5, Korai Street
10564 Athens, Greece
REINVEST | Greece

REINVEST GREECE

ΕΚΘΕΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΑΚΙΝΗΤΟ: **ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ "ΟΝΥΧ"**
ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ: **ΘΕΣΗ ΣΑΝΗ, ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΣΣΑΝΔΡΑΣ ΣΤΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ**
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: **26.09.2025**
ΠΕΛΑΤΗΣ: **ΟΝΥΞ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.**
ΑΡ. ΠΡΩΤ.: **1056**

Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Υπουργείο Οικονομικών
Μέλος Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Νομικών Προσώπων

Όνομα Πελάτη : ΟΝΥΞ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.

Αθήνα, 26.09.2025

ΘΕΜΑ: ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ "ΟΝΥΧ"

Ανταποκρινόμενοι στην από 01.09.2025 εντολή σας, προχωρήσαμε σε αυτοψία στις 10.09.2025 για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας ενός συνόλου εκτάσεων που πρόκειται να φιλοξενήσουν μια τουριστική ανάπτυξη με την ονομασία "Onyx" στη θέση Σάνη του Δήμου Κασσάνδρας στη Χαλκιδική εφεξής καλούμενη «Προτεινόμενη Τουριστική Ανάπτυξη».

Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2025 και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων 2025, όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Association και International Valuation Standards Council αντίστοιχα) καθώς και των Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων όπως αυτά ορίζονται στο "Red Book" 2025 από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Με βάση όλων όσων παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση είμαστε της άποψης ότι η Εύλογη Αξία του συνόλου των 47 εκτάσεων που θα φιλοξενήσουν την Προτεινόμενη Τουριστική Ανάπτυξη κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, 30.06.2025, ανέρχεται σε:

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: €57.100.000

(ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΚΑΤΟ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Ειδικές Παραδοχές

- *Η αξία βασίζεται στην παραδοχή ότι το ακίνητο θα αναπτυχθεί σύμφωνα με το πλάνο ανάπτυξης το οποίο μας έχει παρασχεθεί και το οποίο περιγράφεται εντός της παρούσας έκθεσης, εντός του προβλεπόμενου*

χρονοδιαγράμματος, καθώς και ότι θα λάβει όλες τις νόμιμες άδειες που απαιτούνται για την ανέγερση και τη λειτουργία του. Αν υπάρξει κάποια διαφοροποίηση στο ύψος του προϋπολογισμού ή αν υπάρξουν καθυστερήσεις στην αδειοδοτική διαδικασία, η παρούσα εκτίμηση θα διαφοροποιηθεί σημαντικά.

- *Η παρούσα εκτίμηση δεν λαμβάνει υπόψη την ενδεχόμενη προστιθέμενη αξία από την αξιοποίηση του γεωθερμικού πεδίου της περιοχής ή από άλλα ειδικά ενεργειακά οφέλη που δύνανται να προκύψουν από την εφαρμογή γεωθερμίας.*

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΟΡΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ 5

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ 9

3. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....10

4. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ 11

5. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 12

6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....15

7. SWOT ANALYSIS 24

8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ.....25

9. ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....37

10. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 38

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ 42

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 54

1. ΟΡΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ

Τουριστική Ανάπτυξη με την επωνυμία "Onyx", εφεξής καλούμενη «Προτεινόμενη Τουριστική Ανάπτυξη», η οποία πρόκειται να αναπτυχθεί σε σύνολο σαράντα επτά (47) γηπέδων συνολικής έκτασης 433.814 μ², στη θέση Σάνη της Δημοτικής Ενότητας (ΔΕ) Κασσάνδρας του Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής.

Η ανάπτυξη διαρθρώνεται σε δύο βασικές ενότητες:

- Βόρεια Ενότητα επιφάνειας περίπου 53.625 μ², η οποία προβλέπεται να πολεοδομηθεί ως Τουριστικό Παραθεριστικό Χωριό με 108 κατοικίες προς πώλησης, με το 50% αυτής να αποδοθεί σε κοινόχρηστους χώρους.
- Κεντρική Ενότητα επιφάνειας περίπου 380.189 μ², όπου θα χωροθετηθεί το κύριο πέντε (5) αστέρων Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα, αποτελούμενο από συγκροτήματα bungalows, μικρά blocks δωματίων συνολικά 546 δωματίων, 108 αυτόνομες βίλες προς πώληση εκ των οποίων οι 60 θα ενταχθούν κατόπιν πώλησης τους στο ξενοδοχειακό δυναμικό, καθώς και κεντρικές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης, πολιτισμού, ευεξίας και αθλητισμού.

Το έργο θα περιλαμβάνει επίσης αγροτουριστικές δραστηριότητες (ελαιώνα, οινοποιείο, μελισσοκομία, κηπευτικές καλλιέργειες, αποστακτήριο και μικρό αγρόκτημα) με σκοπό την ενίσχυση της εμπειρίας φιλοξενίας και την ένταξη της ανάπτυξης στο φυσικό τοπίο.

Το έργο έχει συνολικό εκτιμώμενο προϋπολογισμό περίπου 300 εκατομμυρίων και η υλοποίηση του αναμένεται να ξεκινήσει το 2026 μετά την εξασφάλιση των απαραίτητων οικοδομικών αδειών.

Το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, σε απόσταση περίπου 800 μ. – 1.800 μ. από τις πλησιέστερες ζώνες

	προστασίας και σε απόσταση ~1,5 χλμ. από τον πλησιέστερο υγρότοπο Natura. Διαθέτει πρόσβαση μέσω υφιστάμενου αγροτικού δρόμου που συνδέει τη Νέα Φώκαια με το Σάνη και χρησιμοποιείται διαχρονικά από το 1961. Οι διαδικασίες έχουν ήδη εκκινήσει προκειμένου η ανάπτυξη να υπαχθεί στο καθεστώς των Στρατηγικών Επενδύσεων (ν. 4864/2021). Η υπαγωγή αυτή θα προσδώσει στο έργο ταχεία και κεντρικά συντονισμένη αδειοδοτική διαδικασία, πρόσβαση σε ειδικά χρηματοδοτικά εργαλεία και φορολογικά κίνητρα, καθώς και αναγνώριση της επένδυσης ως έργου υψηλής σημασίας για την εθνική οικονομία και την περιφερειακή ανάπτυξη. Παράλληλα, έχει κινηθεί η διαδικασία ένταξης τμήματος της επένδυσης στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ/RRF), γεγονός που, εφόσον ολοκληρωθεί, θα ενισχύσει περαιτέρω τον στρατηγικό χαρακτήρα του έργου και θα εξασφαλίσει πρόσθετα χρηματοδοτικά οφέλη για την υλοποίησή του.
ΣΚΟΠΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	Η εκτίμηση γίνεται για σκοπούς ένταξης της αξίας των ακινήτων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Χρηματοοικονομικά Πρότυπα.
ΕΚΤΙΜΗΘΕΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	Το 100% της Πλήρους Κυριότητας των εκτάσεων που θα φιλοξενήσουν την Προτεινόμενη Σύνθετη Τουριστική Ανάπτυξη.
ΚΡΙΣΙΜΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ	30.06.2025
ΕΥΡΟΣ & ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΤΟΨΙΑΣ	Στα πλαίσια της παρούσας μελέτης εκτίμησης διενεργήθηκε επιτόπια αυτοψία στο ακίνητο στις 10.09.2025.

ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία. Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η Εύλογη Αξία ορίζεται ως εξής:

Εύλογη Αξία (Fair Value)

«Η τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβαλλόταν για την μεταβίβαση ενός στοιχείου παθητικού μεταξύ συγκεκριμένων, πρόθυμων μερών, τα οποία διαθέτουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών δεδομένων και λαμβάνουν την απόφασή τους ανάλογα με τους αντίστοιχους στόχους του»

Η βάση της εκτίμησης είναι η Εύλογη Αξία (Fair Value) του ακινήτου. Ως Εύλογη Αξία ορίζεται «Η Εύλογη Αξία είναι μια λογιστική έννοια που περικλείεται στο Δ.Λ.Π 16, για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και που καθορίζεται περαιτέρω όσο αφορά στα επενδυτικά ακίνητα στο Δ.Λ.Π. 40. Ως εύλογη αξία ορίζεται το ποσό για το οποίο ένα στοιχείο ενεργητικού θα μπορούσε να ανταλλαχθεί μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων συμβαλλόμενων μερών κατά τη συναλλαγή τους σε μία ελεύθερη αγορά. Το άρθρο 30 του Δ.Λ.Π. (αναθεωρημένο το 1998), άλλωστε, εξετάζει τις επανεκτιμήσεις των στοιχείων του ενεργητικού».

ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ

Η παρούσα έκθεση εκτίμησης συντάχθηκε υπό την αυστηρή επίβλεψη Πιστοποιημένου επαγγελματία εκτιμητή, συνεργάτη της REInvest, η οποία είναι πιστοποιημένη κατά RICS Regulated Firm από το Royal Institution of Chartered Surveyors, και έχει καταχωρηθεί στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών – Νομικά Πρόσωπα με Αριθμό Μητρώου 117, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου Γ του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ/Α΄107).

ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	Για τη σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του ακινήτου, καθώς και οι οδηγίες, οι προδιαγραφές και οι απαιτήσεις των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων 2025 και των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων 2025, όπως αυτά ορίζονται από την TEGoVA και το IVSC (The European Group Of Valuers' Associations και International Valuation Standards Council αντίστοιχα) καθώς και των Εκτιμητικών και Επαγγελματικών Προτύπων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων όπως αυτά ορίζονται στο "Red Book" 2025 από το RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ	Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό ενδιαφέρον-κίνητρο για την εκτίμηση των προαναφερθέντων ακινήτων.
ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ	Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται. Καμία αρμοδιότητα δεν εκχωρείται σε άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.
ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ / ΕΥΘΥΝΗ	Δηλώνουμε ότι η παρούσα εκτίμηση είναι εμπιστευτική και σκοπό έχει την πληροφόρηση περί της αξίας του ακινήτου αποκλειστικά τον εντολέα της εκτίμησης για τον σκοπό για τον οποίο αναφέρεται. Η REInvest Greece δεν έχει καμία ευθύνη έναντι τρίτων. Απαγορεύεται η αναπαραγωγή και η διάθεση της εκτίμησης χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση μας.

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η παρούσα μελέτη εκτίμησης εκπονήθηκε κατόπιν εντολής σας που λάβαμε στις 01.09.2025. Επιβεβαιώνουμε ότι πραγματοποιήσαμε αυτοψία στο ακίνητο στις 10.09.2025 με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των διατιθέμενων στοιχείων.

Οι γενικές αρχές, στις οποίες έχει βασιστεί η εν λόγω εκτίμηση, έχουν ως εξής:

- Μελέτη, καταγραφή και ανάλυση των διαθέσιμων στοιχείων που χορηγήθηκαν και αφορούν στο αντικείμενο της παρούσας εργασίας.
- Πραγματοποίηση αυτοψίας στα ακίνητα με σκοπό την επιβεβαίωση, διασταύρωση και συμπλήρωση των προσκομισθέντων στοιχείων.
- Έρευνα κτηματαγοράς με σκοπό τη συλλογή συγκριτικών στοιχείων και τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με τις επικρατούσες αξίες ακινήτων και την γενικότερη κατάσταση της αγοράς (επίπεδο προσφοράς –ζήτησης, τάσεις κ.λπ..)
- Εφαρμογή της κατάλληλης μεθόδου εκτίμησης, για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων.

Η αποτίμηση της αξίας του παραπάνω ακινήτου πραγματοποιήθηκε με την εφαρμογή της Μεθόδου Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method), όπως αυτή αναλύεται στην ενότητα «Ορισμός & Παρουσίαση Της Μεθοδολογίας Εκτίμησης». Η μέθοδος αυτή λαμβάνει υπόψη την προβλεπόμενη μελλοντική ανάπτυξη του ακινήτου, εκτιμά τα αναμενόμενα έσοδα και κόστη από την ολοκλήρωση και λειτουργία της επένδυσης και, μέσω της αφαίρεσης του συνολικού κόστους ανάπτυξης και του εύλογου κέρδους του επενδυτή, οδηγεί στον προσδιορισμό της τρέχουσας αξίας του γηπέδου.

3. ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Γενικές παραδοχές

1. Θεωρούμε ότι οι Τίτλοι είναι καλοί. Σχετικός έλεγχος θα πρέπει να διεξαχθεί από τους Νομικούς.
2. Θεωρούμε ότι το ακίνητο θα είναι ελεύθερο από υποθήκη, προσημείωση, βάρος ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση που θα επηρεάσει την αξία του.
3. Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίστηκαν τυχούσες δαπάνες ή φόροι που μπορεί να προκύψουν από την πώληση του ακινήτου.
4. Θεωρούμε ορθά τα δεδομένα από τα σχέδια που μας παραχωρήσατε και δεν προβήκαμε σε κανενός είδους εμβαδομέτρηση των γηπέδων.
5. Η παρούσα έκθεση έχει συνταχθεί βάσει στοιχείων, που δόθηκαν με ευθύνη των ενδιαφερομένων. Η REINVEST και οι συνεργάτες της δεν εγγυώνται και δεν ευθύνονται για την ακρίβεια των στοιχείων αυτών.
6. Επιπλέον η εκτίμηση έγινε με την παραδοχή ότι το έδαφος δεν επηρεάζεται από διάφορες περιβαλλοντικές μολύνσεις καθώς επίσης δεν εξετάστηκε το ενδεχόμενο προγενέστερης ρύπανσης ή μόλυνσης.
7. Δεν πραγματοποιήθηκε έρευνα για τους ισχύοντες όρους δόμησης στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο και βασιστήκαμε εξ' ολοκλήρου στα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν.
8. Δεν πραγματοποιήθηκε πολεοδομικός έλεγχος

Ειδικές παραδοχές

1. Η αξία βασίζεται στην παραδοχή ότι το ακίνητο θα αναπτυχθεί σύμφωνα με το πλάνο ανάπτυξης το οποίο μας έχει παρασχεθεί και το οποίο περιγράφεται εντός της παρούσας έκθεσης, εντός του προβλεπόμενου χρονοδιαγράμματος, καθώς και ότι θα λάβει όλες τις νόμιμες άδειες που απαιτούνται για την ανέγερση και τη λειτουργία του. Αν υπάρξει κάποια διαφοροποίηση στο ύψος του προϋπολογισμού ή αν υπάρξουν καθυστερήσεις στην αδειοδοτική διαδικασία, η παρούσα εκτίμηση θα διαφοροποιηθεί σημαντικά.
2. Η παρούσα εκτίμηση δεν λαμβάνει υπόψη την ενδεχόμενη προστιθέμενη αξία από την αξιοποίηση του γεωθερμικού πεδίου της περιοχής ή από άλλα ειδικά ενεργειακά οφέλη που δύνανται να προκύψουν από την εφαρμογή γεωθερμίας.

4. ΠΗΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Τα στοιχεία που μας προσκομίστηκαν, προκειμένου να προβούμε στην εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου είναι τα παρακάτω:

- Τίτλος ιδιοκτησίας 37575/3-10-2024 του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Εμμανουήλ Σαραγιώτη
- Τίτλος ιδιοκτησίας 2442/12-06-2025 της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Βαΐα Καρακάση
- Προσύμφωνο 2353/28-04-2025 της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Βαΐα Καρακάση
- Τίτλος ιδιοκτησίας 37848/4-02-2025 του συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Εμμανουήλ Σαραγιώτη
- Προσύμφωνο 2354/28-04-2025 της συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Βαΐα Καρακάση
- Τοπογραφικό Διάγραμμα από 01.08.2024 του Τοπογράφου Μηχανικού Γεωργιάδη Μιχαηλ
- Έκθεση πολεοδομικών και περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών του ακινήτου της επένδυσης από 06. 2025 του αρχιτεκτονικού γραφείου DMPD IKE
- Σχέδιο Πρότασης Διάταξης από 05.2025 του αρχιτεκτονικού γραφείου DMPD IKE
- Πλάνο ανάπτυξης Προτεινόμενης Τουριστικής Επένδυσης (master plan)
- Επενδυτικό Υπόμνημα της εταιρείας Deloitte από Ιούνιο 2025
- Λίστα ακινήτων που εντάσσονται στο έργο

5. ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Προτεινόμενο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα βρίσκεται στη θέση Σάνη, σε εκτεταμένα γήπεδα συνολικής επιφάνειας περίπου 433.814 μ², εκτός ορίων οικισμού, στη βόρεια ακτογραμμή της Χαλκιδικής. Διοικητικά ανήκει στη Δημοτική Ενότητα Κασσάνδρας του Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

