

**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 ΚΑΣΤΡΟΥ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ**

**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..... | 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 ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ .....                         | 16 |





## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### 1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του αναψυκτηρίου που εξυπηρετεί τον αρχαιολογικό χώρο κάστρου Ιωαννίνων.

### 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 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 Ιωαννίνων προς ΟΔΑΠ στις 16/11/2022

## 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κάστρο βρίσκεται στη νοτιοανατολική γωνία της σύγχρονης πόλης, στην οδό Γλυκίδων 2, στην κορυφή ενός βραχώδους ακρωτηρίου που εισέρχεται στη λίμνη Παμβώτιδα. Βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της πόλης, δίπλα από την παλαιά πόλη Ιωαννίνων, κοντά σε πληθώρα αρχαιολογικών χώρων και μουσείων. Απέχει 200 μ από το πάρκο Κατσάρη και τη θάλασσα.





### 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Κάστρο των Ιωαννίνων είναι η οχυρωμένη παλιά πόλη των Ιωαννίνων στη βορειοδυτική Ελλάδα. Ήταν μια καστροπολιτεία που δημιουργήθηκε κατά την Μεσοβυζαντινή περίοδο. Παρόλο που στο πέρασμα του χρόνου δέχθηκε διάφορες ενισχύσεις και τροποποιήσεις, το σχήμα και το μέγεθος του κάστρου παρέμειναν βασικά τα ίδια με εκείνα της βυζαντινής περιόδου, με τη διαφορά ότι τα εξωτερικά τείχη ανακατασκευάστηκαν εξ ολοκλήρου από τον Αλή πασά.

Μέσα στο κάστρο λειτουργούν τρία από τα σημαντικότερα μουσεία των Ιωαννίνων, το Βυζαντινό, το Δημοτικό εθνογραφικό και το Μουσείο Φώτη Ραπακούση.

Λειτουργία:

Ο χώρος λειτουργεί καθημερινά.

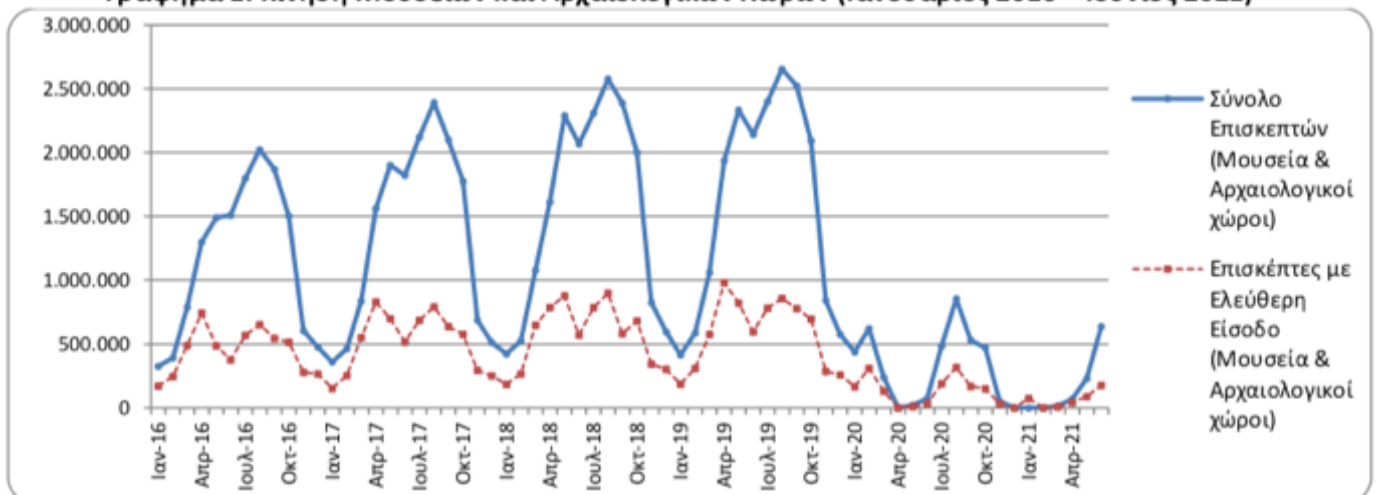
Τιμή εισιτηρίου:

Ελεύθερη είσοδο

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 ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΑΤΑ ΜΗΝΑ, ΕΤΟΥΣ 2019 |            |             |         |          |       |         |         |           |             |           |           |            |        |
|------------------------------------------------------|------------|-------------|---------|----------|-------|---------|---------|-----------|-------------|-----------|-----------|------------|--------|
| ΑΧ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ                                         | ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ | ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ | ΜΑΡΤΙΟΣ | ΑΠΡΙΛΙΟΣ | ΜΑΪΟΣ | ΙΟΥΝΙΟΣ | ΙΟΥΛΙΟΣ | ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ | ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ | ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ | ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ | ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ | ΣΥΝΟΛΟ |
| ΚΑΣΤΡΟ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ<br>N ίδιο με Βυζαντινό Ιωαννίνων    | 940        | 1.488       | 3.358   | 4.350    | 3.099 | 1.969   | 1.933   | 3.346     | 2.532       | 2.762     | 1.728     | 3.142      | 30.647 |

Καθώς ο αρχαιολογικός χώρος κάστρου Ιωαννίνων δεν έχει εισιτήριο, δεν υπάρχουν καταγεγραμμένα τα στοιχεία επισκεψιμότητάς του. Συνεπώς, θα εκτιμηθεί με βάση κάποιο χώρο παραπλήσιο με παρεμφερή επισκεψιμότητα. Κατόπιν συνεννόησης με τον φορέα ανάθεσης λήφθηκε υπόψη ως συγκρίσιμος ο χώρος του Βυζαντινού μουσείου εντός του κάστρου.

#### Το αναψυκτήριο

Το αναψυκτήριο βρίσκεται σε ισόγειο πέτρινο κτήριο 175 τ.μ. με επικάλυψη από σχιστόπλακα. Υπάρχει ενιαίος ωφέλιμος χώρος 90 τ.μ και ανεξάρτητος χώρος ως





18 τ.μ. εντός του κτηρίου. Δεν υπάρχει αποθηκευτικός χώρος. Υπάρχει δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης και το κτήριο ηλεκτροδοτείται.

Το κτήριο έχει σημαντικά προβλήματα παθολογίας στο κέλυφος και τη στέγη του, η επίλυση των οποίων απαιτεί εκτεταμένες εργασίες αποκατάστασης και συντήρησης. Πιο συγκεκριμένα υπάρχει έντονο πρόβλημα εισροής κατερχόμενης υγρασίας που εισέρχεται από την στέγη, την βορειοανατολική πλευρά του κτηρίου και από τα κουφώματα που βρίσκονται στην εν λόγω πλευρά. Το πρόβλημα υγρασίας είναι εντονότερο και εμφανές κατά τις μέρες που υπάρχει βροχόπτωση, με αποτέλεσμα το κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος να παρουσιάζει λειτουργικά προβλήματα. Για την επίλυση του θέματος της υγρασίας απαιτείται να πραγματοποιηθούν εργασίες αποκατάστασης της στέγης, δημιουργία νέων αρμολογημάτων, έπειτα από καθαρισμό της φυτικής βλάστησης και αλλαγή ή συντήρηση των κουφωμάτων στην βορειοανατολική πλευρά.

Το ωράριο λειτουργίας του αναψυκτηρίου συμβαδίζει με το ωράριο του αρχαιολογικού χώρου, με απόκλιση μιας ώρας τους καλοκαιρινούς μήνες ( 8:00 έως 23:00) και δεν υφίσταται διαφορετική ανεξάρτητη είσοδος από αυτή του αρχαιολογικού χώρου.

Η πρόσβαση στο αναψυκτήριο γίνεται από την κεντρική είσοδο του αρχαιολογικού χώρου και υπάρχει λιθόστρωτος δρόμος (καλντερίμι), το οποίο δεν είναι ιδανικό για κίνηση ατόμων ΑΜΕΑ. Το κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος δεν έχει πρόσβαση και τουαλέτα για ΑΜΕΑ.

#### **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 ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΜΗΝΑ, ΕΤΟΥΣ 2019                    |                |                 |             |              |       |         |         |               |                 |               |               |                |        |
|--------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------|--------------|-------|---------|---------|---------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|--------|
| ΑΡΧΑΙΟΛ.<br>ΧΩΡΟΣ Η<br>ΜΟΥΣΕΙΟ                               | ΙΑΝΟΥ<br>ΑΡΙΟΣ | ΦΕΒΡΟ<br>ΥΑΡΙΟΣ | ΜΑΡΤΙ<br>ΟΣ | ΑΠΡΙΛΙ<br>ΟΣ | ΜΑΪΟΣ | ΙΟΥΝΙΟΣ | ΙΟΥΛΙΟΣ | ΑΥΓΟΥ<br>ΣΤΟΣ | ΣΕΠΤΕΜ<br>ΒΡΙΟΣ | ΟΚΤΩΒ<br>ΡΙΟΣ | ΝΟΕΜ<br>ΒΡΙΟΣ | ΔΕΚΕΜΒ<br>ΡΙΟΣ | ΣΥΝΟΛΟ |
| ΚΑΣΤΡΟ<br>ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ<br>ίδιο με<br>Βυζαντινό<br>Ιωαννίνων     | 940            | 1.488           | 3.358       | 4.350        | 3.099 | 1.969   | 1.933   | 3.346         | 2.532           | 2.762         | 1.728         | 3.142          | 30.647 |
| %<br>επισκεπτών<br>που<br>αγοράζουν<br>από το<br>αναψυκτήριο | 50%            | 40%             | 45%         | 50%          | 55%   | 55%     | 55%     | 55%           | 55%             | 55%           | 50%           | 50%            |        |





|                                                     |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |                |
|-----------------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------|
| μέση<br>κατανάλωση/<br>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<br>πωλήσεις                               | €940  | €1.190 | €3.022 | €6.525 | €5.113 | €3.249 | €3.189 | €5.521 | €4.178 | €4.557 | €1.728 | €3.142 | <b>€42.355</b> |
| κόστος<br>πωληθέντων<br>30% *                       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |                |
| εσόδων                                              | €282  | €357   | €907   | €1.958 | €1.534 | €975   | €957   | €1.656 | €1.253 | €1.367 | €518   | €943   | <b>€12.707</b> |
| λειτουργικά<br>έξοδα 35% *                          |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |                |
| εσόδων                                              | €329  | €417   | €1.058 | €2.284 | €1.790 | €1.137 | €1.116 | €1.932 | €1.462 | €1.595 | €605   | €1.100 | <b>€14.824</b> |
| ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ<br>ΦΟΡΩΝ<br>ΤΟΚΩΝ<br>ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ<br>EBITDA | €329  | €417   | €1.058 | €2.284 | €1.790 | €1.137 | €1.116 | €1.932 | €1.462 | €1.595 | €605   | €1.100 | <b>€14.824</b> |
| ΕΤΗΣΙΑ<br>ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ<br>ΑΞΙΑ 25% *<br>EBITDA         |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | <b>€3.706</b>  |
| ΜΗΝΙΑΙΟ<br>ΜΙΣΘΩΜΑ                                  |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        | <b>€309</b>    |

### 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 πέραν του ωραρίου του κάστρου
- Ανεξάρτητες παροχές ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ
- Μεγάλος προαύλιος χώρος

#### Μειονεκτήματα ακινήτου

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

#### Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση επισκεψιμότητας



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 309,00 €.

**Ολογράφως: τριακόσια εννιά ευρώ**



**Πιττού Μαρία**

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων

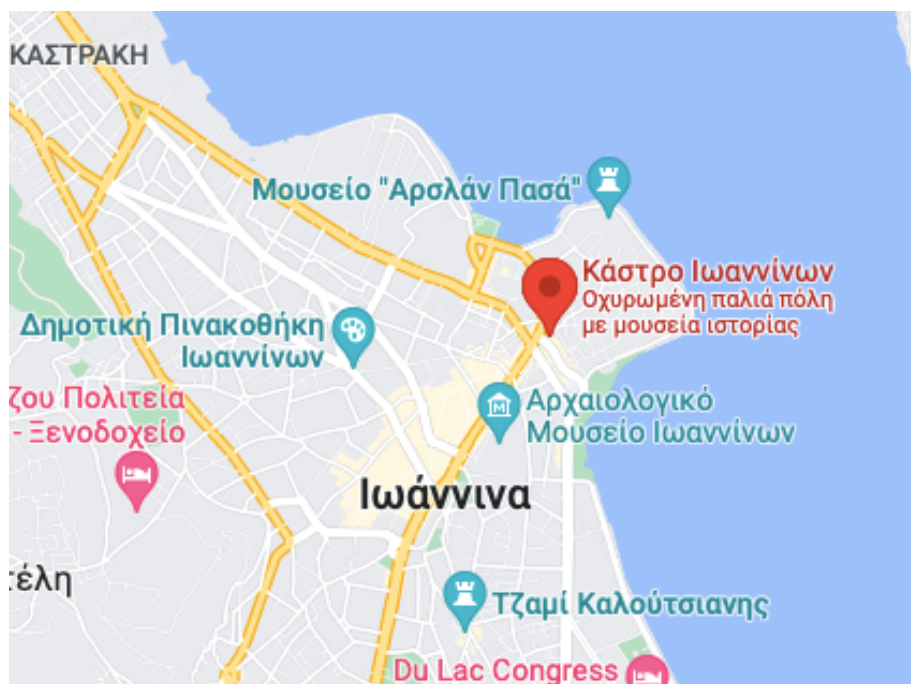






## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ



### 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ







