

ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑ. ΠΙΤΤΟΥ

Βεργίνας 16 Πεύκη

Τ: 6944 741524

212 1019851

E: marizapitt@yahoo.com



ΠΡΟΣ

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ Ν.Π.Δ.Δ.
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 57 ΑΘΗΝΑ**

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΦΡΟΥΡΙΟ
ΚΟΥΛΕ ΤΟΥ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ**

Αθήνα, 25 Νοεμβρίου 2022



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | |
|---|----|
| 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ..... | 3 |
| 1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ | 3 |
| 1.Β ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ | 3 |
| 1.Γ Η ΕΚΤΙΜΗΤΡΙΑ..... | 5 |
| 1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ | 5 |
| 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | 6 |
| 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | 6 |
| 4. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΜΟΥΣΕΙΑ..... | 8 |
| 5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Error! Bookmark not defined. | |
| 5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ | 12 |
| 5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ..... | 15 |
| 5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ..... | 16 |
| ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ | 17 |
| 6.Α ΧΑΡΤΗΣ..... | 17 |
| 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ | 17 |





1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του αναψυκτηρίου που εξυπηρετεί το φρούριο Κουλέ στο Ηράκλειο Κρήτης.

1.Β ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Ο **σκοπός** της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της μισθωτικής αξίας του ακινήτου για την εμπορική εκμετάλλευση αυτού από τον ΟΔΑΠ.

Ο **ιδιοκτήτης** του ακινήτου είναι το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Ο **διαχειριστής** του ακινήτου είναι ο Οργανισμός Διαχείρισης και Ανάπτυξης πολιτιστικών πόρων Ν.Π.Δ.Δ.

Ο **εντολέας** της εκτίμησης είναι ο Προϊστάμενος του Οργανισμού Διαχείρισης και Ανάπτυξης πολιτιστικών πόρων, κος Ηλίας Πατσαρούχας. Η εκτίμηση μας ανατέθηκε στα πλαίσια της αρ. Πρωτ. ΟΔΑΠ/ΓΔ/19386/10-11-2022 σύμβασης παροχής υπηρεσιών.

Η **ημερομηνία** Σύνταξης και Αναφοράς της εκτίμησης είναι η 25η Νοεμβρίου 2022. Η εκτίμηση έγινε από γραφείου κατόπιν αιτήματος του εντολέα και το φωτογραφικό υλικό προσκομίστηκε από τον ίδιο.

Η εκτίμηση γίνεται σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα πρότυπα του RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Σύμφωνα με αυτά, ως ‘μισθωτική αξία’ (rent value” στην αγγλική ορολογία η οποία χρησιμοποιείται συνήθως), ορίζεται «...το ποσό το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορεί να μισθωθεί, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου μισθωτή και ενός πρόθυμου εκμισθωτή, σε κατάλληλους όρους μίσθωσης, σε μία συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου καθένα από τα





συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό». International Valuation Standards IVS 2020, RICS Red Book 2020.

Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

- ✓ Δεν πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση με επιτόπια αυτοψία στο ακίνητο.
- ✓ Η **διάρκεια ισχύος** της εκτίμησης είναι κατά παραδοχή οι 18 μήνες με την πρϋπόθεση ότι δεν θα μεταβληθεί αισθητά η παρούσα οικονομική κατάσταση στη χώρα.
- ✓ Η παρούσα έκθεση είναι **εμπιστευτική** και απευθύνεται αποκλειστικά στον εντολέα για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τρίτο πρόσωπο χωρίς τη συγκατάθεσή μας.
- ✓ Γίνεται η παραδοχή ότι το ακίνητο ή τα γειτονικά του, δεν επηρεάζονται από διάφορες αιτίες όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες.
- ✓ Τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς τα θεωρούμε ως αληθή, ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.
- ✓ Η μισθωτική αξία δίνεται με την παραδοχή ότι το ακίνητο δύναται να λάβει άδεια λειτουργίας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τους κανονισμούς του Υπουργείου Πολιτισμού & Αθλητισμού.
- ✓ Γίνεται η παραδοχή ότι δεν θα υπάρξει νέα παύση εργασιών των πολιτιστικών χώρων λόγω πανδημίας.
- ✓ Κατά παραδοχή δεν διενεργήθηκε **νομικός έλεγχος** καθώς βάσει σύμβασης ανάθεσης της εν λόγω εργασίας, το υπό εκτίμηση ακίνητο θεωρείται κυριότητας του Υπ. Πολιτισμού και Αθλητισμού με διαχειριστή τον ΟΔΑΠ.
- ✓ Κατά τον **τεχνικό έλεγχο** προσκομίστηκαν τα έγγραφα που αναφέρονται στο 1.Δ με τα οποία έγινε ταύτιση του ακινήτου. Το ακίνητο εκτιμάται ως νομίμως υφιστάμενο.





Για την εκτίμηση του ακινήτου θα χρησιμοποιηθεί η **Μέθοδος Εισοδήματος (Κερδών)** όπως αυτή ορίζεται από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

1.Γ Η ΕΚΤΙΜΗΤΡΙΑ

Την εκτίμηση διεξάγει η Μαρία Πιττού, πολιτικός μηχανικός ΕΜΠ, MSc, πιστοποιημένη εκτιμήτρια από την RICS Hellas (το ελληνικό παράρτημα του παγκοσμίως γνωστού οργανισμού RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors) και πιστοποιημένη ως REV (Recognized European Valuer) από τον ΣΕΚΕ (Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος), τον ελληνικό οργανισμό που εκπροσωπεί την TEGOVA (The European Group of Valuers Association). Επίσης, είναι εγγεγραμμένη εκτιμήτρια στο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του ΥΠ. Οικονομικών με αριθμό 28.

- ✓ Η Μαρία Πιττού δηλώνει ότι δεν εμπλέκεται σε οποιαδήποτε προηγούμενη συναλλαγή που αφορά το ακίνητο και ότι θεωρεί ότι δεν έχει σύγκρουση συμφερόντων για το έργο της παρούσας εκτίμησης.
- ✓ Επιπλέον δηλώνει ότι διαθέτει επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.

1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

Για την διεξαγωγή της εκτίμησης μελετήσαμε και λάβαμε υπόψη τα εξής έγγραφα:

- Έγγραφο της Εφορείας αρχαιοτήτων Ηρακλείου προς ΟΔΑΠ 16/9/2022
- Κάτοψη δώματος φρουρίου 03/2014
- Τεχνική περιγραφή





2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στην είσοδο του λιμανιού του Ηρακλείου Κρήτης, εκεί που τελειώνει ο δυτικός μόλος, δεσπόζει το επιβλητικό φρούριο. Το φρούριο έχει περίοπτη θέση, βλέπει προς το Λιμάνι του Ηρακλείου και είναι εμφανές καθ'όλο το μήκος της ακτογραμμής της πόλης.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατά την Ενετοκρατία ήταν γνωστό με τα ονόματα Rocca a Mare ή Castello a Mare ή Castello, δηλαδή φρούριο στη θάλασσα. Επικράτησε τελικά να ονομάζεται "Κούλες", όνομα που προέρχεται από την τούρκικη ονομασία Su Kulesi. Κατασκευάστηκε στη θέση παλαιότερου φρουρίου που είχε πάθει σοβαρές ζημιές από σεισμό το 1303.

Το φρούριο είναι κτισμένο από ογκόλιθους πάνω σε βραχώδες έξαρμα το οποίο οι ενετοί επέκτειναν τεχνητά με την βύθιση παλαιών πλοίων φορτωμένων με βράχια. Η κάτοψη του φρουρίου, όπως διαμορφώθηκε στην οριστική της μορφή, κάλυπτε επιφάνεια περίπου 3.600 μ². Αποτελείται από δύο επίπεδα, το ισόγειο και το δώμα.

Το φρούριο έχει τη μορφή ενός τετραπλεύρου με ένα έντονα προβαλλόμενο τμήμα, σε σχήμα ημικυκλίου στη Β.Α. πλευρά. Η δόμηση έχει γίνει από ισχυρότατη τοιχοποιία.

Οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν πάχος σχεδόν 9 μέτρα, ενώ οι εσωτερικοί τοίχοι φτάνουν τα 3 μέτρα πάχος σε κάποια σημεία.

Αρχιτεκτονικά ο Κούλες αποτελείται από δύο επιμέρους τμήματα:

το Νοτιοδυτικό: παραλληλόγραμμο, λίγο ψηλότερο

το Βορειοανατολικό σε σχήμα μισής έλλειψης, ελαφρώς χαμηλότερο.





Σήμερα ο Κούλες χρησιμοποιείται περιστασιακά για καλλιτεχνικές εκθέσεις στους εσωτερικούς χώρους του ισογείου και θεατρικές ή μουσικές παραστάσεις στον επάνω όροφο, όταν ο καιρός το επιτρέπει.

Λειτουργία:

Το μνημείο είναι επισκέψιμο Τετάρτη με Δευτέρα, καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, σύμφωνα με το χειμερινό (08.30-15.30) και θερινό διευρυμένο (08.00 – 20.00) ωράριο.

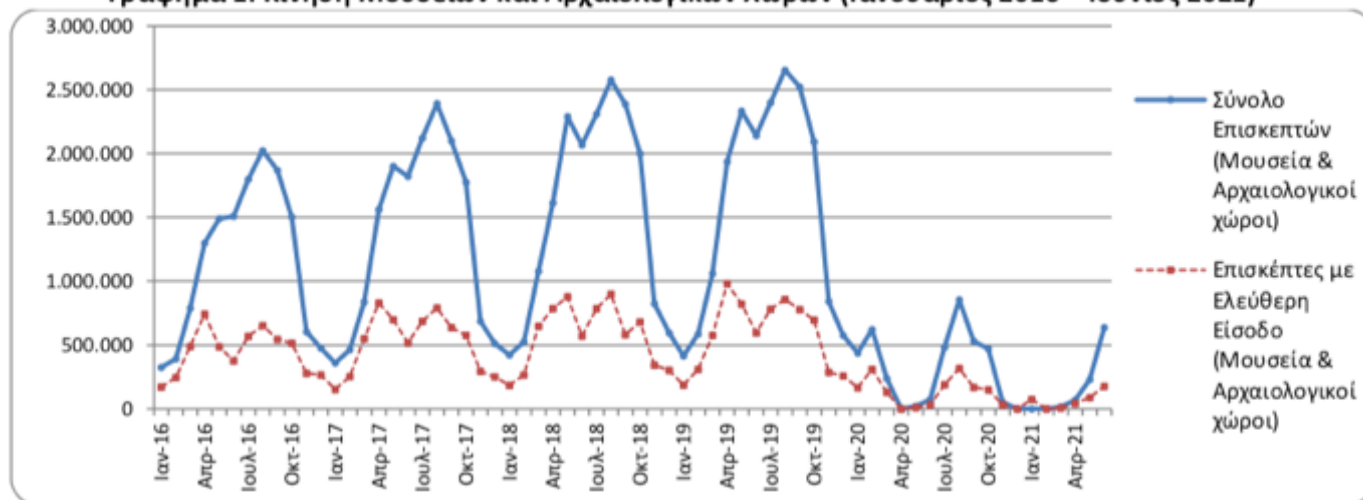
Τιμή εισιτηρίου:

Ολόκληρο εισιτήριο: 4 ευρώ, Μειωμένο εισιτήριο: 2 ευρώ.

Επισκεψιμότητα

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η κίνηση των μουσείων και αρχαιολογικών χώρων από το 2016 έως 2021 βάσει στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ.

Γράφημα 1: Κίνηση Μουσείων και Αρχαιολογικών Χώρων (Ιανουάριος 2016 – Ιούνιος 2021)



Όπως φαίνεται ανωτέρω, ο μήνας με την μεγαλύτερη επισκεψιμότητα παραμένει σταθερά ο Ιούλιος και ο μήνας με την μικρότερη επισκεψιμότητα ο Ιανουάριος. Το γράφημα όμως αφορά την επισκεψιμότητα όλων των μουσείων και αρχαιολογικών χώρων της Ελλάδος ανεξαρτήτως της περιοχής στην οποία βρίσκονται.





Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα του Αρχαιολογικού χώρου. Τα στοιχεία προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ και αφορούν το έτος 2019. Έχοντας και την έγκριση του Εντολέα μας, το επιλέξαμε ως αντιπροσωπευτικότερο για την μελλοντική εικόνα του χώρου τα επόμενα δύο έτη καθώς αφορά την περίοδο προ πανδημίας. Τα έτη 2020-2021 δεν μπορούμε να τα λάβουμε υπόψη ως αντιπροσωπευτικά διότι υπήρξε διακοπή λειτουργίας των πολιτιστικών χώρων και μεγάλη πτώση στην επισκεψιμότητα λόγω πανδημίας, ενώ τα αποτελέσματα επισκεψιμότητας του 2022 δεν έχουν δημοσιευτεί στο σύνολό τους μέχρι σήμερα.

ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΜΗΝΑ, ΕΤΟΥΣ 2019

| ΜΟΥΣΕΙΑ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ | ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ | ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ | ΜΑΡΤΙΟΣ | ΑΠΡΙΛΙΟΣ | ΜΑΪΟΣ | ΙΟΥΝΙΟΣ | ΙΟΥΛΙΟΣ | ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ | ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ | ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ | ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ | ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ | ΣΥΝΟΛΟ |
|--------------------------------|------------|-------------|---------|----------|--------|---------|---------|-----------|-------------|-----------|-----------|------------|----------------|
| <i>Φρούριο Κούλε Ηρακλείου</i> | 1.429 | 1.710 | 3.054 | 9.975 | 22.254 | 20.022 | 23.870 | 26.689 | 29.265 | 17.437 | 3.975 | 1.906 | 161.581 |

Το αναψυκτήριο

Ο χώρος του αναψυκτηρίου βρίσκεται στο δώμα του φρουρίου, συνεπώς η πρόσβαση σε αυτό και η λειτουργία του είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το ωράριο επίσκεψης του μνημείου, αλλά και τους περιορισμούς που θέτει η φύση του χώρου.

Η πρόσβαση των επισκεπτών στο φρούριο γίνεται μέσω ξύλινης αυτοφερόμενης πεζογέφυρας με προδιαγραφές για την πρόσβαση ατόμων με κινητικές δυσκολίες (πλάτος, όδευση τυφλών). Από το ισόγειο του φρουρίου η άνοδος στο δώμα γίνεται μέσω κλιμακοστασίου και με ανοικτό αναβατήριο ΑμΕΑ, για τη χρήση του οποίου απαιτείται ειδικό αμαξίδιο (διαθέτει βασικού τύπου το φρούριο). Η πρόσβαση στο χώρο του αναψυκτηρίου γίνεται απευθείας από το δώμα, μέσω θύρας.

Αποτελείται από ένα δωμάτιο εμβαδού 28,40τ.μ.. Διαμορφώθηκε στο πλαίσιο των εργασιών αποκατάστασης του φρουρίου (ΕΣΠΑ 2007-2013). Στο εσωτερικό έχει τοποθετηθεί βασικός εξοπλισμός για τη λειτουργία του αναψυκτηρίου (πάγκοι, ερμάρια, ψυγείο κ.α.). Διαθέτει τριφασικό ηλεκτρολογικό πίνακα που





τροφοδοτείται από τον γενικό πίνακα του δώματος, ο οποίος με την σειρά του τροφοδοτείται από τον γενικό πίνακα του φρουρίου. Λόγω της θέσης του πάνω στο δώμα του μνημείου, δεν δύναται να τοποθετηθεί νέα χωριστή παροχή ρεύματος, χωρίς να προκληθούν βλάβες στο κέλυφος του μνημείου. Η παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, στο παρασκευαστήριο, του αναψυκτηρίου, γίνεται με τοπικό ηλεκτρικό θερμοσίφωνα. Ο χώρος επικοινωνεί στα δυτικά, μέσω θύρας, με τέσσερις χώρους υγιεινής (ανδρών, γυναικών, ΑμΕΑ, προσωπικού. Οι χώροι υγιεινής διαθέτουν και αυτόνομη είσοδο, απευθείας από το δώμα μέσω τεσσάρων βαθμίδων.

Το αναψυκτήριο δεν λειτούργησε έως σήμερα και δεν έχει συντηρηθεί. Λόγω των ιδιαίτερων περιβαλλοντικών συνθηκών (έκθεση σε θαλάσσιο περιβάλλον) πριν την αξιοποίηση του θα πρέπει οπωσδήποτε να προηγηθεί ανακατασκευή των νεωτερικών επιχρισμάτων και έλεγχος της ΗΜ εγκατάστασης και του μηχανολογικού εξοπλισμού.

Η δυνατότητα ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων για την εξυπηρέτηση του αναψυκτηρίου είναι εξαιρετικά περιορισμένη, καθώς η θέση του αναψυκτηρίου είναι τέτοια που θα δημιουργείται δυσχέρεια στην πορεία των επισκεπτών και ο απαιτούμενος εξοπλισμός θα είναι ορατός από όλες τις πλευρές του. Επιπροσθέτως, το δώμα, ως υπαίθριος χώρος, είναι εκτεθειμένο σε ακραίες καιρικές συνθήκες. Ωστόσο στο εσωτερικό του αναψυκτηρίου υπάρχει ικανός χώρος για την τοποθέτησή τους.





4. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΜΟΥΣΕΙΑ

Σύμφωνα με τις τελευταίες δημοσιευμένες μελέτες στο κλάδο του τουρισμού και των αρχαιολογικών χώρων, πρόκύπτει ότι υπάρχει σταδιακή επιστροφή στα νούμερα προ πανδημίας, όπως δείχνουν τα πρώτα στοιχεία επισκεψιμότητας από τα μουσεία και τους αρχαιολογικούς χώρους τον πρώτο μήνα του καλοκαιριού. Η ανάκαμψη είναι πιο εμφανής στους αρχαιολογικούς χώρους σε σχέση με τα μουσεία, καθώς φαίνεται ότι η συλλογική διστακτικότητα για επισκέψεις σε εσωτερικούς χώρους, την οποία μας κληρονόμησε ο κορωνοϊός, συγκρατεί την άνοδο.

Αύξηση 680,3% καταγράφηκε στον αριθμό των επισκεπτών των μουσείων της χώρας τον Μάιο εφέτος, ενώ ο αριθμός των επισκεπτών ελεύθερης εισόδου αυξήθηκε 627,1% και των εισπράξεων 755,1%.

Δεδομένου ότι τον Μάιο 2022 τα μουσεία λειτούργησαν κανονικά σε αντίθεση με τον αντίστοιχο μήνα του 2021, κατά τον οποίο ήταν σε εφαρμογή τα μέτρα για την αντιμετώπιση της πανδημίας και λειτούργησαν για 18 ημερολογιακές ημέρες

Ενδεικτικά είναι τα παραδείγματα των δύο πλέον δημοφιλών ελληνικών αρχαιολογικών χώρων, όπως προκύπτουν από τα συγκεντρωτικά στοιχεία του Ιουνίου: η Ακρόπολη έκλεισε τον πρώτο καλοκαιρινό μήνα με την επισκεψιμότητα στο 87% του 2019 (360.272 επισκέπτες έναντι 416.948 – η σύγκριση γίνεται πάντα με τον τελευταίο χρόνο υγειονομικής κανονικότητας) και η Κνωσός στο 88% (108.710 έναντι 123.511). Ενώ, το πρόσφατα ανακαινισμένο Μουσείο Ηρακλείου, έφθασε το 73% του 2019 (46.288 έναντι 63.334).

Σε μια γενικότερη παρατήρηση, θα λέγαμε ότι η φετινή ολική επαναφορά του τουρισμού αναζωογονεί την επισκεψιμότητα και τα έσοδα μουσείων και αρχαιολογικών χώρων. Οπου ο τουρισμός τα πηγαίνει καλά, παρουσιάζονται επιδόσεις καλύτερες ακόμα και από του 2019. Δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι η Δήλος (+5%) και η Σπιναλόγκα (+10%).





Τα στοιχεία είναι εξίσου ενθαρρυντικά για τον Ιούλιο: το πρώτο εικοσαήμερο του μήνα έκλεισε για την Ακρόπολη με 278.893 επισκέπτες, ενώ ολόκληρος ο Ιούλιος του 2019 είχε καταγράψει 460.807 εισιτήρια.

Η λειτουργία των αναψυκτηρίων στους χώρους των εγκαταστάσεων υπόκειται στα μέτρα ασφαλείας περιορισμού Covid-19, που ισχύουν γενικά για τη λειτουργία των καταστημάτων των αντίστοιχων κατηγοριών. Όσον αφορά τα αναψυκτήρια, την ευθύνη ασφαλούς λειτουργίας τους έχει ο εκάστοτε εκμισθωτής.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στη συγκεκριμένη μελέτη καλούμαστε να προσδιορίσουμε το μηνιαίο μίσθωμα για το εν λόγω ακίνητο για διάρκεια 6 ετών, όσο θα είναι το διάστημα που θα αναφέρει η μισθωτική σύμβαση με τον ανάδοχο. Συνεπώς, πρόκειται για μακροχρόνια μίσθωση.

Οι αρχαιολογικοί χώροι παρέμειναν κλειστοί για μεγάλο διάστημα και οι μελέτες στο κλάδο του τουρισμού και ειδικά για τους πολιτιστικούς χώρους προβλέπουν επανάκαμψη σταδιακή.

Κρίνουμε ότι δεν δύναται να γίνει χρήση της Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων καθώς δεν υπάρχουν συγκρίσιμα δεδομένα αναφορικά με την επισκεψιμότητα, τη θέση και τα διαθέσιμα στοιχεία μίσθωσης παραπλήσιων αρχαιολογικών χώρων ή μουσείων. Άλλωστε βάσει στοιχείων του ΟΔΑΠ, παρεμφερή αναψυκτήρια σε πολιτιστικούς χώρους έχουν αρκετά παλιότερα μισθωτήρια, μεγαλύτερης διάρκειας, διαφορετικές επισκεψιμότητες, και οποιαδήποτε σύγκριση με το εκτιμώμενο θα οδηγούσε σε εσφαλμένα αποτελέσματα.

Συνεπώς καταλήγουμε στο ότι η αντιπροσωπευτικότερη μέθοδος για την εκτίμηση του μισθώματος είναι βάσει της **Μεθόδου Εισοδήματος (Κερδών)**.





5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) στηρίζεται στην «πρόβλεψη» και στην «αρχή της προσφοράς και της ζήτησης». Εφαρμόζεται για την εκτίμηση ακινήτων που αποφέρουν εισόδημα (income producing properties).

Οι δύο βασικές υποπεριπτώσεις της μεθόδου ως προς την πηγή του εισοδήματος είναι: Η Μέθοδος των Μισθωμάτων (Rental Income Method) και Η Μέθοδος των Κερδών (Profit Income Method). Οι δύο υποπεριπτώσεις διαφέρουν κατά κύριο λόγο στην προέλευση των εισοδημάτων όπου κατά περίπτωση και ανάλογα με το είδος του ακινήτου είναι είτε από τα μισθώματα (κτίριο γραφείων, εμπορικό κέντρο κλπ), είτε από την επιχειρηματική δραστηριότητα/κέρδη που λειτουργεί στο ακίνητο.

Μέθοδος των Μισθωμάτων (Rental Income Method)

Η μέθοδος εφαρμόζεται σε ακίνητα που έχουν επενδυτικό χαρακτήρα λόγω της δυνατότητάς τους να παράγουν εισόδημα μέσω της μίσθωσής τους. Τέτοιου είδους ακίνητα είναι καταστήματα, γραφεία, εμπορικά κέντρα, logistics, κλπ.

Μέθοδος των Κερδών (Profit Income Method)

Η μέθοδος εφαρμόζεται σε ειδικά ακίνητα όπως ξενοδοχεία, θέατρα, κινηματογράφους, κέντρα διασκέδασης, πρατήρια υγρών καυσίμων κλπ και θεωρεί το ακίνητο αδιάρρηκτα συνδεδεμένο με την επιχείρηση (η οποία βρίσκεται εν λειτουργία σήμερα και θα συνεχίσει και στο διηνεκές). Αναλυτικότερα, η αξία του ακινήτου υπολογίζεται με βάση το (καθαρό) λειτουργικό κέρδος της επιχείρησης εάν από τα δυνητικά έσοδα αφαιρεθούν όλα τα άμεσα κόστη καθώς και τα κόστη λειτουργίας που συνδέονται με την επιχείρηση. Η μέθοδος των κερδών βασίζεται κατά κύριο λόγο σε προβλέψεις που αναλύονται σε σχετικό business plan που συνήθως δίδεται από τον πελάτη. Στην κατηγορία αυτή ανήκει το εκτιμώμενο ακίνητο.





Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τις Ελληνικές εκτιμητικές οδηγίες 11/2019, οι επιμέρους τεχνικές που σχετίζονται με την μέθοδο εισοδήματος είναι οι κάτωθι:

A) Τεχνική Άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct capitalization technique)

B) Τεχνική προεξόφλησης ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow)

Τεχνική άμεσης κεφαλαιοποίησης (Direct Capitalization Technique)

Κάθε ιδιοκτήτης/επενδυτής που κατέχει ένα ακίνητο, προσδοκά κάποια οφέλη (εισοδήματα) που προκύπτουν από τη χρήση/εκμετάλλευσή του (πλέον μιας δυνητικής υπεραξίας). Αναλυτικότερα, το εισόδημα με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό την έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφάλαιό του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσής του είναι η επιθυμητή/αποδεκτή.

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης μετατρέπει ουσιαστικά το εισόδημα από την χρήση του ακινήτου σε τρέχουσα αξία/κεφάλαιο. Η επιλογή του συντελεστή κεφαλαιοποίησης είναι πολύ σημαντική, καθώς μία μικρή του μεταβολή μπορεί να επιφέρει σημαντική μεταβολή στην αξία του ακινήτου. Ειδικά στην περίπτωση της άμεσης κεφαλαιοποίησης, η δυσκολία εντοπίζεται στον υπολογισμό του κατάλληλου συντελεστή κεφαλαιοποίησης, καθώς υπάρχει η επίδραση του ιστορικού/πολιτιστικού παράγοντα και του ρίσκου της επένδυσης. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης έχει άμεση σχέση με τα μακροοικονομικά στοιχεία της οικονομίας και την εμπορευσιμότητα, τα ειδικά χαρακτηριστικά – κινδύνους και το είδος του ακινήτου.

Στην τεχνική αυτή επιλέγονται τα έσοδα στο έτος σταθεροποίησής τους (τρέχον ή μεταγενέστερο) και αφαιρούνται τα λειτουργικά έξοδα. Για επιχείρηση σε λειτουργία τα έσοδα της επιχείρησης προκύπτουν είτε βάσει του business plan της, είτε βάσει του ισολογισμού της ή των στοιχείων που προσκομίζονται από τον επιχειρηματία (π.χ. πληρότητες, μέρες λειτουργίας κλπ) κατόπιν αξιολόγησης με έρευνα αγοράς και συγκριτική ανάλυση στοιχείων. Για επιχείρηση όχι σε λειτουργία γίνεται έρευνα αγοράς αντίστοιχων επιχειρήσεων και ακινήτων και προσαρμογή στο εκτιμώμενο.





Για τον υπολογισμό του μισθώματος θα χρησιμοποιήσουμε τα στοιχεία επισκεψιμότητας του 2019 όπως προαναφέραμε.

Παραδοχές

- Η αρχική και βασική παραδοχή που γίνεται είναι ότι δεν θα διακοπεί από εδώ και στο εξής η λειτουργία των πολιτιστικών χώρων λόγω πανδημίας.
- Αναλόγως με την προβολή του αναψυκτηρίου στον αρχαιολογικό χώρο, θα θεωρήσουμε ότι η επισκεψιμότητα αυτού δύναται να κυμανθεί σε ποσοστό της τάξης του 40% με 55%.
- Η μέση κατανάλωση κυμαίνεται από 1,00 – 3,00 €/άτομο ανάλογα με την θερινή ή χειμερινή περίοδο καθώς τους πιο ζεστούς μήνες η κατανάλωση ειδικά σε ροφήματα είναι αρκετά υψηλότερη, ανάλογα με τη γειτνίαση του χώρου με παρακείμενους ανταγωνιστικούς χώρους υγιεινομικής χρήσης, ανάλογα με το μέγεθος και παροχές της κουζίνας σε έτοιμα γεύματα και την ύπαρξη ή μη υπαίθριου χώρου.
- Επιπλέον θα θεωρήσουμε μέσο κόστος πωληθέντων στο 20% - 40% των εσόδων, και συγκεκριμένα κόστος στο 20% για έσοδα έως 15.000 € περίπου, 25% για έσοδα 15.000 € - 25.000 €, 30% για έσοδα 25.000 € - 100.000 € και 40% για έσοδα > 100.000 €.
- Λειτουργικά έξοδα (μισθούς, λογαριασμούς, καθαριότητα, συντήρηση) σε 20% - 40% των εσόδων και συγκεκριμένα έξοδα στο 20% για έσοδα έως 10.000 €, 25% για έσοδα 10.000 € - 15.000 €, 30 % για έσοδα 15.000 € - 20.000 € , 35% για έσοδα 20.000 € - 100.000 € και 40% για έσοδα > 100.000 €.
- Τέλος, θα θεωρήσουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα αναλογεί προσεγγιστικά βάσει στοιχείων της αγοράς για ανάλογους χώρους στο 25% - 30% του λειτουργικού κέρδους.

Οι παραδοχές αυτές έχουν γίνει κατόπιν συζητήσεων με τη Διοίκηση του ΟΔΑΠ αναφορικά με τη λειτουργία των εν λόγω αναψυκτηρίων και κατόπιν συζητήσεων με μισθωτές κάποιων εκ των λειτουργία χώρων στην Αθήνα.





Συνεπώς προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.

| ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΤΑ ΜΗΝΑ, ΕΤΟΥΣ 2019 | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------|-------------|---------|----------|--------|---------|---------|-----------|-------------|-----------|-----------|------------|----------------|
| ΑΧ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ | ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ | ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ | ΜΑΡΤΙΟΣ | ΑΠΡΙΛΙΟΣ | ΜΑΪΟΣ | ΙΟΥΝΙΟΣ | ΙΟΥΛΙΟΣ | ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ | ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ | ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ | ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ | ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ | ΣΥΝΟΛΟ |
| Φρούριο Κούλες Ηρακλείου | 1.429 | 1.710 | 3.054 | 9.975 | 22.254 | 20.022 | 23.870 | 26.689 | 29.265 | 17.437 | 3.975 | 1.906 | 161.586 |
| % επισκεπτών που αγοράζουν από το αναψυκτήριο | 30% | 30% | 30% | 30% | 40% | 50% | 50% | 50% | 40% | 40% | 30% | 30% | |
| μέση κατανάλωση /επισκέπτη | €1,00 | €1,00 | €1,00 | €1,00 | €1,00 | €1,00 | €2,00 | €2,00 | €1,00 | €1,00 | €1,00 | €1,00 | |
| έσοδα από πωλήσεις | €429 | €513 | €916 | €2.993 | €8.902 | €10.011 | €23.870 | €26.689 | €11.706 | €6.975 | €1.193 | €572 | €94.767 |
| κόστος πωληθέντων 40% * εσόδων | €171 | €205 | €366 | €1.197 | €3.561 | €4.004 | €9.548 | €10.676 | €4.682 | €2.790 | €477 | €229 | €37.907 |
| λειτουργικά έξοδα 40% * εσόδων | €171 | €205 | €366 | €1.197 | €3.561 | €4.004 | €9.548 | €10.676 | €4.682 | €2.790 | €477 | €229 | €37.907 |
| ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ EBITDA | €86 | €103 | €183 | €599 | €1.780 | €2.002 | €4.774 | €5.338 | €2.341 | €1.395 | €239 | €114 | €18.953 |
| ΕΤΗΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ 25% * EBITDA | | | | | | | | | | | | | €4.738 |
| ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ | | | | | | | | | | | | | €395 |

5.B S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ

Η ανάλυση S.W.O.T. εξετάζει τα πλεονεκτήματα, τα μειονεκτήματα, τις ευκαιρίες και τις απειλές που υφίσταται το ακίνητο.





Πλεονεκτήματα ακινήτου

- Αναψυκτήριο με προβολή

Μειονεκτήματα ακινήτου

- μακροχρόνια μίσθωση που εγκυμονεί το κίνδυνο υπαναχώρησης του μισθωτή και αδυναμία πληρωμών
- περιορισμένη δυνατότητα ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων εξωτερικά
- χρήζει συντήρησης
- χωρίς ανεξάρτητες παροχές (ΔΕΗ, κλπ)

Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση επισκεψιμότητας
- διεξαγωγή εκδηλώσεων

Απειλές

- πιθανή μείωση επισκεψιμότητας από ενδεχόμενη αύξηση κρουσμάτων λόγω covid-19

5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 395,00 €.

Ολογράφως: τριακόσια ενενήντα πέντε ευρώ



Πιττού Μαρία

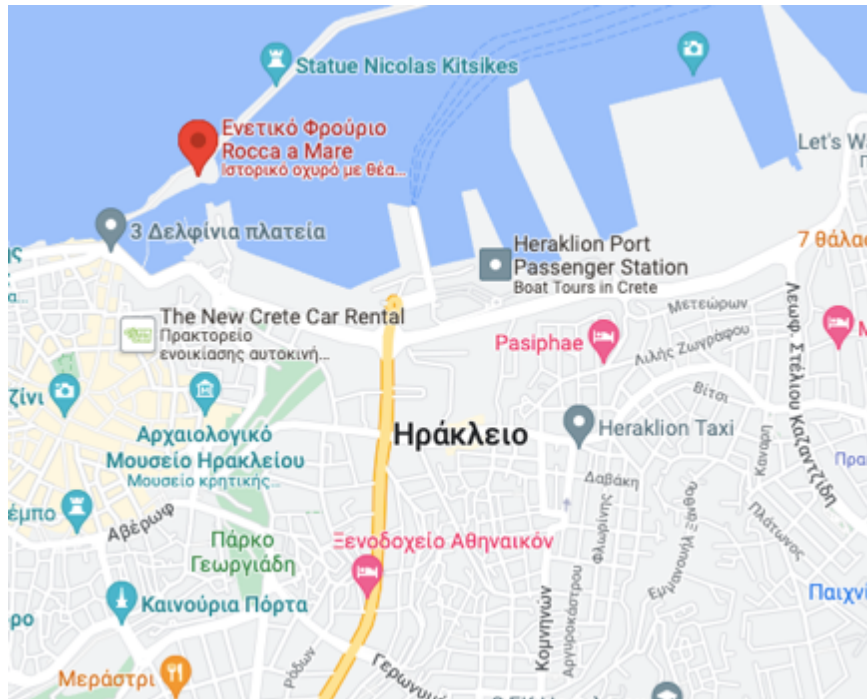
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ







