

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 ΣΤΟ ΜΟΥΣΕΙΟ
ΒΥΖΑΝΤΙΝΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.**

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.....	9
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ	11
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	12
5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ	13
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ.....	14
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	15
6.Α ΧΑΡΤΗΣ.....	15
6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ.....	15





1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του αναψυκτηρίου που εξυπηρετεί το μουσείο Βυζαντινού πολιτισμού 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 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:

- ✓ Πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση με επιτόπια αυτοψία στο ακίνητο πριν τις 25/11/2022.
- ✓ 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 Προϊσταμένης Αγαθονίκης Τσιλιπάκου στις 4/11/2022

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το μουσείο βρίσκεται στην Λ. Στράτου 2 απέναντι από το Πεδίον του Άρεως στη Θεσσαλονίκη. Απέχει 2 χλμ από την πλατεία Αριστοτέλους και 200 μ από τη θάλασσα. Βρίσκεται στη συνέχει της οδού Τσιμισκή σε σημείο ιδιαίτερης προβολής, με εύκολη πρόσβαση, δίπλα στο Δημαρχείο της πόλης και την Διεθνή Έκθεση.





3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Μουσείο Βυζαντινού Πολιτισμού αποτελεί ειδική περιφερειακή μονάδα του Υπουργείου Πολιτισμού. Από την έναρξη λειτουργίας του Μουσείου, το 1994, εκδίδεται περιοδικό, το πρώτο στο είδος του που δημιουργήθηκε από ελληνικό κρατικό μουσείο. Οι 11 αίθουσες του μουσείου άνοιξαν σταδιακά ως το 2004. Το 2005, το μουσείο τιμήθηκε με το «Βραβείο Μουσείου» του Συμβουλίου της Ευρώπης ενώ παράλληλα ως κτίριο, το Μουσείο Βυζαντινού Πολιτισμού, θεωρείται ένα από τα καλύτερα έργα δημόσιας αρχιτεκτονικής που δημιουργήθηκαν τις τελευταίες δεκαετίες στην Ελλάδα[5].

Ως κτίριο το Μουσείο Βυζαντινού Πολιτισμού θεωρείται ένα από τα καλύτερα έργα δημόσιας αρχιτεκτονικής που δημιουργήθηκαν τις τελευταίες δεκαετίες στην Ελλάδα. Απέσπασε «εκτός διαγωνισμού», μετά το θάνατο του Κρόκου, ειδική διάκριση από διεθνή επιτροπή στο διαγωνισμό «Βραβεία 2000» του Ελληνικού Ινστιτούτου Αρχιτεκτονικής, ως «υποδειγματικό στο είδος του και άξιο παράδειγμα μεγάλου δημοσίου κτιρίου, στην κατηγορία Έργα του Δημοσίου», ενώ το 2001 κηρύχθηκε από το Υπουργείο Πολιτισμού (ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3142/55420/19-10-2001, ΦΕΚ 1458/Β'/22-10-2001) ιστορικό διατηρητέο μνημείο και έργο τέχνης.

Το Μουσείο είναι κτισμένο σε οικόπεδο 15.439 τ.μ. Το κτίριο καλύπτει επιφάνεια 5.371,27 τ.μ. Η συνολική επιφάνεια των χώρων του είναι 11.500 τ.μ. Από αυτά, 2.726,52 τ.μ. καταλαμβάνει η μόνιμη έκθεση (χωρίς τους διαδρόμους) και τα υπόλοιπα οι αποθήκες, τα εργαστήρια, τα γραφεία διοίκησης και άλλοι βοηθητικοί χώροι. Το Μουσείο διαθέτει ανεξάρτητη πτέρυγα περιοδικών εκθέσεων 4211,44 τ.μ., αίθουσα εκπαιδευτικών προγραμμάτων, αμφιθέατρο 62 θέσεων και καφέ-εστιατόριο, ενώ στο κτίριο Διοίκησης διαθέτει αμφιθέατρο 167 θέσεων.

Λειτουργία:

Καθημερινά.

Τιμή εισιτηρίου:

Εισιτήριο 4 € ή 8 € ανάλογα με την περίοδο.





Επισκεψιμότητα

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



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
Βυζαντινού Πολιτισμού Θεσ/νίκης	2.795	7.328	8.505	11.338	10.865	4.862	5.053	6.248	6.065	7.619	6.783	9.098	86.559

Το αναψυκτήριο

Σε άμεση επικοινωνία με τον χώρο υποδοχής του Μουσείου είναι και το καφέ – εστιατόριο, το οποίο εκμισθώνεται από το Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων σε ιδιώτη.

Ώρες λειτουργίες Cafe:

Δευτέρα - Κυριακή 08:00 - 20:00

Ώρες λειτουργίας Εστιατορίου / Bar:

Δευτέρα - Κυριακή 12:00 - 01:00

Το αναψυκτήριο έχει συνολική επιφάνεια 562,5m² και αποτελείται από:

α) έναν κύριο στεγασμένο χώρο με συνολικό εμβαδό 165 m² που περιλαμβάνει το σαλόνι των επισκεπτών και έναν βοηθητικό χώρο (παρασκευαστήριο – λάντζα), ο οποίος επικοινωνεί με μεταλλική κυκλική σκάλα με την αποθήκη που βρίσκεται στο υπόγειο και με ανελκυστήρα τροφίμων.

β) έναν αύλειο χώρο με στεγασμένη περιμετρική στοά διαστάσεων 15x24μ. και επιφάνεια 360 m² ο οποίος επικοινωνεί άμεσα με τον εσωτερικό χώρο. Ο στεγασμένος αύλειος χώρος έχει επιφάνεια 196 m².

γ) από τον χώρο της αποθήκης που επικοινωνεί με τον κύριο στεγασμένο χώρο με ανελκυστήρα τροφίμων και μεταλλική κυκλική σκάλα, συνολικού εμβαδού 37,5 m² (συμπεριλαμβανομένων των τοίχων και της μεταλλικής σκάλας).

Το αναψυκτήριο εξυπηρετείται από τα κοινόχρηστα wc που βρίσκονται στον υπόγειο χώρο του Μουσείου. Υπάρχει χωριστή σύνδεση και για το ρεύμα και για το δίκτυο ύδρευσης και ανεξάρτητος μετρητής.





Ηπρόσβαση στο αναψυκτήριο όταν το μουσείο είναι ανοιχτό, γίνεται:

Α) εξωτερικά, από τη μεταλλική πόρτα του αιθρίου που βρίσκεται ανάμεσα στο κτήριο του Μουσείου και την Πτέρυγα των περιοδικών εκθέσεων του Μουσείου «Κυριάκος Κρόκος», που οδηγεί στον αύλειο χώρο του αναψυκτηρίου. Σε ώρες εκτός ωραρίου του Μουσείου, υπάρχει και ανεξάρτητη είσοδος (Γ) στο αναψυκτήριο από την πλευρά της Γ' Σεπτεμβρίου

Στο μουσείο υπάρχει πρόβλημα οσμών από την έναρξη μετατροπής της λειτουργίας του καφέ (αναψυκτηρίου – κυλικείου) ως καφέ - εστιατορίου και τη δημιουργία κουζίνας στον υπόγειο χώρο του Μουσείου, αντί του ισογείου. Οι οσμές από το καφέ - εστιατόριο διοχετεύονται κυρίως στις αίθουσες της μόνιμης και περιοδικής έκθεσης, στην αίθουσα Εκπαιδευτικών Προγραμμάτων, σε χώρους των εργαστηρίων συντήρησης (τοιχογραφιών, ψηφιδωτού) του Μουσείου.

Επίσης υπάρχουν προβλήματα επιβάρυνσης (ανεπιθύμητες οσμές, βλάβες, διαρροές) στο δίκτυο αποχέτευσης του Μουσείου και στο κεντρικό φρεάτιο αποβλήτων - λυμάτων λόγω της λειτουργίας του καφέ – εστιατορίου.