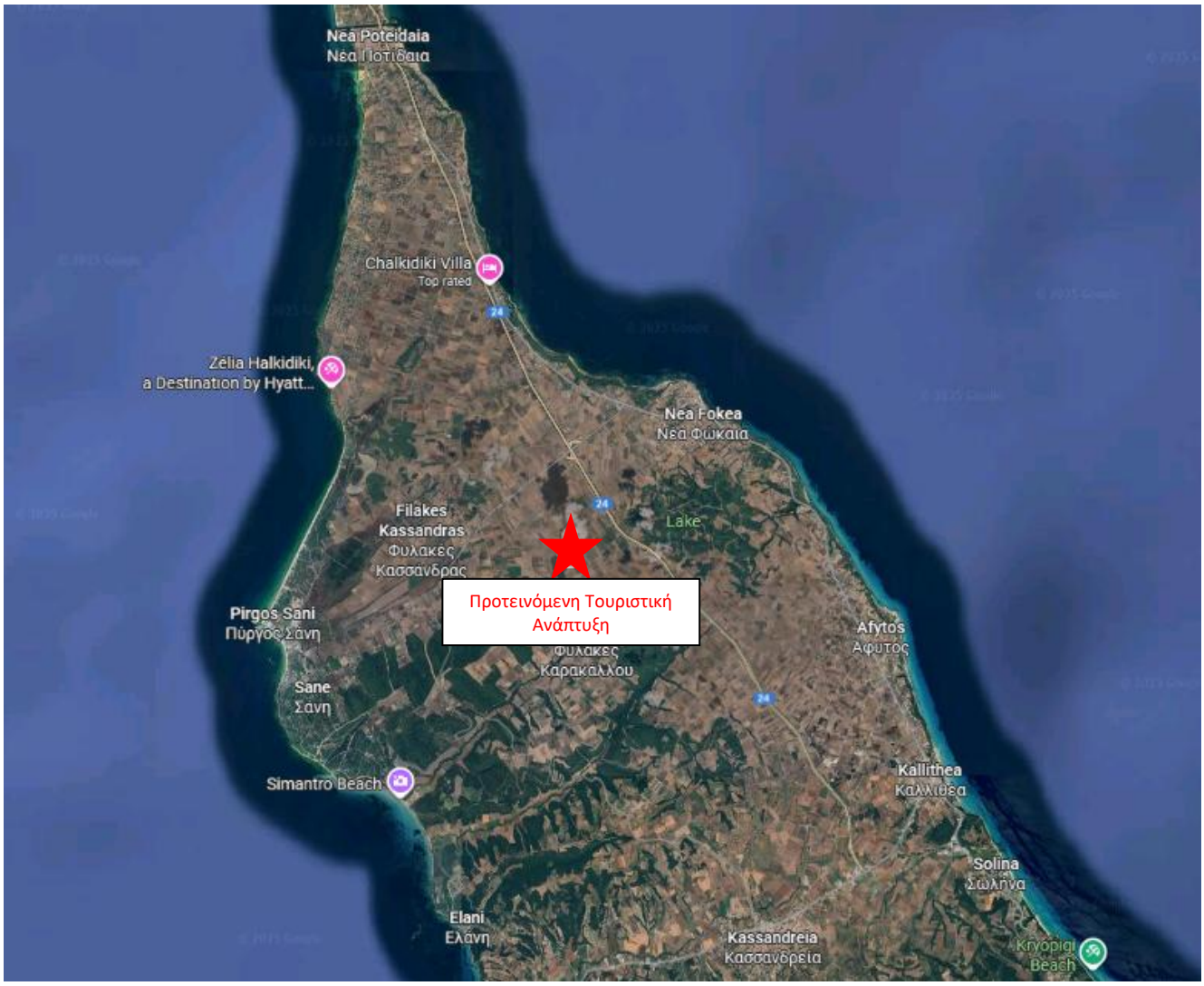
Η περιοχή της Σάνης αποτελεί έναν από τους πιο αναγνωρίσιμους και υψηλής προβολής προορισμούς της Χαλκιδικής, με ιδιαίτερη περιβαλλοντική και τουριστική αξία. Συνδυάζει μοναδικό φυσικό τοπίο, παραλίες διεθνούς φήμης, εκτεταμένες δασικές εκτάσεις, καθώς και αναγνωρισμένα πολιτιστικά γεγονότα (όπως το Φεστιβάλ Σάνης), που την καθιστούν σημείο αναφοράς για τον ποιοτικό τουρισμό.
Η πρόσβαση στο ακίνητο εξασφαλίζεται μέσω υφιστάμενου αγροτικού δρόμου που συνδέει τη Νέα Φώκαια με τη Σάνη και χρησιμοποιείται συστηματικά από το 1961, εξασφαλίζοντας άνετη και ασφαλή σύνδεση με το βασικό οδικό δίκτυο της περιοχής. Το οικόπεδο απέχει λίγα λεπτά οδικώς από το παραλιακό μέτωπο της Σάνης, περίπου 75 χιλιόμετρα από τη Θεσσαλονίκη (περίπου 1 ώρα οδικώς) και 65 χιλιόμετρα από το Διεθνές Αεροδρόμιο «Μακεδονία» (περίπου 50 λεπτά).

Η τοποθεσία χαρακτηρίζεται από ήπιο επικλινές ανάγλυφο, πλούσια φυσική μεσογειακή βλάστηση και εναλλαγή αγροτικών καλλιεργειών με δασικές συστάδες. Το φυσικό περιβάλλον αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω με την προγραμματισμένη φύτευση περίπου 5.000 δέντρων (ελαιόδεντρα, οπωροφόρα, αμπέλια), εντάσσοντας την επένδυση σε πλαίσιο αγροτουρισμού και βιώσιμης ανάπτυξης.

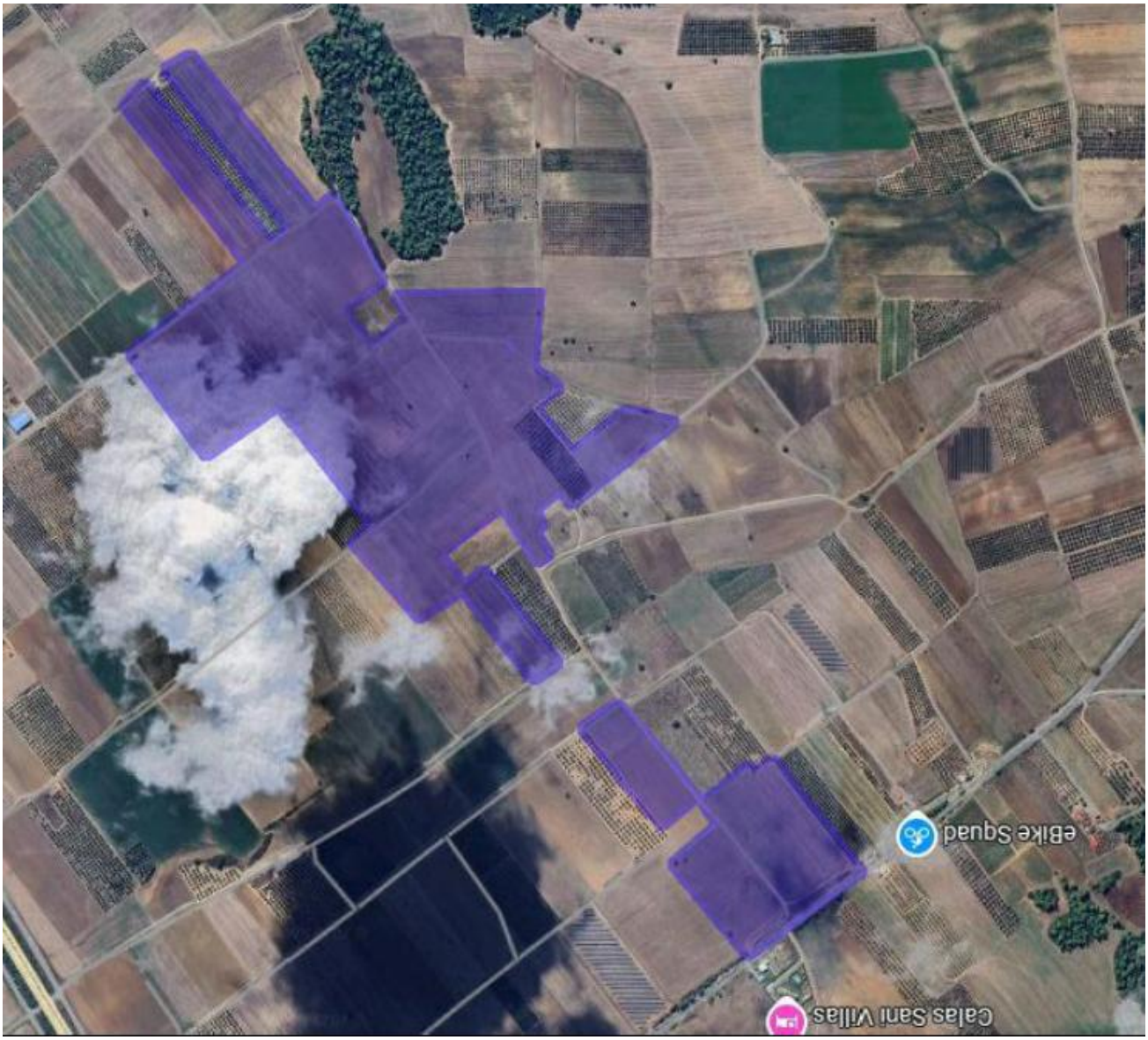
Η γειτνίαση με το γεωθερμικό πεδίο Σάνης–Αφύτου προσδίδει σημαντικό ενεργειακό πλεονέκτημα, καθώς δίνει τη δυνατότητα αξιοποίησης ήπιων μορφών ενέργειας για θέρμανση–ψύξη και καθιστά την επένδυση υπόδειγμα αειφορίας. Σημαντικό είναι επίσης ότι η έκταση βρίσκεται εκτός προστατευόμενων περιοχών Natura, με τις πλησιέστερες ζώνες να εντοπίζονται σε αποστάσεις άνω του 1,5 χιλιόμετρου.

Συνολικά, η τοποθεσία του έργου προσφέρει έναν σπάνιο συνδυασμό φυσικού κάλλους, πολιτιστικής ταυτότητας και εγγύτητας σε έναν από τους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς της Βόρειας Ελλάδας. Η Προτεινόμενη Τουριστική Ανάπτυξη αναπτύσσεται σε περιβάλλον που εγγυάται ιδιωτικότητα, άμεση επαφή

με τη φύση και υψηλή προστιθέμενη αξία, καθιστώντας το ιδανικό για επένδυση στον τομέα της πολυτελούς και βιώσιμης φιλοξενίας.



Εικ. 1 Χάρτης τοποθεσίας ακινήτου - Συντεταγμένες ακινήτου 40.11249931292517, 23.370449460677623



Εικ. 2. Αεορφωτογραφία Ακινήτου

6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

6.1 Περιγραφή Οικοπέδου

Το εκτιμώμενο ακίνητο αποτελείται από 47 κληροτεμάχια συνολικής επιφάνειας 433.814 μ², τα οποία έχουν αποκτηθεί σταδιακά από την εταιρεία και πρόκειται να ενοποιηθούν λειτουργικά για τις ανάγκες της επένδυσης. Η έκταση βρίσκεται εκτός ορίων οικισμού και εκτός σχεδίου πόλεως, στη θέση Σάνη της Δημοτικής Ενότητας Κασσάνδρας, Δήμου Κασσάνδρας, στην Περιφερειακή Ενότητα Χαλκιδικής.

Η έκταση διαρθρώνεται σε δύο βασικές ενότητες:

- Βόρεια Ενότητα (53.625 μ²): Προβλέπεται να πολεοδομηθεί ως Τουριστικό Παραθεριστικό Χωριό (ΤΧ), με το 50% να αποδίδεται σε κοινόχρηστους χώρους και το υπόλοιπο να διατεθεί για τουριστικές κατοικίες και συναφείς χρήσεις.
- Κεντρική Ενότητα (380.189 μ²): Εκεί χωροθετείται το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ), περιλαμβάνοντας δωμάτια σε ανεξάρτητα bungalows, συγκροτήματα μικρών blocks, κεντρικά κτίρια εξυπηρέτησης, καθώς και πολυτελείς βίλες.

Η ιδιοκτησία βρίσκεται εκτός προστατευόμενων περιοχών Natura ή ζωνών αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, με τις πλησιέστερες περιοχές προστασίας να βρίσκονται σε απόσταση άνω του 1,5 χιλιομέτρου. Μικρά τμήματα της έκτασης ταυτίζονται με δασικούς πολυγώνους (ΔΔ/ΔΑ/ΑΔ), οι οποίοι όμως δεν συνυπολογίζονται στην αρτιότητα και την εκμετάλλευση.

Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη, το ακίνητο κυρίαρχα υπάγεται στους όρους δόμησης της ΠΕΠΔ – Λοιπή Γεωργική Γη. Ο χαρακτήρας των περιοχών αυτών είναι κύρια αγροτικός, όμως συχνά μικτός με παραγωγικές δραστηριότητες και δραστηριότητες παραθερισμού, τουρισμού, αναψυχής. Οι γενικοί όροι και οι περιορισμοί δόμησης των γηπέδων που βρίσκονται εκτός σχεδίου σε περιοχές του Ν. Χαλκιδικής (νυν ΠΕ Χαλκιδικής) καθορίστηκαν με το από 01-07-1977 Π.Δ. (ΦΕΚ 290/Δ/01-09-1977), που συμπληρώθηκε με το από 26-04-1978 ΠΔ ΦΕΚ 249/Δ/25-05-1978, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το από 14-09-1981 ΠΔ (ΦΕΚ 576/Δ/14-10-1981), συμπληρώθηκε με το από 11-01-1985 ΠΔ (ΦΕΚ 16/Δ/07-02-1985) και συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με το ΠΔ της 21-08-1987 (ΦΕΚ 846/Δ/07-09-1987).

Σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4864/2021 για τις Στρατηγικές Επενδύσεις δύναται, μετά από απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., δύναται να καταρτίζονται από τη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, Ειδικά

Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) ενώ τα άρθρα 11, 12, 13, η παρ.2 του άρθρου 13Α και τα άρθρα 14 και 14Α του ν.3986/2011 εφαρμόζονται αναλόγως για την πραγματοποίηση των σχετικών Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων

Το υπόψη ακίνητο προορίζεται για την ανάπτυξη τουριστικών δραστηριοτήτων με βάση το εργαλείο ΕΣΧΑΣΕ των στρατηγικών επενδύσεων και προτείνεται να οργανωθεί ως δύο ζώνες και ειδικότερα σε Ζώνη 1 για τη δημιουργία «Παραθεριστικού - τουριστικού χωριού» και Ζώνη 2 για τη δημιουργία «Τουρισμού-Αναψυχής» σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 (παρ. Β.4Α και Β.1 αντίστοιχα).

Εντός του παραπάνω πλαισίου, με κατάστρωση ΕΣΧΑΣΕ, με χρήση των πολεοδομικών εργαλείων ‘Τουριστικού Χωριού’ και ‘Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος’ και για μικρότερους συντελεστές δόμησης του μέγιστου δυνατού (15% και όχι 20% για την περίπτωση του ΣΤΚ), τελικώς προβλέπεται συνολική δόμηση της τάξης των 66.000 μ² και πιο συγκεκριμένα 10.500 μ² για το Τουριστικό Χωριό και 55.500 μ² για το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα.

Το γήπεδο διαθέτει πρόσωπο και πρόσβαση μέσω υφιστάμενης αγροτικής οδού που συνδέει τη Νέα Φώκαια με το Σάνη, με επαρκές πλάτος για τη μελλοντική κυκλοφοριακή εξυπηρέτηση. Η μορφολογία του είναι κατά βάση ήπια επικλινής, με υψομετρικές διαφορές που διευκολύνουν τη διάταξη των κτιρίων σε επίπεδα και τη δημιουργία φυτεμένων δωμάτων, επιτρέποντας την εναρμόνιση με το φυσικό περιβάλλον.
Η τοποθεσία και το πολεοδομικό καθεστώς του οικοπέδου προσδίδουν σημαντικά πλεονεκτήματα στην επένδυση, καθώς εξασφαλίζεται η δυνατότητα υλοποίησης μεγάλης κλίμακας σύνθετου τουριστικού θερέτρου, με ισχυρή περιβαλλοντική και αρχιτεκτονική ένταξη στο τοπίο της Χαλκιδικής.

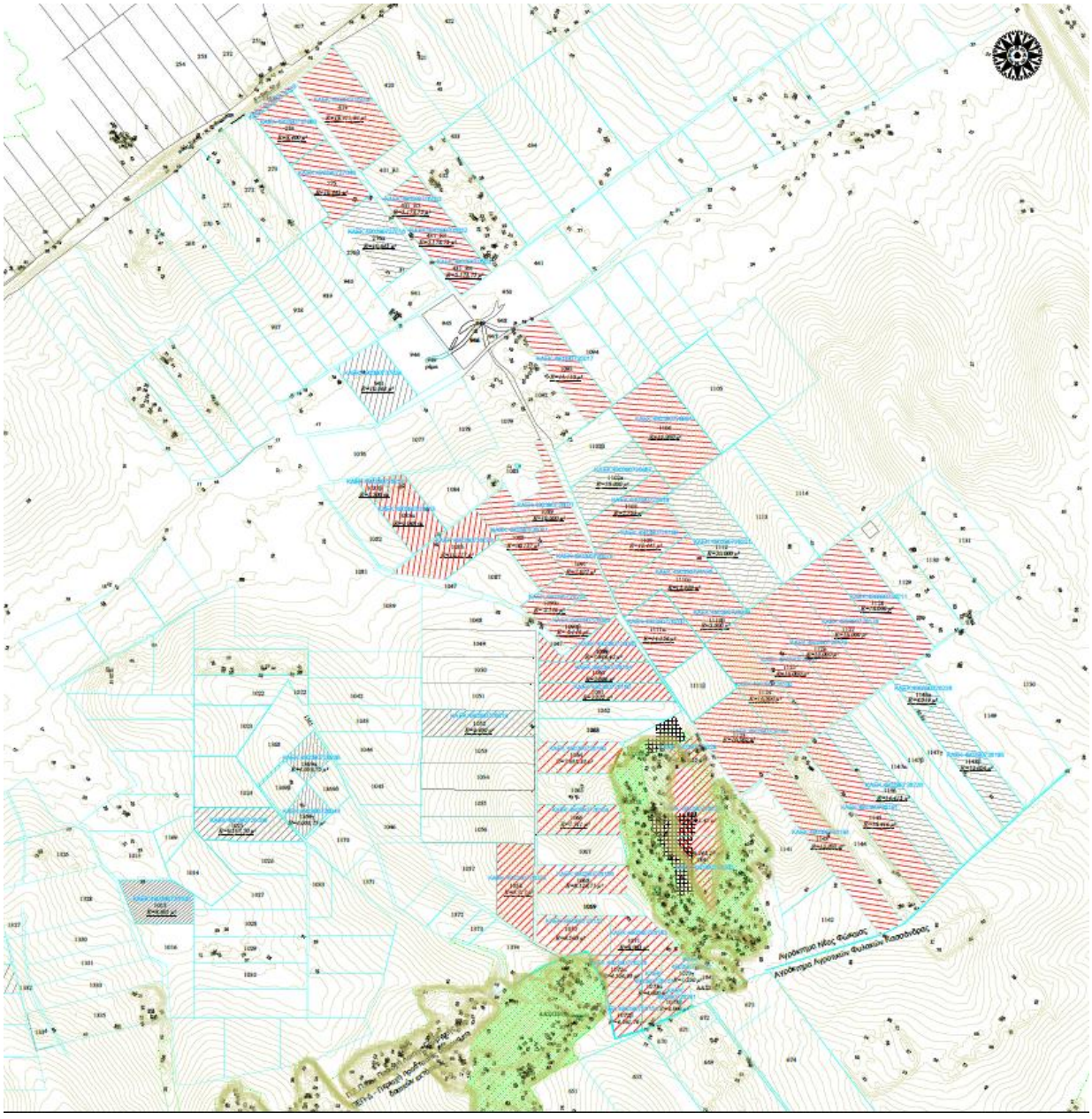
Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται αναλυτικά τα κληροτεμάχια που συμμετέχουν στην ανάπτυξη.

ΓΗΠΕΔΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΣΤΗΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ						
Α/Α	**ΚΛΗΡΟΤΕΜΑΧΙΟ**	**ΕΚΤΑΣΗ (μ²)**	**ΚΑΕΚ**	**ΣΤΚ/ΤΧ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ**	**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟ**
1	274	8,400.00	490390726200/0/49	ΤΧ	100%	37575/3-10-2024 Συμβόλαιο Εμμανουήλ Σαραγιώτη
2	275	10,345.00	490390726200/0/43	ΤΧ	100%	
3	419	18,411.84	490390726200/0/6	ΤΧ	100%	
4	1058	9,717.00	490390726200/0/41	ΣΤΚ	100%	
5	1059	7,846.42	490390726200/0/24	ΣΤΚ	100%	
6	1060	7,696.00	490390726200/0/40	ΣΤΚ	100%	
7	1061	7,672.00	490390726200/0/1	ΣΤΚ	100%	
8	1064	7,918.33	490390726200/0/21	ΣΤΚ	100%	
9	1066	7,711.00	490390726200/0/34	ΣΤΚ	100%	

10	1068	8,128.71	490390726200/0/22	ΣΤΚ	100%	
11	1070	8,500.00	490390726200/0/14	ΣΤΚ	100%	
12	1071	6,965.00	490390726200/0/33	ΣΤΚ	100%	
13	1086	10,217.00	490390726200/0/13	ΣΤΚ	100%	
14	1088	10,137.00	490390726200/0/7	ΣΤΚ	100%	
15	1089	10,000.00	490390726200/0/2	ΣΤΚ	100%	
16	1091	7,927.00	490390726200/0/25	ΣΤΚ	100%	
17	1093	11,110.00	490390725010/0/0.	ΣΤΚ	100%	
18	1103	7,755.00	490390726200/0/9	ΣΤΚ	100%	
19	1104	19,980.00	490390726200/0/12	ΣΤΚ	100%	
20	1109	12,441.00	490390726200/0/8	ΣΤΚ	100%	
21	1123	16,065.00	490390726200/0/64	ΣΤΚ	100%	
22	1124	16,000.00	490390726200/0/69	ΣΤΚ	100%	
23	1125	16,000.00	490390726200/0/65	ΣΤΚ	100%	
24	1126	16,000.00	490390726200/0/66	ΣΤΚ	100%	
25	1127	16,000.00	490390726200/0/27	ΣΤΚ	100%	
26	1128	16,000.00	490390726200/0/51	ΣΤΚ	100%	
27	1143	15,893.00	490390726200/0/4	ΣΤΚ	100%	
28	1145	16,416.00	490390726200/0/5	ΣΤΚ	100%	
29	1162	946.50	490390726200/0/50	ΤΧ	100%	
30	1072 Α	4,556.93	490390726200/0/15	ΣΤΚ	100%	
31	1072 Β	4,561.76	490390726200/0/16	ΣΤΚ	100%	
32	1073 Α	4,000.00	490390726200/0/17	ΣΤΚ	100%	
33	1073 Β	4,000.00	490390726200/0/18	ΣΤΚ	100%	
34	1073 Γ	1,250.00	490390726200/0/52	ΣΤΚ	100%	
35	1083 Α	9,048.00		ΣΤΚ	100%	
36	1083 Β	1,500.00		ΣΤΚ	100%	
37	1090 Α	5,146.00	490390726200/0/38	ΣΤΚ	100%	Συμβόλαιο 2442/12-06-2025 Βαΐα Καρακάση + 37575/3-10-2024 Συμβόλαιο Εμμανουήλ Σαραγιώτη
38	1090 Β	5,146.00	490390726200/0/39	ΣΤΚ	100%	37575/3-10-2024 Συμβόλαιο Εμμανουήλ Σαραγιώτη
39	1110 Α	15,383.00	490390726200/0/23	ΣΤΚ	100%	
40	1110 Β	5,000.00	490390726200/0/28	ΣΤΚ	100%	
41	1111 Α	11,356.00	490390726200/0/0	ΣΤΚ	100%	
42	431-2	5,173.75	490390726200/0/19	ΤΧ	100%	
43	431-3	5,173.75	490390726200/0/20	ΤΧ	100%	
44	431-4	5,173.75	490390726200/0/3	ΤΧ	100%	
45	1839	2,589.55		ΣΤΚ	100% (προσύμφωνο)	Προσύμφωνο 2353/28-04-2025 Βαΐα Καρακάση
46	1840	10,311.04		ΣΤΚ	100%	37848/4-02-2025 Συμβόλαιο

47	1841	6,245.27		ΣΤΚ	100% (προσύμφωνο)	Εμμανουήλ Σαραγιώτης

ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	**433,814**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ	380,189
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ	53,625



Εικ. 3. Απόσπασμα Τοπογραφικού

6.2 Δομική Οργάνωση της Τουριστικής Ανάπτυξης

Το σχέδιο ανάπτυξης προβλέπει δύο συμπληρωματικές ζώνες, πλήρως εναρμονισμένες με την τοπική χωρική πολιτική και τις διατάξεις του ν. 4864/2021 για υπαγωγή σε Στρατηγικές Επενδύσεις: **(α)** Ζώνη «Τουριστικού Παραθεριστικού Χωριού» (~53,6 στρεμμάτων.) με κατοικίες και περιορισμένες εμπορικές/πολιτιστικές χρήσεις, εκ των οποίων το 50% προβλέπεται να αποδοθεί ως κοινόχρηστος χώρος στον Δήμο, και **(β)** Ζώνη «Τουρισμού–Αναψυχής» (~380,2 στρεμάτων.) όπου αναπτύσσεται το Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Τ.Κ.) με κεντρικές λειτουργίες φιλοξενίας, διάσπαρτες μονάδες διαμονής και εκτεταμένες αγροτουριστικές υποδομές.

6.2.1 Ζώνη 1 – Τουριστικό Παραθεριστικό Χωριό (Τ.Χ.)

Στην είσοδο του συνόλου αναπτύσσεται ένας «ανοιχτός» οικιστικός πυρήνας με ισόγειες/διώροφες κατοικίες, βιοκλιματικά σχεδιασμένες (φυσικός φωτισμός-αερισμός, σκίαση, φωτοβολταϊκές πέργκολες), και μικρές κοινωφελείς/πολιτιστικές δομές (π.χ. μίνι μάρκετ, φούρνος–καφέ, δύο μικρά καταστήματα, εκκλησάκι, υπαίθριο θέατρο/σινεμά, φαρμακείο και αγρο-οικοτεχνικά εργαστήρια). Η ενδεικτική δόμηση των εμπορικών–πολιτιστικών ενοτήτων είναι ~1.150 $μ^2$, με επιπλέον υπαίθριες επιφάνειες (deck/πέργκολες) για τη βιωματική λειτουργία του χώρου. Προβλέπονται ~108 τουριστικές κατοικίες τύπου «clusters» (γειτονιές 12 κλειδιών) με συνολική ενδεικτική δόμηση ~9.360 $μ^2$.

Συνοπτικά Τ.Χ. (ενδεικτικά):

- Τουριστικές κατοικίες (περίπου 108 «keys») ~9.360 $μ^2$
- Εμπορικά/πολιτιστικά ~1.150 $μ^2$ Εκτεταμένοι υπαίθριοι χώροι (deck/πέργκολες) για δραστηριότητες και εκδηλώσεις
- Περιορισμένη κυκλοφορία οχημάτων εντός του «ιστού» – στάθμευση περιμετρικά

6.2.2 Ζώνη 2 – Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (Σ.Τ.Κ.)

Το Σ.Τ.Κ. συγκροτείται από κεντρικές λειτουργίες φιλοξενίας (reception, lobby–café, βιβλιοθήκη, μικρές αίθουσες συναντήσεων, retail, auditorium/θεάσεις), πυρήνες ευεξίας (spa, γυμναστήριο, κλειστή πισίνα), τρεις κεντρικές μονάδες εστίασης (F&B hubs) και τρεις θεματικές εξωτερικές πισίνες (signature, complimentary, kids). Η συγκεντρωτική δόμηση για τις κεντρικές λειτουργίες και το οργανωμένο sports–spa cluster αποτυπώνεται αναλυτικά στα κτιριολογικά προγράμματα.

1. Κεντρικοποιημένα μπλοκ δωματίων: τρεις πτέρυγες ~40 κλειδιών έκαστη (τυπολογία σουιτών Junior/Premium/Family) με συνολική ενδεικτική δόμηση ~5.580 $μ^2$ και μέγιστη χωρητικότητα ~438 κλινών, σε άμεση γειτνίαση με τα κεντρικά κτίρια.

2. Δορυφορικά bungalows: 71 μικρά blocks των ~6 κλειδιών (4+2) ανά block, κατανεμημένα μέσα στον ελαιώνα/οπωρώνα, με συνολική ενδεικτική δόμηση ~24.140 $μ^2$ και μέγιστη χωρητικότητα ~1.988 κλινών.
3. Τουριστικές κατοικίες (freehold villas): 10 συστάδες (clusters) ~12 κλειδιών έκαστη (Junior/Premium), συνολική ενδεικτική δόμηση ~16.800 $μ^2$ και μέγιστος αριθμός επισκεπτών ~800. Οι κατοικίες διατίθενται προς πώληση και δύνανται να εντάσσονται στο σύστημα εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου.

6.2.3 Εστίαση – F&B

Τρία κατανεμημένα hubs εστίασης με εστιατόρια και bar, μικρές κεντρικές κουζίνες–αποθήκες, χώρους προσωπικού και διαχείρισης αποβλήτων. Η καθαρή ενδεικτική δόμηση των κλειστών χώρων εστίασης ανέρχεται σε ~1.360 $μ^2$, με σημαντικές υπαίθριες επιφάνειες (deck/πέργκολες) για λειτουργία «μέσα–έξω».

6.2.4 Αθλητισμός – Υπαίθριες Δραστηριότητες

Προβλέπεται οργανωμένη ζώνη αθλητισμού με γήπεδα τένις–padel (ανοικτά και σκιασμένα), μπάσκετ και mini-soccer, χώρο mini-golf ~400 $μ^2$, καθώς και «κέντρα φύσης» για αναρρίχηση (bouldering), δασική ποδηλασία και περιπατητικές διαδρομές, με μικρές συνοδευτικές κατασκευές (περίπτερα, κιόσκια, σκιασμένες θέσεις).

6.2.5 Αγροτουριστικές Υποδομές & «Farm-to-Table» Ταυτότητα

Η ανάπτυξη ενσωματώνει εκτεταμένο ελαιώνα/οπωρώνα με ~5.000 νέες ρίζες, βοτανικό κήπο, λαχανόκηπους, επισκέψιμο μελισσοκομείο (~800 κυψέλες), καθώς και μικρό οινοποιείο–αποστακτήριο με δυνατότητα οινοτουριστικών εμπειριών (γευσιγνωσίες, συμμετοχή σε τρύγο/αποστάξεις). Το σύνολο των παραγόμενων προϊόντων προβλέπεται να τροφοδοτεί τις μονάδες εστίασης και να διατίθεται στον «πυρήνα» του χωριού, ενισχύοντας την ταυτότητα «από το χωράφι στο πιάτο».

Στον παρακάτω πίνακα φαίνονται οι επιφάνειες και τα χαρακτηριστικά της δομικής οργάνωσης της Τουριστικής Ανάπτυξης.

ΣΥΝΘΕΤΟ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑ (ΣΤΚ)					
Τύπος Παροχής	**Πτέρυγες / Blocks**	**Κλειδιά / Πτέρυγα ή Block**	**Κλειδιά Σύνολο**	**Κλίνες**	**Δόμηση ($μ^2$)**
Suites	3	40	120	438	5,580
Bungalows	71	6	426	1,998	24,140
Κεντρικές Υπηρεσίες	5	-	-	-	3,800

F&B Blocks	3	-	-	-	1,360
Κεντρικοί Αθλητικοί Χώροι	1	-	-	-	850
Περιφερειακοί Αθλητικοί Χώροι	2	-	-	-	300
Περιφερειακοί Εξωτερικοί Αθλητικοί Χώροι	1	-	-	-	
Εμπορικές Χρήσεις	8	-	-	-	2,490
Freehold Villas	10	12	120	800	16,800
Σύνολο Δόμησης ΣΤΚ					**55,320**
Σύνολο Δωματίων ΣΤΚ			**546**		
Σύνολο Βιλών προς Πώληση ΣΤΚ			**120**		
ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΧΩΡΙΟ (ΤΧ)					
Τουριστικές Κατοικίες	9	12	108		9,360
Εμπορικές Χρήσεις	7	-	-		1,150
Σύνολο Δόμησης ΣΤΚ					**10,510**
Σύνολο Κατοικιών προς Πώληση ΣΤΚ			**108.00**		

6.3 Αρχιτεκτονική Σύλληψη & Βιοκλιματικός Σχεδιασμός

Ο σχεδιασμός της Προτεινόμενης Τουριστικής Ανάπτυξης υιοθετεί διάσπαση κτιριακών όγκων σε μικρές ενότητες (centralized room blocks, δορυφορικά bungalows, freehold villas) ώστε η δόμηση να «χαμηλώνει» οπτικά και να ενσωματώνεται στο αγροτικό τοπίο. Το αγρόκτημα–έδρανο (ελαιώνας–οπωρώνας) λειτουργεί ως το βασικό «χαλί» πάνω στο οποίο εδράζονται οι κτιριακές συστάδες, με συνεχές δίκτυο υπαίθριων διαδρομών (deck/πέργκολες) που οργανώνουν την κίνηση «μέσα–έξω», ενθαρρύνοντας τη φυσική σκίαση και τον διαμπερή αερισμό. Η τεχνική περιγραφή προβλέπει εκτεταμένες υπαίθριες επιφάνειες (deck, pergola) σε όλα τα υποσυστήματα (Τουριστικό Χωριό και Σ.Τ.Κ.), επιβεβαιώνοντας την υπαίθρια–βιοκλιματική λογική του masterplan.

Από πλευράς βιοκλιματικών αρχών, ο σχεδιασμός εστιάζει σε:

- Φυσικά παθητικά μέτρα: προσανατολισμός/υποσκαφές κατά θέσεις, σκίαση με πέργκολες και φύτευση, διαμπερείς ροές αέρα, σταδιακή κλιμάκωση όγκων.
- Πράσινη υποδομή: εκτενής δεντροφύτευση (ελαιόδεντρα, οπωροφόρα), βοτανικοί/λαχανόκηποι και αγροτικές ζώνες που ρυθμίζουν μικροκλίμα και εντάσσουν λειτουργικά το «farm-to-table».
- ΑΠΕ & εξοικονόμηση: αξιοποίηση του γεωθερμικού πεδίου Σάνης–Αφύτου (ανοικτό κύκλωμα, αντλίες θερμότητας εδάφους) και εκτεταμένες επιφάνειες ηλιοθερμικών/φωτοβολταϊκών (> ~25.000 μ²) ενσωματωμένων αρχιτεκτονικά (στέγαστρα στάθμευσης, πέργκολες κ.ά.).

Έμπνευση σχεδιασμού: το σχήμα αντλεί αναφορές από το μωσαϊκό του αγροτικού τοπίου της Κασσάνδρας (ελαιώνες, αμπέλια, βοτανικοί κήποι), την προέκταση των μονοπατιών του υφιστάμενου αγροτικού δικτύου σε υπαίθριους άξονες κίνησης (deck/pergola) και τη μικρή κλίμακα των «γειτονιών» του Τουριστικού

Χωριού—ώστε ο επισκέπτης να βιώνει ένα χωρικό αφήγημα «φύσης–αγροτικής ζωής–φιλοξενίας» αντί για ένα συμπαγές resort.

Παράλληλα, η αρχιτεκτονική σύλληψη αντλεί έμπνευση και από διεθνή πρότυπα αγροτουριστικής ανάπτυξης, με πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα την **Τοσκάνη της Ιταλίας**. Η Τοσκάνη έχει εδραιώσει τη φήμη της ως προορισμός που συνδυάζει το φυσικό τοπίο με τον πολιτισμό, το κρασί, το ελαιόλαδο και τη γαστρονομία σε περιβάλλον πολυτελούς φιλοξενίας. Αντίστοιχα, το Onyx υιοθετεί τον ίδιο συνδυασμό «γης–πολιτισμού–φιλοξενίας», δημιουργώντας ένα ελληνικό αγροτουριστικό χωριό διεθνούς εμβέλειας που φιλοδοξεί να αποτελέσει τοπικό ανάλογο της εμπειρίας της Τοσκάνης στη Μεσόγειο.
Η κατασκευή κρίνεται πολύ καλής ποιότητας, με παραδοσιακά και σύγχρονα δομικά υλικά και πλήρη εναρμόνιση με το φυσικό περιβάλλον. Στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχει μεγάλη τεχνητή λίμνη.

6.4 Απόσταση από θάλασσα – Παραλία & Πρόσβαση

Η παραλία της Σάνης βρίσκεται περίπου πέντε χιλιόμετρα δυτικά της θέσης του ακινήτου, γεγονός που εξασφαλίζει θαλάσσιες εμπειρίες σε μικρή απόσταση αλλά και προστατεύει το συγκρότημα από αιγιαλικές/παράκτιες δεσμεύσεις εντός της κύριας ζώνης ανάπτυξης. Η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται από αγροτικό δρόμο που συνδέει Νέα Φώκαια–Σάνη, με τεκμηριωμένη κοινή χρήση ήδη από το 1961.

6.5 Θέματα Χωρικού–Κανονιστικού Πλαισίου

Το έργο ευθυγραμμίζεται με το ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού και τις κατευθύνσεις του ν. 4864/2021 για Στρατηγικές Επενδύσεις, με πρόθεση αξιοποίησης κινήτρων ΕΣΧΑΣΕ (άρθρο 7) και ταχείας αδειοδότησης (άρθρο 9), λαμβάνοντας υπόψη τις περιβαλλοντικές–πολεοδομικές δεσμεύσεις και τους όρους/περιορισμούς δόμησης που τεκμηριώνονται στην τεχνική έκθεση.

6.6 Εκτιμώμενο Κατασκευαστικό Κόστος και Χρονοδιάγραμμα

Το συνολικό κόστος ανάπτυξης του Προτεινόμενης Τουριστικής Ανάπτυξης ανέρχεται σε περίπου 300 εκατομμύρια ευρώ. Η κατανομή του κόστους δείχνει ότι το μεγαλύτερο μέρος (53%) αφορά την κατασκευή του κεντρικού ξενοδοχειακού συγκροτήματος, ενώ σημαντικό τμήμα (21%) κατευθύνεται στην υλοποίηση των πολυτελών βιλών προς πώληση, οι οποίες αποτελούν και βασικό επενδυτικό προϊόν της ανάπτυξης. Το Τουριστικό Χωριό συμμετέχει με περίπου 7% του κόστους, με επιπλέον 1% για εμπορικές χρήσεις, ενώ τα έργα υποδομής και διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου καλύπτουν το 15% του συνολικού προϋπολογισμού. Τέλος, οι αμοιβές μηχανικών και συμβούλων ανέρχονται σε περίπου 3%.

Κόστος Ανάπτυξης Συνολικό (€)	Ποσό (€)	%	Ποσό Ανά Δωμάτιο/Βίλα/Κατοικία	Ποσό Ανά μ²	
Ξενοδοχείο (ΣΤΚ)	159,151,000	53%	291,485	4,132	
Βίλες προς πώληση (ΣΤΚ)	63,448,000	21%	528,733	3,777	
Κατοικίες Τουριστικό Χωριό (ΤΧ)	21,596,760	7%	199,970	2,307	
Εμπορικές Χρήσεις Τουριστικού Χωριού	3,436,000	1%	31,815	2,988	
Υποδομές και Περιβάλλοντας Χώρος Συνολικά	44,423,000	15%	57,394	675	*
Αμοιβές Μηχανικών και Συμβούλων	7,905,000	3%	10,213	120	*
Σύνολο (€)	**299,959,76**	**100%**	**387,545**	**4,557**	

* Το ποσό αναφέρεται στο σύνολο των μονάδων-κατοικιών ή δομήσιμης επιφάνειας της ανάπτυξης

Η κατασκευή του κεντρικού ξενοδοχείου έχει προγραμματιστεί να ολοκληρωθεί την άνοιξη του 2029, με την επίσημη έναρξη λειτουργίας τον Απρίλιο του 2029. Αντιθέτως, οι βίλες του ΣΤΚ και οι κατοικίες του Τουριστικού Χωριού θα κατασκευάζονται σταδιακά και παράλληλα με την πώλησή τους, ακολουθώντας το μοντέλο demand-driven development που επιτρέπει ευελιξία στη χρηματοδότηση και μειώνει το ρίσκο κεφαλαίου.

7. SWOT ANALYSIS

Strengths:

- Μεγάλη κλίμακα ανάπτυξης με ισχυρό αποτύπωμα στην αγορά. Διαφοροποιημένο προϊόν: ξενοδοχείο, βίλες, τουριστικό χωριό, υποδομές.
- Αγροτουριστικός χαρακτήρας και αυθεντικές τοπικές εμπειρίες.
- Καθιερωμένος προορισμός: Χαλκιδική και Κασσάνδρα με διεθνή ζήτηση.
- Δυνατότητα δημιουργίας ισχυρού, διεθνώς αναγνωρίσιμου brand.
- Ενίσχυση τοπικής οικονομίας μέσω απασχόλησης και συνεργασιών.

Weaknesses:

- Υψηλό αρχικό κεφαλαιουχικό κόστος και μεγάλη διάρκεια κατασκευής αυξάνοντας το ρίσκο
- Εξάρτηση από υψηλά επίπεδα πληρότητας και ADR για επίτευξη στόχων
- Εξάρτηση επιτυχίας επένδυσης από πετυχημένης πωλήσεις οικιστικών μονάδων
- Πολυπλοκότητα στη διαχείριση εσόδων από πολλαπλές πηγές

Opportunities:

- Ανοδική πορεία ελληνικού τουρισμού και ενίσχυση luxury hospitality segment
- Δημιουργία ισχυρού brand με διεθνή προσανατολισμό και συνεργασίες
- Αυξανόμενη ζήτηση για πολυτελείς βίλες και τουριστικές κατοικίες
- Ενσωμάτωση βιώσιμων πρακτικών και ESG compliance με προστιθέμενη αξία
- Ανάπτυξη τοπικής οικονομίας μέσω δικτύωσης και αγροτουρισμού
- Αξιοποίηση γεωθερμίας για ενεργειακή αυτάρκεια και μείωση κόστους

Threats:

- Μακροοικονομικές και γεωπολιτικές αβεβαιότητες που επηρεάζουν τον τουρισμό
- Αυξανόμενος ανταγωνισμός από καθιερωμένα brands (Sani, Ikos, Navarino)
- Άνοδος κόστους κατασκευών και επιτοκίων που πιέζουν αποδόσεις
- Κίνδυνος μη ολοκλήρωσης της αδειοδότησης εντός του αναμενόμενου πλαισίου

8. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Ο σκοπός της ανάλυσης είναι η παράθεση δεδομένων προκειμένου να τεκμηριωθεί εάν η υπό εξέταση αγορά (marketarea) προβλέπεται να διέλθει περίοδο οικονομικής ανάπτυξης, σταθερότητας ή συρρίκνωσης. Πέραν του εντοπισμού της κατεύθυνσης που αναμένεται να έχει η αγορά, επιχειρείται η ποσοτικοποίηση της όποιας μεταβολής με αναγνώριση των τάσεων που ενυπάρχουν σε αυτή και ακολούθως συνδέονται με βάση την κατεύθυνση τους ώστε να αποδοθούν οι μεταβολές στη ζήτηση.

8.1 Δείκτες Εθνικής Οικονομίας

Τα πιο πρόσφατα στοιχεία για την οικονομική συγκυρία, όπως παρουσιάζονται από το ΙΟΒΕ για τον Σεπτέμβριο 2024, δείχνουν ότι ο δείκτης οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα βελτιώθηκε και διαμορφώθηκε στις 110,2 μονάδες, κυρίως χάρη στην ενίσχυση της βιομηχανίας. Οι εκτιμήσεις για τις παραγγελίες και τη ζήτηση βελτιώθηκαν αισθητά, ενώ οι θετικές προβλέψεις για την παραγωγή τους επόμενους μήνες ενισχύθηκαν σημαντικά.

Ωστόσο, παρά την ισχυρή βελτίωση στον τομέα της βιομηχανίας, άλλοι τομείς παρουσίασαν αντιφατικές τάσεις. Στις κατασκευές υπήρξε αρνητική εξέλιξη όσον αφορά το πρόγραμμα εργασιών των επιχειρήσεων, αν και οι πωλήσεις στο λιανικό εμπόριο αυξήθηκαν. Η καταναλωτική εμπιστοσύνη εξακολουθεί να επηρεάζεται αρνητικά από τον επίμονο πληθωρισμό, με τις προβλέψεις για σημαντικές αγορές να παραμένουν αρνητικές, παρά την αυξημένη διάθεση για αποταμίευση.

Παράλληλα, ο τουρισμός συνέχισε να αποφέρει θετικά αποτελέσματα στην οικονομία κατά την καλοκαιρινή περίοδο, επηρεάζοντας και άλλους κλάδους. Παρόλα αυτά, η συνολική εικόνα παραμένει ευμετάβλητη λόγω των συνεχιζόμενων προκλήσεων, όπως η αβεβαιότητα γύρω από τις διεθνείς εξελίξεις και οι πληθωριστικές πιέσεις.

Στις 3 Ιουνίου 2025, η ΕΛΣΤΑΤ δημοσίευσε τα πιο πρόσφατα οικονομικά στοιχεία για την Ελληνική Οικονομία. Το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) διαμορφώθηκε το έτος 2024 σε 226,0 δισ. € παρουσιάζοντας αύξηση κατά 2,6% σε σχέση με το έτος 2023 που είχε ανέλθει σε 220,3 δισ. €. Ο μέσος ετήσιος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) διαμορφώθηκε το έτος 2024 σε 3,0% ενώ το 2023 είχε διαμορφωθεί σε 3,5%.

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το ελληνικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,5% το πρώτο τρίμηνο του 2025 σε σύγκριση με το ίδιο τρίμηνο του 2024. Η ανάπτυξη αυτή οφείλεται κυρίως στην ενίσχυση των επενδύσεων, οι οποίες αυξήθηκαν κατά 8,4%, και της κατανάλωσης, που σημείωσε ετήσια αύξηση 1,6%. Οι εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών επίσης ενισχύθηκαν, κατά 4,0%, με τις εξαγωγές αγαθών να αυξάνονται κατά 3,0% σε σχέση με το τελευταίο τρίμηνο του 2024. Ωστόσο, οι εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών αυξήθηκαν με ταχύτερο ρυθμό, κατά 6,5%, με αποτέλεσμα να επηρεάζουν αρνητικά τη συνολική ισορροπία.

Αυτά τα στοιχεία δείχνουν ότι η ελληνική οικονομία συνεχίζει να αναπτύσσεται με σταθερό ρυθμό, με βασικούς κινητήριους μοχλούς τις επενδύσεις και τις εξαγωγές, ενώ η συγκράτηση του πληθωρισμού σε χαμηλότερα επίπεδα ενισχύει τη σταθερότητα του οικονομικού περιβάλλοντος. Ωστόσο, η επιμονή στο υψηλό επίπεδο εισαγωγών παραμένει πρόκληση για τη βελτίωση του εξωτερικού ισοζυγίου της χώρας.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται ενδεικτικά προβλέψεις για την πορεία του ΔΤΚ και του ΑΕΠ έως και το έτος 2028, όπως συλλέχθηκαν από τις πλέον έγκυρες οικονομικές πηγές.

CPI Growth Greece	2024 A	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P
PwcGlobal Economic Watch	2,70%	2,20%	2,00%	2,0%	2,10%
IMF Greece	2,70%	2,80%	2,30%	-	-
European Economic Forecast Greece	2,70%	2,50%	2,10%	-	-
StatistaProjections	2,70%	2,40%	2,10%	2,00%	2,00%

GDP Growth Greece	2024 A	2025 P	2026	2027	2028
PwcGlobal Economic Watch	2,30%	2,20%	1,90%	1,70%	1,70%
IMF Greece	2,30%	1,80%	1,30%	1,50%	1,40%
European Economic Forecast Greece	2,30%	2,30%	2,20%	-	-
StatistaProjections	2,30%	2,00%	1,80%	1,30%	1,50%

Βασικά συμπεράσματα από τα τελευταία στοιχεία:

- **Προβλέψεις για τον πληθωρισμό (CPI)**: Οι περισσότερες προβλέψεις δείχνουν μια σταδιακή μείωση του πληθωρισμού από το 2,80% το 2025 στο 2,00% μέχρι το 2027 και 2028, με μικρές διακυμάνσεις ανάλογα με την πηγή.
- **Αύξηση του ΑΕΠ**: Αναμένεται αύξηση του ΑΕΠ γύρω στο 1,80%–2,30% το 2025, ενώ οι πιο μακροπρόθεσμες προβλέψεις δείχνουν πιο μέτρια αύξηση γύρω στο 1,30%–1,70% από το 2027 και μετά, σύμφωνα με το ΔΝΤ και άλλες πηγές.

Αυτές οι προβλέψεις αντανακλούν μια σταθερή οικονομική ανάκαμψη, που τροφοδοτείται από επενδύσεις και κατανάλωση, αν και οι ρυθμοί ανάπτυξης μειώνονται σταδιακά με την πάροδο του χρόνου

8.2 Τουριστική ανάπτυξη

Ο ελληνικός τουριστικός τομέας συνέχισε να καταγράφει ισχυρή ανάπτυξη το 2024, επιβεβαιώνοντας τον κρίσιμο ρόλο του στην εθνική οικονομία. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, τα ταξιδιωτικά έσοδα αυξήθηκαν κατά 5,4%, φτάνοντας τα 21,7 δισεκατομμύρια ευρώ, από 20,6 δισ. ευρώ το 2023. Αυτή η αύξηση μεταφράζεται σε επιπλέον 1,1 δισεκατομμύρια ευρώ για την ελληνική οικονομία. Οι αφίξεις μη κατοίκων ταξιδιωτών αυξήθηκαν κατά 9,8%, σημειώνοντας νέο ρεκόρ.

Μόνο τον Δεκέμβριο του 2024, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις έφτασαν τα 435,1 εκατομμύρια ευρώ, σημειώνοντας αύξηση 33,3% σε σχέση με τον ίδιο μήνα του 2023. Αυτό καταδεικνύει την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, κάτι που αποτελεί στρατηγικό στόχο του ελληνικού τουριστικού μοντέλου.

8.2.1 Συμβολή του Τουρισμού στο ΑΕΠ και την Απασχόληση

Ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους βασικότερους πυλώνες της ελληνικής οικονομίας, με τη συνεισφορά του στο ΑΕΠ να διαμορφώνεται περίπου στο 13%. Η άμεση συνεισφορά του το 2024 ξεπέρασε τα 29 δισεκατομμύρια ευρώ, συμβάλλοντας ουσιαστικά στην οικονομική ανάπτυξη και στη δημιουργία θέσεων εργασίας.

Η απασχόληση στον τουριστικό τομέα κατέγραψε επίσης αύξηση, με τον αριθμό των εργαζομένων στον κλάδο να ξεπερνά τους 850.000, σημειώνοντας άνοδο σε σχέση με τους 820.000 το 2023. Το ποσοστό του εργατικού δυναμικού που απασχολείται στον τουρισμό ξεπερνά το 20% σε πολλές περιοχές της χώρας, ιδιαίτερα στα νησιά και τις τουριστικά ανεπτυγμένες ζώνες.

8.2.2 Αύξηση Αφίξεων και Τουριστικής Κίνησης

Το 2024, η Ελλάδα κατέγραψε 38 εκατομμύρια αφίξεις από το εξωτερικό, σημειώνοντας ιστορικό ρεκόρ. Πρόκειται για σημαντική αύξηση σε σχέση με τα 32,7 εκατομμύρια τουριστών του 2023, γεγονός που υπογραμμίζει την ισχυρή δυναμική του ελληνικού τουρισμού.

Οι αγορές με τη μεγαλύτερη συνεισφορά στον ελληνικό τουρισμό ήταν:

- Γερμανία, Ηνωμένο Βασίλειο, Γαλλία και ΗΠΑ, που αποτελούν τις βασικές πηγές εισερχόμενου τουρισμού.
- Οι ΗΠΑ κατέγραψαν μεγάλη αύξηση επισκεπτών, με άνοδο 15% σε σχέση με το 2023, ενώ οι ταξιδιώτες από την Κίνα επέστρεψαν δυναμικά, ενισχύοντας τις αφίξεις από την Ασία.

Τα στοιχεία δείχνουν επίσης ότι οι τουρίστες δαπανούν περισσότερα χρήματα ανά ταξίδι στην Ελλάδα. Η μέση δαπάνη ανά επισκέπτη αυξήθηκε στα 570 ευρώ, από 545 ευρώ το 2023, καταγράφοντας αύξηση 4,6%

8.2.3 Επιμήκυνση της Τουριστικής Περιόδου & Νέα Μοντέλα Ανάπτυξης

Η τουριστική περίοδος στην Ελλάδα πλέον εκτείνεται πέραν των καλοκαιρινών μηνών, με έντονη ζήτηση σε περιόδους ώμου (Απρίλιος-Ιούνιος & Σεπτέμβριος-Νοέμβριος). Οι χειμερινοί προορισμοί (όπως η Αράχωβα, τα Καλάβρυτα και ο Όλυμπος) κατέγραψαν σημαντική αύξηση επισκεψιμότητας, ενώ ο city-break τουρισμός στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη γνώρισε έντονη ανάπτυξη.

Ο πολυτελής τουρισμός παρουσίασε ισχυρή άνοδο, με υψηλή πληρότητα σε πεντάστερα ξενοδοχεία και ιδιωτικές βίλες σε δημοφιλείς προορισμούς, όπως η Μύκονος, η Σαντορίνη και η Ελούντα. Παράλληλα, η ανάπτυξη boutique ξενοδοχείων και eco-resorts ενίσχυσε τη διαφοροποίηση του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.

ΒΑΣΙΚΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΑΝΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ	Συνεχής	Εποχική	Total
Μέση Τιμή Μηνών Λειτουργίας Ξενοδοχείων Εποχικης Λειτουργίας	11.3	5.8	7.5
Μέση Τιμή Μαίου	104.2 €	108.2 €	107.2 €
Μέση Τιμή Αυγούστου	117.5 €	179.3 €	164.9 €
Μέση Τιμή Οκτωβρίου	103.0 €	110.1 €	108.2 €
Διάμεση Τιμή Μαίου	75.0 €	92.0 €	85.0 €
Διάμεση Τιμή Αυγούστου	85.0 €	155.0 €	130.0 €
Διάμεση Τιμή Οκτωβρίου	76.0 €	97.0 €	92.0 €
Μέση Πληρότητα Μαίου	61.4%	50.6%	53.1%
Μέση Πληρότητα Αυγούστου	77.3%	91.7%	88.4%
Μέση Πληρότητα Οκτωβρίου	60.6%	44.6%	48.4%
Μέσος Ετήσιος Τζίρος	851,568 €	1,283,220 €	1,146,827 €
Διάμεσος Ετήσιος Τζίρος	200,000 €	260,000 €	250,000 €
Μέσο Ετήσιο Κόστος Επενδύσεων	44,398 €	129,533 €	102,632 €
Διάμεσο Ετήσιο Κόστος Επενδύσεων	10,000 €	20,000 €	15,000 €

Πηγή: ΞΕΕ

Ο παραπάνω πίνακας παρουσιάζει βασικά ξενοδοχειακά μεγέθη που αφορούν τόσο καταλύματα συνεχούς όσο και εποχικής λειτουργίας, επιτρέποντας τη σύγκριση των δύο μοντέλων λειτουργίας και την εξαγωγή μέσων τιμών για την ευρύτερη αγορά. Τα ξενοδοχεία συνεχούς λειτουργίας παραμένουν ανοιχτά κατά μέσο όρο 11,3 μήνες, ενώ τα εποχικά λειτουργούν μόλις 5,8 μήνες τον χρόνο, με τον γενικό μέσο όρο να διαμορφώνεται στους 7,5 μήνες. Παρότι η διάρκεια λειτουργίας των εποχικών μονάδων είναι περιορισμένη, αυτές εμφανίζουν σημαντικά υψηλότερες τιμές ανά διανυκτέρευση σε περιόδους αιχμής – π.χ. τον Αύγουστο η μέση τιμή φτάνει τα 179,3 €, έναντι 117,5 € για τα ξενοδοχεία συνεχούς λειτουργίας. Αντίστοιχα, η πληρότητα των εποχικών

καταλυμάτων φτάνει σε πολύ υψηλά επίπεδα κατά τη θερινή περίοδο (91,7% τον Αύγουστο), αποδεικνύοντας ότι εστιάζουν στη μέγιστη εκμετάλλευση της υψηλής ζήτησης. Στους υπόλοιπους μήνες, ωστόσο, τα ξενοδοχεία συνεχούς λειτουργίας εμφανίζουν καλύτερες πληρότητες, γεγονός που προσδίδει σταθερότητα στα έσοδά τους. Παρά τη μικρότερη διάρκεια λειτουργίας, τα εποχικά ξενοδοχεία καταγράφουν υψηλότερο μέσο ετήσιο κύκλο εργασιών (1.283.220 €), ενώ απαιτούν και μεγαλύτερες ετήσιες επενδύσεις (260.000 €), στοιχείο που αποδίδεται στην ανάγκη συνεχούς αναβάθμισης του προϊόντος τους για ανταγωνιστικότητα μέσα σε περιορισμένο χρονικό διάστημα. Συνολικά, ο πίνακας αναδεικνύει τη στρατηγική διαφοροποίηση των δύο μοντέλων λειτουργίας, με τα εποχικά να ποντάρουν στην ένταση εκμετάλλευσης της σεζόν και τα συνεχούς λειτουργίας στη μακροχρόνια σταθερότητα. Η επιλογή του κατάλληλου μοντέλου εξαρτάται από τη γεωγραφική θέση, το τουριστικό προϊόν, τη στοχευόμενη αγορά και τις επιχειρησιακές δυνατότητες κάθε μονάδας.

8.2.4 Προοπτικές για το 2025

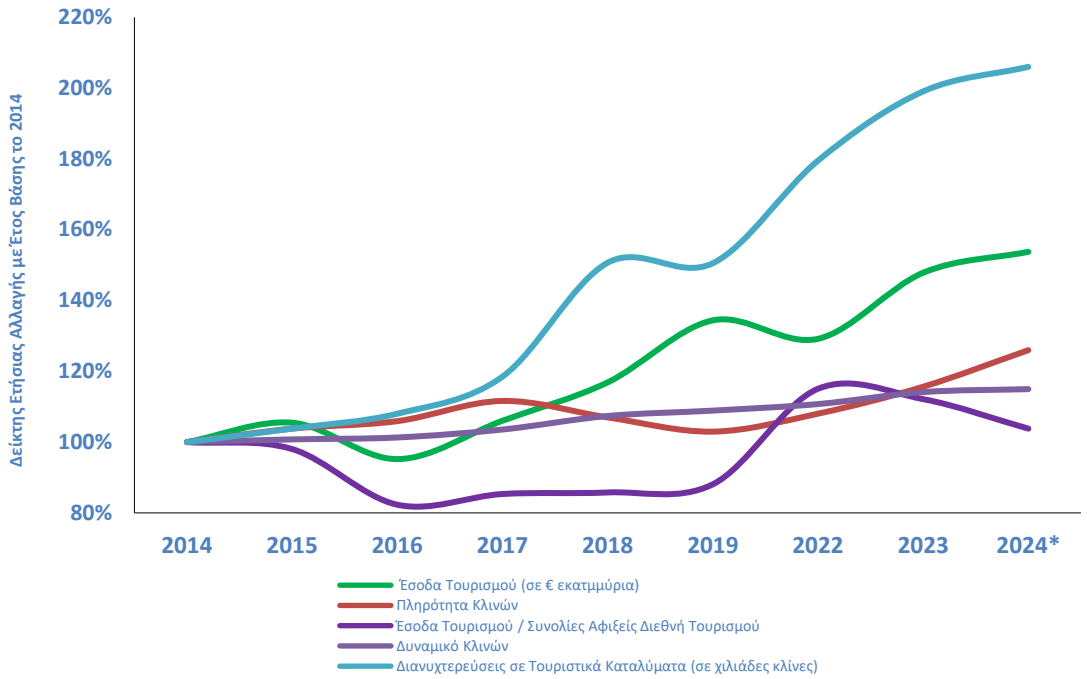
Οι προοπτικές για το υπόλοιπο του 2025 παραμένουν θετικές για τον ελληνικό τουρισμό, με τις αφίξεις να εκτιμάται ότι θα σημειώσουν νέα αύξηση της τάξης του 6-8%, ενώ οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αναμένεται να ξεπεράσουν τα 22 δισ. ευρώ, επιβεβαιώνοντας τη δυναμική του κλάδου. Η Ελλάδα συγκαταλέγεται πλέον σταθερά στους κορυφαίους προορισμούς διεθνώς, καθώς ενισχύεται η ελκυστικότητα της χώρας μέσα από τη στρατηγική διαφοροποίησης προϊόντος, την επέκταση της τουριστικής περιόδου και την προώθηση λιγότερο προβεβλημένων περιοχών.

Παράλληλα, η έμφαση στη βιωσιμότητα και στη διαχείριση του υπερτουρισμού –ιδίως σε νησιά υψηλής επισκεψιμότητας– δείχνει τη δέσμευση της χώρας για μια ισορροπημένη τουριστική ανάπτυξη. Η διατήρηση της θετικής πορείας του τουρισμού συμβάλλει καθοριστικά στην ελληνική οικονομία, υποστηρίζοντας την απασχόληση, την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα δημόσια έσοδα, ενώ η διαχείριση κρίσιμων ζητημάτων όπως η έλλειψη εργατικού δυναμικού αποτελεί πρόκληση αλλά και ευκαιρία για μακροπρόθεσμη βελτίωση του τομέα.

Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει τη δεκαετή (2014-24) εξέλιξη βασικών δεικτών της ελληνικής τουριστικής οικονομίας βάσει στοιχείων που δημοσιεύει η Ελληνική Στατιστική Αρχή και η Τράπεζα της Ελλάδος.

Βασικοί Δείκτες Τουρισμού	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
Δυναμικό Ξενοδοχείων	9.697	9.757	9.730	9.783	9.873	9.917	9.730	9.783	10.020	10.058	10.104
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*101%*	*100%*	*101%*	*102%*	*102%*	*100%*	*101%*	*103%*	*104%*	*104%*
Δυναμικό Δωματίων	403.549	406.200	407.146	414.127	425.973	430.402	407.146	414.127	425.973	444.762	447.363
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*101%*	*101%*	*103%*	*106%*	*107%*	*101%*	*103%*	*106%*	*110%*	*111%*
Δυναμικό Κλινών	778.372	784.315	788.553	806.045	835.773	847.610	788.553	806.045	862.000	888.294	894.854

Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*101%*	*101%*	*104%*	*107%*	*109%*	*101%*	*104%*	*111%*	*114%*	*115%*
Διεθνείς Τουριστικές Αφίξεις (χιλιάδες)	24.272	26.114	28.071	30.161	33.071	37.037	7.500	10.000	27.250	32.000	35.951
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*108%*	*116%*	*124%*	*136%*	*153%*	*31%*	*41%*	*112%*	*132%*	*148%*
Διεθνείς Τουριστικές Αφίξεις, εξαιρούνται Κρουαζιέρες (χιλιάδες)	22.033	23.599	24.799	27.194	30.122	31.278	7.469	9.459	25.210	28.653	31.209
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*107%*	*113%*	*123%*	*137%*	*142%*	*34%*	*43%*	*114%*	*130%*	*142%*
Διεθνείς Τουριστικές Αφίξεις, μόνο Κρουαζιέρες (χιλιάδες)	2.239	2.515	3.272	2.967	2.949	2.656	31	541	2.040	3.348	4.743
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*112%*	*146%*	*133%*	*132%*	*119%*	*1%*	*24%*	*91%*	*150%*	*212%*
Έσοδα Τουρισμού (σε € εκατμμύρια)	13.393	14.126	12.749	14.202	15.653	18.000	4.000	10.000	17.300	19.800	20.592
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*105%*	*95%*	*106%*	*117%*	*134%*	*30%*	*75%*	*129%*	*148%*	*154%*
Διανυχτερεύσεις σε Τουριστικά Καταλύματα (σε χιλιάδες κλίνες)	73.951	76.772	79.885	87.628	111.422	111.316	31.275	73.886	132.745	147.209	152.339
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*104%*	*108%*	*118%*	*151%*	*151%*	*42%*	*100%*	*180%*	*199%*	*206%*
Πληρότητα Κλινών	47%	49%	50%	53%	51%	49%	30%	43%	51%	55%	60%
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*104%*	*106%*	*112%*	*107%*	*103%*	*63%*	*91%*	*108%*	*116%*	*126%*
Έσοδα Τουρισμού / Συνολίες Αφιξείς Διεθνή Τουρισμού	552	541	454	471	473	486	533	1.000	635	619	573
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*98%*	*82%*	*85%*	*86%*	*88%*	*97%*	*181%*	*115%*	*112%*	*104%*
Αφίξεις σε Τουριστικά Καταλύματα (χιλιάδες)	17.419	18.509	18.996	20.936	27.175	27.539	8.418	18.015	31.413	35.782	36.910
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*106%*	*109%*	*120%*	*156%*	*158%*	*48%*	*103%*	*180%*	*205%*	*212%*
Μέση Διάρκεια Διαμονής (μέρες)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Δείκτης Ετήσιας Μεταβολής	*100%*	*98%*	*99%*	*99%*	*97%*	*95%*	*88%*	*97%*	*100%*	*97%*	*97%*



Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Τράπεζα της Ελλάδος

Η νέα μελέτη του Ινστιτούτου Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων (ΙΤΕΠ) για το 2025 αναδεικνύει τη μεγάλη συμβολή του ξενοδοχειακού κλάδου στην ελληνική οικονομία. Ο κλάδος λειτουργεί ως πολλαπλασιαστής οικονομικής δραστηριότητας, ενισχύοντας όχι μόνο τον τουρισμό, αλλά και άλλους τομείς, όπως το λιανικό εμπόριο, η γεωργία, η ενέργεια και η διαχείριση ακινήτων.

Βασικά Συμπεράσματα της Μελέτης

- Κάθε 1 ευρώ που δαπανάται στον ξενοδοχειακό κλάδο δημιουργεί συνολικά 1,55 ευρώ στην ελληνική οικονομία.
- Περίπου το 35% του οικονομικού οφέλους που προκύπτει από τον ξενοδοχειακό κλάδο διαχέεται σε άλλους κλάδους της οικονομίας.
- Για κάθε 1 εκατ. ευρώ που δαπανάται στον ξενοδοχειακό κλάδο, δημιουργούνται 29,8 νέες θέσεις εργασίας, ποσοστό υψηλότερο από τον μέσο όρο της ελληνικής οικονομίας (18,4 θέσεις).
- Ο ξενοδοχειακός κλάδος επηρεάζει ιδιαίτερα τον αγροδιατροφικό τομέα, καθώς το 74% της συνολικής δαπάνης σε τρόφιμα και ποτά αφορά ελληνικά προϊόντα, εκ των οποίων το 28% προέρχεται από τοπικούς παραγωγούς.
- Ο τομέας του λιανικού και χονδρικού εμπορίου επωφελείται κατά 21% από τη λειτουργία των ξενοδοχείων, ενώ ακολουθούν ο τομέας των τροφίμων (20%), η γεωργία (15%) και η διαχείριση ακινήτων (6%).

- Το 27% των νέων θέσεων εργασίας που δημιουργούνται λόγω του ξενοδοχειακού κλάδου αφορά επαγγέλματα εκτός του τουρισμού, υπογραμμίζοντας τη διασύνδεση του τομέα με την υπόλοιπη οικονομία.

8.3 Επισκόπηση Τουρισμού Χαλκιδικής

Η Χαλκιδική αποτελεί τον βασικό παραθεριστικό προορισμό της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και έναν από τους πλέον αναγνωρίσιμους θερινούς προορισμούς στην Ελλάδα. Η φυσική ποικιλομορφία (τρείς χερσόνησοι: Κασσάνδρα, Σιθωνία, Άθως), οι εκτεταμένες παραλίες, η εγγύτητα στη Θεσσαλονίκη και οι σύγχρονες τουριστικές υποδομές, έχουν αναδείξει τη Χαλκιδική ως κορυφαίο πόλο έλξης για παραθερισμό, δεύτερη κατοικία και τουρισμό υψηλής ποιότητας.

8.3.1 Κανάλια Πρόσβασης

Η περιοχή εξυπηρετείται από δύο κύριες πύλες εισόδου:

- το Διεθνές Αεροδρόμιο Θεσσαλονίκης «Μακεδονία» (SKG), που συνδέεται με τακτικές και charter πτήσεις από την Ευρώπη και το Ισραήλ,
- τις οδικές πύλες των Βαλκανίων, που τροφοδοτούν έντονο ρεύμα οδικού τουρισμού κυρίως από Σερβία, Βόρεια Μακεδονία, Ρουμανία και Βουλγαρία.

Η εγγύτητα στη Θεσσαλονίκη (περίπου 60–80 χιλιόμετρα ανάλογα με τον προορισμό εντός Χαλκιδικής) αποτελεί σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα, καθώς επιτρέπει εύκολη πρόσβαση τόσο για διεθνείς επισκέπτες όσο και για τον εγχώριο τουρισμό.

8.3.2 Αγορές Προέλευσης

Οι κυριότερες αγορές εισερχόμενου τουρισμού είναι η Γερμανία, το Ηνωμένο Βασίλειο και οι Κάτω Χώρες, ενώ σημαντική θέση κατέχει η Ρωσία έως το 2019 και στη συνέχεια το κενό καλύφθηκε από άλλες ευρωπαϊκές αγορές. Εξίσου ισχυρή είναι η συμβολή του οδικού τουρισμού από τα Βαλκάνια, που διαχρονικά αποτελεί τον κορμό της ζήτησης, ιδιαίτερα για μεσαίες κατηγορίες καταλυμάτων. Παράλληλα, αυξανόμενη είναι η παρουσία ταξιδιωτών υψηλότερης δαπάνης από τη Γαλλία, το Βέλγιο και τις σκανδιναβικές χώρες.

8.3.3 Ξενοδοχειακό Δυναμικό

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής για το ξενοδοχειακό δυναμικό της Χαλκιδικής το 2024, στην περιοχή λειτουργούν 496 ξενοδοχειακές μονάδες με συνολικά 23.911 δωμάτια και 49.069 κλίνες. Από αυτές, οι 44 μονάδες 5 αστέρων διαθέτουν 7.224 δωμάτια και 15.821 κλίνες, αντιπροσωπεύοντας περίπου 32% του συνόλου των κλινών της Περιφερειακής Ενότητας, ποσοστό ιδιαίτερα υψηλό που καταδεικνύει τη στροφή προς τον ποιοτικό και πολυτελή τουρισμό. Οι ξενοδοχειακές μονάδες 4 αστέρων (60 μονάδες) συνεισφέρουν 11.298 κλίνες, ενώ οι κατηγορίες 3*, 2* και 1* συγκεντρώνουν συνολικά 21.950 κλίνες. Η εικόνα αυτή αναδεικνύει ότι το τουριστικό προϊόν της Χαλκιδικής χαρακτηρίζεται από έντονη παρουσία ανώτερων

κατηγοριών, με σημαντικό ποσοστό πολυτελών resorts, γεγονός που ενισχύει τη δυναμική της περιοχής ως κορυφαίου προορισμού υψηλών απαιτήσεων στη Βόρεια Ελλάδα.

8.3.4 Εξέλιξη Διανυκτερεύσεων

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής η Χαλκιδική παρουσίασε την τελευταία δεκαπενταετία μια σταθερά ανοδική πορεία στον τουρισμό, με σαφή υπεροχή των αλλοδαπών επισκεπτών. Οι αφίξεις αλλοδαπών αυξήθηκαν από περίπου 451 χιλιάδες το 2010 σε σχεδόν 994 χιλιάδες το 2024, ενώ οι διανυκτερεύσεις τους ανήλθαν από 3,1 εκατομμύρια σε πάνω από 5,48 εκατομμύρια αντίστοιχα. Αντίθετα, οι ημεδαποί επισκέπτες κινούνται σε χαμηλότερα επίπεδα, με αφίξεις που κυμαίνονται μεταξύ 113 και 192 χιλιάδων ετησίως και διανυκτερεύσεις μεταξύ 430 και 600 χιλιάδων. Η πληρότητα των ξενοδοχείων διαμορφώθηκε κατά μέσο όρο στο 55% την περίοδο 2010–2019, παρουσίασε σημαντική πτώση στο 27,1% το 2020 λόγω της πανδημίας, και στη συνέχεια ανέκαμψε φτάνοντας το 60,5% το 2023, πριν υποχωρήσει στο 51,5% το 2024. Τα στοιχεία αυτά αναδεικνύουν τη Χαλκιδική ως ώριμο και διεθνώς αναγνωρισμένο προορισμό, με κυρίαρχο το ρεύμα των αλλοδαπών τουριστών και σημαντικές προοπτικές περαιτέρω ανάπτυξης μέσω νέων σύνθετων καταλυμάτων υψηλής κατηγορίας και στρατηγικής επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου.

8.3.5 Βασικά Χρηματοοικονομικά Μεγέθη και Δείκτες Ξενοδοχείων Χαλκιδικής 2023

Πίνακας: Βασικά Χρηματοοικονομικά Μεγέθη & Δείκτες Ξενοδοχείων – Κεντρική Μακεδονία (2023)						
Κατηγορία	**Δωμάτια**	**Κύκλος Εργασιών (€)**	**ΚΠΤΦΑ (€)**	**ΚΠΦ (€)**	**Καθαρά Πάγια (€)**	**Ίδια Κεφάλαια (€)**
2*	7,532	47,027,080	9,440,931	4,764,235	58,711,376	108,250,803
3*	10,176	122,057,996	22,362,220	7,976,282	129,607,508	180,049,432
4*	10,368	209,928,969	47,808,937	25,003,320	339,560,078	307,315,575
5*	10,287	582,512,766	203,975,536	68,619,798	1,511,443,069	665,181,971
Σύνολο	38,363	961,526,811	283,587,624	106,363,635	2,039,322,031	1,260,797,781
Κατηγορία	**Ίδια Κεφάλαια (€)**	**Μακροπρόθεσμα Δάνεια (€)**	**Κύκλος Εργασιών/Δωμάτιο (€)**	**Καθαρά Πάγια/Δωμάτιο (€)**	**Ίδια Κεφάλαια/Δωμάτιο (€)**	**Μακροπρόθεσμα Δάνεια/Δωμάτιο (€)**
2*	108,250,803	16,229,470	6,244	7,795	14,372	2,155
3*	180,049,432	65,151,812	11,995	12,737	17,694	6,402
4*	307,315,575	125,246,316	20,248	32,751	29,641	12,08
5*	665,181,971	1,212,779,111	56,626	146,927	64,662	117,894
Σύνολο	1,260,797,781	1,419,406,709	25,064	53,159	32,865	36,999

Σύμφωνα με τον πίνακα με στοιχεία του ICAP οι μονάδες 5 αστέρων αποτελούν τον κύριο μοχλό εσόδων της τουριστικής αγοράς. Το 2023, τα ξενοδοχεία 5* παρήγαγαν κύκλο εργασιών ύψους περίπου 582,5 εκατ. ευρώ, δηλαδή πάνω από το 60% του συνολικού τζίρου των ξενοδοχείων της Περιφέρειας. Ο δείκτης κύκλος εργασιών ανά δωμάτιο ανήλθε σε 56.626 ευρώ, υπερτριπλάσιος του αντίστοιχου δείκτη στις μονάδες 4* (20.248 ευρώ/δωμάτιο) και σχεδόν πενταπλάσιος σε σχέση με τις μονάδες 3* (11.995 ευρώ/δωμάτιο). Το στοιχείο αυτό αναδεικνύει την εξαιρετικά υψηλή παραγωγικότητα και την ισχυρή τοποθέτηση των πολυτελών resorts στην περιοχή, όπου η στρατηγική διαφοροποίησης μέσω διεθνών brands, εμπλουτισμένων υπηρεσιών και προσανατολισμού σε ταξιδιώτες υψηλής δαπάνης αποδίδει μετρήσιμα οικονομικά αποτελέσματα. Η υπεροχή των 5* σε κύκλο εργασιών ανά δωμάτιο καταδεικνύει ότι οι νέες επενδύσεις σε πολυτελή σύνθετα καταλύματα στη Χαλκιδική ευθυγραμμίζονται με μια αγορά που ήδη αποδεικνύει την ικανότητά της να στηρίξει premium τουριστικά προϊόντα.

8.3.5 Εδραιωμένες Πολυτελείς Ξενοδοχειακές Μονάδες στη Χαλκιδική

Στη Χαλκιδική έχει αναπτυχθεί ένα ιδιαίτερα ισχυρό χαρτοφυλάκιο πολυτελών ξενοδοχείων και resorts, το οποίο έχει τοποθετήσει την περιοχή ανάμεσα στους κορυφαίους προορισμούς υψηλών απαιτήσεων στην Ελλάδα. Στην Κασσάνδρα λειτουργεί το Sani Resort, ένα από τα πιο αναγνωρίσιμα ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα στη Μεσόγειο, με πέντε ξενοδοχειακές μονάδες 5 αστέρων, μαρίνες, spa, συνεδριακές εγκαταστάσεις και διεθνές πολιτιστικό φεστιβάλ. Στη Σιθωνία ξεχωρίζει το Porto Carras Grand Resort, το οποίο εκτείνεται σε παραθαλάσσια έκταση χιλιάδων στρεμμάτων και περιλαμβάνει ξενοδοχεία 5 αστέρων, γήπεδο γκολφ, μαρίνα, καζίνο, συνεδριακό κέντρο, καθώς και οινοποιείο με επισκέψιμο αμπελώνα. Στην ίδια χερσόνησο, το Eagles Palace και το Eagles Villas αποτελούν πολυτελείς μονάδες βραβευμένες για τις υπηρεσίες φιλοξενίας και τις υποδομές ευεξίας. Επιπλέον, πρόσφατες επενδύσεις έχουν φέρει στη Χαλκιδική διεθνή brands όπως το Ikos Resorts με το Ikos Olivia και το Ikos Oceania, που εφαρμόζουν το καινοτόμο all-inclusive luxury μοντέλο. Η παρουσία αυτών των ξενοδοχείων υψηλής κατηγορίας έχει ενισχύσει σημαντικά το positioning της Χαλκιδικής στη διεθνή αγορά, προσελκύοντας ταξιδιώτες υψηλού εισοδήματος και καθιστώντας την περιοχή πρότυπο για την ανάπτυξη σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων στη Βόρεια Ελλάδα.

8.3.5 Εδραιωμένες Πολυτελείς Ξενοδοχειακές Μονάδες στη Χαλκιδική

Στη Χαλκιδική έχει αναπτυχθεί ένα ιδιαίτερα ισχυρό χαρτοφυλάκιο πολυτελών ξενοδοχείων και resorts, το οποίο έχει τοποθετήσει την περιοχή ανάμεσα στους κορυφαίους προορισμούς υψηλών απαιτήσεων στην Ελλάδα. Στην Κασσάνδρα λειτουργεί το Sani Resort, ένα από τα πιο αναγνωρίσιμα ολοκληρωμένα τουριστικά συγκροτήματα στη Μεσόγειο, με πέντε ξενοδοχειακές μονάδες 5 αστέρων, μαρίνες, spa, συνεδριακές εγκαταστάσεις και διεθνές πολιτιστικό φεστιβάλ. Στη Σιθωνία ξεχωρίζει το Porto Carras Grand Resort, το οποίο εκτείνεται σε παραθαλάσσια έκταση χιλιάδων στρεμμάτων και περιλαμβάνει ξενοδοχεία 5 αστέρων, γήπεδο

γκολφ, μαρίνα, καζίνο, συνεδριακό κέντρο, καθώς και οινοποιείο με επισκέψιμο αμπελώνα. Στην ίδια χερσόνησο, το Eagles Palace και το Eagles Villas αποτελούν πολυτελείς μονάδες βραβευμένες για τις υπηρεσίες φιλοξενίας και τις υποδομές ευεξίας. Επιπλέον, πρόσφατες επενδύσεις έχουν φέρει στη Χαλκιδική διεθνή brands όπως το Ikos Resorts με το Ikos Olivia και το Ikos Oceania, που εφαρμόζουν το καινοτόμο all-inclusive luxury μοντέλο. Η παρουσία αυτών των ξενοδοχείων υψηλής κατηγορίας έχει ενισχύσει σημαντικά το positioning της Χαλκιδικής στη διεθνή αγορά, προσελκύοντας ταξιδιώτες υψηλού εισοδήματος και καθιστώντας την περιοχή πρότυπο για την ανάπτυξη σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων στη Βόρεια Ελλάδα.

Βάσει Δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων						
Διακριτικός Τίτλος	**Mirragio Hotel and Spa**	**Kassandra Palace**	**Blue Lagoon Princess**	**Pomegranate Wellness Spa Hotel & Potidea Palace**	**Portes Beach Resort, Portes Lithos Luxury Resort**	**Ajul Resort**
Δωμάτια	300	277	238	417	325	166
Χρονιά	2023	2023	2023	2023	2024	2024
Έσοδα	13,832,971	7,604,712	10,027,663	14,924,694	10,447,863	6,011,781
Έσοδα/Δωμάτιο	46,110	27,454	42,133	35,791	32,147	36,216
EBITDA	2,725,670	1,422,900	2,153,487	4,100,276	3,447,031	2,063,000
EBITDA/Δωμάτιο	9,086	5,137	9,048	9,833	10,606	12,428
% EBITDA	20%	19%	21%	27%	33%	34%
Ημέρες Λειτουργίας	153	185	153	180	194	199
% Πληρότητα	83%	78%	80%	78%	75%	76%
Έσοδο/Πωληθέν Δωμάτιο	363	190	344	255	221	241
Εκ των οποίων Έσοδα Διαμονής	*67%*	*78%*	*96%*	*96%*	*96%*	*79%*

Βάσει Δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων						
Διακριτικός Τίτλος	**Domes Noruz Kasandra**	**Cora Hotel and Spa ***	**Ammoa Luxury Resort**	**Sani Resort**	**Ikos Olivia**	**Ikos Oceania**
Δωμάτια	182	181	179	996	291	290
Χρονιά	2023	2023	2024	2024	2024	2024
Έσοδα	6,484,337	6,645,469	6,370,097	152,069,206	36,056,931	30,244,333
Έσοδα/Δωμάτιο	35,628	36,715	35,587	152,680	123,907	104,291
EBITDA	-778,120	-	2,402,160	55,159,973	14,378,620	8,208,568
EBITDA/Δωμάτιο	-4,275	-	13,420	55,381	49,411	28,305
% EBITDA	-12%	-	38%	36%	40%	27%
Ημέρες Λειτουργίας	153	153	153.00	214	220	220
% Εκτιμώμενη Πληρότητα	83%	83%	83%	90%	92%	92%
Έσοδο/Πωληθέν Δωμάτιο	281	289	280	793	612	515
Εκ των οποίων Έσοδα Δωματίων	*78%*	*78%*	*78%*	*78%*	*98%*	*97%*

Τα στοιχεία των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων καταδεικνύουν ότι η αγορά πολυτελών ξενοδοχείων της Χαλκιδικής χαρακτηρίζεται από έντονη εποχικότητα, με τα περισσότερα resorts να λειτουργούν περίπου 180–200 ημέρες τον χρόνο και να διατηρούν πληρότητες της τάξης του 75%–83%.

Εξαίρεση αποτελούν τα Ikos Olivia και Ikos Oceania, που με 220 ημέρες λειτουργίας και πληρότητες 92% επιμηκύνουν σημαντικά την τουριστική περίοδο, ενώ το Sani Resort, με σχεδόν 1.000 δωμάτια, επιτυγχάνει επίσης εντυπωσιακή πληρότητα στο 90%. Το συνολικό έσοδο ανά δωμάτιο διαφοροποιεί καθαρά τις κατηγορίες: από 27–36 χιλ. ευρώ σε μονάδες μεσαίας κλίμακας, έως πάνω από 100 χιλ. ευρώ στα Ikos και κορυφαία 152.680 ευρώ στο Sani Resort. Αντίστοιχα, τα EBITDA ανά δωμάτιο κυμαίνονται από 9–12 χιλ. ευρώ σε μικρότερες μονάδες, ενώ ξεπερνούν τα 49 χιλ. ευρώ στο Ikos Olivia και τα 55 χιλ. ευρώ στο Sani, με περιθώρια κερδοφορίας 36%–40%, γεγονός που αποδεικνύει τη δύναμη των ισχυρών brands και την ικανότητά τους να δημιουργούν σημαντικά υψηλότερη αξία σε σχέση με την υπόλοιπη αγορά. Αντίθετα, περιπτώσεις όπως το Domes Noruz Kassandra που καταγράφει αρνητικά αποτελέσματα, λόγω μάλλον της πρόσφατης εισόδου του στην αγορά. Συνολικά, οι δείκτες επιβεβαιώνουν ότι η Χαλκιδική μπορεί να στηρίξει επενδύσεις σε πολυτελή σύνθετα καταλύματα, με την επιτυχία να εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από το brand, την κλίμακα και την ικανότητα επιμήκυνσης της σεζόν.

8.3.6 Πρόσφατες Εξαγορές και Νέες Τουριστικές Αναπτύξεις

- Η Hotel Investment Partners (HIP), εταιρεία που ελέγχεται από κεφάλαια Blackstone/GIC, προχώρησε το 2024 στην εξαγορά δύο ξενοδοχείων, ενός εκ των οποίων στη Χαλκιδική: το Alexander The Great Beach Hotel με 208 δωμάτια. Το ακίνητο αναμένεται να ανακαινιστεί και να επανατοποθετηθεί ως all-inclusive resort.
- Ενώ το 2022 η Goldman Sachs είχε αγοράσει τρία παραθαλάσσια resort στη Χαλκιδική (Athos Palace, Pallini Beach, Theophano Imperial), το 2025 αποσύρθηκε, πωλώντας τα στη Sani/Ikos Group μετά από δυσκολίες στην υλοποίηση.
- Ο όμιλος Leonardo Hotels / Fattal έχει ανακοινώσει νέα συμφωνία για την απόκτηση ξενοδοχειακού συγκροτήματος στη Χαλκιδική, στο πλαίσιο επέκτασης του επενδυτικού του αποτυπώματος στην Ελλάδα
- Ένα από τα σημαντικότερα σχέδια αφορά την επένδυση 50 εκατομμυρίων ευρώ για τη δημιουργία πράσινου πολυτελούς θερέτρου 5 αστέρων στο ακατοίκητο νησί Διάπορος, υπό τη μορφή «Diaporos Green Retreat», με προσπάθεια υπαγωγής του έργου σε καθεστώς Στρατηγικών Επενδύσεων / ΕΣΧΑΣΕ.
- Η Hyatt, μέσα στο 2025, άνοιξε στη Χαλκιδική το πρώτο της resort τύπου Destination by Hyatt, με 122 δωμάτια και adults-only χαρακτήρα (Zélia Halkidiki). Αυτή η κίνηση ενισχύει τη στρατηγική εισβολής διεθνών brands στην περιοχή.
- Η Grivalia Hospitality (όμιλος που άνηκε στη ΣΤΑΝΤΑ) έχει προχωρήσει σε εννέα εξαγορές ξενοδοχείων και αναπτύξεις αξίας ~350 εκατ. ευρώ, συμπεριλαμβανομένων έξι υπερπολυτελών μονάδων και νέων έργων με περίπου 150 επιπλέον δωμάτια και 50 κατοικίες τα επόμενα χρόνια.

9. ΟΡΙΣΜΟΣ & ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Για την εκτίμηση του ακινήτου, εφαρμόστηκε η διεθνώς αποδεκτή η Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) όπως αυτή αναλύεται ακολούθως:

9.1 Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)

Η Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) είναι διεθνώς αναγνωρισμένη και χρησιμοποιείται ευρέως στην αποτίμηση ακινήτων υπό ανάπτυξη ή με αναπτυξιακή προοπτική. Σύμφωνα με το RICS Red Book, η μέθοδος εφαρμόζεται όταν η αξία ενός ακινήτου εξαρτάται από την προβλεπόμενη μελλοντική του χρήση και όχι από την υφιστάμενη κατάσταση.

Η λογική της μεθόδου βασίζεται στον υπολογισμό της αξίας της γης ως το «υπόλοιπο» που προκύπτει αφού αφαιρεθούν από την προβλεπόμενη αξία του ολοκληρωμένου έργου (Gross Development Value – GDV):

- το κόστος ανάπτυξης (κατασκευές, υποδομές, αμοιβές, χρηματοοικονομικά κόστη),
- το εργολαβικό/επιχειρηματικό κέρδος του επενδυτή (Developer’s Profit).

Η βασική εξίσωση συνοψίζεται ως εξής:

Υπολειμματική Αξία Γης = Αξία Ολοκληρωμένου Έργου (GDV) – Κόστος Ανάπτυξης – Κέρδος Επενδυτή

Στάδια εφαρμογής:

1. Εκτίμηση Αξίας Ολοκληρωμένου Έργου (GDV)

   Υπολογίζεται η αναμενόμενη αξία πώλησης ή κεφαλαιοποίησης του έργου κατά την ολοκλήρωση, με βάση συγκριτικά στοιχεία αγοράς ή χρηματοροές (π.χ. DCF επί των μελλοντικών εσόδων).

2. Προσδιορισμός Κόστους Ανάπτυξης:

   Περιλαμβάνει το κόστος κατασκευής, υποδομών, τοπιοτεχνίας, αμοιβές μελετητών και συμβούλων, φόρους, τέλη και κάθε άλλη σχετική δαπάνη που απαιτείται μέχρι την παράδοση του έργου.

3. Εκτίμηση Επιχειρηματικού Κέρδους (Developer’s Profit):

   Σύμφωνα με τις οδηγίες του RICS, το κέρδος του επενδυτή πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ως εύλογο ποσοστό του κόστους ή/και της αξίας του έργου, ώστε να αντανακλά τον αναλαμβανόμενο κίνδυνο.

4. Υπολογισμός Υπολειμματικής Αξίας:

   Η αξία της γης ισούται με τη διαφορά μεταξύ GDV και του αθροίσματος κόστους ανάπτυξης και κέρδους.

10. ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Για την εκτίμηση του ακινήτου εφαρμόστηκε η διεθνώς αποδεκτή Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method).

10.1 Διαδικασία Εκτίμησης

Η διαδικασία που ακολουθήθηκε για τον προσδιορισμό της Καθαρής Παρούσας Αξίας (ΚΠΑ) της Προτεινόμενης Τουριστικής Επένδυσης περιλαμβάνει τα εξής στάδια:

1. Υπολογισμός της Αξίας Ανάπτυξης του ξενοδοχείου του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.
2. Υπολογισμός των εσόδων πώλησης από τις βίλες του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος.
3. Υπολογισμός των εσόδων πώλησης από τις κατοικίες του Τουριστικού Χωριού.
4. Αφαίρεση του κόστους κατασκευής για καθένα από τα παραπάνω τμήματα της επένδυσης.
5. Προεξόφληση των μελλοντικών χρηματορροών σε παρούσα αξία με την εφαρμογή προεξοφλητικού επιτοκίου που αντανακλά τις συνθήκες της αγοράς (αναμενόμενη επενδυτική απόδοση, ποσοστά δανεισμού, επιτόκια).

10.2 Παράμετροι Εκτίμησης

Για την εκτέλεση των παραπάνω σταδίων υιοθετήθηκαν συγκεκριμένες παράμετροι εκτίμησης, οι οποίοι παρουσιάζονται στη συνέχεια.

Παράμετροι εκτίμησης:

- Η έναρξη λειτουργίας του ξενοδοχείου υιοθετείται βάσει χρονοδιαγράμματος κατασκευής τον Απρίλιο του 2029. Αντιθέτως, οι βίλες του ΣΤΚ και οι κατοικίες του Τουριστικού Χωριού θα κατασκευάζονται σταδιακά και παράλληλα με την πώλησή τους εντός της περιόδου 2029-35.
- Για την εκτίμηση των εσόδων του ξενοδοχείου, και δεδομένου του φιλόδοξου και καλά μελετημένου αναπτυξιακού σχεδίου, του ύψους του προϋπολογισμού και της κλίμακας της επένδυσης, υιοθετήθηκε ως ανταγωνιστικό σετ οι κορυφαίοι παίκτες της αγοράς της Χαλκιδικής, δηλαδή τα Sani Resort, Ikos Oceania και Ikos Olivia. Το ξενοδοχείο της Προτεινόμενης Επένδυσης αναμένεται να ακολουθήσει αντίστοιχο μοντέλο λειτουργίας, με έμφαση στον τομέα του Food & Beverage, στην ανάπτυξη εναλλακτικών κέντρων εσόδων και στην υιοθέτηση ενός προσεκτικά σχεδιασμένου all inclusive. Υιοθετούνται οι ίδιες ημέρες λειτουργίας και εκτιμάται ότι τα έσοδα ανά δωμάτιο θα εκκινήσουν από περίπου €100.000 το πρώτο έτος λειτουργίας (2029-30) και θα ανέλθουν σε περίπου €145.000 κατά την περίοδο σταθεροποίησης των λειτουργιών (2032–33). Μετά το έτος αυτό, τα έσοδα προβλέπεται

να αυξάνονται με τον πληθωρισμό, με εξαίρεση τα έσοδα από τη διαχείριση των βιλών, τα οποία θα σταθεροποιηθούν το 2035–36, όταν θα έχουν ενταχθεί στο ξενοδοχειακό δυναμικό και οι τελευταίες βίλες του ΣΤΚ που θα έχουν πωληθεί.

- Αναφορικά με τα λειτουργικά έξοδα και τα επίπεδα κερδοφορίας, αυτά διαμορφώνονται με βάση επιμέρους παραδοχές που προκύπτουν τόσο από τη γνώση μας σχετικά με τον τρόπο λειτουργίας ενός ξενοδοχείου όσο και από τα διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς για τα επίπεδα EBITDA σε αντίστοιχες μονάδες. Ειδικότερα, τα λειτουργικά έξοδα κατανέμονται ανά κατηγορία δραστηριότητας (διαμονή, F&B, διοικητικά, συντήρηση, marketing, λοιπά) και αποτυπώνουν τα πρότυπα κόστους λειτουργίας ενός πεντάστερου σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Με βάση τα παραπάνω, τα επίπεδα EBITDA του προτεινόμενου ξενοδοχείου αναμένεται να κινηθούν εντός του εύρους που καταγράφεται σε συγκρίσιμες ξενοδοχειακές επενδύσεις υψηλής κατηγορίας,
- Σε σχέση με τη λειτουργία της μονάδας, έχει ληφθεί υπόψη ότι το ξενοδοχείο θα τεθεί υπό τη διαχείριση έμπειρου και ικανού operator, ο οποίος με τα κατάλληλα εργαλεία και την τεχνογνωσία που διαθέτει θα επιτύχει την καθιέρωσή του ως ένα από τα πιο πολυτελή ξενοδοχεία της αγοράς. Η αμοιβή διαχείρισης έχει υπολογιστεί σε ποσοστό 3,0% επί των συνολικών εσόδων λειτουργίας, ενώ η πρόσθετη αμοιβή κινήτρου (incentive fee) έχει εκτιμηθεί στο 8,0% επί των συνολικών εσόδων λειτουργίας. Παράλληλα, το ετήσιο αποθεματικό για ανακαινίσεις και αντικαταστάσεις εξοπλισμού έχει οριστεί μεσοσταθμικά σε 4,0% επί των συνολικών εσόδων, ώστε να διασφαλίζεται η διαρκής αναβάθμιση των υποδομών και η διατήρηση υψηλών προδιαγραφών ποιότητας.
- Αναφορικά με τις 120 βίλες που θα διατεθούν προς πώληση στο πλαίσιο του Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος, γίνεται η παραδοχή ότι οι 60 εξ αυτών θα ενσωματωθούν σταδιακά στο ξενοδοχειακό δυναμικό, παρέχοντας στον ιδιοκτήτη τους τη δυνατότητα απόκτησης εισοδήματος από τη συμμετοχή τους στο σύστημα εκμετάλλευσης. Η μέση τιμή διάθεσης των βιλών εκτιμάται περίπου στο διπλάσιο της μέσης τιμής διάθεσης των δωματίων του ξενοδοχείου, ενώ η πληρότητά τους αναμένεται να κυμανθεί περίπου στο ήμισυ της πληρότητας της μονάδας, λόγω του υψηλότερου επιπέδου τιμών. Σύμφωνα με τη συνήθη πρακτική της αγοράς, το μερίδιο των ιδιοκτητών καθορίζεται στο **50% των εσόδων** από τη μίσθωση των βιλών, ενώ επιπλέον προβλέπεται η καταβολή **service fee 7%** επί του μεριδίου τους, το οποίο αντιπροσωπεύει το έξοδο διαχείρισης προς το ξενοδοχείο.
- Θεωρήθηκε ότι το ξενοδοχείο θα πουληθεί κατά το τέλος της 10ετούς περιόδου διακράτησης, με απόδοση εξόδου 7.0%. Ο συντελεστής προεξόφλησης των χρηματοροών υπολογίσθηκε μεσοσταθμικά για όλη τη διάρκεια της διακράτησης σε 10.2% λαμβάνοντας υπόψη το μεσοσταθμικό κόστος κεφαλαίου (WACC)

- Αναφορικά με την τιμή πώλησης των βιλών, αυτή προέκυψε από συγκριτικά στοιχείων τιμών σε αντίστοιχα καταλύματα της αγοράς, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του έργου όσο και τη ζήτηση για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών σε παραθαλάσσιες τοποθεσίες. Παράλληλα, συνεκτιμήθηκαν τα αναμενόμενα επίπεδα απόδοσης που προσδοκά ο αγοραστής, στην περίπτωση που εντάξει τη βίλα του στο ξενοδοχειακό δυναμικό, αποκομίζοντας εισόδημα μέσω της συμμετοχής της στη λειτουργία της μονάδας.
- Αναφορικά με την τιμή πώλησης των κατοικιών του Τουριστικού Χωριού, αυτή υιοθετήθηκε βάσει των ζητούμενων τιμών πώλησης νεόδμητων κατοικιών στη Χαλκιδική, με προσαρμογές ώστε να αντανακλάται η τοποθεσία, η ποιότητα κατασκευής και το τουριστικό προφίλ της συγκεκριμένης ανάπτυξης.
- Αναφορικά με τον προϋπολογισμό του έργου, ελήφθη υπόψη ο αναλυτικός προϋπολογισμός που παρασχέθηκε από τον πελάτη, κατόπιν επιβεβαίωσης της ευλογότητας και ρεαλιστικότητάς του σε σχέση με το εύρος κόστους που παρατηρείται σε αντίστοιχα έργα ανάλογης κλίμακας και κατηγορίας.
- Η Καθαρή Παρούσα Αξία υπολογίστηκε με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματορροών σε παρούσα αξία, εφαρμόζοντας προεξοφλητικό επιτόκιο αυξημένο κατά 2% σε σχέση με το βασικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για την περίοδο διακράτησης. Η προσαύξηση αυτή αντανακλά το πρόσθετο ρίσκο που ενέχει η κατασκευαστική περίοδος, καθώς και την αυξημένη αβεβαιότητα που συνοδεύει την ολοκλήρωση του έργου, δικαιολογώντας έτσι υψηλότερες προσδοκίες ως προς το επιχειρηματικό όφελος των επενδυτών.

Οι αναλυτικοί πίνακες υπολογισμού της Καθαρής Παρούσας Αξίας παρατίθενται στο Παράρτημα Ι.

10.3 Αποτέλεσμα Εκτίμησης

Με βάση όλων όσων παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση είμαστε της άποψης ότι η Εύλογη Αξία του συνόλου των 47 εκτάσεων που θα φιλοξενήσουν την Προτεινόμενη Τουριστική Ανάπτυξη κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, 30.06.2025, ανέρχεται σε:

ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ: €57.100.000

(ΠΕΝΗΝΤΑ ΕΠΤΑ ΕΚΑΤΟΜΜΥΡΙΑ ΕΚΑΤΟ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΕΥΡΩ)

Ειδικές Παραδοχές

- *Η αξία βασίζεται στην παραδοχή ότι το ακίνητο θα αναπτυχθεί σύμφωνα με το πλάνο ανάπτυξης το οποίο μας έχει παρασχεθεί και το οποίο περιγράφεται εντός της παρούσας έκθεσης, εντός του προβλεπόμενου χρονοδιαγράμματος, καθώς και ότι θα λάβει όλες τις νόμιμες άδειες που απαιτούνται για την ανέγερση και τη λειτουργία του. Αν υπάρξει κάποια διαφοροποίηση στο ύψος του προϋπολογισμού ή αν υπάρξουν καθυστερήσεις στην αδειοδοτική διαδικασία, η παρούσα εκτίμηση θα διαφοροποιηθεί σημαντικά.*
- *Η παρούσα εκτίμηση δεν λαμβάνει υπόψη την ενδεχόμενη προστιθέμενη αξία από την αξιοποίηση του γεωθερμικού πεδίου της περιοχής ή από άλλα ειδικά ενεργειακά οφέλη που δύνανται να προκύψουν από την εφαρμογή γεωθερμίας.*

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε διευκρίνιση.

Για την

REInvest



Athina Bousia, REV

Senior Valuer,

Hospitality and Special Assets



Μαργέλος Μάριος, MRICS, REV

Head of Valuations

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ

Ανταγωνιστικό Σετ

Ανταγωνισμός	Αριθμός Δωματίων	Ημέρες Λειτουργίας	Συντελεστής Συσχέτισης με το Εκτιμώμενο	Συνολικό Έσοδο/Πωληθέν Δωμάτιο 2024 (TADR)	Εκτιμώμενη Εποχική Πληρότητα	Εκτιμώμενη Ετήσια Πληρότητα	EBITDA %
Sani Resort	996	214	0.25	793	90%	53%	36%
Ikos Olivia	291	220	0.75	612	92%	55%	40%
Ikos Oceania	290	220	0.75	515	92%	55%	27%
Σύνολο/Μέσος Όρος	**1,577**	**216**		**646**	**91%**	**54%**	**34%**

- Εκτιμώμενο Συνολικό Έσοδο / Πωληθέν δωμάτιο = €646
- Εκτιμώμενο Έσοδο Διανυκτέρευσης/ Πωληθέν δωμάτιο = €646*0,8= 516

Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Υπουργείο Οικονομικών
Μέλος Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Νομικών Προσώπων

Παραδοχές Λειτουργίας Ξενοδοχείου

Προτεινόμενο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα Onyx Resort and Villas, 5*	1ο Έτος	2ο Έτος	3ο Έτος	4ο Έτος	5ο Έτος	6ο Έτος	6ο Έτος
# Δωμάτια	546	546	546	546	546	546	546
Ημέρες Λειτουργίας	216	216	216	216	216	216	216
Πληρότητα % (στην περίοδο λειτουργίας)	71%	75%	79%	83%	83%	83%	83%
ADR Hotel	516 €	542 €	569 €	598 €	610 €	623 €	636 €
Δ% ADR σε σχέση με προηγ. έτος		5.00%	5.00%	5.00%	2.1%	2.1%	2.1%
Δ% Πληρότητας σε σχέση με προηγ. έτος		5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Αύξηση ADR από το 4ο έτος και μετά					2.10%	2.10%	2.10%
Αριθμός Βιλών στο Δυναμικό του Ξενοδοχείου	6.00	12.00	18.00	24.00	36.00	48.00	60.00
Εκτιμώμενη Πληρότητα Βιλών	36%	38%	40%	42%	42%	42%	42%
ADR Villas/ADR Hotel	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
Συντελεστής Εξόδου (Exit Yield)	7.00%						
Ποσοστό Προεξόφλησης (Discount Rate)	10.18%						
ΔΤΚ	2.10%						
Έξοδα Δωματίων	30.00%	28.00%	26.00%	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%
Έσοδα F & B (% των Εσόδων Δωματίων)	18.00%	19.00%	20.00%	21.00%	21.00%	21.00%	21.00%
Έξοδα F & B (% των Εσόδων από F & B)	88.00%	84.00%	80.00%	76.00%	74.00%	74.00%	74.00%
Έσοδα Spa (% των Εσόδων Δωματίων)	5.00%	6.00%	7.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
Έξοδα Spa (% των Εσόδων από Spa)	75.00%	73.00%	71.00%	68.00%	68.00%	68.00%	68.00%
Έσοδα Άλλα (% των Εσόδων Δωματίων)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Άλλα Έξοδα (% των Άλλων Εσόδων)	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
Έξοδα Βιλών	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%	18.00%
Διοικητικά & Γενικά Έξοδα (% των Συνολικών Εσόδων)	8.70%	8.50%	8.30%	8.10%	8.10%	8.10%	8.10%

Marketing (% των Συνολικών Εσόδων)	5.00%	5.00%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%
Συντήρηση (% των Συνολικών Εσόδων)	4.50%	4.50%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
ΔΕΚΟ (% των Συνολικών Εσόδων)	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
Άλλα Λειτουργικά Έξοδα (% των Συνολικών Εσόδων)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Φόροι Ακίνητης Ιδιοκτησίας (ΕΝΦΙΑ)	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
Ασφάλιση (% των Συνολικών Εσόδων)	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
Branding Fee (% των Συνολικών Εσόδων)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Αποθεματικό (% των Συνολικών Εσόδων)	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Management (Base) Fee (% των Συνολικών Εσόδων)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Πρόσθετη αμοιβή κινήτρου - Incentive fee (% του GOP)	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%

Ανάλυση Ροών εώς το έτος Σταθεροποίησης

ΕΤΟΣ ΣΤΑΘΕΡΟΠΟΙΗΣΗΣ

Προτεινόμενο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα Onyx Resort and Villas, 5*	ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΡΟΩΝ									
Περίοδος Έναρξης	Apr-29				Apr-30	Apr-31	Apr-32			
Περίοδος Λήξης	Mar-30				Mar-31	Mar-32	Mar-33			
Προτεινόμενο Ξενοδοχείο Onyx Resort a 5*	1				2	3	4			
# Δωμάτια	546				546	546	546			
Ημέρες Λειτουργίας	216				216	216	216			
Συνολικός Αριθμός Δωματίων Προς Διάθεση	118,051				118,051	118,051	118,051			
Πληρότητα % (στην περίοδο λειτουργίας)	**71%**				**75%**	**79%**	**83%**			
Δωμάτια Που Διατέθηκαν	84,339				88,778	93,450	98,368			
ADR Hotel	**516**				**542**	**569**	**598**			
RevPAR	369				408	451	498			
TRevPAR	465				527	597	676			
Αριθμός Βιλών Προς Διάθεση	6				12	18	24			
Πληρότητα Βιλών % (στην περίοδο λειτουργίας)	**36%**				**38%**	**40%**	**42%**			
ADR Βιλών	**1,085**				**1,139**	**1,196**	**1,256**			
		% Εσόδων	ΑΔΔ	ΑΚΔ				% Εσόδων	ΑΔΔ	ΑΚΔ
Έσοδα Δωματίων	43,558,995	79%	79,778	516	48,144,152	53,211,957	58,813,216	73.7%	107,717	598
Έσοδα F & B (% των Εσόδων Δωματίων)	7,840,619	14%	14,360	93	9,147,389	10,642,391	12,350,775	15.5%	22,620	126
Έσοδα Spa (% των Εσόδων Δωματίων)	2,177,950	4%	3,989	26	2,888,649	3,724,837	4,705,057	5.9%	8,617	48
Έσοδα Άλλα (% των Εσόδων Δωματίων)	871,180	2%	1,596	10	962,883	1,064,239	1,176,264	1.5%	2,154	12
Συνολικά Έσοδα Διαχείρισης Βιλών	502,604	1%	921	6	1,111,019	1,841,952	2,714,456	3.4%	4,972	28
Συνολικά Έσοδα	**54,951,347**	**100%**	**100,643**	**652**	**62,254,092**	**70,485,377**	**79,759,769**	**100%**	**146,080**	**811**
Έξοδα Δωματίων	13,067,698	30%	23,934	155	13,480,363	13,835,109	14,115,172	24.0%	25,852	143
Έξοδα F & B (% των Εσόδων από F & B)	6,899,745	88%	12,637	82	7,683,807	8,513,913	9,386,589	76.0%	17,192	95
Έξοδα Spa (% των Εσόδων από Spa)	1,633,462	75%	2,992	19	2,108,714	2,644,634	3,199,439	68.0%	5,860	33
Άλλα Έξοδα (% των Άλλων Εσόδων)	435,590	50%	798	5	481,442	532,120	588,132	50.0%	1,077	6

