

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
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΠΕΛΛΑΣ**

Αθήνα, 7 Φεβρουαρίου 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	6
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
4. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ COVID-19	8
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	10
5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ	14
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ	15
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	16
6.Α ΧΑΡΤΗΣ.....	16
6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	16





1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του αναψυκτηρίου που εξυπηρετεί το Αρχαιολογικό Μουσείο Πέλλας.

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/ΔΕΟΛ/ΠΡΟΜ/15955 σύμβασης παροχής υπηρεσιών.

Η **ημερομηνία** Σύνταξης και Αναφοράς της εκτίμησης είναι η 7η Φεβρουαρίου 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 προϋπόθεση 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.
- ✓ Η **παρούσα εκτίμηση συντάσσεται σε περιβάλλον γενικότερης οικονομικής κρίσης**. Αν και το οικονομικό περιβάλλον έδινε βελτιωμένο το τελευταίο έτος, οι επιπτώσεις της πολυετούς κρίσης στην κτηματαγορά δεν έχουν αποτιμηθεί πλήρως ακόμη. Τονίζεται ότι στην αγορά παρουσιάζεται στασιμότητα και έλλειψη πράξεων μίσθωσης ακινήτων κυρίως μετά την πανδημία λόγω covid-19 και την προσωρινή παύση λειτουργίας των αρχαιολογικών χώρων. Αυτά έχουν ως αποτέλεσμα οι εκτιμώμενες αξίες να





ενέχουν μεγαλύτερο βαθμό αβεβαιότητας και συνιστούμε την προσοχή των χρηστών της έκθεσης αυτής στην εν λόγω παρατήρηση.

- ✓ **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:

- Κάτοψη του αναψυκτηρίου με ημ/νια 09/1986
- Κάτοψη του αναψυκτηρίου ανυπόγραφη
- Έγγραφο του ΑΜ Πέλλας προς την Προϊσταμένη της ΕΦΑ Πέλλας στις 24-5-2021

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το εκτιμώμενο ακίνητο βρίσκεται στον Νομό Πέλλας, στην τοποθεσία της Αρχαίας Πόλης της Πέλλας, στα δυτικά της πόλης στο όριο της εντός σχεδίου περιοχής.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Αρχαιολογικό Μουσείο Πέλλας, είναι ένα μουσείο στον Νομό Πέλλας, το οποίο σχεδιάστηκε από τον αρχιτέκτονα Κώστα Σκρουμπέλλο και βρίσκεται στην τοποθεσία της Αρχαίας Πόλης της Πέλλας. Ολοκληρώθηκε το 2009.

Το Μουσείο της Πέλλας βρίσκεται στις νοτιοανατολικές υπώρειες του λόφου του ανακτόρου, στο βορειοανατολικό τμήμα του επισκέψιμου αρχαιολογικού χώρου, σε άμεση γειτνίαση με το σύγχρονο οικισμό ανατολικά. Αποτελεί τη φυσική κατάληξη του επισκέπτη του αρχαιολογικού χώρου.

Το εισιτήριο εισόδου στο μουσείο είναι 8 € το ολόκληρο και 4 € το μειωμένο.

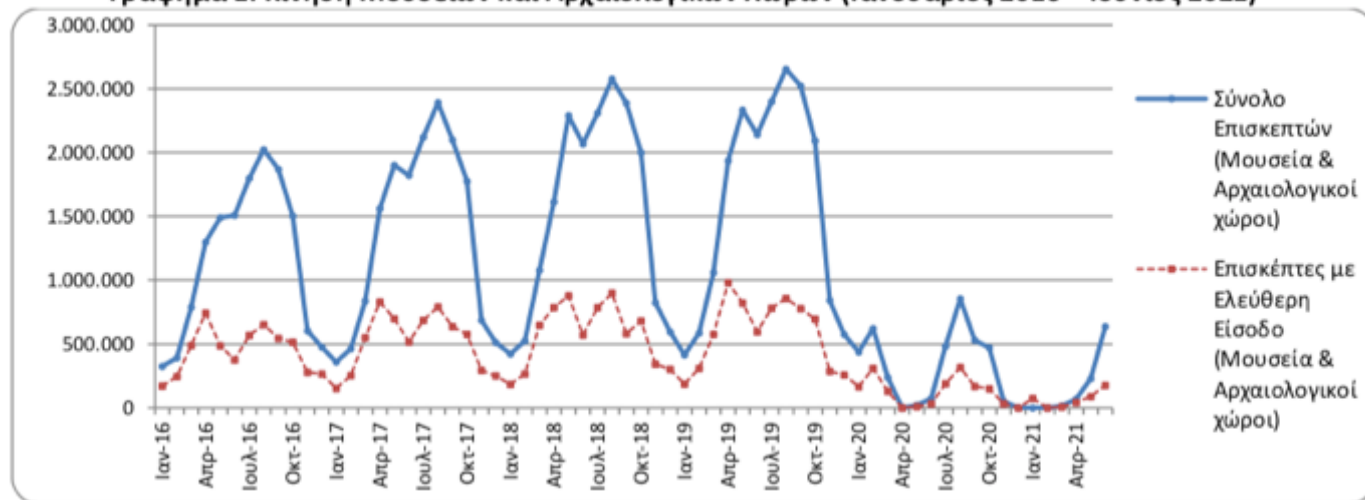




Επισκεψιμότητα

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. 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.

ΜΟΥΣΕΙΟ ΠΕΛΛΑΣ	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα	799	1.117	1.881	2.791	5.445	2.468	1.862	1.849	3.036	2.283	1.302	1.470	26.303



Το αναψυκτήριο

Το αναψυκτήριο έχει επιφάνεια περίπου 32,00 τ.μ., και επικοινωνεί με αποθήκη, ως, εκδοτήριο και προαύλιο χώρο. Βρίσκεται σε σημείο προβολής καθώς είναι δίπλα στα εκδοτήρια. Διαθέτει χώρο για την ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων εξωτερικά συνολικής επιφάνειας 167,00 τμ εκ των οποίων τα 40,00 τμ αφορούν στεγασμένο χώρο.

Είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα, διαθέτει δάπεδα με κεραμικά πλακίδια, μάρμαρα στον περιβάλλον χώρο, κουφώματα αλουμινίου, ψευδοροφή με σποτ και εξαερισμό. Γενικά είναι σε άριστη κατάσταση και ήταν μισθωμένο με μίσθωμα στα 363 €/μηνιαίως.

4. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ COVID-19

Η τουριστική δραστηριότητα σήμερα ανακάμπτει μετά πρωτόγνωρες συνθήκες ύφεσης λόγω της παγκόσμιας πανδημίας COVID-19 και των 'lockdown' που βίωσε ο πλανήτης. Ο τουρισμός ήταν από τους πρώτους τομείς που επλήγησαν με μεγάλη ταχύτητα και ένταση και θα εξακολουθήσουν να δοκιμάζονται σκληρά μέχρι να εμφανιστούν και να εξαλειφθούν μελλοντικά κύματα νέων κρουσμάτων.

Σύμφωνα με την εκτίμηση του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (UNWTO) σχετικά με τον αντίκτυπο του Covid19 στον διεθνή τουρισμό, οι διεθνείς αφίξεις μειώθηκαν κατά 20% έως 30% το 2020 σε σύγκριση με το 2019 που είναι η χειρότερη μείωση που έχει παρατηρηθεί ποτέ σε καιρό ειρήνης. Συγκριτικά, το 2009, με την παγκόσμια οικονομική κρίση, οι διεθνείς αφίξεις τουριστών μειώθηκαν κατά 4%, ενώ η επιδημία SARS οδήγησε σε πτώση μόλις 0,4% το 2003.

Σύμφωνα με το δελτίου τύπου της ΕΛΣΤΑ στις 14 Οκτωβρίου 2021, η επισκεψιμότητα και οι εισπράξεις στα ελληνικά μουσεία και αρχαιολογικούς χώρους υπέστη σημαντικές διακυμάνσεις την τελευταία 2ετία.





Τα Μουσεία, τα οποία ανέστειλαν τη λειτουργία τους από τις 14 Μαρτίου 2020 έως τις 16 Ιουνίου 2020 σε εφαρμογή των μέτρων που ελήφθησαν για την αντιμετώπιση της πανδημίας της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19), κατά το μήνα Ιούνιο του 2020 λειτούργησαν συνολικά δεκαπέντε (15) ημερολογιακές ημέρες, ενώ κατά το μήνα Ιούνιο του 2021 λειτούργησαν κανονικά. Από τη σύγκριση των στοιχείων του μηνός Ιουνίου του 2021 με τα στοιχεία του ως άνω χρονικού διαστήματος του Ιουνίου 2020, καταγράφεται αύξηση των επισκεπτών των Μουσείων κατά 1009,8%, των επισκεπτών ελεύθερης εισόδου κατά 683,9% και των αντίστοιχων εισπράξεων κατά 1697,5%.

Στους Αρχαιολογικούς χώρους, κατά το μήνα Ιούνιο 2021 σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα του 2020 καταγράφεται αύξηση των επισκεπτών κατά 701,3%, των επισκεπτών ελεύθερης εισόδου κατά 354,3% και των εισπράξεων κατά 1098,8%.

Κατά το εξάμηνο Ιανουαρίου - Ιουνίου 2021 παρατηρείται μείωση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2020 κατά 52,3% στους επισκέπτες των Μουσείων, κατά 63,4% στους επισκέπτες ελεύθερης εισόδου, ενώ αύξηση κατά 1,1% παρατηρείται στις αντίστοιχες εισπράξεις, δεδομένης της αναστολής λειτουργίας των Μουσείων από τις 14 Μαρτίου 2020 έως τις 16 Ιουνίου 2020 και σταδιακά από την 1η Νοεμβρίου 2020 έως τις 13 Μαΐου 2021, σε εφαρμογή των μέτρων που ελήφθησαν για την αντιμετώπιση της πανδημίας της νόσου του κορωνοϊού (COVID-19).

Στους Αρχαιολογικούς χώρους, κατά το εξάμηνο Ιανουαρίου - Ιουνίου 2021, παρατηρείται μείωση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του έτους 2020 κατά 18,6% στους επισκέπτες, κατά 42,4% στους επισκέπτες ελεύθερης εισόδου, ενώ αύξηση κατά 43,2% παρατηρείται στις αντίστοιχες εισπράξεις, δεδομένης της αναστολής λειτουργίας των Αρχαιολογικών χώρων από τις 14 Μαρτίου έως και τις 17 Μαΐου 2020 και εκ νέου από τις 7 Νοεμβρίου του 2020 έως τις 21 Μαρτίου 2021.





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 12.000 € περίπου, 25% για έσοδα 12.000 € - 20.000 €, 30% για έσοδα 20.000 € - 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 9.000 €, 25% για έσοδα 9.000 € - 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.





Α.Μ.ΠΕΛΛΑΣ	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα	799	1.117	1.881	2.791	5.445	2.468	1.862	1.849	3.036	2.283	1.302	1.470	26.303
% επισκεπτών που αγοράζουν από το αναψυκτήριο	40%	40%	40%	40%	45%	50%	55%	55%	50%	50%	50%	50%	
μέση κατανάλωση /επισκέπτη	€2,00	€2,00	€2,00	€3,00	€3,00	€3,00	€3,00	€3,00	€3,00	€3,00	€2,00	€2,00	
έσοδα από πωλήσεις	€639	€894	€1.505	€3.349	€7.351	€3.702	€3.072	€3.051	€4.554	€3.425	€1.302	€1.470	€34.313
κόστος πωληθέντων 30% * εσόδων	€192	€268	€451	€1.005	€2.205	€1.111	€922	€915	€1.366	€1.027	€391	€441	€10.294
λειτουργικά έξοδα 35% * εσόδων	€224	€313	€527	€1.172	€2.573	€1.296	€1.075	€1.068	€1.594	€1.199	€456	€515	€12.010
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ EBITDA	€224	€313	€527	€1.172	€2.573	€1.296	€1.075	€1.068	€1.594	€1.199	€456	€515	€12.010
ΕΤΗΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ 25% * EBITDA													€3.002
ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ													€250

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

- Μουσείο νεόδμητο με εύκολη πρόσβαση κοντά στο κέντρο της πόλης
- Αναψυκτήριο προβολής
- Άριστη κατάσταση, μεγάλος προαύλιος χώρος





Μειονεκτήματα ακινήτου

- μακροχρόνια μίσθωση που εγκυμονεί το κίνδυνο υπαναχώρησης του μισθωτή και αδυναμία πληρωμών

Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση επισκεψιμότητας

Απειλές

- βραδεία ανάκαμψη του τουρισμού και της επισκεψιμότητας λόγω covid-19

5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα προέκυπτε της τάξης των 250,00 €.

Ολογράφως: διακόσια πενήντα ευρώ

Πιττού Μαρία

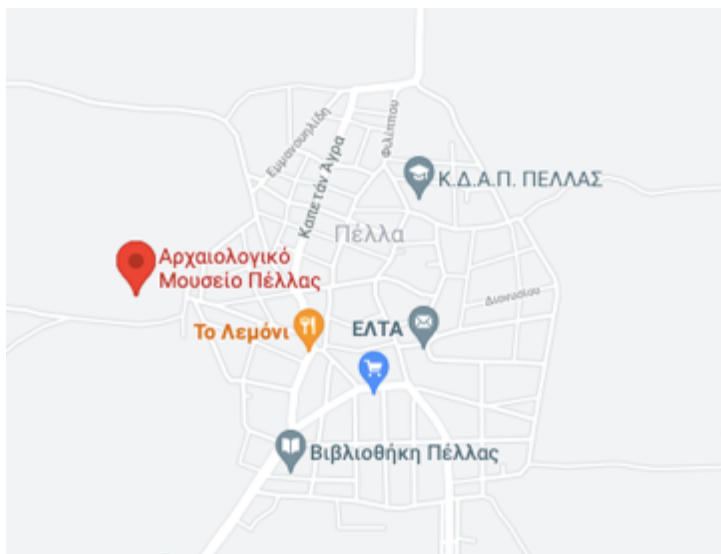
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