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 και ως εστιατόριο και με διευρυμένο ωράριο πλέον των ωρών λειτουργίας του Μουσείου. 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 λαμνθασμένα 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 τόσο μεγάλης επιχείρισης εστιατορίου χωρίς δεδομένα ισολογισμών 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 μέθοδος 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 ισόγειο κατάστημα 100τμ στο κέντρο της Θεσσαλονίκης. Πρόκειται για ένα εξαιρετικό γωνιακό κατάστημα, πρώτης και μεγάλης προβολή. Βρίσκεται στην παραλία κοντά στο λιμάνι. Διαθέτει μεγάλη πρόσοψη- βιτρίνα και το ύψος του επιτρέπει την κατασκευή παταριού. Κατάλληλο και για χρήση υγειονομικού ενδιαφέροντος.	100,00	4.200,00	42,00	New Deal Κανάρη 24
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 ισογείου 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
				32,25	





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	42,00	1,00	1,30	0,70	1,00	0,70	0,95	25,42
2	32,52	1,00	1,00	0,90	1,00	0,70	0,95	19,46
3	29,47	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	0,95	19,60
4	25,00	1,00	1,30	1,20	1,00	0,70	0,95	25,94
Μ.Ο.								22,60

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 – εστιατόριο με εύκολη πρόσβαση και προβολή
- Με τραπεζοκαθίσματα
- Μεγάλος προαύλιος χώρος
- Με δυνατότητα ανεξάρτητης λειτουργίας
- Με ανεξάρτητους μετρητές ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ

Μειονεκτήματα ακινήτου

- μακροχρόνια μίσθωση που εγκυμονεί το κίνδυνο υπαναχώρησης του μισθωτή και αδυναμία πληρωμών
- Προβλήματα από οσμές και προβλήματα στις αποχετεύσεις

Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση επισκεψιμότητας
- διεξαγωγή εκδηλώσεων

Απειλές

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





5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ(€/ΤΜ)	ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)
ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	165,00	22,00	3.630,00
ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΩΡΑΡΙΟΥ ΠΛΕΟΝ ΑΥΤΟΥ ΤΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ			4.719,00

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων θα είναι της τάξης των 3.630,00 €.

Ολογράφως: τρεις χιλιάδες εξακόσια τριάντα ευρώ

Πιττού Μαρία

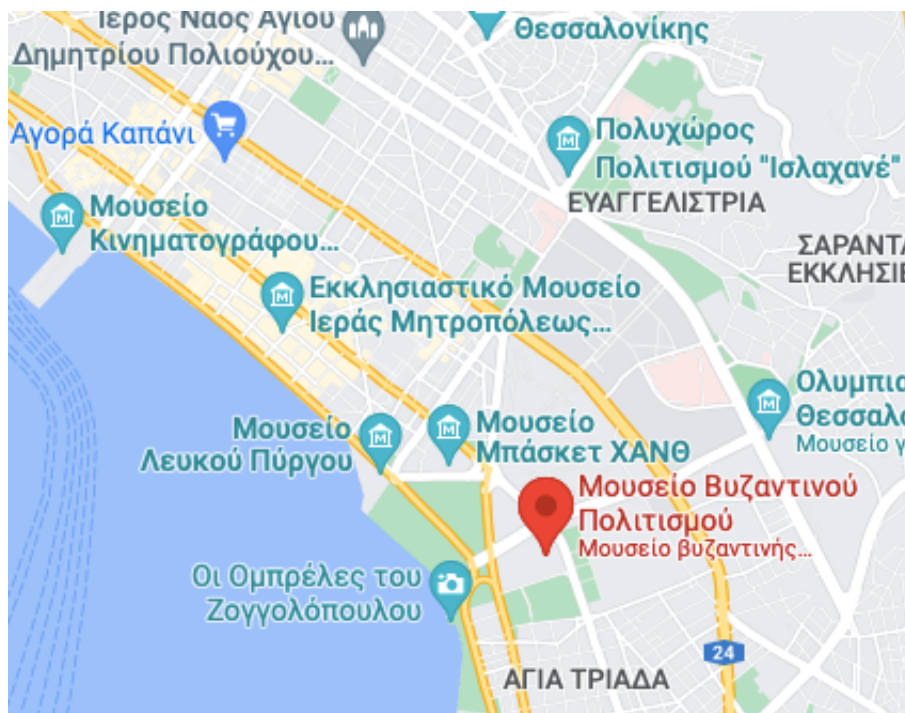
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ





