

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ**

**ΜΑΡΙΑ ΙΩΑ. ΠΙΤΤΟΥ**

Βεργίνας 16 Πεύκη

T: 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 ΣΤΟΝ  
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΧΩΡΟ ΛΟΥΤΡΑ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΥ ΣΤΗ  
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ**

**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 .....	5
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	6
4. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΜΟΥΣΕΙΑ.....	10
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	11
5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ .....	12
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	12
5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ .....	13
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ.....	14
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ .....	16
6.Α ΧΑΡΤΗΣ.....	16
6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ .....	16





## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### 1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του αναψυκτηρίου που εξυπηρετεί τον αρχαιολογικό χώρο Λουτρά Παραδείσου Θεσσαλονίκης.

### 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 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.
- ✓ 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 Συγκριτικών στοιχείων** 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 Θεσσαλονίκης προς ΟΔΑΠ στις 7/11/2022

## 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Μπέη Χαμάμ είναι κτήριο της Οθωμανικής περιόδου στην Θεσσαλονίκη και βρίσκεται επί της οδού Εγνατία 34 περίπου στο ύψος της οδού Αριστοτέλους. Στη διασταύρωση των οδών Εγνατία και Μητροπολίτου Γενναδίου, στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.





### 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο αρχαιολογικός χώρος των Λουτρών Παραδείσου χτίστηκε το 1444, 14 χρόνια μετά την κατάληψη της Θεσσαλονίκης από τον Μουράτ Β΄, πάνω σε απομεινάρια βυζαντινών εκκλησιών. Λειτουργήσε ως χαμάμ μέχρι τη δεκαετία του 1960 και αναστηλώθηκε τη δεκαετία του 80. Είναι επίσης γνωστό με το όνομα Λουτρά Παράδεισος. Σήμερα λειτουργεί ως χώρος πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Διέθετε ξεχωριστούς χώρους για άνδρες και γυναίκες χωρίς άμεση επικοινωνία μεταξύ τους. Η είσοδος για τους άντρες βρισκόταν στην Νοτιοδυτική πλευρά του κτίσματος ενώ μια δεύτερη Βορειότερα προσέφερε μεγαλύτερη διακριτικότητα για τις γυναίκες.

Πρόκειται για το μεγαλύτερο Χαμάμ της Θεσσαλονίκης και ένα από τα σημαντικότερα στα Βαλκάνια.

Η λειτουργία του δεν διαφέρει από αυτή των υπολοίπων Χαμάμ (Λουτρών) καθώς διαθέτει τρεις κυρίως αίθουσες (Κρύα, χλιαρή, ζεστή) με πολλά μικρότερα διαμερίσματα και επιμέρους βοηθητικούς χώρους.

Το συγκεκριμένο Χαμάμ διέθετε τρεις κύριες αίθουσες και πολλά μικρότερα διαμερίσματα και βοηθητικούς χώρους.

Λειτουργία:

Ο χώρος είναι κλειστός

Τιμή εισιτηρίου:

-

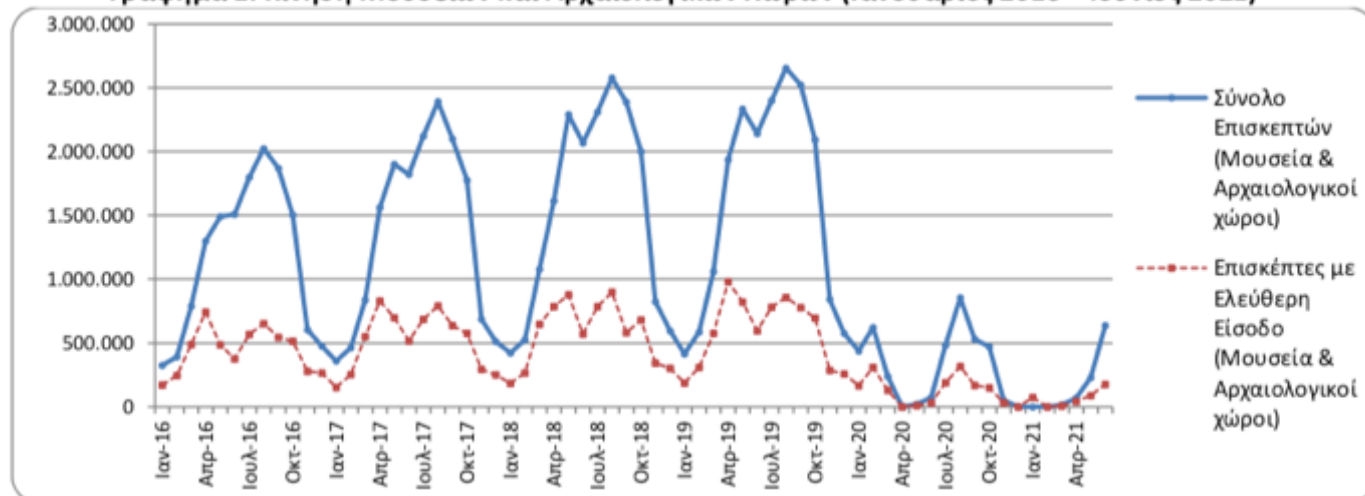
Επισκεψιμότητα

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.

Τα Λουτρά Παραδείσου είναι κλειστά για το κοινό προς το παρόν συνεπώς δεν υπάρχουν καταγεγραμμένα στοιχεία επισκεψιμότητας. Για το λόγο αυτό και κατόπιν της σύμφωνης γνώμης της αναθέτουσας, έγινε χρήση ως παραπλήσιου συγκριτικού, τα στοιχεία επισκεψιμότητας της Ρωμαϊκής αγοράς.



ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΜΗΝΑ, ΕΤΟΥΣ 2019													
ΑΡΧΑΙΟΛ. ΧΩΡΟΣ Η ΜΟΥΣΕΙΟ	ΙΑΝΟΥ ΑΡΙΟΣ	ΦΕΒΡΟΥ ΑΡΙΟΣ	ΜΑΡΤΙ ΟΣ	ΑΠΡΙΛΙ ΟΣ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΙΟΥΛΙΟΣ	ΑΥΓΟΥ ΣΤΟΣ	ΣΕΠΤΕΜ ΒΡΙΟΣ	ΟΚΤΩΒ ΡΙΟΣ	ΝΟΕΜ ΒΡΙΟΣ	ΔΕΚΕΜΒ ΡΙΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Ρωμαϊκή Αγορά	379	1.023	2.249	3.808	6.226	1.231	1.254	1.971	1.980	2.644	345	1.185	24.295
ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟ ΤΗΤΑ ΛΟΥΤΡΑ ΠΑΡΑΔΕΙΣΟΥ ΠΑΡΟΜΟΙΑ	379	1.023	2.249	3.808	6.226	1.231	1.254	1.971	1.980	2.644	345	1.185	24.295

### Το αναψυκτήριο

Στο ισόγειο, στεγάζεται σήμερα το πωλητήριο (νότιος χώρος με ανεξάρτητη είσοδο) και το αναψυκτήριο (κεντρικός και βόρειος χώρος) του ΟΔΑΠ. Το πωλητήριο του ΟΔΑΠ (πρώην ΤΑΠΑ) λειτουργεί αδιάλειπτα από το έτος 2001, ενώ το αναψυκτήριο εκμισθώθηκε σε ιδιώτη και λειτουργούσε έως πρόσφατα, από τον Σεπτέμβριο του έτους 2012.

Το αναψυκτήριο, που καταλαμβάνει 105,30τμ κύριων χώρων και 26,00τμ βοηθητικών- αποθηκευτικών χώρων, έχει ανεξάρτητη είσοδο από την αυλή του νεώτερου προσκτίσματος και αναπτύσσεται στους επικοινωνούντες μεταξύ τους, κεντρικό και το βόρειο χώρο. Αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα: (α) ισόγειο με πατάρι στον βόρειο χώρο, όπου υπάρχει δυνατότητα ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων, (β) όροφο στον κεντρικό μόνο χώρο, όπου υπάρχει δυνατότητα ανάπτυξης περιορισμένων τραπεζοκαθισμάτων και βρίσκεται το διπλό WC, που λόγω της θέσης του δεν είναι προσβάσιμο από ΑΜΕΑ, και (γ) υπόγειο, μόνο κάτω από τον βόρειο χώρο, που λειτουργεί ως αποθήκη. Το υπόγειο κάτω από τον κεντρικό χώρο του προσκτίσματος, επικοινωνεί με τον υπόγειο χώρο του πωλητηρίου του ΟΔΑΠ, και ανήκει σε αυτό. Όλοι οι παραπάνω χώροι επικοινωνούν μεταξύ τους με εσωτερικές κλίμακες.

Στον αύλειο χώρο, στην ανατολική-νοτιανατολική πλευρά του κτίσματος υπάρχει η δυνατότητα ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων.







Στη δυτική πλευρά, στο επίπεδο του ορόφου, αναπτύσσεται ανοικτός εξώστης, 68 τ.μ., με ξύλινο, σε μεγάλο τμήμα του, δάπεδο, που αποτελεί την κάλυψη της υδατοδεξαμενής του οθωμανικού λουτρού του 15ου αι. Ο εξώστης αυτός, είναι έξω από το περίγραμμα του κτίσματος. Στο παρελθόν, και καθώς ο εξώστης επικοινωνεί με θύρα με τον όροφο του αναψυκτηρίου, είχε δοθεί η δυνατότητα ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων σε αυτόν. Ωστόσο σήμερα είναι εν εξελίξει έργο Αποκατάστασης του οθωμανικού λουτρού Μπέη Χαμάμ - Λουτρά Παράδεισος, με χρονοδιάγραμμα έως τον Δεκέμβριο του 2024, στο οποίο μεταξύ άλλων, προβλέπονται εργασίες στερέωσης, αποκατάστασης και ανακρέμασης των πολυάριθμων τρούλων του μνημείου, αλλά και εργασίες στερέωση της δεξαμενής. Ως εκ των ως άνω, τουλάχιστον μέχρι την ολοκλήρωση του εν λόγω έργου, τόσο για λόγους ασφαλείας όσο και για την εύρυθμη λειτουργία του εργοταξίου της ΕΦΑΠΟΘ στο μνημείο, δεν υπάρχει η δυνατότητα χρήσης του εξώστη της δεξαμενής από το αναψυκτήριο.

Υπάρχουν ηλεκτρολογικές υποδομές και σύνδεση με δίκτυο ύδρευσης, με κοινό μετρητή για το πωλητήριο και το αναψυκτήριο.

Η υφιστάμενη κατάσταση του αναψυκτηρίου κρίνεται ως καλή. Τα έτη 2018-19 υλοποιήθηκαν από την Εφορεία μας εργασίες αποκατάστασης του συνόλου του νεώτερου προσκτίσματος που περιελάμβαναν μεταξύ άλλων, την αποκατάσταση των επιχρισμάτων και την βαφή τόσο των όψεων όσο και των ξύλινων κουφωμάτων του πωλητηρίου και του Αναψυκτηρίου του ΟΔΑΠ.

Προς το παρόν, το οθωμανικό μνημείο Μπέη Χαμάμ, στο κτίσμα του οποίου λειτουργεί το πωλητήριο και το αναψυκτήριο του ΟΔΑΠ, είναι κλειστό έως τον Δεκέμβριο του 2024 για την στερέωση και αποκατάστασή του. Ωστόσο, δεδομένου ότι τόσο το πωλητήριο όσο και το αναψυκτήριο του ΟΔΑΠ έχουν ανεξάρτητη είσοδο από κεντρική οδό της σύγχρονης πόλης (το πωλητήριο από την Εγνατία, ενώ το αναψυκτήριο από την οδό Μητροπολίτου Γενναδίου), αμφότερα λειτουργούν ως καταστήματα της αγοράς της πόλης, ανεξάρτητα από την επισκεψιμότητα του μνημείου. Ως εκ τούτου, το ωράριο λειτουργίας του μνημείου είναι ανεξάρτητο με





αυτό του αναψυκτηρίου. Επιπλέον, η πρόσβαση-είσοδος στο αναψυκτήριο είναι ανεξάρτητη με αυτή του μνημείου.

Πρόσβαση ΑΜΕΑ είναι δυνατή μόνο στο ισόγειο του κτίσματος, αλλά όχι στον όροφο, όπου αναπτύσσεται το διπλό WC.

#### **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.

Το εν λόγω αναψυκτήριο λειτουργεί ως καφετέρια και με διευρυμένο ωράριο πλέον των ωρών λειτουργίας του χώρου. Συνεπώς, λαμβάνοντας υπόψη και την κεντρική του θέση, προβολή και πρόσβαση, δύναται να συγκριθεί με καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο κέντρο της Θεσσαλονίκης και να γίνει χρήση της Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων.





Η χρήση μεθόδου Εισοδήματος δεν είναι εύκολο να εφαρμοστεί εδώ και θα οδηγούσε σε λαμβνθασμένα αποτελέσματα καθώς η επισκεψιμότητα του χώρου είναι πολύ μεγαλύτερη από αυτή του Μουσείου λόγω διευρυμένου ωραρίου και επιπλέον είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με παραδοχές τα έσοδα και έξοδα μιας τέτοιας επιχείρισης χωρίς οικονομικά δεδομένα του διαχειριστή.

Συνεπώς καταλήγουμε στο ότι η αντιπροσωπευτικότερη μέθοδος για την εκτίμηση του εν λόγω μισθώματος είναι βάσει της **Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων**.

### 5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ

Η μέθοδος Συγκριτικών είναι η πλέον διαδεδομένη και ευρέως αποδεκτή μέθοδο εκτίμησης κατά RICS και TEGOVA και χρησιμοποιείται για τις περισσότερες περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων. Βασίζεται στη συλλογή συγκριτικών στοιχείων για την αγοραία αξία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου και στην εφαρμογή των απαραίτητων προσαρμογών σε σχέση με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος θεωρείται η προτιμητέα και η περισσότερο αξιόπιστη για τα περισσότερα ακίνητα, αλλά προϋποθέτει να βρεθεί επαρκής αριθμός συγκριτικών στοιχείων και στη συνέχεια να γίνουν με τεκμηριωμένο τρόπο οι απαραίτητες αναγωγές αυτών ώστε να μπορούν να συγκριθούν με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

### ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Παρακάτω παραθέτουμε συγκριτικά στοιχεία που βρέθηκαν για την περιοχή του ακινήτου. Τα στοιχεία αυτά προέρχονται από επαφές μας με τοπικούς μεσίτες της περιοχής και ιδιοκτήτες ακινήτων.





#	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ(€/ΤΜ)	ΠΗΓΗ
1	Ενοικιάζεται κατάστημα σε πολύ καλό σημείο στην περιοχή Δελφών 100τμ ισόγειο. Το κατάστημα έχει δάπεδα από μωσαϊκό σε πολύ καλή κατάσταση και 2 wc. Ο χώρος διατίθεται για οποιαδήποτε χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος	100,00	2.300,00	23,00	www.mesitiko-liolidis.gr
2	Κάτω από Τσιμισκή. Ενοικιάζεται κατάστημα με εξωτερικό χώρο για τραπεζοκαθίσματα ιδανικό για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος. Το κατάστημα έχει πρόσοψη πάνω από 6 μέτρα και 'αποτελείται από 123τμ ισόγειο, 146τμ υπόγειο και δικαίωμα χρήσης 22τμ στο πεζοδρόμιο για τραπεζοκαθίσματα.	123,00	4.000,00	32,52	ALVANOUDIS Real Estate
3	Κέντρο, Δημ. Γούναρη Καμάρα στην καρδιά του κέντρου της πόλης μας προς μίσθωση κατάστημα προσόψεως 95τ.μ. ψηλοτάβανο ισόγειο και 100τ.μ.υπόγειο και προαύλειο χώρο δικό του 60τμ. Αποτελείται από ενιαίο τετραγωνισμένο χώρο ισόγειου WC. Ενδύκνεται για κάθε είδους επαγγελματική χρήση και για υγειονομικού ενδιαφέροντος.	95,00	2.800,00	29,47	Forumland real estate +30 2310 334001
4	Βενιζέλου κάτω από Εγνατία, στο καλό κομμάτι. Ενοικιάζεται κατάστημα 120τμ με 6 μέτρα βιτρίνα. Κατάλληλο και για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος. Το κατάστημα διαθέτει υπόγειο 160τμ ψηλοτάβανο επισκέψιμο με μικρή ράμπα εκφόρτωσης από το πεζοδρόμιο και 60τμ πατάρι. Θέρμανση ψύξη Fan coil. Πολύ καλό ακίνητο σε σημείο μεγάλης προβολής και με προοπτικές.	120,00	3.000,00	25,00	ALVANOUDIS Real Estate
				27,50	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ								
#	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/ΤΜ)	ΛΟΓΩ ΜΕΓΕΘΟΥΣ	ΛΟΓΩ ΠΡΟΑΥΛΙΟΥ ΧΩΡΟΥ	ΛΟΓΩ ΘΕΣΗΣ	ΛΟΓΩ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΛΟΓΩ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΩΡΑΡΙΟΥ	ΛΟΓΩ ΑΡΧΙΚΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ	ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (€/ΤΜ)
1	23,00	1,00	1,10	0,80	1,00	0,70	0,90	12,75
2	32,52	1,00	1,00	0,80	1,00	0,70	0,90	16,39
3	29,47	1,00	1,00	0,80	1,00	0,70	0,90	14,85
4	25,00	1,00	1,10	0,80	1,00	0,70	0,90	13,86
Μ.Ο.								14,46

### 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 εύκολη πρόσβαση και προβολή
- Δυνατότητα και ανεξάρτητης λειτουργίας
- Ανεξάρτητη είσοδο
- Μεγάλος προαύλιος χώρος

#### Μειονεκτήματα ακινήτου

- μακροχρόνια μίσθωση που εγκυμονεί το κίνδυνο υπαναχώρησης του μισθωτή και αδυναμία πληρωμών
- χωρίς πρόσβαση για ΑΜΕΑ
- με κοινούς μετρητές ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ

#### Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση επισκεψιμότητας

#### Απειλές

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

### **5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ**

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ(€/ΤΜ)	ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)
ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ	105,30	14,00	1.474,20
ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΩΡΑΡΙΟΥ ΠΛΕΟΝ ΑΥΤΟΥ ΤΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ			1.916,46

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Συγκριτικών θα είναι της τάξης των 1.474 €.

**Ολογράφως: χίλια τετρακόσια εβδομήντα τέσσερα ευρώ**





**Πιττού Μαρία**

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων

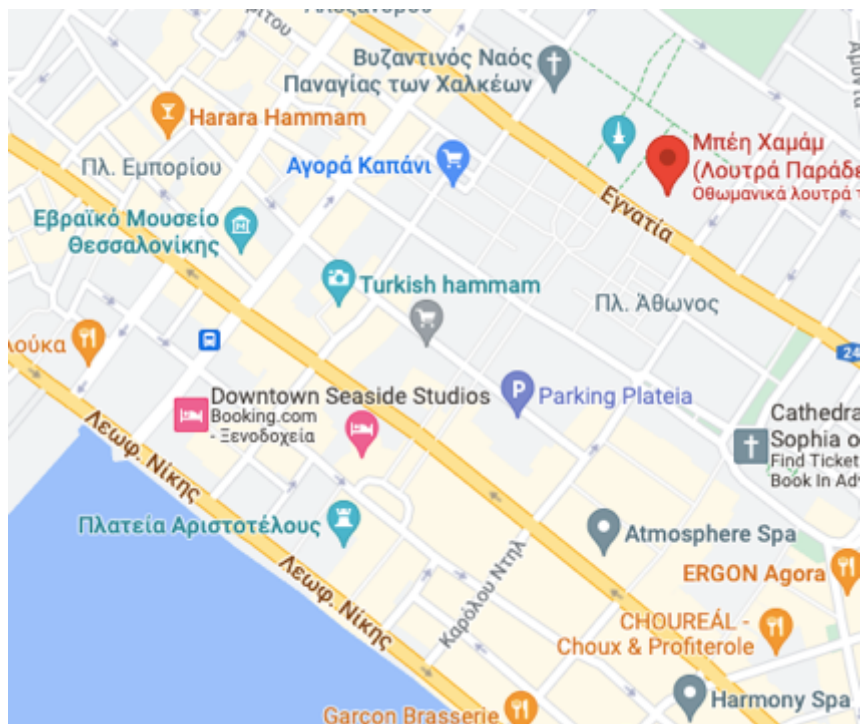






## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ



### 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ





