποδομής προστίθεται το αγοραίο τίμημα, για την υφιστάμενη χρήση της οικοπεδικής έκτασης, στην οποία έχουν ανεγερθεί οι κτιριακές εγκαταστάσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας της οικοπεδικής έκτασης χρησιμοποιείται η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς με στοιχεία που αφορούν σε όμοιες οικοπεδικές εκτάσεις. Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων, ήτοι στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο (στις συγκεκριμένες περιπτώσεις το οικοπεδικό σκέλος των ακινήτων). Συνεπώς, για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπεδικού σκέλους και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία συγκριτικών στοιχείων.

Το άθροισμα της υπολειμματικής αξίας των κτιριακών εγκαταστάσεων, έργων υποδομής και της αγοραίας αξίας της οικοπεδικής έκτασης αποτελεί την αξία του ακινήτου, η οποία έχει σαν βάση την υφιστάμενη χρήση, κατάσταση και λειτουργία του. Αυτή η μέθοδος βασίζεται αποκλειστικά στην έννοια της αντικατάστασης του κτιρίου και δεν λαμβάνει εύκολα υπόψη το τι θα μπορούσε και θα ήταν διατεθειμένη η αγορά να καταβάλει ως τίμημα με βάσει τις συνθήκες της αγοράς. Επιπροσθέτως η εφαρμογή των σχετικών απομειώσεων λόγω παλαιότητας πρέπει να σχετίζεται με το σχεδιασμό, την τυπολογία και τη δυνητική χρήση του κτίσματος σε μια περιοχή όπου πρέπει να ικανοποιείται κάποια ζήτηση. Κατά συνέπεια, για την εκτίμηση των κατάλληλων αποσβέσεων θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η φυσιολογική απομείωση, η λειτουργική απαξίωση και η οικονομική απαξίωση. Για τους παραπάνω λόγους πρέπει να αποδίδεται προσοχή στα χαρακτηριστικά του κτιρίου και να λαμβάνεται υπόψη το επενδυθέν κεφάλαιο, το οποίο ωστόσο ενδέχεται να μην αντανakλάται στα επίπεδα τιμών που διαμορφώνονται από την προσφορά και τη ζήτηση.

ΈΡΕΥΝΑ

Κατά την διάρκεια της παρούσας εκτίμησης, τα εξειδικευμένα στελέχη της REDVIS:

- Διενέργησαν επί τόπου αυτοψία και διερεύνηση

- Στηρίχθηκαν σε πληροφορίες και στοιχεία που ελήφθησαν από την πλευρά του Πελάτη
- Εκπόνησαν έρευνα αγοράς για αγοραίες αξίες τόσο στην περιοχή εξέτασης όσο και στο σύνολο της Ελληνικής επικράτειας λόγω της ειδικής φύσης του αντικειμένου
- Ανάλυσαν τις συνθήκες της αγοράς και τους παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τις αξίες των ακινήτων καθώς επίσης και τα κόστη των κτηρίων λόγω της ειδικής χρήσης τους.
- Προχώρησαν σε σταθμίσεις και κατάλληλες αναγωγές αξιών και κατά περίπτωση μοναδιαίου κόστους αντικατάστασης λαμβάνοντας υπόψη δεδομένα, προϋπολογισμούς και συγκριτικά στοιχεία για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας και τον προσδιορισμό του κατά περίπτωση αποδεκτού κόστους αντικατάστασης.

ΣΥΝΘΗΚΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν στην παρούσα έκθεση, προέρχονται από πρόσφατα ή και παλαιότερα δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς και κόστη. Παρά το ότι τα στοιχεία είναι κατάλληλα προσαρμοσμένα ώστε να αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά των υπό αξιολόγηση περιουσιακών στοιχείων κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, έχει γίνει κάθε δυνατή προσπάθεια για την διαπίστωση της ακρίβειάς τους και την αξιολόγηση της υπάρχουσας πληροφορίας.

Επιπλέον αβεβαιότητα ενδέχεται να προκύπτει από το γεγονός ότι δεν υπάρχει συστηματοποιημένη πληροφορία σε τοπική κλίμακα ενώ η ειδική φύση και χρήση των κτηρίων και της σχετικής υποδομής περιορίζει τη συγκρισιμότητα.

Σημειώνεται ότι οι πληθωριστικές πιέσεις στην αγορά και η ενεργειακή κρίση, σε συνδυασμό με την μεταβλητότητα στο διεθνές εμπόριο και στα διεθνή δίκτυα διανομής, αλλά και οι αυξήσεις επιτοκίων, ενδέχεται να δημιουργούν συνθήκες, οι οποίες αναδιαμορφώνουν τις τιμές και τα κόστη σε βραχυπρόθεσμο και μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

Ο χαμηλός βαθμός διαφάνειας, η περιορισμένη πληροφορία και η χαμηλή ομοιογένεια και συγκρισιμότητα των συγκριτικών στοιχείων επηρεάζουν την ευαισθησία των αποτελεσμάτων και το βαθμό αβεβαιότητας. Για το λόγο αυτό προτείνεται σε τακτά χρονικά διαστήματα επανέλεγχος και επικαιροποίηση των δεδομένων, επαναξιολόγηση των επενδύσεων και επανεκτίμηση των ακινήτων.

Σε κάθε περίπτωση διατηρείται το δικαίωμα επαναπροσδιορισμού και διαφοροποίησης των αποτελεσμάτων, αν προκύψουν επιπλέον πληροφορίες και δεδομένα που μπορεί να έχουν ουσιώδη επίδραση στις εκτιμήσεις.

ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Η REDVIS προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Συλλογή σχετικών στοιχείων αναφορικά με τα χαρακτηριστικά της περιοχής
2. Επιτόπια αυτοψία, ανάλυση και περιγραφή
3. Συνοπτικός έλεγχος των παρεχόμενων από τον Πελάτη πληροφοριών και δεδομένων
4. Ανάλυση της τοπικής αγοράς ακινήτων και των αλλαγών που έχουν προκύψει στις αξίες τα τελευταία χρόνια.
5. Συλλογή και ανάλυση στοιχείων με την κατάλληλη στάθμιση και προσαρμογή τους για την ορθή εφαρμογή της επιλεγμένης μεθοδολογίας

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ

Η ανάλυση και παρουσίαση των επιφανειών των ακινήτων, καθώς επίσης και οι αναφορές σε διάφορα επιμέρους στοιχεία, προκύπτουν από τις εξής πληροφορίες και δεδομένα που μας παραδόθηκαν από τον Πελάτη:

1. Το υπ' αριθμό πρωτοκόλλου ΠΠΟΑ/ΓΔΥΑ/ΔΤΥ/ΤΧΠΑΥΧΑΠ/304789/21503/1535/238 και ημερομηνία 22 Σεπτεμβρίου 2016 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικού Υπηρεσιών, της Γενικής Δ/σης Υποστήριξης Αθλητισμού της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού
2. Το υπ' αριθμό πρωτοκόλλου ΠΠΟΑ/ΓΔΥΑ/ΔΤΥ/ΤΧΠΑΥΧΑΠ/247646/13984/1748/278 και ημερομηνία 28 Ιουνίου 2017 έγγραφο της Δ/σης Τεχνικού Υπηρεσιών, της Γενικής Δ/σης Υποστήριξης Αθλητισμού της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού με θέμα τους τίτλους ιδιοκτησίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο
3. Την Τεχνική Έκθεση ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Ν. 4178/2013 της Τοπογράφου Μηχανικού κας. Χαρίκλειας Παπαδάκη με ημερομηνία 21 Ιανουαρίου 2016
4. Την Βεβαίωση Περαιώσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α 2608095, Α/Α πρωτοκόλλου 964825 και ημερομηνία υπαγωγής 24/02/2016
5. Το από Αυγούστου 1978 χωροταξικό σχέδιο της Σχεδιάστριας κα. Μ. Μονογιού
6. Τα από Ιανουαρίου 1985 Τοπογραφικά Διαγράμματα της Σχεδιάστριας κα. Μαρία Αποστόλου
7. Το από Μαΐου 1982 Τοπογραφικό Διάγραμμα της Σχεδιάστριας κα. Μαρία Αποστόλου
8. Το από Ιονίου 2006 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Πολιτικού Μηχανικού κου. Νικόλαου Ζάχου
9. Σχέδιο με ημερομηνία Μαρτίου 2003 με τα προτεινόμενα έργα και αλλαγές χρήσεων στο ΕΑΚ Κέρκυρας

10. Την Περιουσιακή Κατάσταση (Ε9) με ημερομηνία εκτύπωσης 30 Νοεμβρίου 2023
11. Το ΦΕΚ 529/Δ/22-06-2006 με θέμα «Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του δήμου Κερκυραίων (Ν. Κέρκυρας) για τον καθορισμό χώρου Αθλητικών Εγκαταστάσεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης
12. Ανυπόγραφη κάτοψη
13. Συγκεντρωτικός πίνακας ακινήτων με επιφάνειες και χρήσεις



Ενδεικτική απεικόνιση του ΕΑΚ Κέρκυρας (Ίδια επεξεργασία, Google Earth)

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

ΘΕΣΗ & ΤΥΠΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το υπό εκτίμηση ακίνητο αφορά σε αθλητικό συγκρότημα κτηρίων σε γη που εκτείνεται ανάμεσα από το Διεθνές Αεροδρόμιο Κέρκυρας Ι. Καποδίστριας και την πόλη της Κέρκυρας.

Οι συντεταγμένες (Google Maps) της θέσης του ακινήτου είναι οι παρακάτω: 39.611254348730064, 19.91524542037125



Άποψη τμήματος του σταδίου με το γήπεδο ποδοσφαίρου και το στίβο

Σε σχέση με τα παρακάτω σημαντικά αξιοθέατα, σημεία και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής, το ακίνητο απέχει:

- | | |
|------------------------------------|--|
| • Λιστόν & Σπιανάδα 1.800 μ | • Διεθνής Αερολιμένας Κέρκυρας «Ιοάννης Καποδίστριας»: 700 μ |
| • Ι.Ν. Αγίου Σπυρίδωνα: 2.000 μ | • Μον Ρετώ: 1.200 μ |
| • Μαρίνα Ν.Α.Ο.Κ.: 1.400 μ | • Μαρίνα Γουβιών: 8 χλμ |
| • Παλαιό Φρούριο: 1.900 μ | • Γεν. Νοσοκομείο Κέρκυρας: 7,7 χλμ |
| • Πλ. Γ. Θεοτόκη (Σαρόκο): 1.400 μ | • Αχίλλειο: 8,3 χλμ |
| • Νέο Φρούριο: 2.000 μ | • Κασσιόπη: 36 χλμ |
| • Αρχαιολογικό Μουσείο: 1.100 μ | • Λευκίμμη: 39 χλμ |
| • Νέο Λιμάνι Κέρκυρας: 2.600 μ | |

ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Η Κέρκυρα με έκταση 593 τ.χλμ αποτελεί το δεύτερο μεγαλύτερο νησί στο σύμπλεγμα των Επτανήσων μετά την Κεφαλονιά. Έχει μέγιστο μήκος 65 χλμ. και πλάτος που κυμαίνεται από 4 έως 30 χλμ., ενώ η συνολική ακτογραμμή της ανέρχεται στα 217 χλμ.

Διοικητικά μαζί με τους Παξούς και τις Διαπόντιες νήσους (Οθωνοί, Ερείκουσα, Μαθράκι) αποτελεί μια ιδιαίτερη Περιφερειακή Ενότητα, που εντάσσεται στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων. Έδρα της Περιφερειακής Ενότητας είναι η πόλη της Κέρκυρας. Βάσει στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (Απογραφή του 2021), το νησί εμφάνιζε πληθυσμό 99.847 μόνιμων κατοίκων με σύνολο 279 οικισμών, κάτι που το καθιστά ως ένα από τα πιο πυκνοκατοικημένα νησιά της Μεσογείου.

Γεωγραφικά βρίσκεται στο βόρειο Ιόνιο Πέλαγος, νοτιοανατολικά της Αδριατικής Θάλασσας και σε μικρή απόσταση από τις ηπειρωτικές ακτές της Ελλάδας και της Αλβανίας. Ο Παντοκράτορας είναι η υψηλότερη κορυφή του νησιού στα 911 μέτρα που αναπτύσσεται στο βόρειο-ανατολικό τμήμα του.



Άποψη της Ευρύτερης Περιοχής

Γεωλογικά, η Κέρκυρα είναι όμοια με τον εγγύς ηπειρωτικό όγκο, που εκτείνεται προς τα ανατολικά των ελληνοαλβανικών ακτών, ενώ το έδαφός της είναι πεδινό και ημιπεδινό στα περισσότερα τμήματά της. Επιπρόσθετα, υπάρχουν τρεις μετρίου ύψους οροσειρές με τα

αντίστοιχα ημιορεινά τους τμήματα. Στο βόρειο τμήμα του νησιού παρατηρούνται πολλές έντονες αλλαγές του εδάφους, που υποβοηθούν στον σχηματισμό γραφικών κολπίσκων, όρμων εξαιρετικής ομορφιάς και ακρωτηρίων. Στο νότο παρατηρούνται αρκετές αμμώδεις παραλίες και σημαντικά πιο ήπιο έως επίπεδο ανάγλυφο.

Το κλίμα είναι μεσογειακό με καλοκαίρια χωρίς ιδιαίτερη ζέστη και σχετικά ήπιους χειμώνες. Τους φθινοπωρινούς και τους χειμερινούς μήνες ωστόσο παρατηρούνται συχνά και μακρά διαστήματα βροχοπτώσεων, κάτι που μεταβάλλει το κλίμα σε υγρό στην εν λόγω περίοδο.

Η πρόσβαση στην Κέρκυρα γίνεται αεροπορικώς μέσω του αερολιμένα «Ιωάννης Καποδίστριας», που βρίσκεται σε απόσταση 3 χλμ. περίπου από το ιστορικό κέντρο της πόλης της Κέρκυρας και ακτοπλοϊκώς μέσω του λιμένα της Κέρκυρας με πιο συνηθισμένη ανταπόκριση από αυτούς της Ηγουμενίτσας και της Πάτρας.

Υπάρχουν συνδέσεις με το εξωτερικό και συγκεκριμένα με τα λιμάνια του Μπάρι, του Μπρίντζεζι και της Ανκόνας, όπως και της Τεργέστης και Βενετίας, αντίστοιχα.

Η σχετικά πρόσφατη επέκταση του προβλήτα στον λιμένα της Κέρκυρας υποστηρίζει αυτή τη στιγμή την παραμονή έως και τριών κρουαζιερόπλοιων ταυτόχρονα.

Ακτοπλοϊκή δυνατότητα διασύνδεσης επιτρέπεται και μέσω του λιμένα της Λευκίμης στο νότιο τμήμα της Κέρκυρας, ενώ πρόσβαση τουριστικών σκαφών επιτυγχάνεται σε οργανωμένες και μη μαρίνες που λειτουργούν σε διάφορα σημεία του νησιού (σημαντικότερες η μαρίνα Γουβιών-η μεγαλύτερη στο Ιόνιο, η μαρίνα ΝΑΟΚ και η μαρίνα στις Μπενίτσες).

Οδικώς, προσεγγίζεται μέσω της Ηγουμενίτσας, που είναι ο πιο άμεσος σταθμός πρόσβασης από την ηπειρωτική χώρα. Το λιμάνι της Ηγουμενίτσας απέχει 323 χλμ περίπου από τη Θεσσαλονίκη μέσω της Εγνατίας Οδού και 470 χλμ περίπου από την Αθήνα μέσω της γέφυρας Ρίου-Αντίρριου και της Εθνικής οδού Πατρών-Αθηνών στη συνέχεια.

Παραδοσιακά ο τουρισμός και η γεωργία αποτελούν τις δύο κυριότερες οικονομικές δραστηριότητες στην Κέρκυρα, λόγω της ιδιαίτερης θέσης του νησιού γεωγραφικά.

Το μεγαλύτερο μέρος της καλλιεργήσιμης έκτασης καταλαμβάνουν οι δενδροκαλλιέργειες και κυρίως οι ελαίες και τα εσπεριδοειδή.

Παρατηρείται επίσης σημαντικά ανεπτυγμένη κτηνοτροφία (κυρίως αγελαδοτροφία) σε σχέση με τα λοιπά Επτάνησα, αλλά και η αλιεία, με την οποία ασχολούνται πολλοί κάτοικοι των παράλιων οικισμών, είναι αξιοσημείωτη.

Η εμπορική δραστηριότητα της περιφέρειας συγκεντρώνεται κυρίως στην πόλη της Κέρκυρας και στις τουριστικές περιοχές.

Ο σημαντικότερος οικονομικός παράγοντας ωστόσο παραμένει ο τουρισμός, ο οποίος παρουσιάζει έντονη κίνηση τόσο κατά την περίοδο του Πάσχα, όσο και στους θερινούς μήνες. Υπολογίζεται ότι η Π.Ε. Κέρκυρας συνολικά συνεισφέρει κατά περίπου το 0,9% του ετήσιου Α.Ε.Π. (στοιχεία από INSETE).



Άποψη της Σπιανάδας στην ανατολική είσοδο της Παλαιάς Πόλης

Η Κέρκυρα συνεχίζει να αποτελεί έναν πόλο έλξης επισκεπτών με μεγάλη ποικιλία τουριστικών πόρων, όπως:

- οχρωματικά κτίσματα (Παλιό και Νέο Φρούριο της πόλης, Αγγελόκαστρο),
- περιοχές ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος (Λιστόν, Καμπιέλο),
- παλάτια (Αχίλλειο) & ανάκτορα (Αγίων Μιχαήλ και Γεωργίου),
- μουσεία (Μουσείο Ασιατικής Τέχνης, Μουσείο Ελιάς) & μνημεία (Μουσείο Αντιβουνιώτισσας),
- ναοί (Μοναστήρι Παναγίας Παλαιοκαστρίτσας, ναός Αγίου Σπυρίδωνα),
- αρχοντικά, κτήματα και πλατείες (Μον Ρεπώ, κτήμα Μέρλιν, Σπιανάδα).



Άποψη του φρουρίου και των ιστορικών κτηρίων που προβάλλονται στην ανατολική παραλιακή οδό της παλιάς πόλης

ΆΜΕΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Το εκτιμώμενο συγκρότημα βρίσκεται νότια της παλαιάς πόλης της Κέρκυρας σε απόσταση 600 μ. από την παραλιακή Λεωφόρο Δημοκρατίας, η οποία οδηγεί στην κεντρική πλατεία Σπιανάδας και στα σημεία τουριστικού & πολιτιστικού ενδιαφέροντος της παλαιάς πόλης.

Το αθλητικό κέντρο τοποθετείται σε λιγότερο πυκνοδομημένο τμήμα της πόλης καθώς η γειτονιά αποτελεί επέκταση των νοτίων γειτονιών του ιστορικού κέντρου προς το νότο και συμπεριλαμβάνει τη μεταγενέστερη αστική ανάπτυξη γύρω από το αεροδρόμιο.

Η πρόσβαση στο ακίνητο είναι εύκολη ενώ μεταξύ του αθλητικού κέντρου και του ιστορικού κέντρου παρεμβάλλεται η γειτονιά της Γαρίτσας με χαρακτηριστικό τη σχετικά πυκνή δόμηση με κτήρια δύο επιπέδων και κεραμοσκεπή.

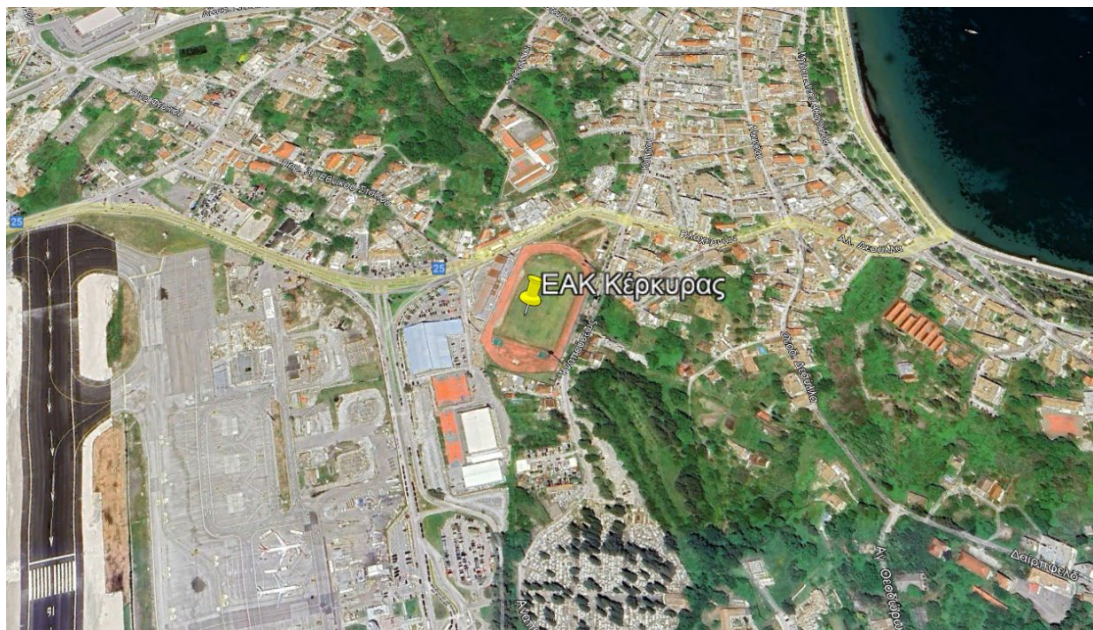
Απέχει περίπου 1800 μέτρα από την τοποθεσία Λιστόν, τη Σπιανάδα και το Φρούριο, που αποτελούν σημαντικά αξιοθέατα στην περιοχή. Ιδιαίτερα κατά την τουριστική περίοδο τόσο η άμεση περιοχή, όσο και η πόλη στο σύνολό της, αποτελούν ένα εντατικό τουριστικό πεδίο.

Οι χρήσεις που καταγράφονται πλησίον του ακινήτου είναι κατοικίες και διάσπαρτα ισόγεια καταστήματα εκ των οποίων κάποια είναι εκθεσιακοί χώροι, καταστήματα εστίασης και ταχυφαγεία και καταστήματα τοπικής εξυπηρέτησης μέτριας προς χαμηλής εμπορικότητας.

Το δομημένο περιβάλλον στην άμεση περιοχή αποτελείται κυρίως από μεταπολεμικά κτήρια και κτήρια νεότερης κατασκευής με δύο έως τρεις ορόφους συνήθως, με κεραμοσκεπή.

Δεν φαίνεται να εμφανίζεται πρόβλημα στάθμευσης καθώς οι τουριστικές ροές εμφανίζονται ως διερχόμενες με προορισμούς το ιστορικό κέντρο και τη βόρεια και νότια ενδοχώρα του νησιού.

Η παρουσία υπαίθριων χώρων στην περιοχή, και κυρίως στην παραλιακή Λεωφόρο, επαρκεί για την κάλυψη των αναγκών ενώ σημαντικό τμήμα του τοπικού πληθυσμού μετακινείται με τα πόδια ή με δίκυκλα οχήματα.



Άποψη της άμεσης περιοχής του ακινήτου



Το δομημένο περιβάλλον στην άμεση περιοχή είναι πυκνό προς τα ανατολικά και λιγότερο πυκνό προς τα δυτικά όπου εντοπίζονται σημαντικές οδικές εξοδοι τις πόλης.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Το ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΕΑΚΚ

Πρόκειται για αθλητικό συγκρότημα κτηρίων κατασκευής αρχών '60 σε γη που εκτείνεται ανάμεσα από το Διεθνές Αεροδρόμιο Κέρκυρας Ι. Καποδίστριας και την πόλη της Κέρκυρας.

Αποτελείται από:

- Κεντρικό γήπεδο ποδοσφαίρου (αγωνιστικός χώρος και περιβάλλοντας χώρος με τартάν στίβου και βοηθητικά κτίσματα συμπεριλαμβανομένης κατεδαφιστέας κερκίδας)
- Κλειστό κολυμβητήριο
- Κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης
- Κλειστό γυμναστήριο
- Υπαίθριους χώρους στάθμευσης

Η συνολική επιφάνεια των κτηριακών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε **8.436,58 μ²** και αναλύεται στον ακόλουθο πίνακα:

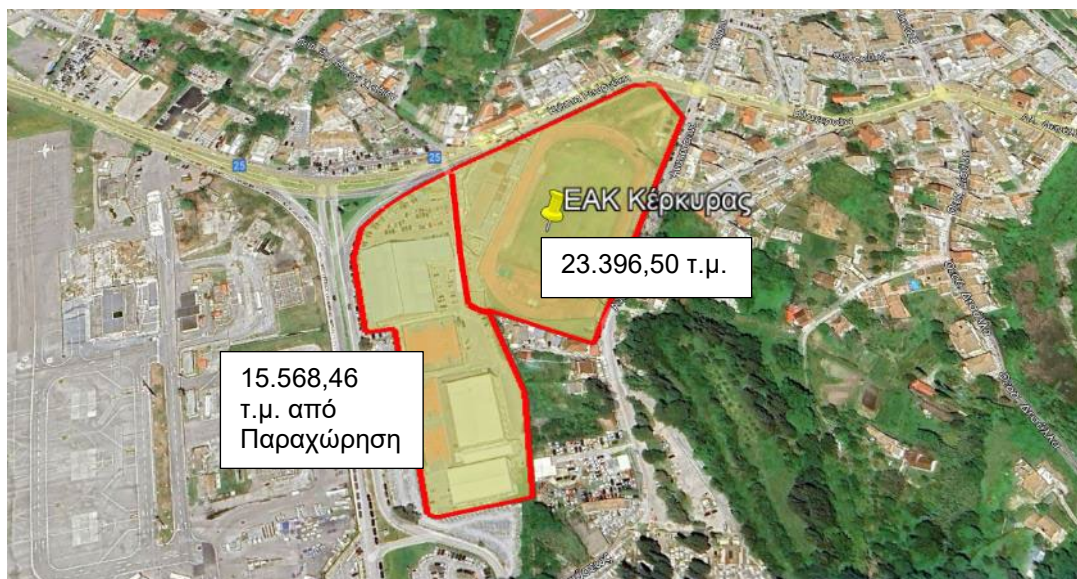
A/A	Κτήριο / Χρήση	Επιφάνεια εγκατάστασης (μ²)
1	Κλειστό γυμναστήριο	2.673,00
2	Κλειστό κολυμβητήριο	2.729,00
3	Γραφεία	30,25
4	Υποσταθμός ΔΕΗ	46,00
5	Κερκίδες	935,00
6	Κερκίδες	837,00
7	Αποδυτήρια	30,23
8	Αντλιοστάσιο	72,00
9	Κλειστό προπονητήριο / γυμναστήριο	902,00
10	Στάδιο	
11	Υπό ανέγερση κτήριο αποδυτηρίων	45,00
12	Λεβητοστάσιο	19,34
13	Γραφεία	117,76

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΈΚΤΑΣΗΣ

Η έκταση της γης επί της οποίας έχουν χωροθετηθεί και κατασκευαστεί τα ως άνω κτήρια ανέρχεται σε 39.561,96 τμ. Από το σύνολο της έκτασης, η επιφάνεια των 23.996 τμ αποτελεί ιδιοκτησία του ΕΑΚ.

Σημειώνεται ότι η έκταση του γηπεδικού τμήματος, στο οποίο έχουν χωροθετηθεί και κατασκευαστεί τα κτήρια του κλειστού κολυμβητηρίου, του κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης μετά των υπαίθριων γηπέδων και του κλειστού γυμναστηρίου ανέρχεται σε 15.565,46 τ.μ.. Πρόκειται για ιδιοκτησία της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας (ΥΠΑ) που έχει παραχωρηθεί κατά χρήση και με δικαίωμα ανάκλησης στην Γ.Γ.Α. και κατά συνέπεια δεν αποτελεί αντικείμενο εκτίμησης εύλογης αξίας.

Συνολική επιφάνεια του ΕΑΚ Κέρκυρας	39.561,96
Επιφάνεια που ανήκει στο ΕΑΚ Κέρκυρας	23.996,50
Επιφάνεια που ανήκει στην ΥΠΑ	15.565,46



Οι αναλυτικές επιφάνειες της έκτασης παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

A/A	Έτος κτήσης	Ιδιοκτήτης	Επιφάνεια (μ²)	Σχόλιο
1	1955	ΕΑΚ Κέρκυρας	10.500,00	Παραχώρηση από το Δημόσιο
2	1955	ΕΑΚ Κέρκυρας	9.750,00	Παραχώρηση από το Δημόσιο
3	1957	ΕΑΚ Κέρκυρας	3.746,50	Απαλλοτρίωση υπέρ ΕΑΚ Κέρκυρας
4	1978	ΥΠΑ	8.820,00	Παραχώρηση από την ΥΠΑ
5	1976	ΥΠΑ	6.745,46	Παραχώρηση από την ΥΠΑ
Συνολική επιφάνεια του ΕΑΚ Κέρκυρας			39.561,96	
Επιφάνεια που ανήκει στο ΕΑΚ Κέρκυρας			23.996,50	
Επιφάνεια που ανήκει στην ΥΠΑ			15.565,46	

Πηγή: ΕΑΚ Κέρκυρας

Τα κυριότερα στοιχεία και χαρακτηριστικά αναφέρονται στον πίνακα παρακάτω:

Επιφάνεια	39.561,96 μ²
Σχήμα	Ακανόνιστο
Έδαφος	Γαιώδες
Μορφολογία	Επίπεδο
Πρόσωπο σε οδό	69 μ επί της οδού που συνδέει τον αερολιμένα με την οδό Κ. Γεωργάκη 93 μ επί της διασταύρωσης της οδού που συνδέει τον αερολιμένα με την οδό Κ. Γεωργάκη 210 μ επί της οδού Κ. Γεωργάκη 220 μ επί της οδού Αναπαύσεως
Όρια	Νότια και νοτιοανατολικά με ιδιοκτησία ΥΠΑ και ιδιοκτησίες τρίτων
Περιβάλλον χώρος	Ο περιβάλλον χώρος είναι επιστρωμένος με άσφαλτο και χρησιμοποιείται ως χώρος διέλευσης οχημάτων προς τις διάφορες εγκαταστάσεις. Το τμήμα μεταξύ του κολυμβητηρίου και του κλειστού γηπέδου έχει τέσσερα υπαίθρια γήπεδα καλαθοσφαίρισης
Περίφραξη	Η πρόσοψη καλύπτεται με συρόμενη θύρα πρόσβασης οχημάτων ενώ περιμετρικά φέρει περίφραξη είτε με μεταλλικό πλέγμα είτε με τοιχίο
Σύνδεση με δίκτυα	Με όλα τα δίκτυα κοινής ωφέλειας

Η ακόλουθη εικόνα παρουσιάζει ενδεικτικά και με ίδια επεξεργασία στο Google Earth τα όρια και το περίγραμμα του γηπέδου των εγκαταστάσεων του ΕΑΚ Κέρκυρας.

Το τμήμα που ανήκει στην ΥΠΑ βρίσκεται στο αριστερό τμήμα της εικόνας (δυτικό τμήμα γης) ενώ το τμήμα που έχει παραχωρηθεί από την Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, βρίσκεται στο δεξί τμήμα της εικόνας, εντός του περιγράμματος που περιλαμβάνει το στάδιο ((ανατολικό τμήμα).

Επισημαίνεται ότι τα εν λόγω όρια έχουν αποτυπωθεί ενδεικτικά και δεν αποτελούν καταγραφή των ορίων των ιδιοκτησιών.



ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΤΑΔΙΟΥ

Το στάδιο της Κέρκυρας κατασκευάστηκε αρχικά στις αρχές της δεκαετίας του '60 σε έκταση 23.996,50 μ², ενώ αργότερα τοποθετήθηκαν οι δυτικές κερκίδες (κατασκευή με οπλισμένο σκυρόδεμα) με νεότερη προσθήκη περί του 2005 τις ανατολικές κερκίδες (κατασκευή με οπλισμένο σκυρόδεμα).

Το 2004 τοποθετήθηκαν οι τέσσερις πυλώνες φωτισμού ύψους 35 μ. και το 2007 έγινε τοποθέτηση μεταλλικού στεγάστρου πάνω από τις κερκίδες που βρίσκονται στο δυτικό τμήμα και περιλαμβάνουν τα δημοσιογραφικά θεωρεία και τους χώρους των αθλητών.

Το στάδιο διαθέτει ή έχει την υποδομή για:

- γήπεδο ποδοσφαίρου,
- στίβο 400 μ με έξι διαδρομές,
- βαλβίδες άλματος επί κοντώ.
- βαλβίδα για σφαιροβολία.
- διαδρόμους για ακοντισμό.
- βαλβίδα για δισκοβολία
- σκάμμα άλματος μήκους και τριπλούν.

Στο χώρο του σταδίου υπάρχουν δύο κερκίδες κατασκευής με οπλισμένο σκυρόδεμα, δημοσιογραφικά θεωρία, χώροι αθλητών, κτήριο γραφείων δύο επιπέδων στην κεντρική είσοδο και δίπλα από τις δυτικές κερκίδες, τέσσερις πυλώνες φωτισμού, αποδυτήρια και υπό ανέγερση κτήριο στο βορειοανατολικό τμήμα του του σταδίου και το αντλιοστάσιο στο βόρειο τμήμα.

Το στάδιο την περίοδο 2010 – 2013 όπου ο ΑΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ αγωνιζόταν στην 1^η κατηγορία επαγγελματικού ποδοσφαίρου στο ποδόσφαιρο, βρισκόταν σε ικανοποιητική κατάσταση συντήρησης, δεδομένης της παλαιότητας και χρήσης του.

Από το 2013 και έκτοτε, η κατάσταση συντήρησης έχει υποχωρήσει καθώς σημαντικό τμήμα του κτηριακού σκέλους βρίσκεται σε κακή κατάσταση. Σύμφωνα με προφορικές πληροφορίες από το ΕΑΚ Κέρκυρας και δημοσιεύματα του τύπου, στις αρχές του 2023 με απόφαση της Περιφερειάρχη Ιονίων Νήσων, αποφασίστηκε η προσωρινή σφράγιση τμήματος της αθλητικής εγκατάστασης του ΕΑΚ (κτίσματα, κερκίδες, γραφεία) για έλλειψη στατικής επάρκειας με εξαίρεση τον ανοικτό χώρο του γηπέδου.

Σημειώνεται ότι έχει υπάρξει απόφαση για κατεδάφιση της δυτικής κερκίδας και των προβαλλόμενων αποδυτηρίων μετά των στεγάστρων ενώ έχει εκδοθεί και η διακήρυξη για την επιλογή αναδόχου.

Τα κτήρια έχουν ως εξής:

Κτήριο / Χρήση	Επιφάνεια εγκατάστασης (μ²)	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Έτος κατασκευής / εκτεταμένης ανακαίνισης	Σχόλιο
Γραφεία	30,25			Στο χώρο του σταδίου, κτήριο 2 επιπέδων
Κερκίδες	935,00			Στο δυτικό τμήμα, με μεταλλικό στέγαστρο. Κατά προφορική δήλωση, είναι στατικά ανεπαρκείς και προβλέπεται κατεδάφιση.
Κερκίδες	837,00		2005	Στο ανατολικό τμήμα, εκκρεμεί η μελέτη στατικής επάρκειας.
Αποδυτήρια	30,23			Στο βορειοανατολικό τμήμα του σταδίου.
Αντλιοστάσιο	72,00			Βόρεια του σταδίου.
Στάδιο		23.996,50	1960	Το στάδιο κατασκευάστηκε αρχές '60, το στέγαστρο τοποθετήθηκε το 2007.
Υπό ανέγερση κτήριο αποδυτηρίων	45,00			Στο βορειοανατολικό τμήμα του σταδίου, δίπλα από τα αποδυτήρια.



Άποψη του σταδίου και της κατεδαφιστέας κερκίδας στο δυτικό τμήμα



Άποψη του σταδίου και των κερκίδων στο δυτικό τμήμα 2025



Άποψη του σταδίου στο νότιο τμήμα



Άποψη των κερκίδων Φώτο 2023



Άποψη των επιφανειών και των κτισμάτων στο βορειοανατολικό τμήμα



Άποψη ανατολικής κερκίδας από το βόρειο τμήμα

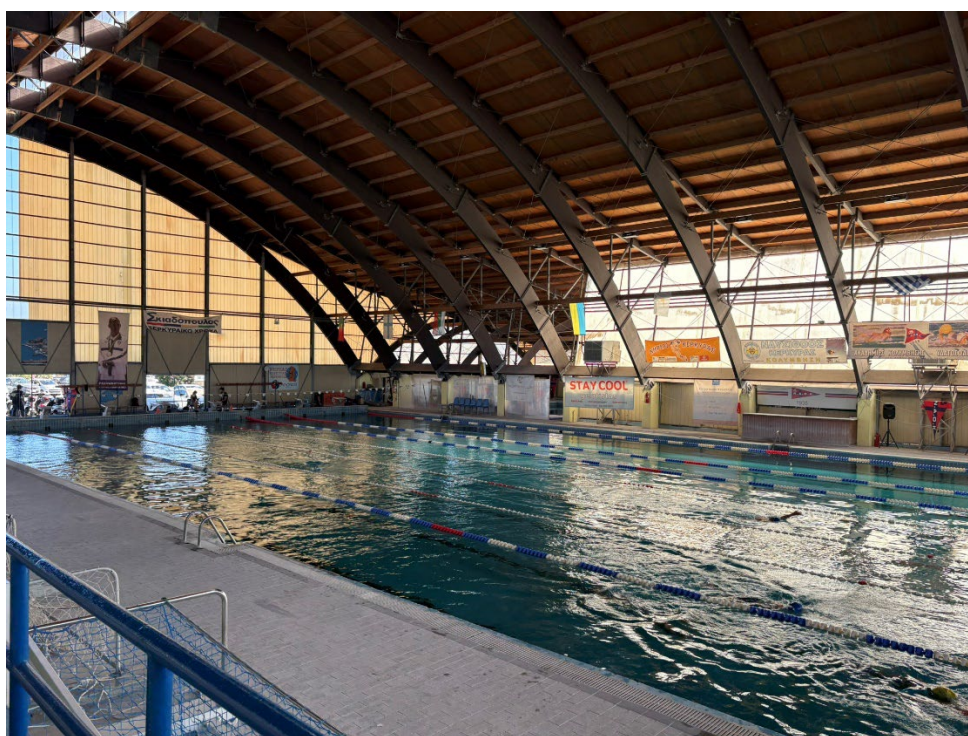
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΟΛΥΜΒΗΤΗΡΙΟΥ

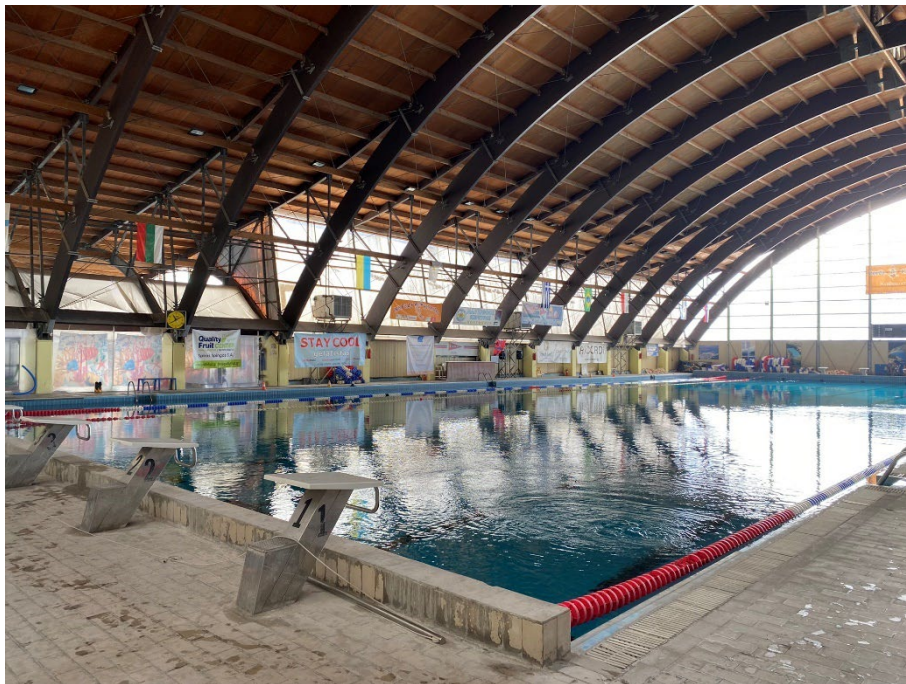
Το κολυμβητήριο επιφάνειας 2.729,00 μ² κατασκευάστηκε το 1979 ενώ εκσυγχρονίστηκε και τοποθετήθηκε στέγαστρο το 1992, με εσωτερικό ύψος 16,85 μ.

Διαθέτει πισίνα 50 μ με 8 διαδρομές και παιδική πισίνα (εκμάθησης), αμφότερες θερμαινόμενες, αποδυτήρια, γραφεία, κερκίδα θεατών και λοιπές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις.

Η κατασκευή του φέροντα οργανισμού είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα ενώ το στέγαστρο είναι ξύλινο με μεταλλικά στοιχεία.

Τα πλαϊνά είναι καλυμμένα με πάνελ τα οποία επιτρέπουν το φυσικό φωτισμό του χώρου.





Εσωτερική άποψη του κολυμβητηρίου



Εσωτερική άποψη του κολυμβητηρίου



Άποψη της πισίνας εκμάθησης (παιδική πισίνα)



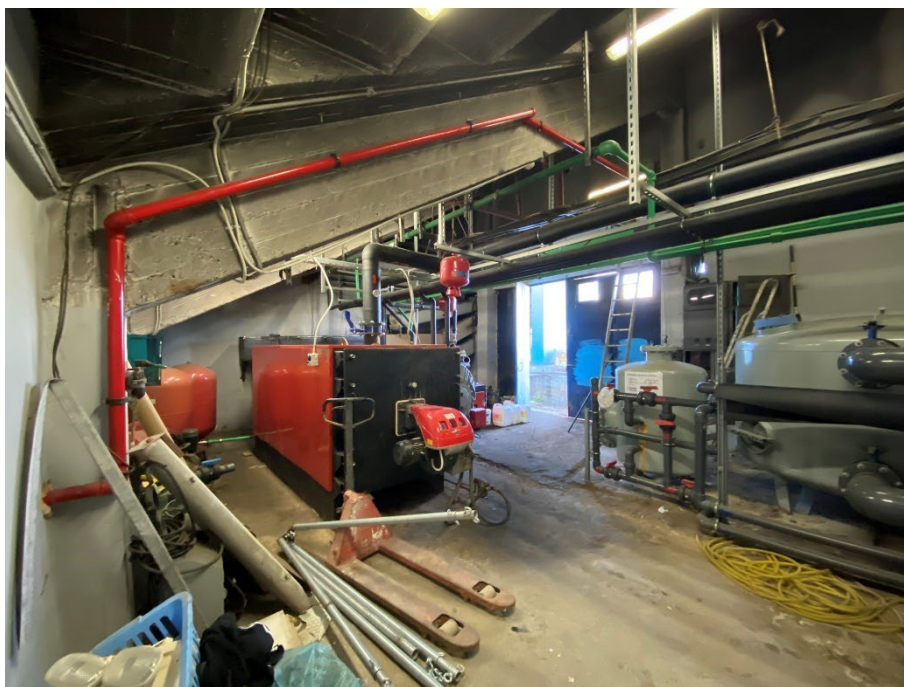
Άποψη του στεγάστρου και της κερκίδας



Άποψη αποδυτηρίων



Άποψη μηχανολογικού εξοπλισμού



Άποψη μηχανολογικού εξοπλισμού



Εξωτερική ανατολική όψη κολυμβητηρίου και παρκινγκ



Εξωτερική βόρεια όψη κολυμβητηρίου φώτο 2023



Εξωτερική δυτική όψη κολυμβητηρίου



Άποψη αποδυτηρίων με εμφανή σημάδια φθοράς



Εξωτερική νότιο-ανατολική άποψη του κολυμβητηρίου

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ / ΚΑΛΑΘΟΣΦΑΙΡΙΣΗΣ

Το κλειστό γήπεδο γυμναστηρίου / καλαθοσφαίρισης έχει επιφάνεια 2.673,00 μ², ύψος 11,50 μ, κατασκευάστηκε το 1981 και οι κερκίδες έχουν χωρητικότητα 500 θεατών. Πρόκειται για σύμμεικτη κατασκευή όπου ο φέρων οργανισμός είναι οπλισμένο σκυρόδεμα ενώ η σκεπή φέρει μεταλλικό στέγαστρο με πανελς. ,

Στην οροφή του κτηρίου και συγκεκριμένα στο νότιο τμήμα, έχει κατασκευαστεί το 2003 όροφος γραφείων επιφάνειας 117,76 μ² με χρήση από το Σύνδεσμο Διαιτητών Ποδοσφαίρου Κέρκυρας και λοιπούς φορείς.

Το κλειστό διαθέτει στις πλευρές του τις κάτωθι βοηθητικές χρήσεις:

- βόρεια πλευρά: γραφεία, κυλικείο και τουαλέτες
- νότια πλευρά: αίθουσα βαρών, αίθουσα πυγμαχίας και λοιποί βοηθητικοί χώροι
- δυτική πλευρά: χώροι αθλητών και διαιτητών
- ανατολική πλευρά: ξύλινες κερκίδες, σταθερές και πτυσσόμενες

Το κλειστό γήπεδο έχει την δυνατότητα με προσθήκη φιλέ να τροποποιηθεί σε γήπεδο βόλεϊ με μήκος 18 μέτρα και πλάτος 9 μέτρα ενώ με την προσθήκη ειδικών τερμάτων, ο αγωνιστικός χώρος μετατρέπεται σε γήπεδο χειροσφαίρισης.



Εσωτερική άποψη



Εσωτερική άποψη φώτο 2023



Εσωτερική άποψη φώτο 2023



Εσωτερική άποψη αποδυτηρίων 2023



Εσωτερική άποψη βοηθητικής αίθουσας βαρών 2023



Εξωτερική όψη της εγκατάστασης όπου βρίσκεται η κύρια είσοδος - 2023



Εξωτερική όψη της εγκατάστασης της δυτικής πλευράς – φώτο 2023

(σε κόκκινο κύκλο η προσθήκη γραφείων κατασκευής 2012 από την Ελληνική Ομοσπονδία Κρίκετ. Σημειώνεται πως δεν έχει τακτοποιηθεί καθώς αντίκειται στις διατάξεις του άρθρου 8 του Ν. 4178/2013, σύμφωνα με τις οποίες η υπαγωγή ισχύει για κτήρια των οποίων ο φέρων οργανισμός έχει ολοκληρωθεί μέχρι τις 28/07/2011)



Εξωτερική όψη της εγκατάστασης με προσανατολισμό προς το βορρά και το κολυμβητήριο



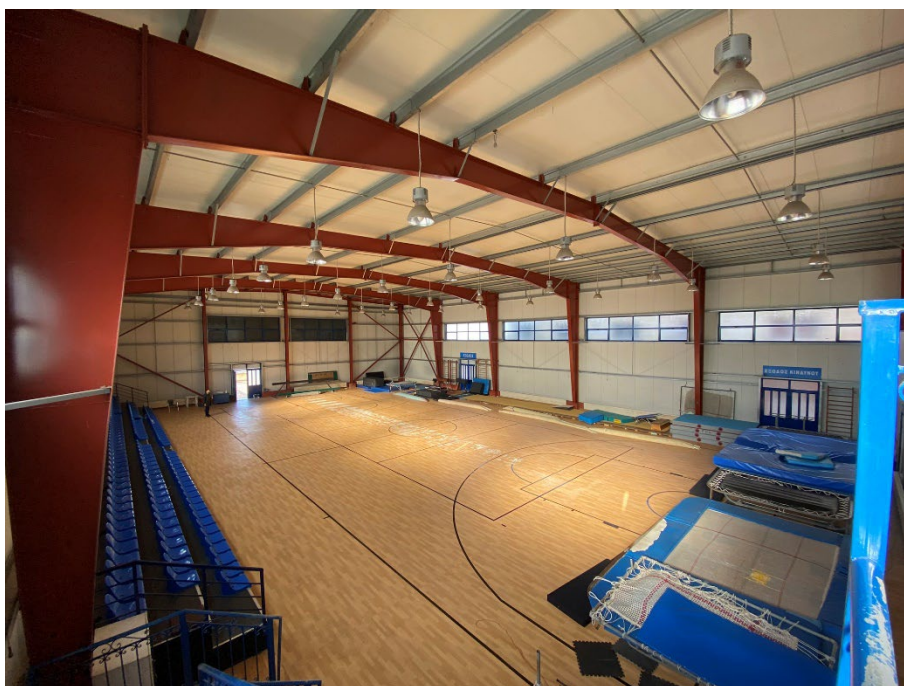
Άποψη της προσθήκης γραφείων του 2003 που χρησιμοποιεί ο Σύνδεσμος Διαιτητών Ποδοσφαίρου Κέρκυρας 2023

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΛΕΙΣΤΟΥ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ / ΠΡΟΠΟΝΗΤΗΡΙΟΥ

Το κλειστό γυμναστήριο έχει επιφάνεια 902,00 μ², εξωτερικές διαστάσεις 23,20x38.88 M, ύψος 10 μ, κατασκευάστηκε το 2006 και οι κερκίδες έχουν χωρητικότητα 140 θεατών. Πρόκειται για σύμμεικτη κατασκευή όπου ο φέρων οργανισμός είναι μεταλλικός, εδράζεται σε βάση από οπλισμένο σκυρόδεμα ενώ η σκεπή φέρει μεταλλικό στέγαστρο με πανελς.

Διαθέτει μεγάλο άνοιγμα και μπορεί να χρησιμοποιηθεί εναλλακτικά ως γήπεδο καλαθοσφαίρισης, πετοσφαίρισης και χειροσφαίρισης.

Διαθέτει τουαλέτες, χώρους αθλητών, γραφεία ενώ στο πατάρι επί του παρόντος, γυμνάζεται η τοπική ομάδα ξιφασκίας.



Εσωτερική άποψη 2023



Εσωτερική άποψη



Εσωτερική άποψη



Εσωτερική άποψη



Εσωτερική άποψη κάτω από το πατάρι

ΛΟΙΠΑ ΚΤΗΡΙΑ

Εντός του ΕΑΚ Κέρκυρας και πλην των παραπάνω εγκαταστάσεων, υπάρχουν και άλλα κτίσματα βοηθητικά στην εύρυθμη λειτουργία του.

Τα εν λόγω κτήρια είναι τα κάτωθι:

Κτήριο / Χρήση	Επιφάνεια εγκατάστασης (μ²)	Έτος κατασκευής	Σχόλιο
Υποσταθμός ΔΕΗ	46,00	1992	Στην είσοδο του ΕΑΚ
Λεβητοστάσιο	19,34	2006	Στο πλάι του κλειστού προπονητηρίου (#9) και στεγάζει τις εγκαταστάσεις για τη θέρμανση αυτού
Γραφεία	117,76	2003	Όροφος γραφείων πάνω από το κλειστό γυμναστήριο (#1) με χρήση από το Σύνδεσμο Διαιτητών Ποδοσφαίρου Κέρκυρας και λοιπούς φορείς

Ο υποσταθμός ΔΕΗ είναι ισόγειο κτίσμα επιφάνειας 46 μ², βρίσκεται στην κεντρική είσοδο του ΕΑΚ, φέρει σκελετό με οπλισμένο σκυρόδεμα, κεραμοσκεπή και βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης.



Άποψη του υποσταθμού

Το λεβητοστάσιο βρίσκεται στο πλάι του κλειστού γυμναστηρίου (#9) και εντός αυτού στεγάζονται οι εγκαταστάσεις για τη θέρμανση του. Πρόκειται για ισόγειο κτίσμα επιφάνειας 19,36 μ² με κεραμοσκεπή, συνολικού ύψους 2,96 μ και βρίσκεται σε μέτρια κατάσταση συντήρησης.



Άποψη του λεβητοστασίου

Τα γραφεία του Συνδέσμου Διαιτητών Ποδοσφαίρου Κέρκυρας έχουν κατασκευαστεί το 2003 στην οροφή του κτηρίου κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης (#1) και συγκεκριμένα στο νότιο τμήμα, επιφάνειας 117,76 μ². Είναι συμβατική κατασκευή με δόριχτη κεραμοσκεπή μέγιστου ύψους 3 μ και βρίσκεται σε ικανοποιητική κατάσταση συντήρησης.



ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας και κατόπιν οπτικής μακροσκοπικής αξιολόγησης που περιορίστηκε σε δειγματοληπτικό έλεγχο, διαπιστώθηκε ότι τα περισσότερα τμήματα των κτηρίων βρίσκονται σε μέτρια ή κακή κατάσταση.

Όσον αφορά το Στάδιο με το γήπεδο ποδοσφαίρου αναφέρεται ότι κατά καιρούς η κερκίδα έχει κριθεί ως ακατάλληλη, με αποτέλεσμα να κλείσει λόγω των εμφανών και μη προβλημάτων που έχουν αναφερθεί. Μόνο ο ανοιχτός χώρος του σταδίου παρέχεται σε χρήση για τους αθλητές του στίβου, ενώ ο χλοοτάπητας δεν είναι χρηστικός και χρήζει πλήρους αποκατάστασης.

Για το κολυμβητήριο, έχουν αναφερθεί φθορές σε κολώνες. Επίσης, έχουν υπάρξει αναφορές σε οξείδωση εκτεθειμένων και εμφανών μεταλλικών στοιχείων, ενώ ερωτηματικά έχουν εκφραστεί για τη σταθερότητα των plexiglass.

Στο κλειστό καλαθοσφαίρισης, που μεταξύ άλλων δραστηριοτήτων, γίνονται οι αγώνες χάντμπολ, μπάσκετ, βόλεϊ και κρίκετ, έχουν αναφερθεί τριχοειδείς ρηγματώσεις.

Καθώς η εκτίμηση εύλογης αξίας δεν αποτελεί τεχνικό due diligence, προτείνεται αναλυτικός τεχνικός έλεγχος του κάθε κτηρίου με βάσει τα υπάρχοντα στοιχεία και την ισχύουσα νομοθεσία από ειδικούς μηχανικούς. Βάσει των υιοθετηθέντων παραδοχών, το κάθε κτήριο θεωρείται ότι διαθέτει ή/και δύναται να αποκτήσει όλες τις απαιτούμενες άδειες για την απρόσκοπτη, εύρυθμη και ομαλή λειτουργία του.

Σημειώνεται ότι παρά την οικονομική στενότητα, γίνονται τακτικές προσπάθειες συντήρησης αν και τις περισσότερες φορές είναι μεμονωμένες και αποσπασματικές βάσει των διαθέσιμων κονδυλίων. Επιγραμματικά αναφέρεται:

- αντικατάσταση σωληνώσεων γραμματείας,
- επισκευή και μόνωση σε μέρος της στέγης
- συντήρηση αποδυτηρίων και αλλαγή ντους με στοιχεία διάβρωσης
- επισκευές φωτισμού και αντικαταστάσεις λαμπτήρων
- τμηματικά βαψίματα & σοβατίσματα
- προμήθεια και εγκατάσταση διαφόρων Η/Μ (αντλίες, φίλτρα κλπ)
- στεγανοποιήσεις κ.α.

Στις μεγαλύτερες παρεμβάσεις που προτείνονται συγκαταλέγεται η ανάγκη αποκατάστασης του χλοοτάπητα, τα νέα τартάν του στίβου και η αποκατάσταση των όποιων κερκίδων παραμείνουν.



Στοιχεία εξάρσης μούχλας σε εξωτερικές τοιχοποιίες και φθορές σε εξωτερικούς σοβάδες



Στοιχεία οξείδωσης μεταλλικών στατικών στοιχείων στο στέγαστρο της κερκίδας



Εξωτερικές ρηγματώσεις στις κολώνες



Φθορές σε εξωτερική τοιχοποιία

Περιγραφή	Έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου στην εκτός σχεδίου περιοχή του δήμου Κερκυραίων (Ν. Κέρκυρας) για τον καθορισμό χώρου Αθλητικών Εγκαταστάσεων και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης
Σχετιζόμενο ΦΕΚ/ Απόφαση Περιφέρειας/ Υπηρεσίας Πολεοδομίας	ΦΕΚ 529/Δ/22-06-2006
Εντός / εκτός σχεδίου	Εκτός σχεδίου
Χρήση γης	Αθλητικές εγκαταστάσεις
Μέγιστος Συντ. Δόμησης	25%
Μέγιστος Συντ. Κάλυψης	30%
Μέγιστος Συντ. Όγκου	2,50
Μέγιστο ύψος κτηρίων	16,85 μ
Μέγιστο ύψος πυλώνων ηλεκτροφωτισμού	30,00 μ
Απόσταση από όρια	10 μ από την καθοριζόμενη ρυμοτομική γραμμή επί της οδού Εθνικού Σταδίου προς Αεροδρόμιο 3 μ από τις υπόλοιπες ρυμοτομικές γραμμές
Εξαιρέσεις	α) για τα υφιστάμενα κτίρια και εγκαταστάσεις καθορίζεται ελάχιστη απόσταση : ένα (1) μέτρο β) οι κερκίδες, τα αποδυτήρια των προπονητών και το αντλιοστάσιο επί των οδών Αναπαύσεως και Εθνικού Σταδίου αντίστοιχα επιτρέπεται να τοποθετούνται επί της ρυμοτομικής γραμμής
Λοιπές παρατηρήσεις	Επιτρέπεται η δόμηση περισσότερων του ενός (1) κτηρίων Κατά τα λοιπά ισχύει ο ΓΟΚ και οι περιορισμοί που τίθενται για τη λειτουργία των εγκαταστάσεων από την Υ.Π.Α Το σύνολο των εκσκαφικών εργασιών που απαιτούνται θα πραγματοποιηθεί παρουσία αρμοδίου υπαλλήλου της αρχαιολογίας

SWOT ANALYSIS**Strengths:**

- Σε κομβική θέση ανάμεσα από το διεθνές αεροδρόμιο, την παλιά πόλη και τις εξόδους προς την ενδοχώρα του νησιού
- Έλλειψη ανταγωνισμού από αντίστοιχες χρήσεις
- Υψηλή προβολή και θέα προς τη γύρω περιοχή και το αεροδρόμιο
- Μεγάλη ζήτηση για θέσεις στάθμευσης κατά τη θερινή τουριστική περίοδο και δυνατότητα αξιοποίησης των υπαίθριων θέσεων
- Αθλητικό συγκρότημα που θα μπορούσε να στεγάσει πολλά αθλήματα και να φιλοξενήσει διάφορες δραστηριότητες και εκδηλώσεις
- Καλός και λειτουργικός σχεδιασμός masterplan παρά την παλαιότητα του συγκροτήματος

Weaknesses:

- Κακή κατάσταση συντήρησης με αναγνώριση της ανάγκης αποκατάστασης φθορών ή τουλάχιστον της ανάγκης εργασιών άρσης επικινδυνότητας διαφόρων στοιχείων που έχουν κατά καιρούς εντοπιστεί και επισημανθεί
- Μικρός αριθμός μόνιμου προσωπικού
- Σημαντική κεφαλαιακή δαπάνη για τη ριζική αποκατάσταση των χώρων
- Δυσκολία στην εξυπηρέτηση ομάδων καθώς χρησιμοποιείται μόνο το κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης για τρία αγωνίσματα
- Εξάρτηση από την ΥΠΑ τόσο ιδιοκτησιακά για μεγάλη έκταση γης (παραχώρηση) επί της οποίας έχουν κατασκευαστεί τα κλειστά κτήρια όσο και λειτουργικά
- Κτήρια παλαιών προδιαγραφών με μεγάλες απαιτήσεις λειτουργικών δαπανών
- Έλλειψη ασύρματου δικτύου και χαμηλός βαθμός τεχνολογικών λύσεων
- Απουσία ιατρείου
- Υψηλό κόστος συντήρησης σε σχέση με τα δυνητικά έσοδα που κυμαίνονται σε χαμηλά επίπεδα

Opportunities:

- Δυνατότητες αξιοποίησης του συγκροτήματος κατόπιν αποκατάστασής του
- Εκμετάλλευση υπαίθριων θέσεων στάθμευσης
- Καλοκαιρινά camp
- Θετικές τουριστικές τάσεις και ενεργή τοπική οικονομία
- Επέκταση της τουριστικής περιόδου τους εαρινούς και φθινοπωρινούς μήνες και αύξηση δυνητικών εσόδων
- Δυνατότητα φιλοξενίας διεθνών αγώνων σε περίπτωση βελτίωσης των κατασκευαστικών προδιαγραφών
- Προετοιμασία ομάδων

Threats:

- Η άδεια λειτουργίας και οι κατασκευαστικές προδιαγραφές να μην ανταποκρίνονται στις ελάχιστες απαιτήσεις για την διοργάνωση αγώνων
- Αβεβαιότητες κατά τη φάση της αποκατάστασης και εμφάνιση απρόβλεπτων στοιχείων
- Πληθωριστικές πιέσεις και πιθανές αλλαγές τιμών, στοιχεία που επηρεάζουν τις αναπτύξεις & την επενδυτική δυναμική
- Εξάρτηση της τοπικής οικονομίας από τις τουριστικές ροές
- Συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό
- Γραφειοκρατία και εμπόδια στην λήψη αποφάσεων καθώς οι διαδικασίες ακολουθούν ένα πρωτόκολλο το οποίο είναι αρκετά χρονοβόρο μειώνοντας σημαντικά το βαθμό ευελιξίας



ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Η ευρύτερη περιοχή της Κέρκυρας ανέκαθεν ήταν μία από τις δημοφιλείς περιοχές της Ελλάδας ως τουριστικός προορισμός, χωρίς να υστερεί ως προς τα χαρακτηριστικά της παραθεριστικής κατοικίας. Μεταξύ των τουριστικών ροών, συγκαταλέγονται εύπορες οικογένειες, επιχειρηματίες, εφοπλιστές, μέλη βασιλικών οικογενειών της Ευρώπης και πολιτικοί. Το νησί γνώρισε σημαντική προβολή και μέσω κινηματογραφικών έργων, τα οποία σε αρκετές περιπτώσεις προβλήθηκαν στο εξωτερικό διαμορφώνοντας νέες αγορές.

Οι τιμές στην ευρύτερη περιοχή της Κέρκυρας κυμαίνονται σε υψηλά επίπεδα, ειδικά όσον αφορά σε:

- κτήρια στην παλιά πόλη της Κέρκυρας και σε περιοχές υψηλού ενδιαφέροντος (π.χ. Παλιά Πόλη Κέρκυρας, Κανόνι, Αχίλλειο κλπ.),
- παραλιακές τοποθεσίες σε κοντινή απόσταση από την πόλη, όπου η διαθεσιμότητα γηπέδων κατάλληλων για ανάπτυξη είναι περιορισμένη με την ζήτηση να παραμένει υψηλή (Γουβιά, Μον Ρεπώ, Κοντόκαλι κλπ)
- πολυτελείς κατοικίες μεγάλου μεγέθους, ιδίως στην ευρύτερη περιοχή της Δασιάς, της Κασσιόπης και της Παλαιοκαστρίτσας.

Όσον αφορά στο κτηριακό απόθεμα, που συγκεντρώνεται στην Παλιά Πόλη της Κέρκυρας η ζήτηση είναι υψηλή και εστιάζει κυρίως σε ισόγειους χώρους με δυνατότητα εκμετάλλευσης για στέγαση εμπορικών καταστημάτων και χώρων εστίασης και αναψυχής.

Σημαντικό στοιχείο της τοπικής κτηματαγοράς, που εντοπίζεται κατά κύριο λόγο στον τομέα του προστατευόμενου οικισμού, αποτελεί το πρόβλημα της κακής συντήρησης των μεγάλων παλαιών κτηρίων. Βασικές αιτίες του ζητήματος της λειτουργικής και αισθητικής υποβάθμισης των παλαιών πολυεπίπεδων κτηρίων αποτελούν ο κατακερματισμός των ιδιοκτησιών (πχ πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες), οι κληρονομικές εμπλοκές και η αδυναμία λήψης αποφάσεων για την ανακαίνιση των κτηρίων.

Η επενδυτική δραστηριότητα είναι δυναμική ενώ έμφαση δίνεται στα ακίνητα με τουριστικές προοπτικές και σε ακίνητα με δυνατότητες εκμεταλλεύσεων με ενοικίαση διαμερισμάτων.

Αναφέρεται ότι λόγω της άμβλυνσης της εποχικότητας, η αγορά μισθώσεων διαμερισμάτων και εν γένει κατοικιών είναι ενεργή και στις περιόδους εκτός της θερινής. Η ιδιοκτήτες ενοικιάζουν τα ακίνητα για διάρκεια 8-9 μήνες ενώ κατά τη διάρκεια της έντονης θερινής σεζόν επιτυγχάνουν σαφώς υψηλότερα έσοδα μέσω εσόδων από βραχυχρόνιες μισθώσεις.

Οι μισθωτικές αξίες για καταστήματα προβολής σε γειτονίες στο πλέον τουριστικό πεδίο της παλιάς πόλης ανέρχονται σε επίπεδα € 15-60/τμ/μήνα ενώ υπάρχουν και μικρά ισόγεια

καταστήματα προβολής που φτάνουν μέχρι και τα € 80/τμ χωρίς ωστόσο να αποτελούν τον κανόνα. Οι μισθωτικές τιμές καταστημάτων έξω από το εμπορικό κέντρο και την παλιά πόλη, κυμαίνονται στα επίπεδα των € 8 – 15/τμ αναγόμενες σε επιφάνεια ισογείου.

Σε γενικές γραμμές, η αγορά καταστημάτων επί κεντρικών οδικών αξόνων που συνδέουν την πόλη της Κέρκυρας με γειτονικές περιοχές όπως Γουβιά, Πέλεκας, Λευκίμμη, αποτελούν ελκυστικό πεδίο για την άσκηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και την εμφάνιση επενδυτικών κινήσεων.

Το εύρος των μηνιαίων ζητούμενων μισθωτικών αξιών καταστημάτων για μεγάλους επαγγελματικούς χώρους με προβολή σε κεντρικές οδούς παρουσιάζει μεγάλη διακύμανση από € 3,3 έως € 10 ανά ανηγμένη επιφάνεια ισογείου (€/μ²).

Αντίστοιχα, οι χώροι γραφείων στην περιοχή, είτε ως αυτοτελή κτίρια ή ως τμήματα κτηρίων φτάνουν σε επίπεδα μισθωτικών αξιών από € 3 έως 8 /τμ στις περισσότερες περιπτώσεις μεγάλων γραφείων. Ωστόσο, η μέση εκμισθώσιμη επιφάνεια σπάνια ξεπερνά τα 100-150 τμ, καθώς η ζήτηση δεν μπορεί να υποστηρίξει μεγάλες επιφάνειες. Οπότε η τιμή μονάδας είναι μεγαλύτερη σε μικρές επιφάνειες. Δεν υπάρχουν εταιρείες παροχής υπηρεσιών εντάσεως εργασίας γραφείου και όμιλοι παροχής υπηρεσιών ικανοί να αναδείξουν μια αγορά που θα ωθήσει τις τιμές επαγγελματικών χώρων σε υψηλότερα επίπεδα.

Επιπροσθέτως αναφέρεται ότι οι τιμές μισθωμάτων παλαιών – αλλά ανακαινισμένων - ακινήτων (διαμερίσματα σε καλή κατάσταση σε ορόφους κτιρίων της παλιάς πόλης) κατόπιν πρόβλεψης εσόδων και από βραχυχρόνιες μισθώσεις ανέρχονται στα επίπεδα των €10 - 20/μ² μηνιαίως. Σε οικοδομικά τετράγωνα δευτερευούσης σημασίας και σε παλαιά κτίρια κακής κατάστασης χωρίς ανελκυστήρα, οι μισθωτικές αξίες βρίσκονται σε σαφώς χαμηλότερα επίπεδα.

Γενικώς, θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι τιμές εξαρτώνται από τη συγκεκριμένη θέση του ακινήτου, την προβολή του, την πρόσβασή του καθώς και από τα φυσικά χαρακτηριστικά του, ήτοι την ηλικία του, το εμβαδόν, την ποιότητα κατασκευής του και την διαρρύθμιση των χώρων του, το βαθμό συντήρησης, τις δυνατότητες εκμετάλλευσης κατά τη θερινή περίοδο με εντατικοποίηση βραχυχρόνιων εποχικών μισθώσεων κλπ.

Επισημαίνεται τέλος ότι οι ζητούμενες τιμές είναι συνήθως υψηλότερες από αυτές που τελικά πραγματοποιούνται σε ποσοστό περίπου 10% λόγω της ελαστικότητας που επιδεικνύουν οι ιδιοκτήτες έναντι άλλων προσφερόμενων λύσεων (π.χ. ανταγωνιστικά ακίνητα, προσφορά σε εύκολα προσβάσιμες γειτονίες, νεότερες αναπτύξεις σε προάστια, ακίνητα κήπο και πισίνα κλπ.).

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Όπως αναφέρθηκε και προηγούμενα, η εταιρία μας, για την υλοποίηση του παρόντος έργου, εφάρμοσε τα Διεθνή Αναγνωρισμένα Πρότυπα Εκτιμήσεων – International Valuation Standards – IVS, καθώς και τις οδηγίες της IVSC (International Valuation Standards Committee).

Όταν, λόγω της εξειδικευμένης φύσης των ενσώματων παγίων στοιχείων, διαπιστώνεται ότι για τον προσδιορισμό της Εμπορικής Αξίας δεν υπάρχει οργανωμένη δευτερεύουσα αγορά, αυτά αποτιμώνται στο Κόστος Αντικατάστασης – Depreciated Replacement Cost, αφού ληφθούν υπόψη οι απομειώσεις που οφείλονται σε απώλεια αξίας λόγω φυσιολογικής, λειτουργικής και οικονομικής απαξίωσης.

Η Προσέγγιση του Κόστους (Cost Approach) ή η Κοστολογική Προσέγγιση, όπως αλλιώς αναφέρεται, εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο για την εκτίμηση ειδικών κτιριακών εγκαταστάσεων, ειδικών τεχνικών έργων, εξειδικευμένου μηχανολογικού εξοπλισμού, καθώς και των βελτιώσεων γης και διαμορφώνει την αξία με βάση το Κόστος Αναπαραγωγής ή Αντικατάστασης του παγίου – Cost of reproduction new (CRN) ή Cost of replacement new (COR).

Η διαμορφούμενη αξία, στη συνέχεια απομειώνεται, προκειμένου να αντικατοπτρίσει την απώλεια αξίας που οφείλεται σε φυσιολογική, λειτουργική και οικονομική απαξίωση και αντανακλά την Υπολειμματική Αξία Αντικατάστασης του παγίου.

Τα τρία (3) αυτά στοιχεία απαξίωσης, ορίζονται ως εξής :

- **Φυσιολογική Απαξίωση**

Είναι η απώλεια της αξίας που προκύπτει από τη φθορά λόγω λειτουργίας, παλαιότητας και την έκθεση του παγίου στα φυσικά φαινόμενα.

- **Λειτουργική Απαξίωση**

Είναι η απώλεια της αξίας, η οποία οφείλεται σε βελτιώσεις των μεθόδων σχεδιασμού, διαμόρφωσης χώρων, αλλαγής υλικών ή της τεχνολογίας που καταλήγει σε ανεπάρκεια, υπερβάλλουσα ικανότητα παραγωγής, υπερβάλλουσες κατασκευές, έλλειψη χρησιμότητας ή υπερβολικά λειτουργικά έξοδα.

- **Οικονομική Απαξίωση**

Είναι η απώλεια της αξίας, που οφείλεται σε αρνητικές εξωτερικές επιδράσεις στο πάγιο. Παρόμοιες επιδράσεις περιλαμβάνουν την απαίτηση για καλύτερες υπηρεσίες, απομακρυσμένες πηγές προμήθειας υλικών, υψηλό κόστος εργατικού δυναμικού, υπηρεσιών ή μετακίνησης, ενώ οι τιμές πώλησης των υπηρεσιών παραμένουν

σταθερές, ελαττώνονται ή αυξάνονται με χαμηλότερους ρυθμούς, λόγω νομοθεσίας, ανταγωνισμού ή /και περιβαλλοντικών περιορισμών.

Σύμφωνα με την προσέγγιση αυτή, η αξία που προκύπτει, στηρίζεται στην υπόθεση ότι, ένας ενημερωμένος αγοραστής, δεν είναι διατεθειμένος, για την απόκτηση ενός παγίου, να καταβάλλει τίμημα μεγαλύτερο από εκείνο που θα κατέβαλλε για την αναπαραγωγή ενός ιδίου παγίου, στη μορφή και κατάσταση που βρίσκεται σήμερα και πάντα με βάσει τις σημερινές δυνατότητες ανάπτυξης και τεχνικής / τεχνολογικής ενσωμάτωσης για την επίτευξη της απαιτούμενης λειτουργίας.

Στην αξία των κτιριακών εγκαταστάσεων, όταν αυτή προσδιορίζεται με την εφαρμογή της Προσέγγισης του Κόστους, ενσωματώνονται και οι μόνιμες και σταθερές ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις, όπως ανελκυστήρες, δίκτυα παροχών, κλιματισμοί, κλπ., καθόσον αποτελούν πλέον σταθερά προσαρτήματα των κτιρίων.

ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ

Όσον αφορά την εκτιμητική προσέγγιση και παρά τις όποιες ενεργές ή ανανεργές μισθώσεις, δεν υφίσταται αγορά τόσο λόγω της κλίμακας όσο και της ειδικής φύσης του συγκοτήματος αθλητικών και κοινωφελών εγκαταστάσεων σε μια περιοχή που δεν φαίνεται να υπάρχει ανάγκη για συμπληρωματικές δυνητικές λειτουργίες και δραστηριότητες. Πρόκειται δηλαδή για περίπτωση περιορισμένου ενδιαφέροντος από δυνητικούς μισθωτές με ειδικό σκοπό (πχ σωματεία, σύλλογοι κλπ), στοιχείο που δεν δύναται να στοιχειοθετήσει από μόνο του ταμειακή ροή προς κεφαλαιοποίηση. Αντίστοιχα, η οποιαδήποτε προσπάθεια εμφάνισης και ποσοτικοποίησης συμπληρωματικών δυνητικών λειτουργιών (πχ εκθέσεων, συνεδρίων κλπ) θα οδηγούσε σε αβάσιμες και ανακριβείς παραδοχές που θα απείχαν σημαντικά από τις πραγματικές συνθήκες και τις ρεαλιστικές προβλέψεις. Κατά συνέπεια, η απουσία αντίστοιχης αγοράς και ενδιαφερομένων στην ευρύτερη περιοχή, σε βαθμό που να μπορούν να καλύψουν τις δαπάνες των εγκαταστάσεων και τα εύλογα μισθώματα, και η ασθενική δυνατότητα ένταξης συμπληρωματικών δραστηριοτήτων σε βαθμό που να βελτιώνουν σημαντικά τα τρέχοντα έσοδα προκρίνουν τη μέθοδο του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης βάσει της τρέχουσας αθλητικής κοινωφελούς χρήσης, ως τη βέλτιστη για τη συγκεκριμένη περίπτωση.

Επισημαίνεται ότι κατά την παρούσα ανάθεση, λόγω της μοναδικής φύσης, τύπου και σκοπού του ακινήτου, η Προσέγγιση της Αγοράς δεν χρησιμοποιήθηκε καθώς δεν ήταν δυνατό να εντοπιστεί ικανοποιητικός αριθμός αντίστοιχων ακινήτων προς πώληση ή μίσθωση με βάση την εγχώρια αγορά.

- Για ακίνητα που είναι μοναδικά ως προς τη χρήση και δεν υπάρχει αξιόπιστη πληροφορία συγκριτικών στοιχείων αγοραίων αξιών και αγοραίων μισθωτικών αξιών εφαρμόζεται η μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης. Κατά κύριο λόγο εφαρμόζεται σε ακίνητα με ειδική τυπολογία και χρήση για τα οποία δεν είναι εύκολη,

είτε από άποψη οικονομικοτεχνικής ή από άποψη νομικής, η μετατροπή τους σε ακίνητα άλλης χρήσης

και ταυτόχρονα

- μπορεί να έχουν αξία υφιστάμενης χρήσης, δηλαδή να αποτελούν ακίνητα βασικά για τη συνέχιση μιας λειτουργίας ή δραστηριότητας.

Επιπλέον, επισημαίνεται ότι, παρά την προσπάθεια συλλογής δεδομένων τόσο από την εγχώρια όσο και από τη διεθνή αγορά, ο χαμηλός βαθμός ωρίμανσης και διαφάνειας παρόμοιων εγκαταστάσεων και συγκροτημάτων σε συνδυασμό με τον εν γένει χαμηλό όγκο μεταβιβάσεων και αγοραπωλησιών δε θα επέτρεπε την εφαρμογή της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων για το ακίνητο χωρίς να υπεισέρχεται σε μεγάλο βαθμό η υποκειμενικότητα και η ασαφείς σταθμίσεις ενός τέτοιου δείγματος αξιών.

Τα χαρακτηριστικά της αγοράς (χρήσεις γης & θεσμικό πλαίσιο, νομικά ζητήματα, ιδιοκτησιακό καθεστώς, όροι και περιορισμοί δόμησης, πεδία άσκησης δυνάμεων προσφοράς και ζήτησης, βαθμός ωρίμανσης της αγοράς και διαφάνεια, εξαιρετικά ασθενική δραστηριότητα με περιορισμένες πράξεις αγοραπωλησιών) σε συνδυασμό με το βαθμό ιδιαιτερότητας του κάθε τμήματος ακινήτου, περιορίζουν τη δυνατότητα ανάδειξης ενός ομοιογενούς δείγματος επί του οποίου θα μπορούσε να εφαρμοστεί η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων με αποδεκτό βαθμό αντικειμενικότητας.

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΙΚΟΥ ΣΚΕΛΟΥΣ

Η μέθοδος κτηματαγοράς ή συγκριτικών στοιχείων εφαρμόστηκε για την εκτίμηση της αξίας του γηπεδικού σκέλους του ακινήτου. Για την εφαρμογή της μεθόδου αυτής λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του γηπεδικού σκέλους σε σχέση με τα συγκριτικά στοιχεία και στη συνέχεια γίνεται επεξεργασία και κατάλληλη προσαρμογή των δεδομένων του δείγματος που αφορά σε όμοιες εκτάσεις στην άμεση και ευρύτερη περιοχή.

Τα ειδικά χαρακτηριστικά, τα οποία λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν από τη σχετική έρευνα είναι, ενδεικτικά τουλάχιστον, τα εξής:

- Τοποθεσία/θέση
- Θέα
- Προσβασιμότητα
- Καταλληλότητα Αξιοποίησης
- Μορφολογία εδάφους, κλίσεις κλπ.
- Όροι/περιορισμοί δόμησης/χρήσεις
- Πρόσωπο
- Μέγεθος, δυνατότητα κόμβων κλπ
- Βαθμός Ωρίμανσης Αξιοποίησης
- Δίκτυα υποδομής/συνδέσεις

Η εφαρμογή της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στην υπόθεση της υποκατάστασης βάσει της οποίας ένας σώφρων επενδυτής για να αγοράσει μια έκταση δεν θα πλήρωνε περισσότερο από μια εξίσου ικανοποιητική περίπτωση που θα κάλυπτε τις ανάγκες του για το σκοπό που προορίζει την έκταση.

Στην περίπτωσή μας, ως «εξίσου ικανοποιητική περίπτωση», που αντανakλά το υποκατάστατο γης, θεωρείται κάθε γήπεδο που θα μπορούσε να αποτελέσει το γηπεδικό σκέλος ενός συγκροτήματος αθλητικών εγκαταστάσεων που θα ήταν επαρκές για τη διασφάλιση της λειτουργίας και της κερδοφορίας του εγχειρήματος.

Σαφώς η έννοια της κερδοφορίας λαμβάνει υπόψη τις επιτρεπόμενες χρήσεις, την καταλληλότητα του χώρου και την οικονομική βιωσιμότητα σε όρους κόστους οφέλους. Κατά συνέπεια, τόσο το γηπεδικό σκέλος του ακινήτου όσο και το σύνολο του φυσικού αντικειμένου αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του συγκροτήματος με τις λειτουργίες του και την κοινωφελή χρήση του.

Κατά την διάρκεια της έρευνας αγοράς συλλέχθηκαν τα ακόλουθα συγκριτικά στοιχεία που αφορούν σε εκτάσεις και αξιοποιήσιμα οικόπεδα που είναι διαθέσιμα προς πώληση:

A/A	Τοποθεσία	Τιμή (€)	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή ανά μονάδα (€/μ²)	Σ.Δ.	Αξία ανά δομήσιμο τμ	Περιγραφή
1	Γαρίτσα	8.237.000	37.920	217	0,60	362	Εργοστασιακό συγκρότημα επεξεργασίας, το οποίο βρίσκεται σε κάκιστη κατάσταση εντός οικοπέδου 37.647 τ.μ
2	Ανεμόμυλος	500.000	420	1.190	1,40	850	οικόπεδο 420 τ.μ. στην περιοχή του Ανεμόμυλου. Πρόκειται για άρτιο και οικοδομήσιμο ακίνητο.
3	Γαρίτσα	320.000	600	533	0,40	1.333	Οικόπεδο 600τμ κοντά στο Αεροδρόμιο της Κέρκυρας. Το οικόπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με παροχή νερού και ρεύματος και χτίζει 240τμ για οικία .
4	Αεροδρόμιο	320.000	1.672	191	0,84	229	Οικόπεδο επίπεδο, πολύ κοντά στο αεροδρόμιο.
5	Αεροδρόμιο	180.000	1.000	180	0,40	450	Περιφραγμένη γη έκτασης 1000 μ² στην Κέρκυρα. Διαθέτει νερό, ηλεκτρικό ρεύμα. Δυνατότητα οικοδόμησης 400 μ².

Για την εκτίμηση της συγκεκριμένης έκτασης του συγκροτήματος ελήφθησαν υπόψη εκτάσεις στην ευρύτερη περιοχή, οι οποίες ωστόσο έχουν διαφορετικές ποιοτικές (επιτρεπόμενες χρήσεις γης) και ποσοτικές δυνατότητες ανάπτυξης (συντελεστή δόμησης και κάλυψης κλπ).

Βάσει των πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων του υπό αξιολόγηση ακινήτου, γίνονται οι απαραίτητες σταθμίσεις και προσαρμογές. Επίσης, ο βαθμός συγκρισιμότητας αναλύεται και αξιολογείται με την απόδοση βαρύτητας % ώστε τα επιμέρους στοιχεία του δείγματος να σταθμίζονται ανάλογα.

Το δείγμα κατάλληλων συγκριτικών στοιχείων εστιάζει στην ευρύτερη περιοχή της κεντρικής Κέρκυρας. Σύμφωνα με τα συγκριτικά στοιχεία, οι ζητούμενες τιμές και οι τιμές πράξεων έχουν μεγάλο εύρος. Τα ανώτερα επίπεδα τιμών του προαναφερθέντος εύρους αναφέρονται σε γήπεδα εντός του αστικού ιστού με δυνατότητες δόμησης και ως εκ τούτου, επιτυγχάνουν υψηλότερες τιμές.

Αντίθετα, γήπεδα στην άμεση περιοχή και πλησίον του αεροδρομίου, στην εκτός σχεδίου περιοχή, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως χώρος στάθμευσης οχημάτων με προοπτική να συμπεριληφθούν στο ΓΠΣ Κέρκυρας, έχουν τιμές από € 100 έως 200 το τετραγωνικό μέτρο.

Όπως προαναφέρθηκε η εφαρμογή της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων βασίζεται στην υπόθεση της υποκατάστασης βάσει της οποίας ένας σώφρων επενδυτής για να αγοράσει μια έκταση δεν θα πλήρωνε περισσότερο από μια εξίσου ικανοποιητική περίπτωση που θα κάλυπτε τις ανάγκες του για το σκοπό που προορίζει την έκταση.

Η έκταση επί της οποίας βρίσκεται το ΕΑΚ Κέρκυρας, δεσμεύεται από περιορισμό χρήσεων και συγκεκριμένα για αθλητικές εγκαταστάσεις (που εντάσσονται στις μη προσοδοφόρες και ανταγωνιστικές χρήσεις) ενώ έχει γίνει και παραχώρηση από την Γενική Γραμματεία Αθλητισμού για το σκοπό αυτό.

Λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα του δείγματος και τα χαρακτηριστικά της έκτασης υπό αξιολόγηση με τους σχετικούς θεσμικούς περιορισμούς, θεωρούμε ότι η εύλογη τιμή μονάδας για το γηπεδικό σκέλος του ακινήτου ανέρχεται σε **€ 55/μ²**. Σημειώνεται ότι στο σύνολο της επικράτειας δεν προκύπτει υπολειμματική αξία γης αθλητικών εγκαταστάσεων ικανή να ανταγωνιστεί τα επίπεδα αξιών γης κατάλληλης για οικιστική ή/και εμπορική αξιοποίηση καθώς σχεδόν στο σύνολο των εξεταζόμενων περιπτώσεων οι καθαρές ταμειακές ροές δεν αφήνουν περιθώρια για πρόσοδο που να μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί στη γη.

Για το τμήμα επιφάνειας 15.565,46 μ² το οποία ανήκει στην ΥΠΑ και χρησιμοποιείται από το ΕΑΚ Κέρκυρας, δεν υιοθετήθηκε αξία καθώς αφορά σε παραχώρηση, ενώ το συγκεκριμένο τμήμα γης δεν εμπεριέχεται και δεν είναι εγγεγραμμένο στις ιδιοκτησίες του ΕΑΚ.

Συνεπώς, η αξία γης που έχει παραχωρηθεί από την Γενική Γραμματεία Αθλητισμού στο ΕΑΚ Κέρκυρας κατά την 30η Ιουνίου 2025 εκτιμάται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των **€ 1.320.000 (Ένα Εκατομμύριο Τριακόσιες Είκοσι Χιλιάδες Ευρώ)**.

Περιγραφή	Επιφάνεια (μ²)	Αγοραία Αξία Γης (€/μ²)	Σύνολο (€)
Γη που έχει παραχωρηθεί από την Γενική Γραμματεία Αθλητισμού στο ΕΑΚ Κέρκυρας με αποκλειστική χρήση αθλητικές εγκαταστάσεις	23.996,50	55	1.319.808
Σύνολο Οικοπεδικού σκέλους (στρογ.)			1.320.000

ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ | ΓΕΝΙΚΑ

Για την εκτίμηση του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης (Υ.Κ.Α.) των εγκαταστάσεων του ΕΑΚ Κέρκυρας, τα ακόλουθα βήματα έχουν πραγματοποιηθεί:

1. Προσδιορίστηκε το κόστος αντικατάστασης (νέο) για αντίστοιχες εγκαταστάσεις (στάδιο, κλειστό γυμναστήριο , κλειστό κολυμβητήριο, κλειστό γήπεδο / προπονητήριο).

2. Το εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης (νέο) στη συνέχεια απομειώνεται ώστε να αντανakλά την απώλεια της αξίας του περιουσιακού στοιχείου που απορρέει από τη φυσική φθορά του αντικειμένου, τη λειτουργική του απόσβεση και την όποια οικονομική του απομείωση.

Το κόστος κατασκευής των αντίστοιχων νέων εγκαταστάσεων με παρόμοια χαρακτηριστικά και λειτουργικότητα λαμβάνεται υπόψη και εκφράζεται ως ένα μέσο κόστος για κάθε τύπο / χρήση / λειτουργία του ακινήτου.

Το κόστος αντικατάστασης περιλαμβάνει όλο τον απαιτούμενο εξοπλισμό και τις απαραίτητες εγκαταστάσεις και δίκτυα για την ορθή λειτουργία του συγκροτήματος καθώς τα στοιχεία αυτά έχουν θεωρηθεί ως αναπόσπαστα μέρη της αθλητικής εγκατάστασης.

Η ανάλυση βασίζεται στο τυπικό κόστος για το συγκεκριμένο τύπο κάθε αθλητικής εγκατάστασης, όπως αυτή θα μπορούσε να αναπαράγεται χρησιμοποιώντας τα τρέχοντα διαθέσιμα υλικά και τεχνολογίες. Κατά την εκτίμηση των στοιχείων του κόστους αντικατάστασης, η ανάλυση βασίζεται στις πληροφορίες που συγκεντρώθηκαν από την ελεύθερη αγορά.

Στο Παράρτημα Ι παρουσιάζονται αναλυτικά κόστη κατασκευής / αναβάθμισης αντίστοιχων εγκαταστάσεων στην ελληνική επικράτεια με στοιχεία από υλοποιημένες ή προγραμματισμένες κατασκευές αθλητικών εγκαταστάσεων.

Σημειώνεται ότι συγκεκριμένα ο προσδιορισμός του κόστους αντικατάστασης έχει βασιστεί σε ενδελεχή έρευνα τόσο για νέες υποδομές όσο και για παλαιότερες κατασκευές. Έγινε στάθμιση των στοιχείων βάσει των τρεχουσών τιμών ενώ σε σχέση με την εκτίμηση του 2023, έγινε αναπροσαρμογή τιμών βάσει του κατάλληλου δείκτη της Ελστάτ. Η έρευνα αφορά σε ένα πλήθος κατηγοριών (π.χ. ανοιχτά γήπεδα, γήπεδα με συμπληρωματικούς κλειστούς χώρους, ανακατασκευές τμημάτων κερκίδων σε αθλητικές εγκαταστάσεις, θέσεις κερκίδων σε αγωνιστικές πίστες και σε ιπποδρομιακά συγκροτήματα κλπ.), όπως φαίνεται στους συγκριτικούς πίνακες.

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ | ΣΤΑΔΙΑ

Για την εκτίμηση του κόστους αντικατάστασης του σταδίου λήφθηκαν υπόψη στοιχεία από αντίστοιχες εγκαταστάσεις. Οι υφιστάμενες κερκίδες του ΕΑΚ Κέρκυρας δε λήφθηκαν υπόψη καθώς είναι κλειστές με απόφαση της Περιφέρειας (κτίσματα, κερκίδες, γραφεία) για έλλειψη στατικής επάρκειας. Σύμφωνα με δημοσιεύματα του τύπου, η απόφαση κατεδάφισης των κερκίδων του Εθνικού Σταδίου έχει εκδοθεί ενώ έχει κοινοποιηθεί και η διακήρυξη για την ανάδειξη αναδόχου.

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς, τα κόστη κατασκευής για στάδια παρουσιάζουν μεγάλη διακύμανση τα οποία ξεκινούν από € 1,1 εκ και φτάνουν στα € 2,9 εκ.

Παράγοντες όπως κερκίδες, διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου, είδος χλοοτάπητα, αριθμός διαδρομών στίβου και Η/Μ εξοπλισμός επηρεάζουν σημαντικά το συνολικό κόστος.

Τα κόστη αναβάθμισης υφιστάμενων σταδίων έχουν και εκείνα μεγάλο εύρος και εξαρτώνται από το είδος των παρεμβάσεων. Το εύρος για εκτεταμένες εργασίες αναβάθμισης αντίστοιχου μεγέθους σταδίων κυμαίνεται στα επίπεδα των € 500.000 - € 900.000 και περιλαμβάνουν εργασίες όπως τοποθέτηση νέου ταρτάν και χλοοτάπητα, αποστραγγιστικά, προβολείς led, ανακαίνιση κύριων και βοηθητικών χώρων κ.α..

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου σταδίου με τις τιμαριθμικές αναπροσαρμογές, σε συνδυασμό με το ότι οι κερκίδες είναι σε αχρηστία λόγω ζητημάτων στατικής επάρκειας, το Υπολειπόμενο Κόστος Αντικατάστασης Νέου, ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των € 1.695.000.



ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ | ΚΛΕΙΣΤΟ ΓΗΠΕΔΟ ΚΑΛΑΘΟΣΦΑΙΡΙΣΗΣ

Το κλειστό γυμναστήριο αποτελεί το κεντρικό γυμναστήριο του ΕΑΚ και χρησιμοποιείται ως γήπεδο για καλαθοσφαίριση, πετοσφαίριση, χειροσφαίριση κλπ με κερκίδες 500 ατόμων, ύψος 11,50 μ και βοηθητικούς χώρους.

Τα κλειστά γήπεδα καλαθοσφαίρισης συχνά χρησιμοποιούνται ως χώρος φιλοξενίας πολλαπλών χρήσεων και το κόστος τους εξαρτάται από τη δυνατότητα φιλοξενίας διαφορετικών αθλημάτων σάλας, τους βοηθητικούς χώρους, τις ενεργειακές προδιαγραφές (πχ βιοκλιματικός σχεδιασμός), το μέγεθος της κερκίδας, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου και τους βοηθητικούς χώρους.

Η έρευνα συγκέντρωσε στοιχεία όπου τα κόστη κατασκευής για αντίστοιχα κλειστά γήπεδα ξεκινούν από τα επίπεδα των € 1,2 εκ και ξεπερνούν τα € 5,0 εκ. Τα δεδομένα και οι πληροφορίες για κατασκευές κλειστών συμπεριλαμβάνονται στο παράρτημα.

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου κλειστού γυμναστηρίου / γηπέδου καλαθοσφαίρισης με τις τιμαριθμικές αναπροσαρμογές, το Υπολειπόμενο Κόστος Αντικατάστασης Νέου, ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των € 3.616.000.



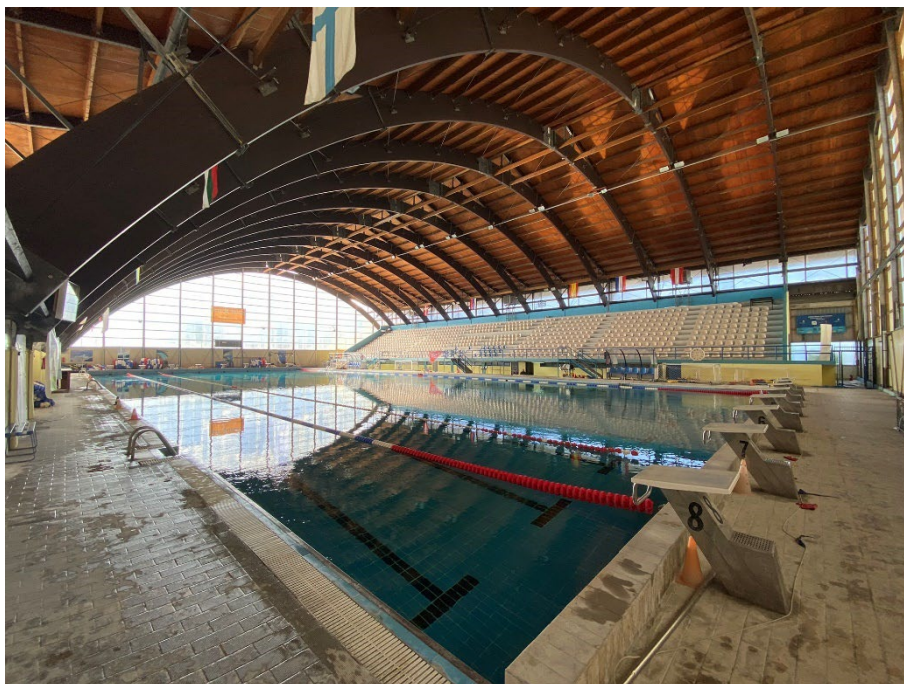
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ | ΚΛΕΙΣΤΟ ΚΟΛΥΜΒΗΤΗΡΙΟ

Το κλειστό κολυμβητήριο διαθέτει πισίνα 50 μ με 8 διαδρομές και παιδική πισίνα (εκμάθησης), αμφότερες θερμαινόμενες, αποδυτήρια, γραφεία, κερκίδα θεατών και λοιπές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις.

Σύμφωνα με την έρευνα αγοράς, τα κόστη κατασκευής για κλειστά κολυμβητήρια παρουσιάζουν μεγάλη διακύμανση τα οποία ξεκινούν από € 1,2 εκ και φτάνουν στα € 20 εκ στην περίπτωση του ΣΕΦ, όπου θα κατασκευαστεί Κέντρο Υδάτινου Αθλητισμού και Πολιτισμού.

Παράγοντες όπως μήκος διαδρομής (25 μ ή 50 μ), αριθμός διαδρομών, αριθμός και τύπος πισίνων, τύπος στέγαστρου, ενεργειακές προδιαγραφές (πχ βιοκλιματικός σχεδιασμός) και Η/Μ εξοπλισμός επηρεάζουν σημαντικά το συνολικό κόστος.

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου κλειστού κολυμβητηρίου με τις τιμαριθμικές αναπροσαρμογές, το Υπολειπόμενο Κόστος Αντικατάστασης Νέου, ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των € 6.215.000.



ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ | ΚΛΕΙΣΤΟ ΠΡΟΠΟΝΗΤΗΡΙΟ / ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ

Το κλειστό προπονητήριο αποτελεί τη νεότερη κατασκευή του ΕΑΚ Κέρκυρας και χρησιμοποιείται ως δευτερεύον γήπεδο για προπόνηση. Εναλλακτικά, χρησιμοποιείται ως γήπεδο καλαθοσφαίρισης, πετοσφαίρισης, χειροσφαίρισης με κερκίδες 140 ατόμων, ύψος 10 μ και βοηθητικούς χώρους.

Τα κλειστά γήπεδα προπόνησης με παρκέ συχνά χρησιμοποιούνται ως χώρος φιλοξενίας πολλαπλών χρήσεων και το κόστος τους εξαρτάται από τη δυνατότητα φιλοξενίας διαφορετικών αθλημάτων σάλας, τους βοηθητικούς χώρους, τις ενεργειακές προδιαγραφές (πχ βιοκλιματικό σχεδιασμό), το μέγεθος της κερκίδας, τη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου και τους βοηθητικούς χώρους.

Η έρευνα συγκέντρωσε στοιχεία όπου τα κόστη κατασκευής για αντίστοιχα κλειστά γήπεδα ξεκινούν από τα επίπεδα των € 1,2 εκ και ξεπερνούν τα € 2,7 εκ.

Λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά του κλειστού προπονητηρίου / γυμναστηρίου, το Υπολειπόμενο Κόστος Αντικατάστασης Νέου, ανέρχεται στο στρογγυλοποιημένο ποσό των € 1.695.000.



ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ | ΛΟΙΠΑ ΚΤΗΡΙΑ

Για τα λοιπά κτήρια που βρίσκονται εντός του ΕΑΚ Κέρκυρας, υιοθετήθηκε κόστος αντικατάστασης ανά τετραγωνικό μέτρο (€/μ²).

Ως εκ τούτου, οι εκτιμήσεις που προέρχονται από στοιχεία αγοράς, όπως αυτά εκφράζονται ανά μονάδα κόστους, εφαρμόζονται στα εκτιμώμενα κτήρια του συγκροτήματος. Το κόστος περιλαμβάνει τα οικοδομικά έργα αλλά όχι το μηχανολογικό εξοπλισμό που στεγάζει (πχ υποσταθμός ρεύματος, αντλιοστάσιο, λεβητοστάσιο).

Για τα κτήρια που δεν έχουμε πληροφορίες ως προς το έτος κατασκευής (α/α 5, 7, 8, 9) υιοθετήθηκε η χρονολογία που χρησιμοποιήθηκε για την εγκατάσταση με την οποία γειτνιάζουν.

Το κόστος αντικατάστασης έχει υπολογιστεί ανά τύπο κτηρίου στον ακόλουθο πίνακα:

A/A	Κτήριο / Χρήση	Έτος κατασκευής / εκτεταμένης ανακαίνισης	Επιφάνεια (μ²)	Κόστος Αντικατάστασης (€/μ²)
5	Γραφεία	2006	30	1000
6	Υποσταθμός ΔΕΗ	1992	46	700
7	Αποδυτήρια	2006	30	800
8	Υπό ανέγερση κτήριο αποδυτηρίων	υπό κατασκευή	45	360
9	Αντλιοστάσιο	2007	72	700
10	Λεβητοστάσιο	2006	19	700
11	Γραφεία	2003	118	1000

*Δεν έγινε τιμαριθμική αναπροσαρμογή καθώς κρίθηκε ότι οι αρχικές τιμές (με εξαίρεση τα γραφεία που αναπροσαρμόστηκαν θετικά) εμπίπτουν στα επίπεδα που δικαιολογούνται από την κατάσταση και τις προδιαγραφές των κτισμάτων.

ΥΠΟΔΟΜΗ & ΔΙΚΤΥΑ

Παρέχοντας μια ενδεικτική βάση εκτίμησης κόστους και λαμβάνοντας υπόψη ορισμένα ειδικά χαρακτηριστικά του κάθε κτηρίου θα πρέπει να αναφέρουμε ότι το σύνολο των δικτύων και υποδομών (π.χ. αδόμητες επιφάνειες, χώροι στάθμευσης, απαραίτητες ενσωματωμένες εγκαταστάσεις και υποδομή, όπως φωτισμός, δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευση και αποχέτευση κλπ) έχουν συμπεριληφθεί ως εντεταγμένα στα κτήρια. Οι εν λόγω εκτιμήσεις βασίζονται σε δεδομένα της αγοράς σύνθετων έργων και αναπτύξεων με εύλογους προϋπολογισμούς εργασιών.

ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Φυσιολογική Απομείωση ή Απαξίωση

Όπως προαναφέρθηκε, απομείωση λόγω φυσικής και τεχνικής φθοράς είναι μια μορφή απόσβεσης που εκφράζει την τμηματική κατ' έτος απώλεια αξίας που προκύπτει από την κανονική χρήση και την έκθεση σε φυσικά στοιχεία.

Η φυσική υποβάθμιση υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τον ακόλουθο τύπο: $\text{Ηλικία Κτιρίου} / (\text{Ηλικία Κτιρίου} + \text{υπολειπόμενη Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής}) = \% \text{ φυσιολογικής απαξίωσης}$. Κατά την διάρκεια της αυτοψίας ελήφθη υπόψη ο μέσος βαθμός συντήρησης για κάθε κτήριο ξεχωριστά και σύμφωνα με την ηλικία των κτηρίων και τις τότε προδιαγραφές.

Στην ανάλυσή μας, έχουμε χρησιμοποιήσει διαφορετικούς συντελεστές απόσβεσης για κάθε κτήριο θεωρώντας σε κάθε περίπτωση διαφορετική ωφέλιμη διάρκεια ζωής, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα:

A/A	Κτήριο / Χρήση	Ετήσια Φυσιολ. Απαξίωση	Συνολική Ωφέλιμη Διάρκεια Ζωής (έτη)
1	Στάδιο	1,50%	67
2	Κλειστό γυμναστήριο	2,50%	40
3	Κλειστό κολυμβητήριο	3,50%	29
4	Κλειστό προπονητήριο / γυμναστήριο	3,50%	33
5	Γραφεία	2,50%	40
6	Υποσταθμός ΔΕΗ	2,50%	40
7	Αποδυτήρια	2,50%	40
8	Υπό ανέγερση κτήριο αποδυτηρίων	2,50%	40
9	Αντλιοστάσιο	2,50%	40
10	Λεβητοστάσιο	2,50%	40
11	Γραφεία	2,50%	40

Λειτουργική Απαξίωση

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί ότι η μέθοδος του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης βασίζεται αποκλειστικά στην έννοια της αντικατάστασης του κτηρίου και των λοιπών στοιχείων του αντικειμένου εκτίμησης και δεν λαμβάνει εύκολα υπόψη το τι θα μπορούσε και τι θα ήταν διατεθειμένη η αγορά να καταβάλει ως τίμημα με βάσει τις συνθήκες της αγοράς.

Επιπροσθέτως η εφαρμογή των σχετικών απομειώσεων λόγω παλαιότητας και φυσιολογικής φθοράς πρέπει να σχετίζεται με το σχεδιασμό, την τυπολογία και τη δυνητική χρήση του κτίσματος σε μια περιοχή όπου πρέπει να ικανοποιείται κάποια σχετική ζήτηση.

Για τους παραπάνω λόγους πρέπει να αποδίδεται προσοχή στα χαρακτηριστικά του ακινήτου και να λαμβάνεται υπόψη το επενδυθέν κεφάλαιο, το οποίο ωστόσο ενδέχεται να μην αντανakλά τα επίπεδα τιμών που διαμορφώνονται από την προσφορά και τη ζήτηση για τέτοιου είδους ακίνητα.

Λόγω του ότι τα κτήρια αποτελούν απαραίτητες εγκαταστάσεις για την εύρυθμη λειτουργία του αθλητικού συγκροτήματος, δεν προκύπτει και δεν εφαρμόζεται κάποια λειτουργική απαξίωση για τη χωρική τους κατανομή και το μέγεθός τους. Εξάλλου η διασπορά τους και η χωροθέτησή τους στην ευρύτερη έκταση αντανakλάται στις αξίες του οικοπεδικού σκέλους που υπολείπονται εντατικών ανταγωνιστικών και εμπορικών χρήσεων.

Ωστόσο, η λειτουργική απαξίωση είναι μια μορφή απόσβεσης που προκύπτει από την τεχνολογική πρόοδο και τα αποτελέσματά της στο σχεδιασμό των κτηρίων και την κατανομή τους στο χώρο.

Οι αποσβέσεις αυτής της κατηγορίας ενδέχεται να προκύπτουν από αλλαγές στα υλικά, την τεχνική ή και την τεχνολογία των κατασκευών, στις προδιαγραφές βιοκλιματικών και ενεργειακά αποδοτικών κτηρίων, με αποτέλεσμα να δημιουργείται ανεπαρκής ή πλεονάζουσα φέρουσα ικανότητα, περιορισμένη χρησιμότητα κτιρίων και εγκαταστάσεων ή ακόμα και υπέρβαση δόμησης και διασποράς με υπερβολικές λειτουργικές δαπάνες.

Συγκεκριμένα λειτουργική απαξίωση προσδιορίστηκε και εντάχθηκε στους υπολογισμούς, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τις απαιτήσεις της αγοράς, όσο και τις προδιαγραφές και τα πρότυπα για την βιώσιμη άσκηση μιας τέτοιας δραστηριότητας στην περιοχή.

Αναλυτικά, για κάθε κτήριο εφαρμόστηκε μειωτικός συντελεστής ως ποσοστό 10% - 15% (ανάλογα την περίπτωση) που εκφράζει τη λειτουργική απαξίωση του κάθε κτηρίου τόσο λόγω μεγέθους όσο και λόγω προδιαγραφών, οι οποίες εκτός των άλλων αποκλίνουν από τις τρέχουσες επιταγές βιοκλιματικού σχεδιασμού και αποδοτικότητας.

Αποτέλεσμα Υ.Κ.Α. Μετά την Οικονομική Απαξίωση

Όπως προαναφέρθηκε, η οικονομική απαξίωση (ή εξωτερική απαξίωση) είναι η απώλεια της αξίας που προκύπτει από εξωτερικές επιρροές. Εξωτερικοί παράγοντες μπορεί να περιλαμβάνουν αλλαγή των οικονομικών συνθηκών, διαφοροποιήσεις στην επισκεψιμότητα ή π.χ. ανάγκη για καλύτερες υπηρεσίες. Επίσης, αλλαγές στη νομοθεσία, νέες ισορροπίες στον ανταγωνισμό ή / και διαφορετικοί περιβαλλοντικοί περιορισμοί αναδεικνύουν την εφαρμογή οικονομικής απαξίωσης.

Συγκεκριμένα, για τους σκοπούς της ανάλυσης κρίνεται σκόπιμο να υπάρξει απομείωση σε κάθε τμήμα του συγκροτήματος που έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο της ΥΠΑ. -έστω και συμβολικά – με την εφαρμογή συντελεστή οικονομικής απαξίωσης κατά κτήριο επί του δυτικού τμήματος γης. Επίσης, τα κτήρια επί του σταδίου συμπαράσύρονται στην προβληματική που αφορά την περιορισμένη χρήση του ευρύτερου χώρου χωρίς ενεργή ποδοσφαιρική ομάδα, με κατεδαφιστέες κερκίδες και με την περιορισμένη δυναμική της εγκατάστασης.



Άποψη του ΒΔ τμήματος του Αθλητικού Κέντρου

Ως εκ τούτου, εκτός από τη φυσιολογική (φυσική) απαξίωση, ένας βαθμός λειτουργικής απόσβεσης εφαρμόζεται στο σύνολο των κτηρίων ενώ οικονομική απομείωση συμβολικής τάξης μεγέθους 5% εφαρμόζεται στα γραφεία του παραχωρημένου (δυτικού) τμήματος γης. Το σύνολο των μεταβλητών της εφαρμογής του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης φαίνεται στον ακόλουθο πίνακα:

A/A	Κτήριο / Χρήση	Χρήση	Έτος κατασκευής / εκτεταμένης ανακαίνισης	Επιφάνεια (μ²)	Κόστος Αντικατάστασης Νέου (€)		Περίοδος Απαξίωσης (έτη)	Ετήσιος Συντ. Απαξίωσης	ΥΚΑ (€) μετα από φυσική απαξ. (στρογ.)	Συντ. Λειτουργ. Απαξίωσης	ΥΚΑ (€) μετα από λειτουργ. απαξ. (στρογ.)	Συντ. Οικονομ. Απαξίωσης	Συνολικό Υ.Κ.Α (€) (στρογ.)
1	Στάδιο	Αθλητικό στάδιο με στίβο 400 μ 6 διαδρομών, χλοοτάπητα, βαλβίδες για ρίψεις και διαδρόμους για λοιπά αθλήματα στίβου	2007	23.997	1.695.000		18	0,7649	1.297.000	15%	1.102.000	5%	1.047.000
2	Κλειστό γυμναστήριο	Χρήση ως γήπεδο για καλαθοσφαίριση, πετοσφαίριση, χειροσφαίριση με κερκίδες 500 ατόμων, ύψος 11,50 μ και βοηθητικούς χώρους	1981	2.673	3.616.000		44	0,3374	1.220.000	10%	1.098.000	5%	1.043.000
3	Κλειστό κολυμβητήριο	Κλειστό κολυμβητήριο το οποίο διαθέτει πισίνα 50 μ με 8 διαδρομές και παιδική πισίνα (εκμάθησης), αμφότερες θερμαινόμενες, αποδυτήρια, γραφεία, κερκίδα θεατών και λοιπές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις	1992	2.729	6.215.000		33	0,3213	1.997.000	10%	1.797.000	5%	1.707.000
4	Κλειστό προπονητήριο / γυμναστήριο	Χρήση ως δευτερεύον γήπεδο για προπόνηση πρωτίστως. Εναλλακτική χρήση ως γήπεδο καλαθοσφαίρισης, πετοσφαίρισης, χειροσφαίρισης με κερκίδες 140 ατόμων, ύψος 10 μ και βοηθητικούς χώρους	2006	902	1.695.000		19	0,5202	882.000	10%	794.000	5%	754.000
A/A	Κτήριο / Χρήση	Χρήση	Έτος κατασκευής / εκτεταμένης ανακαίνισης	Επιφάνεια (μ²)	Κόστος Αντικ/τασης (€/μ²)	Σύνολο (€)	Περίοδος Απαξίωσης (έτη)	Ετήσιος Συντ. Απαξίωσης	ΥΚΑ (€) μετα από φυσική απαξ. (στρογ.)	Συντ. Λειτουργ. Απαξίωσης	ΥΚΑ (€) μετα από λειτουργ. απαξ. (στρογ.)	Συντ. Οικονομ. Απαξίωσης	Συνολικό Υ.Κ.Α (€) (στρογ.)
5	Γραφεία	Στο χώρο του σταδίου, κτήριο 2 επιπέδων με οπλισμένο σκυρόδεμα	2006	30	1.000	30.250	19	0,6255	19.000	15%	16.000	5%	15.000
6	Υποσταθμός ΔΕΗ	Στην είσοδο του ΕΑΚ, ισόγειο κτήριο με οπλισμένο σκυρόδεμα	1992	46	700	32.200	33	0,4427	14.000	15%	12.000	0%	12.000
7	Αποδυτήρια	Στο βορειοανατολικό τμήμα του σταδίου, ισόγειο κτήριο με οπλισμένο σκυρόδεμα	2006	30	800	24.184	19	0,6255	15.000	15%	13.000	5%	12.000
8	Υπό ανέγερση κτήριο αποδυτηρίων	Στο βορειοανατολικό τμήμα του σταδίου, δίπλα από τα αποδυτήρια, % ολοκλήρωσης 40%	υπό κατασκευή	45	400	18.000	0	1,0000	18.000	15%	15.000	0%	15.000
9	Αντλιοστάσιο	Βόρεια του σταδίου, ισόγειο κτήριο με οπλισμένο σκυρόδεμα	2007	72	700	50.400	18	0,6412	32.000	15%	27.000	0%	27.000
10	Λεβητοστάσιο	Στο πλάι του κλειστού προπονητηρίου (#9) και στεγάζει τις εγκαταστάσεις για τη θέρμανση αυτού, ισόγειο κτήριο με οπλισμένο σκυρόδεμα	2006	19	700	13.538	19	0,6255	8.000	15%	7.000	0%	7.000
11	Γραφεία	Όροφος γραφείων πάνω από το κλειστό γυμναστήριο (#1) με χρήση από το Σύνδεσμο Διαιτητών Ποδοσφαίρου Κέρκυρας και λοιπούς φορείς, συμβατική κατασκευή με οπλισμένο σκυρόδεμα	2003	118	1.000	117.760	22	0,5809	68.000	15%	58.000	5%	55.000
	Σύνολο			6.665					5.570.000		4.939.000		4.694.000

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ – ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ

Λαμβάνοντας υπόψη τις ως άνω παραδοχές και σύμφωνα με τα στοιχεία της αγοράς, τις αποσβέσεις και απαξιώσεις και τα χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης με τις αθλητικές χρήσεις, η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία του ακινήτου του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Κέρκυρας, σύμφωνα με την Μέθοδο Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης κατά την 30η Ιουνίου 2025, εκτιμάται στο συνολικό ποσό των **€ 6.014.000 (Έξι Εκατομμύρια Δεκατέσσερεις Χιλιάδες Ευρώ).**

Περιγραφή	Εύλογη Αξία (€) 30 Ιουνίου 2025
Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Κέρκυρας το οποίο αποτελείται από στάδιο, κλειστό κολυμβητήριο, κλειστό γήπεδο πολλαπλών χρήσεων, κλειστό προπονητήριο και λοιπές εγκαταστάσεις	6.014.000

Οι Εύλογες Αξίες επιμερίζονται ως εξής:

Περιγραφή	Αξία (€)
Αξία κτηριακών εγκαταστάσεων	4.694.000
Αξία γης	1.320.000
Σύνολο (στρογ.)	6.014.000

Η εύλογη αξία υπολογίζεται με τις τρέχουσες χρήσεις (value in use – αθλητικές κοινωφελείς χρήσεις) με τα κτηριακά κελύφη ως έχουν και για λαμβάνοντας υπόψη τη λειτουργία για την οποία έχουν κατασκευαστεί.

Η εκτίμηση γίνεται με τρέχουσες χρήσεις, λειτουργίες και αναπτύξεις του αθλητικού κέντρου. Δηλαδή ως έχει και ευρίσκεται με την χρήση και τη δόμηση που έχει αποδοθεί. Η δεσμευμένη κεφαλαιακή αξία επιμερίζεται στα διακριτά τμήματα του αθλητικού κέντρου ενώ υπολογίζεται ως άθροισμα του οικοπεδικού σκέλους και του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων και πάντα στη βάση της αθλητικής χρήσης και του κοινωφελούς χαρακτήρα.

Σημειώνεται ότι η ανάλυση δεν περιλαμβάνει την γη επιφάνειας 15.565 τμ, που έχει παραχωρηθεί ως ιδιοκτησία της ΥΠΑ στο αθλητικό κέντρο (και η οποία δεν εμπεριέχεται στις ιδιοκτησίες του ΕΑΚ). Σε περίπτωση που προστεθεί η παραχωρημένη γη, τότε η εύλογη αξία ανέρχεται στο ποσό των **€ 6.870.000 (Έξι Εκατομμύρια Οκτακόσιες Εβδομήντα Χιλιάδες Ευρώ).**

ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ

ΕΠΙΜΕΡΙΣΜΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η εκτίμηση μισθωτικής αξίας γίνεται λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες χρήσεις, λειτουργίες και αναπτύξεις του αθλητικού κέντρου. Δηλαδή ως έχει και ευρίσκεται με την χρήση και τη δόμηση που έχει αποδοθεί.

Η δεσμευμένη κεφαλαιακή αξία επιμερίζεται στα διακριτά τμήματα ή ζώνες του αθλητικού κέντρου.

Κάποιες ζώνες του αθλητικού κέντρου, όπως τα δυνητικά εμπορεύσιμα **πάρκιγκ**, εκτιμώνται με προσέγγιση συγκριτικής μεθόδου. Το ίδιο ισχύει και για κάποιες **επιφάνειες γραφείων** που στεγάζονται σε **κτήρια/ζώνες αθλητικών τμημάτων**. Άρα οι ζώνες που θα μπορούσαν να χρησιμοποιούνται για στάθμευση και δύο χώροι γραφείων, εκτιμώνται με συγκριτική μέθοδο.

Οι μισθωτικές αξίες του σταδίου, των γυμναστηρίων, του κολυμβητηρίου και των υπαίθριων χώρων άθλησης (στάδιο και υπαίθρια γήπεδα), εκτιμώνται σύμφωνα με ζώνες, που αφορούν σε καθαρά αθλητικές χρήσεις, και υπολογίζονται ως το γινόμενο κατάλληλου συντελεστή απόδοσης επί της κεφαλαιακής αξίας που προκύπτει από το άθροισμα του οικοπεδικού σκέλους και του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων και πάντα στη βάση της αθλητικής χρήσης και του κοινωφελούς χαρακτήρα.

Η διάκριση σε ζώνες γίνεται καθαρά για εκτιμητικούς σκοπούς καθώς βάσει του νομικού καθεστώτος του ακινήτου και του χαρακτήρα του συγκροτήματος το συγκρότημα είναι ενιαίο. Κατά συνέπεια, οι όποιες ζώνες δεν γίνεται να αποσπαστούν και να μεταβιβαστούν.

Για τους σκοπούς της άσκησης, το συγκρότημα επιμερίζεται με βάση τις λειτουργίες και τις επί μέρους ενότητες στις εξής ζώνες:

- Στάδιο στίβου με περιβάλλοντα χώρο (με υπόθεση κατεδάφισης της δυτική κερκίδα)
- Κλειστό γυμναστήριο / γήπεδο μπάσκετ με κερκίδα
- Κλειστό κολυμβητήριο με κερκίδα
- Κλειστό προπονητήριο / γυμναστήριο
- Ζώνη στάθμευσης Π1
- Ζώνη στάθμευσης Π2
- Ζώνη στάθμευσης Π3
- Ζώνη στάθμευσης Π4
- Ζώνη ανοιχτών γηπέδων μπάσκετ

ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

Ειδικά για τις επιφάνειες του συγκροτήματος, που θα μπορούσαν να διατεθούν ως χώροι στάθμευσης, εφαρμόζεται συγκριτική προσέγγιση, ώστε να αντικατοπτρίζεται δυνητικό εισόδημα που μπορεί να προκύψει από την υπάρχουσα ζήτηση λόγω της εγγύτητας στο αεροδρόμιο και στη σύνδεση των χώρων με το οδικό δίκτυο.

Επιφάνειες που δεν αξιοποιούνται και αδόμητοι χώροι που δεν είναι έχουν καίριο και ζωτικό βοηθητικό ρόλο στις αθλητικές λειτουργίες των εγκαταστάσεων θεωρείται ότι δύναται να εκμισθώνονται ως υπαίθριοι χώροι στάθμευσης.

Στην επιφάνεια της κάθε ζώνης υπολογίζεται συγκεκριμένος αριθμός θέσεων λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων, και θέσεις που προορίζονται για ΑΜΕΑ και θέσεις με σταθμούς φόρτισης. Πρόκειται για ζώνες, στις οποίες υπολογίζεται έσοδο από στάθμευση.



Λόγω του ενιαίου και αδιαίρετου του συγκροτήματος και της θεσμοθετημένης χρήσης, η δυνητική εμπορική εκμετάλλευση των υπαίθριων πάρκινγκ με τη βέλτιστη εμπορική χρήση (και όχι με την απονεμημένη και θεσμοθετημένη κοινωφελή χρήση) δεν θα πρέπει να συγχέεται με την εύλογη αξία. Συγκεκριμένα, η εύλογη αξία δεν γίνεται να υπολογίζεται με κεφαλαιοποίηση εσόδων από εμπορικές χρήσεις αλλά από έσοδα που προκύπτουν από τις υπάρχουσες απονεμημένες χρήσεις, ενώ θα πρέπει να αποκλείεται κάθε έννοια απόσπασης ή και παρακώλυσης των βασικών κοινωφελών λειτουργιών του συγκροτήματος.

Ο χώρος με στοιχεία Π4 - που δεν είναι διαμορφωμένος - θεωρείται ότι θα λάβει τη σχετική άδεια εισόδου - εξόδου ΙΧ οχημάτων και ότι θα διαμορφωθεί σε χώρο στάθμευσης με ασφαλτόστρωση και διαγραμμίσεις βάσει των κατάλληλων προδιαγραφών. Στην παρούσα

φάση υπολογίζεται μόνο η γη χωρίς επιπλέον κεφαλαιακά κόστη και υποδομή. Για τις ζώνες Π1, Π2 & Π3, η μισθωτική αξία βασίζεται στην υπόθεση των σχετικών αδειοδοτήσεων και προδιαγραφών.

Δεδομένων των υψηλών τιμών που αναφέρονται για περιπτώσεις εκτάσεων κατάλληλων για υπαίθρια στάθμευση στην άμεση περιοχή του αεροδρομίου και λαμβάνοντας υπόψη και τιμές ανά θέση στάθμευσης σε καίρια συγκοινωνιακά πεδία και πύλες επαρχιακών προορισμών (πχ. θέσεις πλησίον περιφερειακών αεροδρομίων επαρχιακών τουριστικών προορισμών, θέσεις πλησίον λιμένων, κλπ.) καταλήξαμε στην άποψη ότι η διαβάθμιση τιμών θέσεων στάθμευσης με μέσες μηνιαίες τιμές για ετήσια μίσθωση, θα έχει ως εξής:

Στοιχείο Ζώνης	Επιφάνεια (μ²)	Αριθμός θέσεων	Μεικτή Επιφάνεια / θέση	Μέση Τιμή ανά θέση /μήνα (€)	Μέση Μηνιαία Μισθωτική Αξία (€)
Π1	2.200	90	24	70	6.300
Π2	1.000	42	24	60	2.520
Π3	950	40	24	49	1.960
Π4	3.000	100	25	56	5.600

Σημειώνεται ότι η διαβάθμιση τιμών έχει να κάνει με την οδική προσβασιμότητα και την απόσταση από τις εισόδους του κέντρου καθώς επίσης και από τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της κάθε ζώνης. Επίσης, ελήφθη υπόψη το πλήθος των διαθέσιμων θέσεων, η έντονη εποχικότητα της σεζόν καθώς και ένα περιθώριο κερδοφορίας, ώστε να καθίστανται βιώσιμα τα μισθώματα.

Ειδικά για το Π4, λαμβάνεται υπόψη ότι υπολείπεται στην υλικοτεχνική υποδομή (ως έχει) και, παρά το μεγάλο πλεονέκτημα της άμεσης πρόσβασης από το οδικό δίκτυο, έχει τη μεγαλύτερη απόσταση από το αεροδρόμιο.

ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Οι επιφάνειες δύο χώρων γραφείων, που δεν αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα των αθλητικών δραστηριοτήτων, εκτιμώνται βάσει συγκριτικών στοιχείων, που συλλέχθηκαν από την περιοχή. Τα στοιχεία αυτά σταθμίζονται και αξιολογούνται, λαμβάνοντας υπόψη τα ειδικά χαρακτηριστικά του αντικειμένου εκτίμησης (ένταξη σε μη εμπορικό συγκρότημα ειδικών χρήσεων, θέση εκτός κέντρου, μέγεθος, περιορισμένη προβολή & αισθητική κλπ.).

Το δείγμα συλλέχθηκε και αναλύθηκε με βάση τις πληροφορίες για τις ζητούμενες τιμές, τη θέση, τα ποσοτικά και ποιοτικά χαρακτηριστικά του κάθε ακινήτου κλπ. Τα στοιχεία αυτά συνδράμουν με την παρουσία τους στη διαμόρφωση των επίπεδων τιμών των ακινήτων και για το λόγο αυτό αξιολογούνται.

Τοποθεσία: Σταθμίσεις γίνονται σε σχέση με την τοποθεσία, καθώς λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της άμεσης περιοχής. Πρόκειται για χώρος εκτός εμπορικού κέντρου.

Μέγεθος: Ως προς το μέγεθος, γίνεται στάθμιση καθώς πρόκειται για μεταβλητή που, ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της ζήτησης στην περιοχή, επηρεάζει την τιμή και το βαθμό εμπορευσιμότητας του ακινήτου. Οι σταθμίσεις έγιναν με την παραδοχή ότι μικρότερου μεγέθους ιδιοκτησίες απορροφώνται πιο εύκολα στην τοπική αγορά. Αντιθέτως, ιδιοκτησίες μεγαλύτερου μεγέθους θεωρείται ότι είναι πιο δύσκολα απορροφήσιμες στην αγορά.

Έκπτωση Ζητούμενης Τιμής: Στις ζητούμενες τιμές γίνεται απομείωση της τάξης του 15%, ποσοστό που θεωρείται εύλογο να προκύψει κατόπιν διαπραγματεύσεων και λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά των ακινήτων.

Θέα /πρόσοψη/ προβολή: Σε κάποιες περιπτώσεις η θέα, η πρόσοψη και η προβολή επιδέχεται διαφορετικό συντελεστή σε σχέση με άλλα συγκριτικά ακινήτων με διαφορετικά χαρακτηριστικά. Δεν υπάρχει προβολή για τα συγκεκριμένα γραφεία. Η προβολή είναι αρκετά περιορισμένου βαθμού.

Λειτουργικότητα & Κατάσταση Συντήρησης: Ανάλογα με την κατάσταση του εκτιμώμενου γίνονται και αντίστοιχες σταθμίσεις. Τα εκτιμώμενα υστερούν σημαντικά ως προς τα συγκριτικά στοιχεία.

Περιορισμός Χρήσεων / Λειτουργιών: Τα εκτιμώμενα απομειώνονται κατά ένα ποσοστό λόγω του ότι εντάσσονται σε ένα ευρύτερο σύμπλεγμα με ειδικές αθλητικές χρήσεις ενώ η λειτουργικότητά τους είναι συνυφασμένη με τον αρχικό σχεδιασμό και τις προδιαγραφές του αθλητικού κέντρου.

Επίσης, ο βαθμός συγκρισιμότητας αναλύεται και αξιολογείται με την απόδοση βαρύτητας % ώστε τα επιμέρους στοιχεία του δείγματος να σταθμίζονται ανάλογα με το βαθμό εκτιμητικής συγκρισιμότητας. Μεγαλύτερη βαρύτητα συνήθως έχουν συγκριτικά καθώς όμοια με το υπό μελέτη και στοιχεία που βασίζονται σε πράξεις και όχι σε ζητούμενες τιμές. Στην εν λόγω περίπτωση εφαρμόζεται ίδια στάθμιση.

Σημειώνεται ότι λόγω των εξαιρετικά χαμηλών επιφανειών των δύο γραφειακών χώρων στην συνολική επιφάνεια του συγκοτήματος, δεν γίνεται αφαίρεση των όποιων αναλογιών τους στη γη των ευρύτερων αθλητικών εγκαταστάσεων στις οποίες στεγάζονται. Στις επιφάνειες γραφειακών χώρων αποδίδονται μισθωτικές αξίες βάσει αγοραίων αξιών και σχετικών σταθμίσεων.

A/A	Τοποθεσία	Τιμή (€)	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή ανά μονάδα (€/μ²)	Περιγραφή	Τοποθεσία	Μέγεθος	Έκπτωση ζητούμενης τιμής	Θέα /πρόσωση/ προβολή	Λειτουργικότη. & Κατάσταση Συντήρησης	Περιορισμός Χρήσεων / Λειτουργιών	Προσαρμοσμένη Τιμή (€/μ²)	Συντ. Βαρύτητας (%)	Σταθμισμένη Τιμή (€/μ²)
1	Σαρόκο	700	33	21,2	Γραφείο στην περιοχή Σαρόκο. Αποτελείται από δύο χώρους, ένα μικρό μπάνιο και ένα μικρό χολ στην είσοδο. Βρίσκεται σε καλαίσθητο επαγγελματικό κτίριο, αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση, όπου στεγάζονται κυρίως ιατροί. Διαθέτει δύο μεγάλα παράθυρα και μπαλκόνι. Β όροφος.	-30%	0%	-15%	-30%	-20%	-30%	4,9	20%	1,0
2	Κέντρο	750	52	14,4	Κεντρική Κέρκυρα γραφείο στον 1ο όροφο επιφάνειας 52 τ.μ. Αποτελείται από 2 χώρους, κουζίνα, μπάνιο. Είναι κατασκευασμένο το 1998 και διαθέτει θέα σε αστικό τοπίο. Α όροφος	-30%	0%	-15%	-30%	-20%	-30%	3,4	20%	0,7
3	Κέντρο	750	59	12,7	Επαγγελματικός χώρος 59τμ, 1ου ορόφου, μόλις λίγα μέτρα από την πλατεία Σαρόκο. Α όροφος	-30%	0%	-15%	-20%	-20%	-30%	3,4	20%	0,7
4	Κέντρο	800	60	13,3	Επιπλωμένο ακίνητο 60μ2 με δωμάτιο αναμονής, μεγάλο κυριο δωμάτιο, κουζίνα / γαφείο, μπανιο και βεραντα. Κλιματισμο. Ισόγειο.	-20%	0%	-15%	-20%	-30%	-30%	3,6	20%	0,7
5	Σολάρι	850	48	17,7	Διατίθεται προς ενοικίαση γραφείο 47, 5 τ.μ. στον 1ο όροφο, στην περιοχή Σολάρι της Κέρκυρας. Το ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση και αποτελείται από τρεις ξεχωριστούς χώρους. Κατάλληλο για ιατρείο, λογιστικό γραφείο, εταιρεία παροχής υπηρεσιών ή άλλες επαγγελματικές χρήσεις.	-20%	0%	-15%	-20%	-30%	-30%	4,7	20%	0,9
													100%	4,00

Από την ανάλυση των παραπάνω συγκριτικών στοιχείων, κρίνεται εύλογη η τιμή μονάδας των € 4/μ²/μήνα για την εκμισθώσιμη επιφάνεια των γραφείων του κτηρίου στο στάδιο και € 2,4/μ²/μήνα για τον όροφο γραφείων πάνω από το κλειστό γυμναστήριο (λόγω μεγέθους, εξωτερικής σκάλας-περιορισμένης πρόσβασης, προδιαγραφών αμεα κλπ).

Χρήση	Περιγραφή	Επιφάνεια (μ ²)	Μισθωτική Αξία (€) / έτος	Μισθωτική Αξία (€) / μήνα
Γραφεία	Στο χώρο του σταδίου, κτήριο 2 επιπέδων με οπλισμένο σκυρόδεμα	30	1.452	121
Γραφεία	Όροφος γραφείων πάνω από το κλειστό γυμναστήριο (#1) με χρήση από το Σύνδεσμο Διαιτητών Ποδοσφαίρου Κέρκυρας και λοιπούς φορείς, συμβατική κατασκευή με οπλισμένο σκυρόδεμα	118	3.391	283

ΜΙΣΘΩΤΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Όπως ήδη αναφέρθηκε, οι μισθωτικές αξίες του σταδίου, των γυμναστηρίων, του κολυμβητηρίου και των υπαίθριων χώρων άθλησης (στάδιο και υπαίθρια γήπεδα), εκτιμώνται σύμφωνα με ζώνες, που αφορούν σε καθαρά αθλητικές χρήσεις, και υπολογίζονται ως το γινόμενο κατάλληλου συντελεστή απόδοσης επί της κεφαλαιακής αξίας που προκύπτει από το άθροισμα του οικοπεδικού σκέλους και του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης των κτηριακών εγκαταστάσεων και πάντα στη βάση της αθλητικής χρήσης και του κοινωφελούς χαρακτήρα.



Η διάκριση σε ζώνες γίνεται καθαρά για εκτιμητικούς σκοπούς καθώς βάσει του νομικού καθεστώτος του ακινήτου και του χαρακτήρα του συγκροτήματος το συγκρότημα είναι ενιαίο. Κατά συνέπεια, οι όποιες ζώνες δεν γίνεται να αποσπαστούν και να μεταβιβαστούν.

Κεφαλαιακή Αξία Οικοπέδικού Σκέλους (€)	Επιφάνεια (μ²)	Τιμή ανά μονάδα (€/μ²)	Αξία (€)
Στάδιο στίβου με περιβάλλοντα χώρο (με υπόθεση κατεδάφισης της δυτική κερκίδας)	19.000	17	323.000
Κλειστό γυμναστήριο / γήπεδο μπάσκετ με κερκίδα	2.730	85	232.050
Κλειστό κολυμβητήριο με κερκίδα	3.800	80	304.000
Κλειστό προπονητήριο / γυμναστήριο	1.200	80	96.000
Ζώνη στάθμευσης Π1	2.200	180	396.000
Ζώνη στάθμευσης Π2	1.000	135	135.000
Ζώνη στάθμευσης Π3	950	126	119.700
Ζώνη στάθμευσης Π4	3.000	148	442.800
Ζώνη ανοιχτών γηπέδων μπάσκετ	3.100	41	127.100
Λοιπά - Εσωτερικοί οδοί πρόσβασης	2.582	0	0

Λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης ανά αθλητική εγκατάσταση ανά ζώνη, και τον επιμερισμό των αξιών ανά ζώνη γης, έχουμε τις εξής μισθωτικές αξίες:

Χρήση	Περιγραφή	Υ.Κ.Α. (€) (στρογ.)	Αξία Γης (€) για Αθλητική Χρήση	Συντ. Απόδοσης	Μισθωτική Αξία (€) / έτος	Μισθωτική Αξία (€) / μήνα
Στάδιο	Αθλητικό στάδιο με στίβο 400 μ 6 διαδρομών, χλοοτάπητα, βαλβίδες για ρίψεις και διαδρόμους για λοιπά αθλήματα στίβου	1.047.000	323.000	2,8%	38.360	3.197
Κλειστό γυμναστήριο	Χρήση ως γήπεδο για καλαθοσφαίριση, πετοσφαίριση, χειροσφαίριση με κερκίδες 500 ατόμων, ύψος 11,50 μ και βοηθητικούς χώρους	1.043.000	232.050	4,5%	57.377	4.781
Κλειστό κολυμβητήριο	Κλειστό κολυμβητήριο το οποίο διαθέτει πισίνα 50 μ με 8 διαδρομές και παιδική πισίνα (εκμάθησης), αμφότερες θερμαινόμενες, αποδυτήρια, γραφεία, κερκίδα και λοιπές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις	1.707.000	304.000	3,0%	60.330	5.028
Κλειστό προπονητήριο / γυμναστήριο	Χρήση ως δευτερεύον γήπεδο για προπόνηση πρωτίστως. Εναλλακτική χρήση ως γήπεδο καλαθοσφαίρισης, πετοσφαίρισης, χειροσφαίρισης με κερκίδες 140 ατόμων, ύψος 10 μ και βοηθητικούς χώρους	754.000	96.000	3,0%	25.500	2.125
Ανοιχτά Γήπεδα Μπάσκετ	Υπαίθρια, περιφραγμένα, ασφαλτοστρωμένα και φωπιζόμενα, που εκτείνονται ανάμεσα από το κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης και το κλειστό κολυμβητήριο.	20.000	127.100	3,0%	4.413	368



ΣΥΝΟΛΟ ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ

Σύμφωνα με τις παραπάνω αναλύσεις και παραδοχές, και πάντα βάσει των χρήσεων και των χαρακτηριστικών του συγκροτήματος και των επί μέρους ζωνών του, έχουμε τον κάτωθι συγκεντρωτικό πίνακα μισθωτικών αξιών:

Χρήση	Περιγραφή	Μισθωτική Αξία (€) / έτος	Μισθωτική Αξία (€) / μήνα	Μισθωτική Αξία (€) / μήνα / τμ
Στάδιο	Αθλητικό στάδιο με στίβο 400 μ 6 διαδρομών, χλοοτάπητα, βαλβίδες για ρίψεις και διαδρόμους για λοιπά αθλήματα στίβου	38.360	3.197	0,13
Κλειστό γυμναστήριο	Χρήση ως γήπεδο για καλαθοσφαίριση, πετοσφαίριση, χειροσφαίριση με κερκίδες 500 ατόμων, ύψος 11,50 μ και βοηθητικούς χώρους	57.377	4.781	1,79
Κλειστό κολυμβητήριο	Κλειστό κολυμβητήριο το οποίο διαθέτει πισίνα 50 μ με 8 διαδρομές και παιδική πισίνα (εκμάθησης), αμφότερες θερμαινόμενες, αποδυτήρια, γραφεία, κερκίδα και λοιπές υποστηρικτικές εγκαταστάσεις	60.330	5.028	1,84
Κλειστό προπονητήριο / γυμναστήριο	Χρήση ως δευτερεύον γήπεδο για προπόνηση πρωτίστως. Εναλλακτική χρήση ως γήπεδο καλαθοσφαίρισης, πετοσφαίρισης, χειροσφαίρισης με κερκίδες 140 ατόμων, ύψος 10 μ και βοηθητικούς χώρους	25.500	2.125	2,36
Ανοιχτά Γήπεδα Μπάσκετ	Υπαίθρια, περικυκλωμένα, ασφαλτοστρωμένα και φωτισόμενα, που εκτείνονται ανάμεσα από το κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης και το κλειστό κολυμβητήριο.	4.413	368	0,13
Χρήση	Περιγραφή	Μισθωτική Αξία (€) / έτος	Μισθωτική Αξία (€) / μήνα	Μισθωτική Αξία (€) / μήνα / τμ
Γραφεία	Στο χώρο του σταδίου, κτήριο 2 επιπέδων με οπλισμένο σκυρόδεμα	1.452	121	4,00
Γραφεία	Όροφος γραφείων πάνω από το κλειστό γυμναστήριο (#1) με χρήση από το Σύνδεσμο Διαιτητών Ποδοσφαίρου Κέρκυρας και λοιπούς φορείς, συμβατική κατασκευή με οπλισμένο σκυρόδεμα	3.391	283	2,40
Π1	Επιφάνεια, ασφαλτοστρωμένη, με διαγραμμίσεις θέσεων, κοντά στην κεντρική είσοδο του συγκροτήματος με εύκολη πρόσβαση. Σχετικά υψηλή εμπορικότητα λόγω θέσης.	75.600	6.300	2,86
Π2	Επιφάνεια, ασφαλτοστρωμένη, με διαγραμμίσεις θέσεων, Στην ανατολική πλευρά του κολυμβητηρίου. Γραμμική διάταξη. Στο κεντρικό τμήμα του συγκροτήματος αλλά μακριά από τις πύλες εισόδου.	30.240	2.520	2,52
Π3	Επιφάνεια, ασφαλτοστρωμένη, με διαγραμμίσεις θέσεων, Στην ανατολική πλευρά του κλειστού γυμναστηρίου. Γραμμική διάταξη και μακριά από τις πύλες εισόδου του συγκροτήματος.	23.520	1.960	2,06
Π4	Επιφάνεια, μη ασφαλτοστρωμένη, χωρίς διαγραμμίσεις θέσεων, Στην βόρεια πλευρά του σταδίου (ΒΑ ως προς το συγκρότημα), με δυνατότητα άμεσης πρόσβασης από το δημοτικό οδικό δίκτυο μέσω νέας εισόδου.	67.200	5.600	1,87

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ

Σύμφωνα με τις αναλύσεις που έγιναν και τις βασικές παραδοχές, και λαμβάνοντας υπόψη τα θεσμικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, καθώς επίσης και τον κοινωνοφελή χαρακτήρα του, η μισθωτική αξία του συγκροτήματος εκτιμάται σε **€ 387.384 (Τριακόσιες Ογδόντα Επτά Χιλιάδες Τριακόσια Ογδόντα Τέσσερα Ευρώ)** κατ' έτος ή **€ 32.282 το μήνα**.

Σημειώνεται ότι τα μισθώματα που υπολογίζονται αφορούν την πλήρη δέσμευση της κάθε αθλητικής εγκατάστασης τόσο σε χώρο όσο και σε διαθέσιμο χρόνο. Σε περίπτωση που γίνεται μίσθωση που δεν αφορά στο σύνολο της εγκατάστασης αλλά τμήμα της τότε θα πρέπει να υπολογίζονται χρεώσεις ανά συγκεκριμένο τμήμα χώρου και για συγκεκριμένο χρόνο (πχ ώρες, μέρες, μήνες, κλπ) χωρίς να αγνοείται το ενδεχόμενο μιας επιπλέον επιβάρυνσης για την αναλογία του κοινόχρηστων και βοηθητικών χώρων (αποδυτήρια, διάδρομοι εισόδου κλπ).

Οι αναγραφόμενες μισθωτικές αξίες ανά εγκατάσταση δεν αφορούν βραχυχρόνιες μισθώσεις (ήτοι προσωρινές μεμονωμένες εκδηλώσεις και εκθέσεις) αλλά ούτε και μακροχρόνιες μισθώσεις (με διάρκεια άνω των 12 ετών και μέχρι ενενήντα εννέα 99 έτη).

Σε περιπτώσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων απαιτείται ανάλυση μεθόδου κερδών με προβλέψεις δυνητικών εσόδων και καθαρών αποτελεσμάτων, ανάλογα με την εκδήλωση καθώς επίσης και την έκταση και ένταση αυτής.

Σε μακροχρόνιες αναλύσεις θα πρέπει να εφαρμόζεται ανάλυση ταμειακών ροών με συνυπολογισμό -μεταξύ άλλων- της κεφαλαιακής δαπάνης, της διάρκειας της μίσθωσης, των ετησίων εσόδων και εξόδων, των δεικτών βιωσιμότητας κλπ., στη βάση συγκεκριμένου προτεινόμενου business plan με προϋπολογισμό, συγκεκριμένη κτιριολογική διάταξη, χρήσεις γης κ.α.

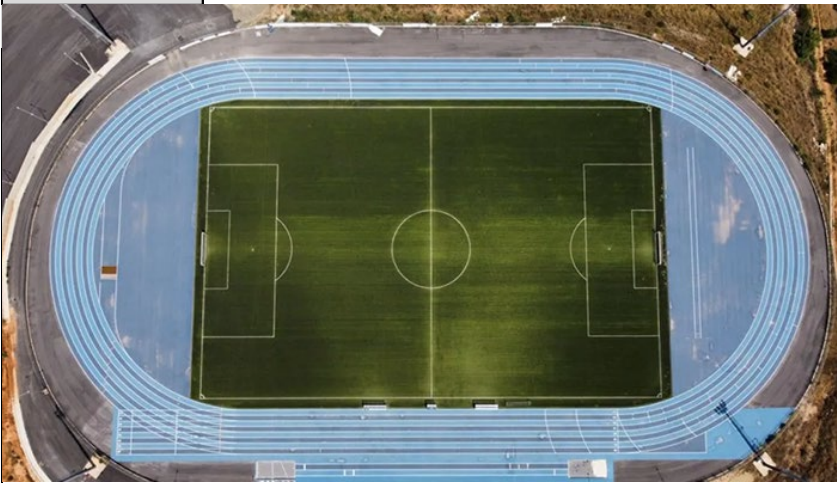
Επίσης, σε περίπτωση που προκύψει σημαντική αλλαγή, τόσο εσωτερική στο συγκρότημα (πχ ανακαινίσεις, αλλαγές χώρων, προσθήκες κλπ) όσο και εξωτερική (πχ συνθήκες αγοράς, χρήσεις γης κλπ) χρειάζεται αναθεώρηση.



Ενδεικτική χρωματική απεικόνιση των όλων των ζωνών του συγκροτήματος

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΚΟΣΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

ΚΟΣΤΟΣ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΝΕΑ ΣΤΑΔΙΑ

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφορήσης
1	Αρκαλοχώρι, Ηράκλειο	Νέο Δημοτικό Στάδιο	μ.δ.	2018	30.000	600	μ.δ.	2.887.387	μ.δ.	4.800	cretapost.gr	10/09/2018
Περιγραφή έργου: Το νέο δημοτικό στάδιο περιλαμβάνει γήπεδο ποδοσφαίρου με συνθετικό τάπητα, πλήρη ηλεκτρολογική εγκατάσταση με τέσσερις πυλώνες φωτισμού του γηπέδου και περιφερειακό φωτισμό, ισόγειο κτίριο από οπλισμένο σκυρόδεμα, γραφείο διοίκησης, ιατρείο, αποδυτήρια ομάδων και διαιτητών, τουαλέτες και χώρο λεβητοστασίου. Τέλος κατασκευάστηκαν κερκίδες 600 ατόμων από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το συνολικό κόστος ήταν € 2,2 εκ. Σε 2η φάση έγινε η τοποθέτηση του συνθετικού τάπητα στίβου (πάχους 13,5 mm και συνολικής επιφάνειας 7.750 μ²), αρχικού προϋπολογισμού 730.360,00 ευρώ, καθώς και του έργου διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου και των υπολοίπων βοηθητικών κατασκευών, συνολικού αρχικού προϋπολογισμού 650.000,00 ευρώ												
Φωτογραφικό υλικό:  												

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
2	Πύλη, Τρίκαλα	μ.δ.	Δήμος Πύλης	2023	15.640	μ.δ.	μ.δ.	1.088.709	μ.δ.	μ.δ.	pylinews.gr	25/02/2023
Περιγραφή έργου: Μελέτη για κατασκευή νέου γηπέδου ποδοσφαίρου και στίβου σε δημοτική έκταση 15.640 τ.μ. Το γήπεδο θα έχει διαστάσεις 105 μ. x 68 μ., και ο στίβος 400 μ. με 8 διαδρομές. Το γήπεδο θα διαθέτει υπόγειο αρδευτικό δίκτυο ποτίσματος και υπεδάφιο αποστραγγιστικό δίκτυο και αποστραγγιστικό δίκτυο ομβρίων, περίφραξη με κιγκλιδώματα ύψους 1,73, χλοοτάπητα με δυνατότητα χρήσης για αγώνες και προπονήσεις 12 ώρες/ εβδομάδα, στίβος με συνθετικό τάπητα πάχους 13-15 χιλ. με ταρτάν (μίγμα πολυουρεθάνης & κόκκους ανακυκλωμένου λάστιχου -1η στρώση και μίγμα πολυουρεθάνης με έγχρωμους κόκκους EPDM -2η και 3η στρώση), πυλώνες ηλεκτροφωτισμού με αντικεραυνική προστασία. Ο προϋπολογισμός της μελέτης ανέρχεται σε 1.350.000€, (1.088.709 € Δαπάνη εργασιών, συμπεριλαμβανομένου του ΓΕ & ΟΕ των απροβλέπτων και της αναθεώρησης και σε ΦΠΑ 261.290€. Χρηματοδότηση ΥΠΕΣ ("Φιλόδημος II") και πόροι του Δήμου Πύλης.												
Φωτογραφικό υλικό: 												

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
3	Ανατολική Τραγιάνα, Κιάτο	μ.δ.	Δήμος Σικυωνίων	-	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	1.399.455	μ.δ.	μ.δ.	https://jennysworld.gr/?p=10076	29/10/2021
Περιγραφή έργου:												
Έγκριση ποσού 1.399.454,79€ για τη δημιουργία Δημοτικού Σταδίου στο Κιάτο.												
Το έργο προβλέπει την κατασκευή στίβου 8 διαδρομών, εγκαταστάσεων άλματος εις ύψος, εις μήκος και επί κοντώ, ρίψεων δίσκου, ακοντίου, σφύρας και σφαίρας, αλλά και την κατασκευή γηπέδου ποδοσφαίρου με φυσικό χλοοτάπητα.												

ΚΟΣΤΟΣ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΣΕ ΣΤΑΔΙΑ

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
1	Αλκαζάρ, Λάρισα	Αθλητικές εγκαταστάσεις Σταδίου Αλκαζάρ		/ 2023	56.000			898.132	μ.δ.	μ.δ.	https://sportsfeed.gr/larisa-protevousa-toy-stivoy-etoimo-to-anakainismeno-alkazar-video/	07/08/2023

Περιγραφή έργου:

Εργασίες ανακαίνισης των αθλητικών εγκαταστάσεων στο Αλκαζάρ: τοποθέτηση νέου ταρτάν διαστάσεων & προδιαγραφών διεθνών αγώνων συνολικής επιφάνειας 7.300 τ.μ. (επιφάνεια ταρτάν κεντρικού σταδίου Αλκαζάρ 6.700 τ.μ. πλέον 600 τ.μ. για την αίουσα χειμερινού στίβου), τοποθέτηση νέου ταρτάν 4 διαδρομών στο βοηθητικό γήπεδο, τρία νέα σκάμματα (δύο για άλμα εις μήκος και ένα για σφαίρα), τοποθέτηση νέων προβολέων led στο στάδιο και στην αίθουσα χειμερινού στίβου, εγκατάσταση νέων κλιματιστικών μονάδων.

Φωτογραφικό υλικό:



A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
2	Καναλάκι	μ.δ.	Δήμος Πάργας	/ 2023	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	549.340	μ.δ.	μ.δ.	https://parganews.com/xekinoun-ta-erga-sto-dimotiko-stadio-kanalakiou/	21/07/2022

Περιγραφή έργου:

Εργασίες ανακαίνισης στο δημοτικό στάδιο στο Καναλάκι: αντικατάσταση του χλοοτάπητα, δημιουργία περιμετρικού ταρτάν στίβου, κατασκευή σκέπαστρου στις κερκίδες και ανακαίνιση των αποδυτηρίων. Την χρηματοδότηση εξασφάλισε ο Δήμος Πάργας μέσω του προγράμματος "Φιλόδημος II"

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
3	Βάρη, Σύρος	μ.δ.	Δήμος Σύρου	2021	9.000,00	μ.δ.	μ.δ.	237.506	μ.δ.	μ.δ.	https://cyclades24.gr/2021/09/apokata-gipedo-stivou-se-ligous-mines/	14/09/2021
Περιγραφή έργου:		Εργασίες ανακαίνισης των αθλητικών εγκαταστάσεων, για τη δημιουργία του νέου Αθλητικού Κέντρου στη Βάρη της Σύρου: ταρτάν μήκους 200 μ. με τέσσερις διαδρομές, κατασκευασμένο με υλικό τελευταίας τεχνολογίας, σκάμμα για τη διεξαγωγή των αθλημάτων μήκους και τριπλούν, βαλβίδα ρίψεων, ευθεία με 5 διαδρομές, γήπεδο μπάσκετ – βόλει, εννέα πυλώνες ηλεκτροφωτισμού του σταδίου με φωτισμό LED, συνθετικό χλοοτάπητα για την κάλυψη όλου του σταδίου, ανακατασκευή αποδυτηρίων, ανακατασκευή της εξέδρας με τοποθέτηση και πλαστικών καθισμάτων, ανακατασκευή των χώρων κάτω από τις εξέδρες όπου θα στεγαστούν το κυλικείο και γραφεία, κατασκευή άνετου χώρου στάθμευσης, δενδροφύτευση περιμετρικά του σταδίου, αμέσως μετά την ολοκλήρωση των παραπάνω εργασιών θα κατασκευαστεί παιδική χαρά στην οποία θα τοποθετηθούν και όργανα για παιδιά με ειδικές ικανότητες (ΑμΕΑ)										
Φωτογραφικό υλικό:												

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
4	Κάτω Αχαΐα	μ.δ.	Δήμος Δυτικής Αχαΐας	/ 2023	21.600	μ.δ.	μ.δ.	367.437	μ.δ.	μ.δ.	https://westcity.gr/2023/11/stadio-kato-axaia/	μ.δ.
Περιγραφή έργου:		Εργασίες ανακαίνισης στο Δημοτικό Στάδιο Κάτω Αχαΐας ως εξής: εκσκαφές, εξομάλυνση και οδοστρωσία της επιφάνειας, τακτοποίηση κλίσεων, πρόβλεψη απορροής ομβρίων υδάτων και τοποθέτηση ταρτάν για στίβο 3 διαδρομών συνολικής επιφάνειας 3.150 τ.μ. Παράλληλα θα εκτελεστούν εργασίες μετακίνησης δύο ιστών φωτισμού, καθαίρεση μέρους της περίφραξης και κατασκευή νέας. Την χρηματοδότηση εξασφάλισε ο Δήμος Δυτικής Αχαΐας μέσω του προγράμματος "Φιλόδημος II"										
Φωτογραφικό υλικό:												

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
5	Αντίρριο	μ.δ.	Δήμος Ναυπακτίας	2023	2.650	μ.δ.	2.500	124.787	50	μ.δ.	https://www.npress.gr/naipaktia/to-antirrio-apektise-to-neo-toy-stolid/	27/07/2023

Περιγραφή έργου:

Ολοκλήρωση κατασκευής νέων αθλητικών εγκαταστάσεων στο Αντίρριο. Οι εργασίες αφορούσαν σε: κατασκευή στίβου 5 διαδρομών με τάπητα ψεκαστού τύπου (POLTRACK SPRAYCOAT), εξωτερικό ακρυλικό δάπεδο για γήπεδο τένις και μπάσκετ, 20 προβολείς φωτισμού LED, κινητές μπασκέτες, στύλοι και φιλέ αντοσφαίρισης, κατασκευή περιμετρικής περίφραξης

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
6	Ιστιαία, Εύβοια	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	250.000	μ.δ.	μ.δ.	https://ypodomes.com/kataskeyi-neoy-stivoy-dimotikoy-stadiou-istiaias-poio-to-kostos/	09/08/2022
Περιγραφή έργου:												
Προγραμματική σύμβαση για την κατασκευή νέου στίβου στο γήπεδο της Ιστιαίας, το οποίο θα έχει εσωτερική περίμετρο 400μ. και θα αποτελείται από 7 διαδρόμους πλάτους 1,22 μ. Επιπλέον, θα εγκατασταθούν ειδικά κανάλια αποστράγγισης ομβρίων υδάτων και θα κατασκευαστεί νέος ασφαλτοτάπητας. Ακολούθως, θα γίνει επίστρωση με συνθετικό χλοοτάπητα.												
Προβλέπεται επίσης η μετακίνηση των πάγκων ποδοσφαίρου σε νέες θέσεις, καθώς και η επισκευή της στέγης της αποθήκης που βρίσκεται εντός των ορίων του στίβου												

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής/ Ανακαίνισης	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
7	Αγία Παρασκευή	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	9.000	μ.δ.	μ.δ.	907.258	μ.δ.	μ.δ.	https://www.agiaparaskevi.gr	2022

Περιγραφή έργου:

Εργασίες αναβάθμισης του Αθλητικού Πάρκου «Σταύρος Κώτσης» στην Αγία Παρασκευή. Οι εργασίες αφορούν στα εξής: αντικατάσταση του υφιστάμενου φθαρμένου συνθετικού χλοοτάπητα στο γήπεδο ποδοσφαίρου με νέο, κατασκευή στίβου με ταρτάν και σκάμματος για άλμα εις μήκος, ανάπλαση των χώρων γραφείων αποδυτηρίων και τουαλετών ώστε να καλύπτουν λειτουργικά τις αντίστοιχες βασικές ανάγκες αθλουμένων και κοινού, επίστρωση με αθλητικό δάπεδο του παρακείμενου ανοιχτού γηπέδου μπάσκετ, κατασκευή εσωτερικής και εξωτερικής σταθερής περιφραξης.

Φωτογραφικό υλικό:


ΚΟΣΤΟΣ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΚΛΕΙΣΤΑ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΑ

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
1	Αλυκές Ποταμού, Κέρκυρα	Νέο κλειστό γυμναστήριο	Δήμος Κεντρικής Κέρκυρας & Διαποντίων Νήσων	Υπό ανέγερση	μ.δ.	330	μ.δ.	5.200.000	μ.δ.	15.800	corfustories.com	07/12/2023

Περιγραφή έργου:

Το νέο Κλειστό Προπονητήριο θα διαθέτει μόνιμες κερκίδες 300 θέσεων, ενιαία αίθουσα που θα μπορεί να εξυπηρετήσει πολλά αγωνίσματα παρκέ και στίβου, όπως μπάσκετ και βόλεϊ καθώς και προπονητήριο στίβου. Στον περιβάλλοντα χώρο θα γίνουν φυτεύσεις πρασίνου και δημιουργία χώρου στάθμευσης

Φωτογραφικό υλικό:



A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
2	Εθνικής στέγης και Αρτάκης Δήμου Ν. Σμύρνης	Πολυδύναμο Αθλητικό Κέντρο	μ.δ.	Υπό ανέγερση	16.540,00	3.500	7.535,00	20.850.000	2.770	6.000	om-meletitiki.gr	μ.δ.

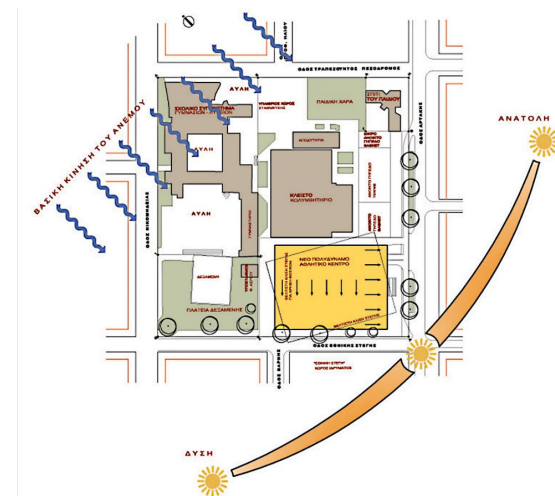
Περιγραφή έργου:

Το Νέο Κλειστό Γυμναστήριο, είναι ένα Πολυδύναμο Αθλητικό Κέντρο με βιοκλιματικό σχεδιασμό και θα φιλοξενεί χρήσεις με αθλητικό, πολιτιστικό και κοινωνικό χαρακτήρα.

Αθλητικές δραστηριότητες: Καλαθοσφαίριση, Πετοσφαίριση, Χειροσφαίριση, Ποδόσφαιρο 5Χ5, Αντισφαίριση, Τραμπολίνο, Πάλη – Tae Kwon Do, Γυμναστική, Παραολυμπιακά Αθλήματα κλπ

Πολιτιστικές και Κοινωνικές δραστηριότητες: Συγκεντρώσεις, Συναυλίες, Θεατρικές Παραστάσεις κλπ

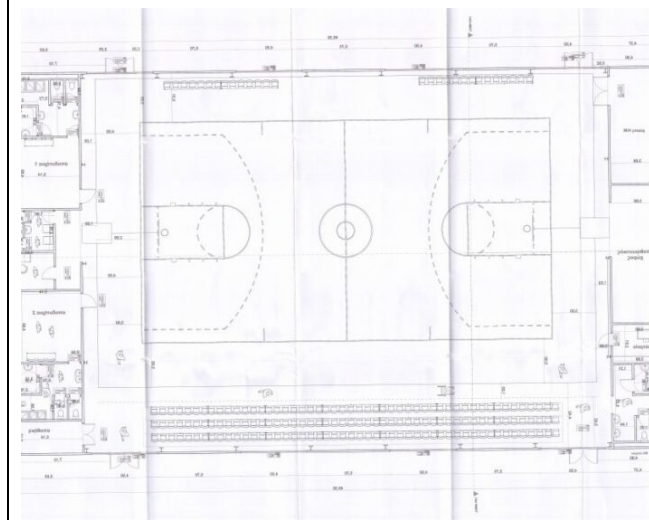
Το κτήριο έχει κύριο φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και οροφή από μεταλλικά δικτυώματα και επικάλυψη από μεταλλικά πανέλλα τύπου sandwich. Το γυμναστήριο αποτελείται από έναν κεντρικό χώρο, ελάχιστου ελεύθερου ύψους 12,50μ., ούτως ώστε να είναι δυνατή η διεξαγωγή διεθνών αθλητικών διοργανώσεων. Αναπτύσσεται σε τρεις στάθμες άνω του εδάφους και τρεις στάθμες υπόγειες.

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
3	Καλαμάτα	Νέο κλειστό γυμναστήριο	Δήμος Καλαμάτας	Υπό μελέτη	μ.δ.	150	μ.δ.	1.300.000	μ.δ.	8.700	messinialive.gr	09/10/2023

Περιγραφή έργου:

Σύμφωνα με τη μελέτη, το νέο κλειστό προπονητήριο για αθλήματα εσωτερικού χώρου θα είναι ένα σύγχρονο κτήριο, που θα πληροί όλες τις προϋποθέσεις για εξοικονόμηση ενέργειας και με αυτόνομη, κατά το δυνατό, ενεργειακή κάλυψη των αναγκών του

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
4	Κρανίδι	Νέο κλειστό γυμναστήριο	μ.δ.	Υπό μελέτη	8.000,00	170	μ.δ.	1.697.825	μ.δ.	10.000	anagnostis.org	29/03/2023

Περιγραφή έργου:

Το συγκρότημα θα αποτελείται από 3 βασικά τμήματα:

- Την αίθουσα των αθλοπαιδιών και γυμναστικής (ενιαίος χώρος με διαστάσεις 20.70×40 μ.)
- Το συγκρότημα των βοηθητικών χώρων της αίθουσας, οι οποίες θα εξυπηρετούν τους αθλούμενους (χώροι διοικητικής υποστήριξης, αποθήκη οργάνων, μηχανοστάσιο)
- Τις κερκίδες 170 θέσεων και τους βοηθητικούς χώρους των θεατών (είσοδοι κοινού στις κερκίδες, χώροι υγιεινής w.c και w.c. για ΑμεΑ)

Ο εξωτερικός χώρος του Κλειστού Γυμναστηρίου θα περιλαμβάνει πεζοδρόμιο πλάτους 2.00 μ. περιμετρικά του κτηρίου, σκάλες, ράμπες και εξωτερικούς διαδρόμους προσπέλασης για όλους τους χώρους του γυμναστηρίου, καθώς και όλα τα απαραίτητα Τεχνικά έργα για τη προστασία του κτηρίου (π.χ. τοίχοι αντιστήριξης, απορροές όμβριων κτλ.).

Στον περιβάλλοντα χώρο θα κατασκευαστούν επιπλέον, δυο γήπεδα τένις, χώροι στάθμευσης αθλητών, θεατών, καθώς και χώροι στάθμευσης ΑμεΑ.

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερτίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
5	Πανεπιστημιούπο λη, Δήμος Θέρμης	Νέο κλειστό γυμναστήριο	μ.δ.	2023	μ.δ.	0	1.300,00	2.722.174	2.090	μ.δ.	ypodomes.com	28/06/2023
Περιγραφή έργου:		Το γυμναστήριο διαθέτει όλες τις σύγχρονες υποδομές και υπηρεσίες, με ιατρείο, αποδυτήρια, χώρους υγιεινής, ειδικό χώρο προθέρμανσης, βοηθητικούς χώρους, κεντρικό χώρο για τα ομαδικά αθλήματα, για το μπάσκετ, το βόλεϊ, το χάντμπολ και εξαιρετική προσβασιμότητα για τα άτομα με αναπηρία										
Φωτογραφικό υλικό:		 										

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερτίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
6	Καρδίτσα	Νέο κλειστό γυμναστήριο	μ.δ.	2019	21.000	μ.δ.	μ.δ.	7.471.627	μ.δ.	μ.δ.	karditsalive.net	μ.δ.

Περιγραφή έργου:

Οι διαστάσεις του κτιρίου είναι 59X72 μέτρα και αναπτύσσεται σε τρία κύρια επίπεδα:

Στο επίπεδο «-1» περιλαμβάνονται ο αγωνιστικός χώρος, τα αποδυτήρια, το ιατρείο, τα φυσικοθεραπευτήρια, το μηχανοστάσιο-λεβητοστάσιο καθώς και το προπονητήριο.

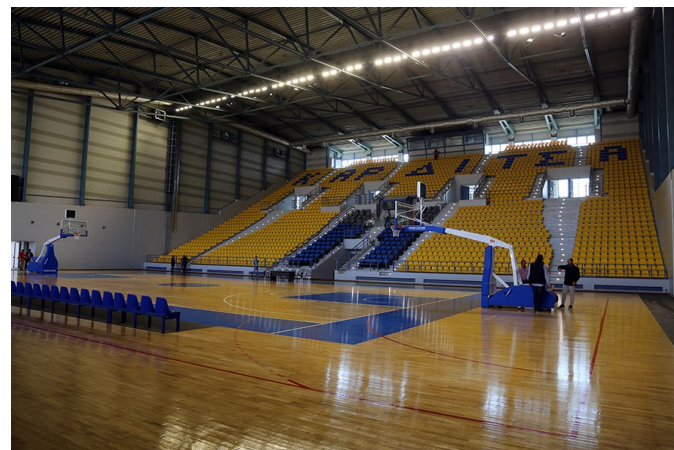
Στο επίπεδο «0» υπάρχουν οι αίθουσες προβολής, Τύπου, VIP και τα γραφεία διοίκησης.

Στο επίπεδο «1», υπάρχει το φουαγιέ και οι κεντρικές εισοδοί προς την κερκίδα καθώς και το κυλικείο.

Η σταθερή κερκίδα είναι χωρητικότητας 2.505 θέσεων

Το γυμναστήριο αποτελείται από Α) κύρια αίθουσα γυμναστηρίου αθλοπαιδιών και γυμναστικής-κερκίδες, Β) συγκρότημα βοηθητικών χώρων της αίθουσας, Γ) συγκρότημα χώρων θεατών, Δ) περιβάλλον χώρος

Ο περιβάλλον χώρος έχει χώρο στάθμευσης χωρητικότητας συνολικά 136 Ι.Χ. αυτοκινήτων ενώ περιλαμβάνονται δυο υπαίθρια γήπεδα καλαθοσφαίρισης

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερτίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
7	Αποκόρwanas, Χανιά	Νέο κλειστό γυμναστήριο	μ.δ.	Υπό μελέτη	μ.δ.	450	μ.δ.	1.200.000	μ.δ.	2.700	zarpanews.gr	17/04/2020
Περιγραφή έργου:		Το κτίριο θα έχει συνολικές εξωτερικές διαστάσεις 35,40 μ. μήκος και 33,00 μ. πλάτος. Το ύψος του στην μέγιστη τιμή του θα φτάνει τα 11,00 μ. Οι διαστάσεις και οι προδιαγραφές των εσωτερικών χώρων θα είναι σύμφωνες με τους κανονισμούς της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού Οι εσωτερικοί χώροι του κλειστού γυμναστηρίου, διαιρούνται στις εξής ενότητες: A. Την αίθουσα αθλοπαιδιών μαζί με τις κερτίδες B. Τους λειτουργικούς χώρους (Χώροι αποδυτηρίων, wc κοινού, διοίκησης, ιατρεία, κ.λπ). Στο γήπεδο θα υπάρχει η δυνατότητα να διοργανωθούν αγώνες μπάσκετ, βόλει, ενόργανης γυμναστικής, αλλά και κάθε είδους γυμναστικής επίδειξης. Εκτός από τον αγωνιστικό χώρο θα κατασκευαστεί χώρος αποδυτηρίων, βοηθητικοί χώροι, wc κοινού και κερτίδες που θα μπορούν να φιλοξενήσουν πάνω από 450 άτομα.										

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερτίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
8	Λευκίμμη, Κέρκυρα	Νέο κλειστό γυμναστήριο	μ.δ.	Υπό δημοπράτηση	7.500,00	300	μ.δ.	2.400.000	μ.δ.	8.000	enimerosi.com	07/02/2022
Περιγραφή έργου:												
Το έργο περιλαμβάνει τη μελέτη και εκτέλεση των παρακάτω εργασιών: Ανέγερση κλειστού γυμναστήριου κατάλληλου για τα αθλήματα της χειροσφαίρισης, της καλαθοσφαίρισης και της πετοσφαίρισης. Το προτεινόμενο κλειστό γυμναστήριο πρόκειται να λειτουργεί ως προπονητήριο με δυνατότητες διεξαγωγής αγώνων τοπικού, εθνικού ή διεθνούς επιπέδου το κλειστό γυμναστήριο εγγράφεται σε ένα περίγραμμα 56,15 x 43,70 μ. που περιλαμβάνει τον βασικό όγκο της κυρίας αίθουσας με τις κερκίδες, συνολικού ύψους περίπου 13,50 μ. και έναν δευτερεύοντα όγκο με τους λειτουργικούς χώρους εξυπηρέτησεων αθλητών, θεατών, τύπου, και διοίκησης ύψους 3,60 έως 7,20 μ. και περιλαμβάνει :Αίθουσα αθλοπαιδιών, χώρους εξυπηρέτησης θεατών, αποδυτήρια αθλητών – διαιτητών, ιατρείο, γραφεία διοίκησης, χώρους εξυπηρέτησης Τύπου και περιβάλλοντα χώρο. Ο περιβάλλον χώρος περιλαμβάνει την κατασκευή χώρου στάθμευσης, περίφραξη, ανοικτό χώρο εκδηλώσεων χωρητικότητας 200 ατόμων και ανοικτά γήπεδα αθλοπαιδιών.												

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερτίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
9	Ασήμι, Κρήτη	μ.δ.	Δήμος Γόρτυνας	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	1.962.000	μ.δ.	μ.δ.	daypress.gr	06/09/2023

Περιγραφή έργου:

Κατασκευή νέου κλειστού γυμναστηρίου Ασημίου προϋπολογισμού € 1.962.000. Το Κλειστό Γυμναστήριο θα αποτελέσει ένα σύγχρονο αθλητικό κέντρο, που θα διαθέτει αίθουσα αθλοπαιδιών, κερκίδες, αποδυτήρια, χώρο κυλικείου, θέσεις στάθμευσης και κατάλληλα διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο, θα μπορεί να φιλοξενήσει αγώνες μπάσκετ, βόλεϊ και χάντμπολ. Οι εργασίες αφορούν σε: εσωτερική και εξωτερική τοιχοποιία, μονώσεις, επενδύσεις δαπέδων, κουφωμάτων, υδραυλικών και ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, στέγαση της οροφής, διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου.

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
10	Κως	μ.δ.	Δήμος Κω	μ.δ.	μ.δ.	500	μ.δ.	389.805	μ.δ.	800	mimed.ggde.gr	04/02/2021
Περιγραφή έργου:												
Νέο κλειστό γυμναστήριο στην Κω με χωρητικότητα 500 θέσεων με κερκίδες εκατέρωθεν των επιμηκών πλευρών του γυμναστηρίου. Εκτός από τους κύριους χώρους άθλησης περιλαμβάνει όλους τους απαραίτητους χώρους για να στεγαστούν οι βοηθητικές εγκαταστάσεις (αποδυτήρια αθλητών και διαιτητών, ιατρείο, WC, κυλικείο, γυμναστήριο, αποθήκη κ.τλ)												

ΚΟΣΤΟΣ & ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΚΛΕΙΣΤΑ ΚΟΛΥΜΒΗΤΗΡΙΑ

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
1	Άργος	Νέο κολυμβητήριο	μ.δ.	2021	μ.δ.	μ.δ.	1.300,00	1.722.305	1.320	μ.δ.	ypodomes.com	05/10/2021

Περιγραφή έργου:

Το κτίριο είναι εμβαδού 1.397,04 τ.μ. έχει κλειστή δεξαμενή Κολύμβησης διαστάσεων **25,03 x 16.00 μ.** και βάθος 2.00 μ. και μια δεξαμενή εκμάθησης διαστάσεων 8,00 x 5,00 μ. και βάθος από 0,30μ. έως 1,00μ. καθώς και κερκίδες 115 θέσεων.

Το κλειστό κολυμβητήριο του Άργους διαθέτει αποδυτήρια ανδρών, γυναικών και παιδιών, γραφείο διοίκησης, ιατρείο, αποθήκη οργάνων – εξοπλισμού, κυλικείο, WC, χώρο ειδών καθαριότητας – αποθήκη.

Περιμετρικά του κτιρίου έχουν προβλεφθεί ζώνες πρασίνου, παιδική χαρά, χώροι περιπάτου και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης συνολικών θέσεων 26 για οχήματα και 5 θέσεων για μηχανοκίνητα.

Φωτογραφικό υλικό:



A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
2	Λαμία	Νέο κολυμβητήριο	μ.δ.	Υπό κατασκευή	μ.δ.	μ.δ.	5.757,32	9.500.000	1.650	μ.δ.	lamianow.gr	10/05/2022

Περιγραφή έργου:

Το κολυμβητήριο αποτελείται από δύο κτήρια.

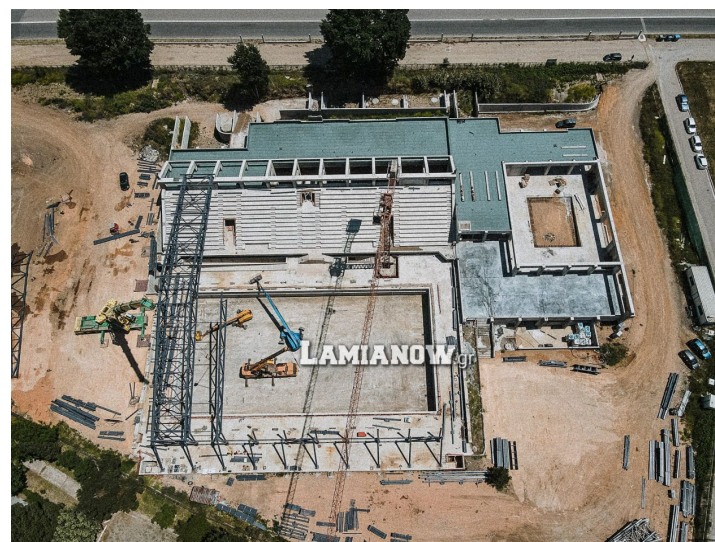
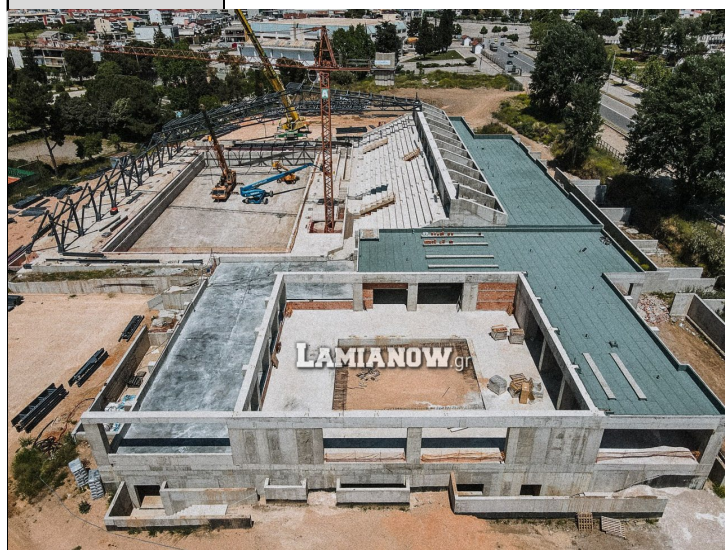
Το κεντρικό και το βοηθητικό, το 1ο είναι που περιλαμβάνει και την πισίνα Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων ενώ το 2ο -το βοηθητικό- θα έχει και αυτό μικρότερη πισίνα, θα είναι η πισίνα εκμάθησης.

Οι κτηριακές εγκαταστάσεις έχουν συνολικό εμβαδόν 5.757,32 m² και εκτείνονται σε τρεις στάθμες

Το κτίριο περιλαμβάνει 2 δεξαμενές κολύμβησης:

α) μία ολυμπιακών διαστάσεων (50μ x 25μ) και

β) μία μικρή εκμάθησης 125,00 μ2, η οποία είναι ασκεπή

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
3	Άη Γιώργης, Τρίκαλα	Ανακαίνιση κολυμβητηρίου	μ.δ.	Υπό κατασκευή	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	1.200.000	μ.δ.	μ.δ.	trikalaopinion.gr	15/07/2023

Περιγραφή έργου:

Πρόκειται για παλαιό κολυμβητήριο το οποίο εξυγχρονίζεται. Σύμφωνα με την μελέτη, οι εργασίες αφορούν στην κατασκευή του νέου κολυμβητηρίου, επισκευές, συντηρήσεις, αναμορφώσεις, τόσο των δύο κτηρίων στον χώρο, όσο και της πισίνας. Θα γίνει πλήρη ανακαίνιση και ανακατασκευή της κολυμβητικής δεξαμενής, θα γίνουν οι απαραίτητες οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες με σκοπό την συντήρηση και αναβάθμιση της πισίνας.

Προβλέπονται επίσης όλες οι απαραίτητες εργασίες καθώς και η προθήκη του απαιτούμενου εξοπλισμού για την επισκευή, συντήρηση και ανακαίνιση όλων των χώρων (αποδυτήρια, ντους, αποθηκευτικοί χώροι, χώροι διοίκησης και υπηρεσιών αναψυχής) γύρω από την πισίνα.

Η ανακατασκευή της πισίνας συμπληρώνεται με νέο λέβητα, καυστήρα φυσικού αερίου, νέες εγκαταστάσεις θέρμανσης, αερισμού, φίλτρα, αντλίες κ.α.

Από τα δύο κτήρια, το ένα θα μετατραπεί σε κανονικό χώρο αποδυτηρίων και το δεύτερο, σε χώρο διοίκησης.

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερτίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
4	Κορυθαλλός	Νέο κολυμβητήριο	μ.δ.	Υπό κατασκευή	μ.δ.	225	1.570,98	8.389.840	5.340	37.300	ypodomes.com	17/10/2023

Περιγραφή έργου:

Το κλειστό γυμναστήριο – κολυμβητήριο έχει επιφάνεια κάλυψης 1.570,98 μ², αναπτύσσεται σε τρεις στάθμες, διαθέτει κερκίδες δυναμικότητας 225 θεατών και η κολυμβητική δεξαμενή είναι διαστάσεων **21 X 25,03 μέτρα**.

Μεταξύ άλλων έχουν ολοκληρωθεί οι οικοδομικές εργασίες του κολυμβητηρίου, έχει ήδη διαμορφωθεί ο περιβάλλον χώρος και έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες στα δύο γήπεδα τένις. Για την τελική ολοκλήρωση και παράδοση των εγκαταστάσεων εκκρεμεί η τοποθέτηση μέρους του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού και αυτοματισμών. Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα οι σχετικές διαδικασίες αναμένεται να έχουν ολοκληρωθεί πριν από τα μέσα Δεκεμβρίου 2023.

Η χρήση γεωθερμίας, βιοκλιματικών συστημάτων και ψυχρών υλικών, συμβάλλουν όχι μόνο στην αισθητική αναβάθμιση της περιοχής αλλά και στην ενίσχυση της προστασίας του περιβάλλοντος.

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
5	Δράμα	Νέο κολυμβητήριο	μ.δ.	Υπό κατασκευή	μ.δ.	μ.δ.	3.250,00	5.155.000	1.590	μ.δ.	proinos-typos.gr	01/09/2022

Περιγραφή έργου:

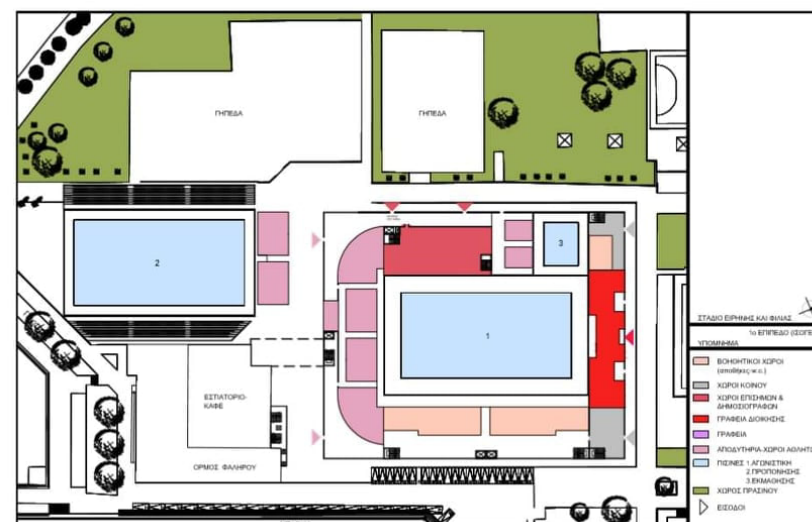
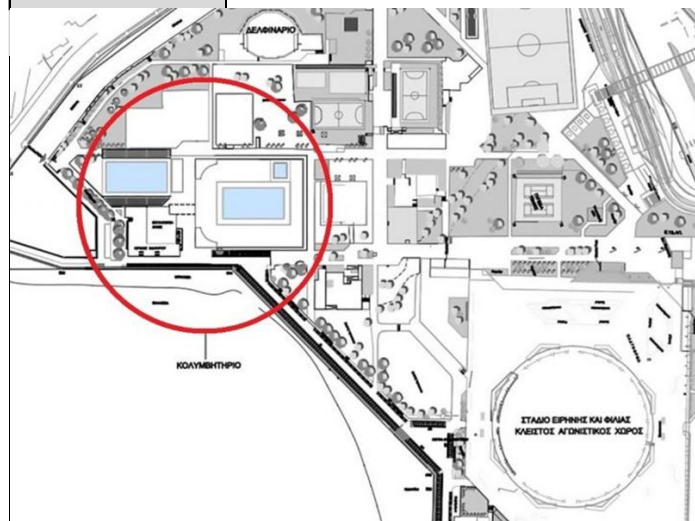
Το νέο Κολυμβητήριο θα διαθέτει χώρο άθλησης 1.250 τ.μ., (Πισίνα εκμάθησης **25X15 μέτρα** και πισίνα εκμάθησης 10X12,5 μέτρα.
Επίσης: Αποδυτήρια, Γυμναστήριο, Αναψυκτήριο και Ιατρείο θα καταλαμβάνουν 650 τ.μ.
Υπόγειοι Μηχανολογικοί και Αποθηκευτικοί χώροι 1.350 τ.μ.
Θέσεις στάθμευσης ποδηλάτων. Τριάντα (30) θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Τριάντα πέντε (35) νέα δέντρα, 9.500 νέοι θάμνοι και 4.600 τ.μ. χώροι πρασίνου.

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
6	ΣΕΦ, Φάληρο	Νέο κολυμβητήριο	μ.δ.	Υπό μελέτη	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	20.000.000	μ.δ.	μ.δ.	pisina.net	29/11/2023

Περιγραφή έργου:

Η μελέτη προβλέπει την κατασκευή και λειτουργία Κέντρου Υδάτινου Αθλητισμού και Πολιτισμού (Κ.ΥΔ.Α.Π.), το οποίο θα περιλαμβάνει 2 κλειστές πισίνες ολυμπιακών διαστάσεων 50μ (μία κλειστή και μία ανοικτή), μια βοηθητική δεξαμενή, μία δεξαμενή εκμάθησης, συνεδριακό κέντρο και λοιπούς βοηθητικούς χώρους.

Φωτογραφικό υλικό:


A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερκίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
7	ΝΑΟΚ Κέρκυρα	Νεό κολυμβητήριο	μ.δ.	Υπό μελέτη	μ.δ.	μ.δ.	μ.δ.	5.038.243	μ.δ.	μ.δ.	corfustories.com	15/12/2021
Περιγραφή έργου:		Πρόκειται για έργο κατασκευής ενός σύγχρονου κολυμβητηρίου, αγωνιστικού επιπέδου, που θα περιλαμβάνει όλες τις σύγχρονες λειτουργίες Στο αντικείμενο του έργου περιλαμβάνεται η κατασκευή του αγωνιστικού χώρου, μηχανοστασίου – υδροστασίου, συγκροτήματος αποδυτηρίων, τοποθέτηση κερκίδων, διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου καθώς και η προμήθεια και εγκατάσταση σταθερού και κινητού εξοπλισμού. Σε ό,τι αφορά την δεξαμενή κολύμβησης σύμφωνα με την τεχνική έκθεση θα είναι διαστάσεων περίπου 50 X 21 μ., θα λειτουργεί με θερμαινόμενο νερό ύδρευσης και θα προβλεφθεί να έχει τη δυνατότητα να λάβει όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις για τη διεξαγωγή διοργανώσεων κολύμβησης. Τα ακριβή μεγέθη και λειτουργίες του έργου θα καθορισθούν από την εκπόνηση της μελέτης του έργου.										
Φωτογραφικό υλικό:												

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
8	Μενεμένη Θεσ/νίκης	Νέο Κολυμβητήριο	Δήμος Αμπελοκήπων- Μενεμένης	Υπό Κατασκευή	16.100	450	μ.δ.	19.701.613	μ.δ.	43.800	Ypodomes.com	26/11/2024
Περιγραφή έργου:		Η κατασκευή αυτού του υπερτοπικής σημασίας κολυμβητικού συγκροτήματος θα εξυπηρετεί, για τα αθλήματα του υγρού στίβου, όχι μόνο τις ανάγκες της Θεσσαλονίκης αλλά και της Βόρειας Ελλάδας. Το νέο βιοκλιματικό-ενεργειακά αυτόνομο κολυμβητήριο θα ανεγερθεί στο πρώην στρατόπεδο “Μέγας Αλέξανδρος”. κλειστή πισίνα ολυμπιακών διαστάσεων (25,00 x 50,00 μ.) με κερκίδες για 1.250 περίπου θεατές για τα αθλήματα της κολύμβησης, της συγχρονισμένης κολύμβησης, της υδατοσφαίρισης και των καταδύσεων, -κλειστή πισίνα εκμάθησης για παιδιά (10,00 x 12,50 μ.), -ανοικτή πισίνα (25,00 x 33,00 μ.) με κερκίδες για περίπου 450 θεατές για τα αθλήματα της κολύμβησης, της συγχρονισμένης κολύμβησης και της υδατοσφαίρισης. Επίσης, θα είναι το μοναδικό κλειστό κολυμβητήριο της Βόρειας Ελλάδος με βαθύρα καταδύσεων 10 μ. και βιοκλιματικό σχεδιασμό.										
Φωτογραφικό υλικό:												

A/A	Τοποθεσία	Περιγραφή εργασίας	Φορέας	Έτος Κατασκευής	Επιφάνεια οικοπέδου (μ²)	Θέσεις (κερδίδες)	Δόμηση/ κάλυψη (μ²)	Κόστος (€) (χωρίς ΦΠΑ)	Κόστος (€/μ²)	Κόστος (€/θέση κερκίδας)	Πηγή:	Ημ. Πληροφόρησης
9	Άργος Ορεστικό	Νέο Κολυμβητήριο	Δήμος Άργους Ορεστικού	Υπό Κατασκευή				4.200.000	μ.δ.	μ.δ.	Δήμος	

Περιγραφή έργου:

Η κολυμβητική δεξαμενή θα έχει διαστάσεις 25 x 15,50 x 2,0 μέτρα και έξι διαδρόμους, ώστε να φιλοξενεί και αγώνες water polo. Στον εξοπλισμό περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων, αυτόματο σύστημα κάλυψης της κολυμβητικής δεξαμενής για την ελαχιστοποίηση της εξάτμισης και φορητό σύστημα μείωσης του βάθους της, ώστε να χρησιμοποιείται για εκμάθηση κολύμβησης μικρών παιδιών, για φυσικοθεραπεία AMEA σε υδάτινο περιβάλλον, καθώς και για άλλες δραστηριότητες. Πρόκειται για ένα υπερσύγχρονο κολυμβητήριο κλειστού τύπου με συνολικό προϋπολογισμό 4,2 εκατομμύρια ευρώ. Χάρη στα θερμομονωτικά πάνελ και τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό του, θα έχει μηδενικό σχεδόν ενεργειακό κόστος λειτουργίας, τόσο για τη θέρμανση της πισίνας, όσο και για τη θέρμανση του χώρου και τη λειτουργία των συστημάτων αφύγρανσης, μέσω της διαδικασίας του net metering.

Το έργο περιλαμβάνει επιπλέον την κατασκευή κερκίδων και βοηθητικών χώρων, όπως αποδυτηρίων χρηστών και διαιτητών, λεκανών χλωρίωσης πριν την είσοδο στην κολυμβητική δεξαμενή, χώρων υγιεινής χρηστών, επισκεπτών και AMEA, κυλικείου, ιατρείου, γραφείων, αποθηκών και θέσεων στάθμευσης στην αυλή, με δεδομένη τη δυνατότητα πρόσβασης AMEA.

Φωτογραφικό υλικό:


ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II

REDVIS

Η REDVIS είναι εταιρεία που ειδικεύεται στις εκτιμήσεις ακινήτων, στην ανάλυση & αξιολόγηση επενδύσεων και στα πολεοδομικά θέματα στην Ελλάδα και στην Κύπρο, σύμφωνα με τα πρότυπα και τις αρχές του RICS.

Η ομάδα αποτελείται από καταξιωμένους επαγγελματίες που προέρχονται από διάφορους επιστημονικούς τομείς και διαθέτουν τεχνογνωσία και εμπειρία στα θέματα της ακίνητης περιουσίας.

Οι επιστήμες των Οικονομικών, της Γεωγραφίας, της Δημογραφίας, Κοινωνιολογίας, της Χωροταξίας, του Περιβάλλοντος, της Μηχανικής και της Αρχιτεκτονικής δημιουργούν μια σχέση δυναμικής αλληλεπίδρασης που διαμορφώνει τις αξίες των ακινήτων και τα αποτελέσματα των επενδύσεων στην ακίνητη περιουσία.

Αυτή η πολυδιάστατη σχέση αναγνωρίζεται, παρακολουθείται, αναλύεται και αξιολογείται από τη REDVIS, με το κατάλληλο επιστημονικό υπόβαθρο για την παροχή ποιοτικών λύσεων και εξαιρετικών αποτελεσμάτων για τους πελάτες και την αγορά

Στο πλαίσιο του κώδικα ηθών και αξιών του Royal Institution of Chartered Surveyors, η REDVIS ακολουθεί τα:

- ο Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS)
- ο RICS Valuation – Global Standards (2020)
- ο ΔΠΧΠ-ΔΛΠ Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα
- ο Τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης σύμφωνα με τα θεσμικά και πολεοδομικά πλαίσια
- ο Τα εθνικά, περιφερειακά και τοπικά σχέδια καθώς επίσης και τα ειδικά σχέδια τουρισμού, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας κλπ.

Τα στελέχη της REDVIS έχουν μεγάλη εμπειρία σε εκτιμήσεις που προορίζονται για παρόμοιους σκοπούς, όπως:

- Προσδιορισμό αξίας ακινήτων για μετατροπή αξιών κτήσης σε εύλογες αξίες
- Εκτιμήσεις για εισηγμένες εταιρείες στο ΧΑΑ
- Εκτιμήσεις για εισηγμένες εταιρείες σε χρηματιστήρια στο εξωτερικό
- Εκτιμήσεις για συγχωνεύσεις & εξαγορές καθώς και για εισφορά κεφαλαίου
- Διάφορες άλλες περιπτώσεις για λογιστικές εφαρμογές και αναλύσεις, όπως επιμερισμό αξιών σε λογ. 10 & 11 κλπ, επιμερισμό αξιών ακινήτων ανά εταιρεία, εισφορά κεφαλαίου κλπ.

Μεταξύ των έργων και των πελατών για τους οποίους τα στελέχη της REDVIS ΕΠΕ έχουν διεκπεραιώσει εκτιμήσεις συγκαταλέγονται:

- Ελεγκτικοί – λογιστικοί οίκοι
- Βιομηχανίες, Ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, Εμπορικές εταιρίες,
- Αναπτυξιακές εταιρίες & εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία
- Θεσμικοί οργανισμοί, Ινστιτούτα, Τράπεζες και Ιδρύματα

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ**Σπύρος Ράπτης**

Διευθυντής Εκτιμήσεων και Πολεοδομικών Μελετών
MRICS, MSc, MSc, MEng

Ο Σπύρος διαθέτει 21 χρόνια εργασιακής και ερευνητικής εμπειρίας ιδιαίτερα στους τομείς των εκτιμήσεων, της χωροταξίας – πολεοδομίας, της οικονομικής ανάπτυξης και του τουρισμού. Έχει μεταπτυχιακό με Διάκριση στο Real Estate καθώς και μεταπτυχιακό στην επιστήμη της χωροταξίας – περιφερειακής ανάλυσης Regional Science από το Πανεπιστήμιο του Reading. Είναι Διπλωματούχος Μηχανικός της σχολής Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας.

Ο Σπύρος έχει πραγματοποιήσει ποικίλες εκτιμήσεις για διάφορους σκοπούς, μελέτες σκοπιμότητας, αναλύσεις εταιρικής διαχείρισης και λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Η εμπειρία του περιλαμβάνει επίσης μελέτες βιωσιμότητας, πολεοδομικές μελέτες, οικονομικές μελέτες καθώς και αξιολογήσεις – επιλύσεις πολεοδομικών θεμάτων.

Έχει εργαστεί ως διευθυντής του τμήματος εκτιμήσεων για την Colliers International Hellas, ως εκτιμητής και υπεύθυνος του εσωτερικού τμήματος διασφάλισης ποιότητας στις ΑΞΙΕΣ ΑΕ (τώρα CBRE Axies S.A.) και εκτιμητής – πολεοδόμος στη Savills Hellas

Είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) και του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγεγραμμένος μηχανικός στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), μέλος του Συλλόγου Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφ. Ανάπτυξης και μέλος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ).

Γιάννης Καλιγιαννάκης

Διευθυντής Εκτιμήσεων και Επενδύσεων
MRICS, MSc, BSc

Ο Γιάννης έχει 17 χρόνια εργασιακής και ακαδημαϊκής εμπειρίας στους τομείς των εκτιμήσεων, των οικονομικών και της διοίκησης επιχειρήσεων. Είναι κάτοχος του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών MSc Urban Real Estate Management and Development ενώ έχει αποφοιτήσει από τη σχολή Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Αιγαίου.

Κατά την διάρκεια της εργασιακής του εμπειρίας, ο Γιάννης έχει ολοκληρώσει πλήθος εκτιμητικών μελετών για διαφορετικού τύπου ακίνητα, όπως καταστήματα, οικιστικά συγκροτήματα, ξενοδοχεία, γήπεδα – οικόπεδα, βιομηχανικά και αποθήκες. Οι σκοποί των εκτιμήσεων που έχει κάνει είναι για ΔΠΧΠ, για χρηματοδότηση, για διαπραγματεύσεις, για εταιρική διαχείριση και λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Η εμπειρία του περιλαμβάνει μελέτες βιωσιμότητας με την εφαρμογή εργαλείων ανάλυσης αποφάσεων και στάθμισης επιχειρηματικού κινδύνου.

Έχει εργαστεί ως εκτιμητής για την Colliers International Hellas και ως εκτιμητής στις ΑΞΙΕΣ ΑΕ (τώρα CBRE Axies S.A.)

Είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) και του μητρώου πιστοποιημένων εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, εγγεγραμμένος οικονομολόγος στο Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΟΕΕ) και μέλος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ).

Κωστής Παπαβασιλείου

Οικονομολόγος

Ο Κωστής έχει σπουδάσει οικονομικά με μεταπτυχιακές σπουδές στη Διοίκηση Επιχειρήσεων με ειδικότητα στην Λογιστική-Ελεγκτική από το Πανεπιστήμιο Αιγαίου.

Κατά την διάρκεια της πολύχρονης παρουσίας στην Grant Thornton A.E., συμμετείχε σε πολλαπλά projects που εντάσσονται στο φάσμα δραστηριοτήτων των ελεγκτικών εργασιών, όπως για παράδειγμα έλεγχοι οικονομικών καταστάσεων, σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οικονομικοί έλεγχοι αποτίμησης της καθαρής θέσης σύμφωνα (due diligence), αποτίμηση στοιχείων ενεργητικού, έλεγχοι για τη χορήγηση του Φορολογικού Πιστοποιητικού, έλεγχοι συγχρηματοδοτούμενων από την Ε.Ε. έργων και λοιποί έλεγχοι προσυμφωνημένων διαδικασιών μεταξύ άλλων. Κατά τη διάρκεια της εργασίας του εκεί ο Κωστής πιστοποιήθηκε με τον τίτλο του Certified Accountant του ACCA (Association of Chartered Certified Accountants).

Στην REDVIS έχει συμμετάσχει σε πλήθος έργων που σχετίζονται με μελέτες ακινήτων διάφορων τύπων όπως κατοικίες, ξενοδοχειακές μονάδες, καταστήματα, γήπεδα-οικόπεδα κ.ά. για εργασίες όπως αυτοψίες ακινήτων, ποιοτικοί έλεγχοι επαλήθευσης δεδομένων, διενέργεια αποτιμήσεων, σύνταξη εκθέσεων αποτίμησης κ.ά..

Είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΟΕΕ), διατηρώντας δικαίωμα υπογραφής Β' Τάξης Λογιστικών Βιβλίων, ενώ είναι επίσης μέλος του ACCA και του ΣΟΕΛ (Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών).

Δημήτρης Κοντομάρκος

Επιστημονικός Συνεργάτης
Χωροτάκτης Πολεοδόμος Μηχ., MSc

Ο Δημήτρης διαθέτει 18 χρόνια εργασιακής εμπειρίας με εξειδίκευση σε θέματα αστικής και περιφερειακής ανάπτυξης, πολεοδομικού - χωροταξικού σχεδιασμού και αναλύσεων αγορών ακινήτων.

Έχοντας εκπονήσει μεγάλο αριθμό σημαντικών μελετών διαθέτει ολοκληρωμένη αντίληψη για τις μεταβλητές του χώρου και της οικονομίας καθώς και για τον τρόπο που επηρεάζουν τις τιμές ακινήτων. Μεταξύ των μελετών στις οποίες συμμετείχε αναφέρεται η Αναθεώρηση του Περιφερειακού Σχεδίου Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης, η μελέτη της Ζώνης Καινοτομίας Θεσσαλονίκης και σημαντικός αριθμός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων και Πολεοδομικών Μελετών.

Έχει εργαστεί στο παρελθόν ως επιστημονικός συνεργάτης στην Noisis - Σύμβουλοι επιχειρησιακής Στρατηγικής & Ανάπτυξης Α.Ε. και σήμερα είναι μέτοχος και μέλος του μελετητικού πτυχίου της εταιρείας τεχνικών μελετών ΔΙΚΤΥΟ Α.Ε., επιστημονικός συνεργάτης της Epsilon – Σύμβουλοι Ανάπτυξης Α.Ε., ενώ συνεργάζεται με τη Redvis Ltd ως ειδικός επιστημονικός σύμβουλος για θέματα με γεωγραφική κάλυψη την Κεντρική Μακεδονία, την Ανατολική Μακεδονία και τη Θράκη. Είναι εγγεγραμμένο μέλος στο ΤΕΕ από το 2001 και κάτοχος μελετητικού πτυχίου τάξης Β' στις κατηγορίες 02 (Πολεοδομικές-Ρυμοτομικές μελέτες) και 27 (Περιβαλλοντικές μελέτες).

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

Η ομάδα της REDVIS διαθέτει τις ακόλουθες πιστοποιήσεις και διαπιστεύσεις:

- Μέλη RICS (Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων)
- Πιστοπ. Εκτιμητές Μητρώου του Υπ. Οικονομικών
- Μέλη Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος
- Μέλη του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος
- Μέλη του ΕΒΕΑ
- Μέλη Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδας (ΣΕΚΕ)
- Μέλη Συλλόγων Χωροταξίας & Πολεοδομίας (ΣΜΧΠΠΑ)
- Μέλη Ελληνικού Ινστιτούτου Εκτιμητικής (ΕΛΙΕ)

REDVIS QC: Η εταιρεία έχει αναπτύξει έναν εσωτερικό μηχανισμό ελέγχου ποιότητας υπηρεσιών και παραδοτέων (QC) που βασίζεται σε εφαρμογές δεικτών προερχόμενων από διαφορετικές παραμέτρους των αποτελεσμάτων.

REDVIS DB: Η εταιρεία έχει αναπτύξει και επικαιροποιεί ένα μηχανισμό βάσης δεδομένων αξιόπιστων στοιχείων και πληροφοριών τιμών ακινήτων και ενοικίων