Λειτουργικά Έξοδα Βιλών		90,469	18%	166	1	199,983	331,551	488,602	18.0%	895	5
Συνολικά Κόστη		**22,126,964**	**40%**	**40,526**	**262**	**23,954,308**	**25,857,327**	**27,777,934**	**34.8%**	**49,980**	**277**
Συνολικό Έσοδο Από Τμήματα		**32,824,383**	**60%**	**60,118**	**389**	**38,299,784**	**44,628,050**	**51,981,835**	**65.2%**	**96,100**	**533**
Διοικητικά & Γενικά Έξοδα (% των Συνολικών Εσόδων)		4,737,041	9%	8,676	56	5,197,161	5,697,404	6,240,670	7.8%	11,430	63
Marketing (% των Συνολικών Εσόδων)		2,722,437	5%	4,986	32	3,057,154	3,088,954	3,467,039	4.3%	6,350	35
Συντήρηση (% των Συνολικών Εσόδων)		2,450,193	4%	4,488	29	2,751,438	3,432,171	3,852,266	4.8%	7,055	39
ΔΕΚΟ (% των Συνολικών Εσόδων)		2,994,681	5%	5,485	36	3,362,869	3,775,388	4,237,492	5.3%	7,761	43
Μεικτό Λειτουργικό Όφελος (G.O.P)		**19,920,031**	**36%**	**36,484**	**236**	**23,931,162**	**28,634,132**	**34,184,367**	**42.9%**	**63,504**	**352**
Φόροι Ακίνητης Ιδιοκτησίας (ΕΝΦΙΑ)		544,487	1%	997	6	611,431	686,434	770,453	1.0%	1,411	8
Ασφάλιση (% των Συνολικών Εσόδων)		272,244	0%	499	3	305,715	343,217	385,227	0.5%	706	4
Management (Base) Fee (% των Συνολικών Εσόδων)		1,648,540	3%	3,019	20	1,867,623	2,114,561	2,392,793	3.0%	4,382	24
Πρόσθετη αμοιβή κινήτρου - Incentive fee (% του GOP)		1,461,719	3%	2,677	17	1,765,083	2,121,566	2,543,326	3.2%	4,658	26
Έσοδα προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA)		**15,993,040**	**29%**	**29,291**	**190**	**19,381,310**	**23,368,354**	**28,092,569**	**35.2%**	**52,346**	**291**
EBITDA Margin (EBITDA/Total Revenues (%))		29.10%				31.13%	33.15%	35.22%			
Αποθεματικό (% των Συνολικών Εσόδων)		2,198,054	4%	4,026	26	2,490,164	2,819,415	3,190,391	4.0%	5,843	32
Μερίδιο Ιδιοκτητών Βιλών	50.00%	251,302				555,509	920,976	1,357,228	1.7%	2,486	14
EBITDA μετά από αποθεματικό		**13,543,684**	**25%**	**25,266**	**164**	**16,335,637**	**19,627,962**	**23,544,950**	**29.5%**	**44,017**	**244**

Προτεινόμενο Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα Onyx Resort and Villas, 5*	ΑΝΑΛΥΣΗ ΧΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΡΟΩΝ									
Περίοδος Έναρξης	**Apr-29**	**Apr-30**	**Apr-31**	**Apr-32**	**Apr-33**	**Apr-34**	**Apr-35**	**Apr-36**	**Apr-37**	**Apr-38**
Περίοδος Λήξης	**Mar-30**	**Mar-31**	**Mar-32**	**Mar-33**	**Mar-34**	**Mar-35**	**Mar-36**	**Mar-37**	**Mar-38**	**Mar-39**
Προτεινόμενο Ξενοδοχείο Onyx Resort 5*	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
# Δωμάτια	546	546	546	546	546	546	546	546	546	546
Ημέρες Λειτουργίας	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
Συνολικός Αριθμός Δωματίων Προς Διάθεση	118,051	118,051	118,051	118,051	118,051	118,051	118,051	118,051	118,051	118,051
Πληρότητα % (στην περίοδο λειτουργίας)	**71%**	**75%**	**79%**	**83%**	**83%**	**83%**	**83%**	**83%**	**83%**	**83%**
Δωμάτια Που Διατέθηκαν	84,339	88,778	93,450	98,368	98,368	98,368	98,368	98,368	98,368	98,368
ADR Hotel	**516**	**542**	**569**	**598**	**610**	**623**	**636**	**650**	**663**	**677**
RevPAR	369	408	451	498	509	519	530	541	553	564
TRevPAR	465	527	597	676	702	728	756	772	788	804
Αριθμός Βιλών Προς Διάθεση	6	12	18	24	36	48	60	60	60	60
Πληρότητα Βιλών % (στην περίοδο λειτουργίας)	**36%**	**38%**	**40%**	**42%**	**42%**	**42%**	**42%**	**42%**	**42%**	**42%**
ADR Βιλών	**1,085**	**1,139**	**1,196**	**1,256**	**1,282**	**1,309**	**1,336**	**1,364**	**1,393**	**1,364**
Έσοδα Δωματίων	43,558,995	48,144,152	53,211,957	58,813,216	60,048,293	61,309,308	62,596,803	63,911,336	65,253,474	66,623,797
Έσοδα F & B (% των Εσόδων Δωματίων)	7,840,619	9,147,389	10,642,391	12,350,775	12,610,142	12,874,955	13,145,329	13,421,381	13,703,230	13,990,997
Έσοδα Spa (% των Εσόδων Δωματίων)	2,177,950	2,888,649	3,724,837	4,705,057	4,803,863	4,904,745	5,007,744	5,112,907	5,220,278	5,329,904
Έσοδα Άλλα (% των Εσόδων Δωματίων)	871,180	962,883	1,064,239	1,176,264	1,200,966	1,226,186	1,251,936	1,278,227	1,305,069	1,332,476
Συνολικά Έσοδα Διαχείρισης Βιλών	502,604	1,111,019	1,841,952	2,714,456	4,157,190	5,659,321	7,222,708	7,374,385	7,529,247	7,687,361
Συνολικά Έσοδα	**54,951,347**	**62,254,092**	**70,485,377**	**79,759,769**	**82,820,454**	**85,974,514**	**89,224,520**	**91,098,235**	**93,011,298**	**94,964,535**
Έξοδα Δωματίων	13,067,698	13,480,363	13,835,109	14,115,172	14,411,590	14,714,234	15,023,233	15,338,721	15,660,834	15,989,711
Έξοδα F & B (% των Εσόδων από F & B)	6,899,745	7,683,807	8,513,913	9,386,589	9,583,708	9,784,966	9,990,450	10,200,249	10,414,454	10,633,158
Έξοδα Spa (% των Εσόδων από Spa)	1,633,462	2,108,714	2,644,634	3,199,439	3,266,627	3,335,226	3,405,266	3,476,777	3,549,789	3,624,335
Άλλα Έξοδα (% των Άλλων Εσόδων)	435,590	481,442	532,120	588,132	600,483	613,093	625,968	639,113	652,535	666,238
Λειτουργικά Έξοδα Βιλών	90,469	199,983	331,551	488,602	748,294	1,018,678	1,300,087	1,327,389	1,355,264	1,383,725
Συνολικά Κόστη	**22,126,964**	**23,954,308**	**25,857,327**	**27,777,934**	**28,610,702**	**29,466,196**	**30,345,004**	**30,982,249**	**31,632,876**	**32,297,167**

Συνολικό Έσοδο Από Τμήματα		**32,824,383**	**38,299,784**	**44,628,050**	**51,981,835**	**54,209,752**	**56,508,317**	**58,879,516**	**60,115,986**	**61,378,422**	**62,667,368**
Διοικητικά & Γενικά Έξοδα (% των Συνολικών Εσόδων)		4,737,041	5,197,161	5,697,404	6,240,670	6,371,724	6,505,531	6,642,147	6,781,632	6,924,046	7,069,451
Marketing (% των Συνολικών Εσόδων)		2,722,437	3,057,154	3,088,954	3,467,039	3,539,847	3,614,184	3,690,082	3,767,573	3,846,692	3,927,473
Συντήρηση (% των Συνολικών Εσόδων)		2,450,193	2,751,438	3,432,171	3,852,266	3,933,163	4,015,760	4,100,091	4,186,193	4,274,103	4,363,859
ΔΕΚΟ (% των Συνολικών Εσόδων)		2,994,681	3,362,869	3,775,388	4,237,492	4,326,480	4,417,336	4,510,100	4,604,812	4,701,513	4,800,245
Μεικτό Λειτουργικό Όφελος (G.O.P)		**19,920,031**	**23,931,162**	**28,634,132**	**34,184,367**	**36,038,538**	**37,955,508**	**39,937,097**	**40,775,776**	**41,632,068**	**42,506,341**
Φόροι Ακίνητης Ιδιοκτησίας (ΕΝΦΙΑ)		544,487	611,431	686,434	770,453	786,633	803,152	820,018	837,239	854,821	872,772
Ασφάλιση (% των Συνολικών Εσόδων)		272,244	305,715	343,217	385,227	393,316	401,576	410,009	418,619	427,410	436,386
Management (Base) Fee (% των Συνολικών Εσόδων)		1,648,540	1,867,623	2,114,561	2,392,793	2,484,614	2,579,235	2,676,736	2,732,947	2,790,339	2,848,936
Πρόσθετη αμοιβή κινήτρου - Incentive fee (% του GOP)		1,461,719	1,765,083	2,121,566	2,543,326	2,684,314	2,830,102	2,980,829	3,043,426	3,107,338	3,172,592
Έσοδα προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA)		**15,993,040**	**19,381,310**	**23,368,354**	**28,092,569**	**29,689,661**	**31,341,443**	**33,049,506**	**33,743,545**	**34,452,160**	**35,175,655**
EBITDA Margin (EBITDA/Total Revenues (%))		29.10%	31.13%	33.15%	35.22%	36%	36%	37%	37%	37%	37%
Αποθεματικό (% των Συνολικών Εσόδων)		2,198,054	2,490,164	2,819,415	3,190,391	3,312,818	3,438,981	3,568,981	3,643,929	3,720,452	3,798,581
Μερίδιο Ιδιοκτητών Βιλών	50.00%	251,302	555,509	920,976	1,357,228	2,078,595	2,829,660	3,611,354	3,687,192	3,764,624	3,843,681
EBITDA μετά από αποθεματικό		**13,543,684**	**16,335,637**	**19,627,962**	**23,544,950**	**24,298,248**	**25,072,802**	**25,869,171**	**26,412,423**	**26,967,084**	**27,533,393**
Πώληση (€)	7.00%										**456,999,229**
Έξοδα Πώλησης											(9,139,985)
Ποσοστό Προεξόφλησης (Discount Rate)	10.18%	0.908	0.824	0.748	0.679	0.616	0.559	0.507	0.460	0.418	0.379
Παρούσα Αξία Χρηματοροής		**12,292,073**	**13,455,898**	**14,673,717**	**15,975,373**	**14,962,926**	**14,013,052**	**13,122,020**	**12,159,473**	**11,267,532**	**180,275,028**
Αξία Ανάπτυξης Ξενοδοχείου Onyx Resort κατά την 1-4-2029 (€)	**302,197,093**										
Αξία Ανά Δωμάτιο (€)	**553,475**										

Υπολογισμός WACC:

A. Cost of Equity Calculation		
	Source:	
Pre-tax Risk-Free Rate (Rf)	German 10Y Government Bond (12-month average)	2.64%
Tax on Bonds	Tax on Income related to Bonds	
After Tax Risk Free Rate	Government Bond	2.64%
Beta Coefficient (unlevered)	Damadoran (Western Europe: RE Hotel)	1.02
Beta Coefficient (levered)		1.42
Equity Risk Premium (Km-Rf)	Damadoran	7.67%
Country Risk Premium (CRP)	Damodaran, Country Default Spreads & Risk Premiums, Dec 2025	3.34%
Moody's Credit Rating	Greece	*Ba1*
Project Specific Risk		
Cost of Equity (Ke)		**16.9%**

B. Cost of Debt Calculation		
Pre-tax Cost of Debt (Kd)	Commercial Bank's Prime rate for Greece (Sep 2025)	4.5%
Marginal Income Tax Rate (t)	Current & Announced Corporate Income Tax Rates in Greece	22%
Cost of Debt (after-tax) (Kdt)		**3.5%**
Capital Structure (Target)		
Debt / Total Capital [D / (D+E)]		50%
Equity/Total Capital		50%

Weighted Average Cost of Capital (WACC)	10.2%

Οικιστική Ανάπτυξή Freehold
Villas Onyx Resort and Villas

Πωλήσεις Βιλών

	Αριθμός	Μεικτή Επιφάνεια μ²	Καθαρή Επιφάνεια μ²	Μέση Καθαρή Επιφάνεια μ²	Τιμή/μ²	Τιμή/Μονάδα	Συνολικά Έσοδα	Brand Royalty	Μεσιτική Αμοιβή	€ Καθαρά Έσοδα Πώλησης
-										
Βίλες	120	16,800	14,280	119.0	€8,824	€1,050,037	€126,004,471	€3,780,134	€6,300,224	€115,924,113
Σύνολο/Μέσος Όρος	**120**		**14,280**							
						Συνολικά Έσοδα:	€126,004,471	€3,780,134	€6,300,224	€115,924,113

Brand Royalty:	3%
Μεσιτική Αμοιβή:	5%

Χρονοδιάγραμμα Πωλήσεων

Έτος	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ετήσιος Ρυθμός Πώλησης	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	20.0%	20.0%	20.0%
Βίλες Πωληθέντες ανα έτος	12.0	12.0	12.0	12.0	24.0	24.0	24.0
Σύνολο Πωληθέντων Βιλών	**12.0**	**24.0**	**36.0**	**48.0**	**72.0**	**96.0**	**120.0**

Προυπολογισμός Κατασκευής Βιλών	**€63,448,000**
Κατασκευαστικό Κόστος ανα μ²	**€3,777**
Χρονοδιάγραμμα Κατασκευής	

	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

Χρονοδιάγραμμα Κατασκευής	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	20.0%	20.0%	20.0%

Χρηματοροή Οικιστικής Ανάπτυξης							
Έτος	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Καθαρά Έσοδα Πώλησης	11,592,411	11,972,493	12,365,037	12,770,451	26,378,315	27,243,185	28,136,411
Ετήσια Αύξηση Τιμής		*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*
Έξοδα Κατασκευής	6,344,800	6,344,800	6,344,800	6,344,800	12,689,600	12,689,600	12,689,600
Καθαρές Ροές	5,247,611	5,627,693	6,020,237	6,425,651	13,688,715	14,553,585	15,446,811

Οικιστική Ανάπτυξή Τουριστικού Χωριού

Πωλήσεις Τουριστικών Κατοικιών

	Αριθμός	Μεικτή Επιφάνεια $μ^2$	Καθαρή Επιφάνεια $μ^2$	Μέση Καθαρή Επιφάνεια $μ^2$	Τιμή/$μ^2$	Τιμή/Μονάδα	Συνολικά Έσοδα	Brand Royalty	Μεσιτική Αμοιβή	€ Καθαρά Έσοδα Πώλησης
-										
Τουριστικές Κατοικίες	108	9,360	7,956	73.7	€3,530	€260,009	€28,080,996	€0	€1,404,050	€26,676,947
	108		**7,956**							
						Συνολικά Έσοδα:	€28,080,996	€0	€1,404,050	€26,676,947

Brand Royalty:	3%
Μεσιτική Αμοιβή:	5%

Χρονοδιάγραμμα Πωλήσεων							
Έτος	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ετήσιος Ρυθμός Πώλησης	9.3%	9.3%	9.3%	18.5%	18.5%	18.5%	16.7%
Βίλες Πωληθέντες ανα έτος	10.0	10.0	10.0	20.0	20.0	20.0	18.0
Σύνολο Πωληθέντων Βιλών	**10.0**	**20.0**	**30.0**	**50.0**	**70.0**		

Προυπολογισμός Κατασκευής Βιλών	**€21,596,760**
Κατασκευαστικό Κόστος ανα $μ^2$	**€2,307**

Χρονοδιάγραμμα Κατασκευής							
	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Χρονοδιάγραμμα Κατασκευής	9.3%	9.3%	9.3%	18.5%	18.5%	18.5%	16.7%

Χρηματοροή Οικιστικής Ανάπτυξης							
Έτος	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Καθαρά Έσοδα Πώλησης	2,470,088	2,519,489	2,569,879	5,242,554	5,347,405	4,940,175	4,446,158
Ετήσια Αύξηση Τιμής		*2%*	*2%*	*2%*	*2%*	*0%*	*0%*
Έξοδα Κατασκευής	1,999,700	1,999,700	1,999,700	3,999,400	3,999,400	3,999,400	3,599,460
Καθαρές Ροές	470,388	519,789	570,179	1,243,154	1,348,005	940,775	846,698

Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Υπουργείο Οικονομικών
Μέλος Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Νομικών Προσώπων

Κόστος Ανάπτυξης Συνολικό (€)	Ποσό (€)	%	Ποσό Ανά Δωμάτιο/Βίλα/Κατοικία	Ποσό Ανά $μ^2$
Ξενοδοχείο (ΣΤΚ)	159,151,000	53%	291,485	4,132
Βίλες προς πώληση (ΣΤΚ)	63,448,000	21%	528,733	3,777
Κατοικίες Τουριστικό Χωριό (ΤΧ)	21,596,760	7%	199,970	2,307
Εμπορικές Χρήσεις Τουριστικού Χωριού	3,436,000	1%	31,815	2,988
Υποδομές και Περιβάλλοντας Χώρος Συνολικά	44,423,000	15%	57,394	675
Αμοιβές Μηχανικών και Συμβούλων	7,905,000	3%	10,213	120
Σύνολο (€)	**299,959,760**	**100%**	**387,545**	**4,557**

* Το ποσό αναφέρεται στο σύνολο των μονάδων-κατοικιών ή δομήσιμης επιφάνειας της ανάπτυξης

Υπολογισμός Καθαράς Παρούσας Αξίας κατά την 30.06.2025

		Apr-26	Apr-27	Apr-28	Apr-29	Apr-30	Apr-31	Apr-32	Apr-33	Apr-34	Apr-35
Κόστος Κατασκευής Onyx Resort (€)		64,474,500	64,474,500	64,474,500	21,491,500						
Κόστος Κατασκευής Βιλών Onyx Resort (€)					6,344,800	6,344,800	6,344,800	6,344,800	12,689,600	12,689,600	12,689,600
Κόστος Κατασκευής Τουριστικού Χωριού (€)					1,999,700	1,999,700	1,999,700	3,999,400	3,999,400	3,999,400	3,599,460
Καθαρά Παρούσα Ανάπτυξης Onyx A.E. κατά την 30-6-2025 (€)	**56,138,750**	58,584,737	52,222,816	46,551,759	186,120,002	3,526,932	3,370,454	3,496,061	6,110,549	5,612,761	5,261,303
Αξία Στρογγυλοποιημένη	***56,100,000***										

Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Υπουργείο Οικονομικών
Μέλος Πιστοποιημένων Εκτιμητών - Νομικών Προσώπων

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι – ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ







