

**ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ  
ΜΑΡΙΑ ΙΩΑ. ΠΙΤΤΟΥ & ΣΙΑ. Ε.Ε**

Βεργίνας 16 Πεύκη

T: 6944 741524

212 1019851

E: marizapitt@yahoo.com



**ΠΡΟΣ**

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ &**

**ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ**

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ**

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ &  
ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ ΕΥΡΥΜΑΤΩΝ ΤΟΥ  
ΜΕΤΡΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

**Αθήνα, 26 Σεπτεμβρίου 2025**



## **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 .....	5
4. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ .....	6
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....	8
5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	9
5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ.....	14
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ .....	15
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	16
6.Α ΧΑΡΤΗΣ.....	16
6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ .....	17





## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### 1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του πωλητηρίου και του αναψυκτηρίου που θα εξυπηρετούν το νέο Μουσείο Ευρυμάτων του μετρό Θεσσαλονίκης στο πρώην Στρατόπεδο Παύλου Μελά, στον δήμο Θεσσαλονίκης.

### 1.Β ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Ο **σκοπός** της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της μισθωτικής αξίας των χώρων ως τιμή εκκίνησης για διαγωνιστική πλειοδοτική διαδικασία για την εμπορική εκμετάλλευση αυτών.

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

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/ΔΠΟ/ΤΕΠΕΜ/19906 15-09-2025 απόφ. Ανάληψης υποχρέωσης.

Η **ημερομηνία** Σύνταξης και Αναφοράς της εκτίμησης είναι η 26η Σεπτεμβρίου 2025.

Η ημερομηνία αυτοψίας είναι η 20<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2025.

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 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:

- ✓ 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.
- ✓ 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 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 ισογείου 10/2023 με σφραγίδα Υπ. Πολιτισμού

### 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή ανατολικά της οδού Λαγκαδά, συνέχεια της Λ. Μίκη Θεοδωράκη που καταλήγει στην οδό Μοναστηρίου και στο κέντρο του δήμου Θεσσαλονίκης. Απέχει 3,5 χλμ από το Λιμάνι της πόλης, σε περιοχή με εύκολη πρόσβαση αλλά εκτός αστικού ιστού και απομακρυσμένο από τους βασικούς πυλώνες αρχαιολογικού ενδιαφέροντος της πόλης.





### 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κτήριο-μνημείο του Στρατωνισμού Α3, στο πρώην στρατόπεδο Παύλου Μελά στη Θεσσαλονίκη πρόκειται να φιλοξενήσει το Μουσείο των ευρημάτων από τις ανασκαφές του Μητροπολιτικού Σιδηροδρόμου Θεσσαλονίκης. Το κτήριο Α3 - συνολικής ωφέλιμης επιφάνειας περίπου 3.000 τ.μ. κτίστηκε στα τελευταία χρόνια της Τουρκοκρατίας, περί το 1895, και αποτελεί ένα από τα πρώτα δείγματα οργανωμένου στρατοπέδου, σε ελληνικό έδαφος. Το κτήριο συνολικής επιφάνειας περίπου 3.000 τ.μ., αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα στρατωνισμού στα τέλη του 19ου αιώνα και συνδέεται οργανικά με την ιστορία της πόλης, καθώς σήμερα μετατρέπεται σε έναν νέο πολιτιστικό πόλο υπερτοπικής εμβέλειας. Το έργο βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη. Στο εσωτερικό του θα φιλοξενηθούν τα αρχαιολογικά ευρήματα που αποκαλύφθηκαν κατά τις ανασκαφές για την κατασκευή του Μετρό Θεσσαλονίκης, ενώ στον αύλειο χώρο θα αναπτυχθεί υπαίθρια αρχαιολογική έκθεση με μοναδικά τεκμήρια, όπως η έπαυλη της ύστερης αρχαιότητας από τον σταθμό «Αγία Σοφία» και σαρκοφάγοι από τη δυτική νεκρόπολη που βρέθηκαν στον σταθμό «Δημοκρατία».

Στο Μουσείο θα λειτουργήσει πωλητήριο και αναψυκτήριο στο ισόγειο. Οι διατιθέμενοι χώροι για τις 2 λειτουργίες χωροθετούνται στο ισόγειο του κτηρίου Α3, σε διακριτά τμήματα σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη. Το πωλητήριο θα βρίσκεται στα ανατολικά της κεντρικής εισόδου σε ενιαίο χώρο και θα διαθέτει και λουτρό ξένων και το αναψυκτήριο μετά την αίθουσα πολλαπλών δράσεων, στο ανατολικό τμήμα του κτιρίου, όπως φαίνεται στο παράρτημα. Και οι δύο χώροι είναι προβολής και έχουν πολύ εύκολη πρόσβαση τόσο από το ευρύ κοινό όσο και από ΑΜΕΑ.

Ολόκληρο το κτίριο βρίσκεται σήμερα σε φάση πλήρους ανακατασκευής και ανακαίνισης. Έχει διατηρηθεί ο σκελετός του κτιρίου και έχει γίνει νέα εσωτερική διαμερισμάτωση με γυψοσανίδες και επικάλυψη των τοίχων με γυψοσανίδες, ενώ τοποθετείται καινούριο δίκτυο υδραυλικών, ψύξης – θέρμανσης και νέα ηλεκτρική εγκατάσταση.





#### 4. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

(<http://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/>)

Η τουριστική δραστηριότητα το 2025 βάσει ΕΛΣΤΑΤ κινήθηκε ως εξής.

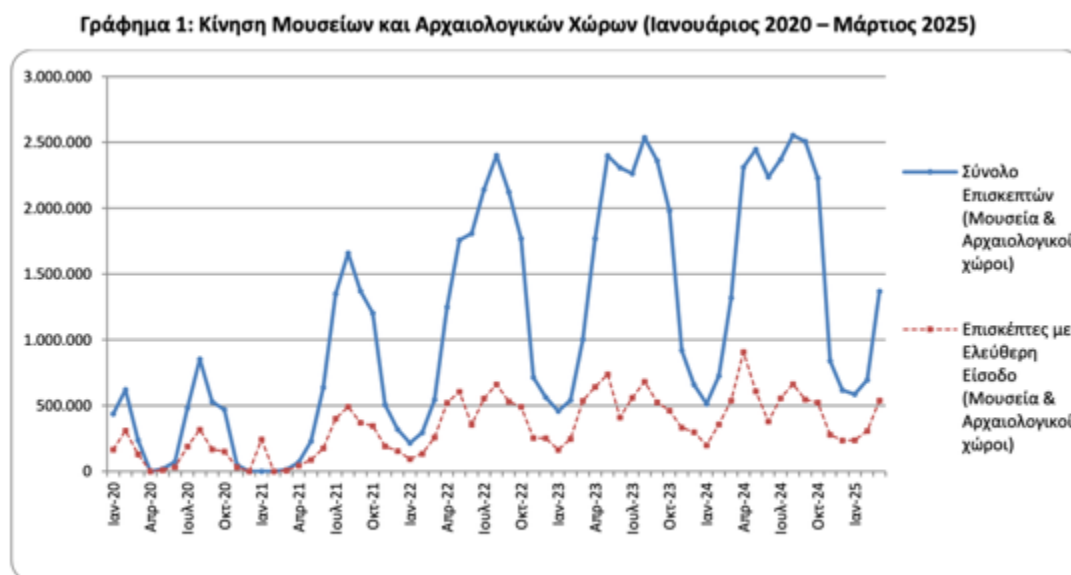
- Κατά το 2025 σε σύγκριση με το 2024, καταγράφεται αύξηση των επισκεπτών μουσείων κατά 4,8%, και αύξηση των αντίστοιχων εισπράξεων κατά 126,6%

I. ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ			
Μουσεία - Αρχαιολογικοί Χώροι	2024	2025	Μεταβολή 2025/2024
Γενικό σύνολο επισκεπτών (Α+Β)	1.319.040	1.369.460	3,8%
Α. Μουσεία (Γ+Ε)	459.054	481.021	4,8%

IV. ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ (σε ευρώ)			
	2024	2025	Μεταβολή 2025/2024
Σύνολο Εισπράξεων (Η+Θ) <sup>(4)</sup>	6.622.577	10.221.852	54,3%
Η. Μουσεία <sup>(2)</sup>	1.503.815	3.407.284	126,6%
Θ. Αρχαιολογικοί χώροι	5.118.762	6.814.568	33,1%

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η κίνηση των μουσείων και αρχαιολογικών χώρων από το 2020 έως 2025 βάσει στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ.



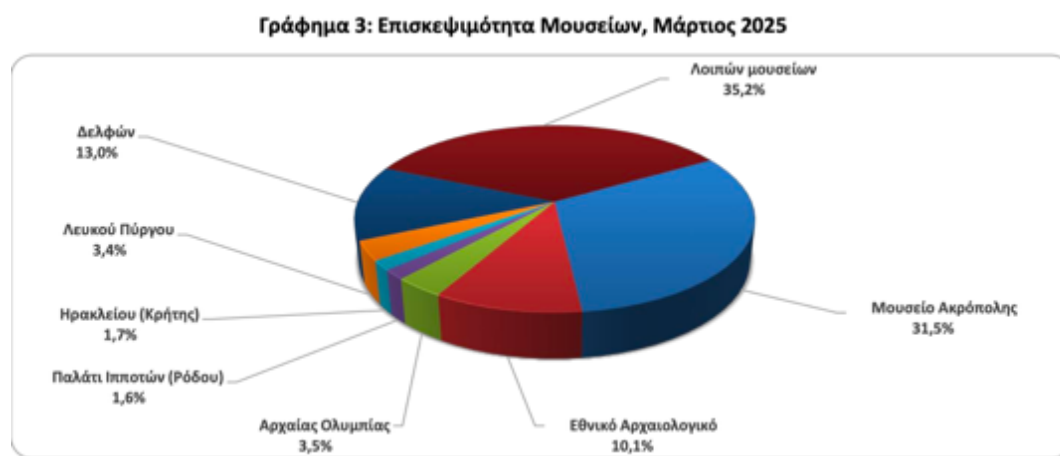
Πληροφορίες για μεθοδολογικά θέματα:

Πληροφορίες για παροχή δεδομένων:



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

Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα των μεγαλύτερων Μουσείων για τον Μάρτιο του 2025 βάσει ΕΛΣΤΑΤ.



## 5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

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

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, παρεμφερή πωλητήρια σε πολιτιστικούς χώρους δεν λειτουργούν με ανεξάρτητους μισθωτές αλλά από τον Οργανισμό Διαχείρισης Αρχαιολογικών Πόρων (ΟΔΑΠ), 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 κατόπιν αξιολόγησης με έρευνα αγοράς και συγκριτική ανάλυση στοιχείων. Για επιχείρηση που δεν λειτουργεί γίνεται έρευνα αγοράς αντίστοιχων επιχειρήσεων και ακινήτων και προσαρμογή στο εκτιμώμενο.





Καθώς το εκτιμώμενο δεν λειτουργεί ακόμη και πρόκειται για επιχείρηση εντός νεόδμητου Μουσείου, για τον υπολογισμό του μισθώματος θα χρησιμοποιήσουμε τα στοιχεία επισκεψιμότητας του 2025 και προβλέψεις για το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας παραπλήσιων χώρων ανάλογης προβολής και επισκεψιμότητας. Ήτοι, για το εν λόγω, μετά από επαφές μας με τον ΟΔΑΠ και λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Μουσείου, καταλήξαμε ότι η αντιπροσωπευτικότερη σύγκριση θα ήταν με το Μουσείο Νεώτερου Πολιτισμού. Παίρνοντας λοιπόν την επισκεψιμότητα του 2024, του 2025 και την πρόβλεψη για το 1<sup>ο</sup> έτος λειτουργίας του Μουσείου θα εξάγουμε τα προβλεπόμενα οικονομικά μεγέθη αυτού.

#### Παραδοχές για πωλητήριο

- Αναλόγως με την προβολή του πωλητηρίου, θα θεωρήσουμε ότι η επισκεψιμότητα αυτού δύναται να κυμανθεί σε ποσοστό της τάξης του 8% με 15%.
- Η μέση κατανάλωση κυμαίνεται στα 15,00 – 20,00 €/άτομο κατά παραδοχή.
- Επιπλέον θα θεωρήσουμε μέσο κόστος πωληθέντων στο 25% των εσόδων.
- Λειτουργικά έξοδα (μισθούς, λογαριασμούς, καθαριότητα, συντήρηση) στο 40% των εσόδων.
- Τέλος, θα θεωρήσουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα αναλογεί προσεγγιστικά βάσει στοιχείων της αγοράς για ανάλογους χώρους στο 25% του λειτουργικού κέρδους.

#### Παραδοχές για αναψυκτήριο

- Αναλόγως με την προβολή του αναψυκτηρίου, θα θεωρήσουμε ότι η επισκεψιμότητα αυτού δύναται να κυμανθεί σε ποσοστό της τάξης του 20% με 25%.
- Η μέση κατανάλωση κυμαίνεται στα 5,00 – 8,00 €/άτομο κατά παραδοχή.
- Επιπλέον θα θεωρήσουμε μέσο κόστος πωληθέντων στο 25% των εσόδων.
- Λειτουργικά έξοδα (μισθούς, λογαριασμούς, καθαριότητα, συντήρηση) στο 40% των εσόδων.





- Τέλος, θα θεωρήσουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα αναλογεί προσεγγιστικά βάσει στοιχείων της αγοράς για ανάλογους χώρους στο 25% του λειτουργικού κέρδους.

Οι παραδοχές αυτές έχουν γίνει κατόπιν συζητήσεων με τη Διοίκηση του ΟΔΑΠ αναφορικά με τη λειτουργία των εν λόγω χώρων.

Συνεπώς προκύπτουν οι παρακάτω πίνακες.

ΜΟΥΣΕΙΟ ΕΥΡΥΜΑΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ - ΠΩΛΗΤΗΡΙΟ													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα α 2024 συγκρινόμενο με Μουσείο Νεώτερου Πολιτισμού	1.752	2.321	2.578	1.415	2.329	1.204	1.109	1.170	2.054	2.048	1.961	2.421	22.362
%αύξησης επισκεψιμότητ ας	25%	-11%	54%	142%	56%	40%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
επισκεψιμότητα α 2025 (προβλέψεις Ιουν-Δεκ) συγκρινόμενο με Μουσείο Νεώτερου Πολιτισμού	2.192	2.057	3.958	3.429	3.639	1.686	1.442	1.521	2.670	2.662	2.549	3.147	30.953
επισκεψιμότητα α 1ο ετός λειτουργίας ΜΟΥΣΕΙΟΥ ΕΥΡΥΜΑΤΩΝ	2.302	2.160	4.156	3.600	3.821	1.770	1.514	1.597	2.804	2.796	2.677	3.305	32.500
% επισκεπτών που αγοράζουν από το πωλητήριο	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
μέση κατανάλωση/ε πισκέπτη	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	
έσοδα από πωλήσεις	€ 2.762	€ 2.592	€ 4.987	€ 4.321	€ 4.585	€ 2.124	€ 1.817	€ 1.916	€ 3.364	€ 3.355	€ 3.212	€ 3.966	€ 39.000





κόστος πωληθέντων 25% * εσόδων	€ 690	€ 648	€ 1.247	€ 1.080	€ 1.146	€ 531	€ 454	€ 479	€ 841	€ 839	€ 803	€ 991	€ 9.750
λειτουργικά έξοδα 40% * εσόδων	€ 1.105	€ 1.037	€ 1.995	€ 1.728	€ 1.834	€ 850	€ 727	€ 767	€ 1.346	€ 1.342	€ 1.285	€ 1.586	€ 15.600
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΕΒΙΤΔΑ	€ 967	€ 907	€ 1.745	€ 1.512	€ 1.605	€ 743	€ 636	€ 671	€ 1.178	€ 1.174	€ 1.124	€ 1.388	€ 13.650
ΕΤΗΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ 25% * ΕΒΙΤΔΑ													€ 3.413
ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣ ΗΣ													€ -
ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ													€ 284

ΜΟΥΣΕΙΟ ΕΥΡΥΜΑΤΩΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ - ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ

	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα α 2024 συγκρινόμενο με Μουσείο Νεώτερου Πολιτισμού	1.752	2.321	2.578	1.415	2.329	1.204	1.109	1.170	2.054	2.048	1.961	2.421	22.362
%αύξησης επισκεψιμότη ας	25%	-11%	54%	142%	56%	40%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	
επισκεψιμότητα α 2025 (προβλέψεις Ιουν-Δεκ) συγκρινόμενο με Μουσείο Νεώτερου Πολιτισμού	2.192	2.057	3.958	3.429	3.639	1.686	1.442	1.521	2.670	2.662	2.549	3.147	30.953
επισκεψιμότητα α 1ο ετός λειτουργίας ΜΟΥΣΕΙΟΥ ΕΥΡΥΜΑΤΩΝ	2.302	2.160	4.156	3.600	3.821	1.770	1.514	1.597	2.804	2.796	2.677	3.305	32.500





% επισκεπτών που αγοράζουν από το αναψυκτήριο	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
μέση κατανάλωση/επισκέπτη	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 5,00	
έσοδα από πωλήσεις	€ 2.302	€ 2.160	€ 4.156	€ 3.600	€ 3.821	€ 1.770	€ 1.514	€ 1.597	€ 2.804	€ 2.796	€ 2.677	€ 3.305	€ 32.500
κόστος πωληθέντων 25% * εσόδων	€ 575	€ 540	€ 1.039	€ 900	€ 955	€ 442	€ 378	€ 399	€ 701	€ 699	€ 669	€ 826	€ 8.125
λειτουργικά έξοδα 40% * εσόδων	€ 921	€ 864	€ 1.662	€ 1.440	€ 1.528	€ 708	€ 606	€ 639	€ 1.121	€ 1.118	€ 1.071	€ 1.322	€ 13.000
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΕΒΙΤΔΑ	€ 806	€ 756	€ 1.455	€ 1.260	€ 1.337	€ 619	€ 530	€ 559	€ 981	€ 978	€ 937	€ 1.157	€ 11.375
ΕΤΗΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ 25% * ΕΒΙΤΔΑ													€ 2.844
ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ													€ -
ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ													€ 237

### 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

- πωλητήριο και αναψυκτήριο μαζί σε σημείο προβολής με εύκολη πρόσβαση
- πλήρως ανακατασκευασμένο κτίριο

#### Μειονεκτήματα ακινήτου

- μακροχρόνια μίσθωση που εγκυμονεί το κίνδυνο υπαναχώρησης του μισθωτή και αδυναμία πληρωμών
- νέο Μουσείο που θα λειτουργήσει για πρώτη φορά - αβεβαιότητα



Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση επισκεψιμότητας

Απειλές

- μελλοντική μείωση επισκεψιμότητας λόγω ενδεχόμενης νέας πανδημίας

**5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ**

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος, ήτοι η τιμή εκκίνησης μίσθωσης σε πλειοδοτικό διαγωνισμό θα ήταν της τάξης των

**285,00 € για το πωλητήριο**

**Ολογράφως διακόσια ογδόντα πέντε ευρώ**

**Και 240,00 € για το αναψυκτήριο**

**Ολογράφως διακόσια σαράντα ευρώ**

**Πιττού Μαρία**

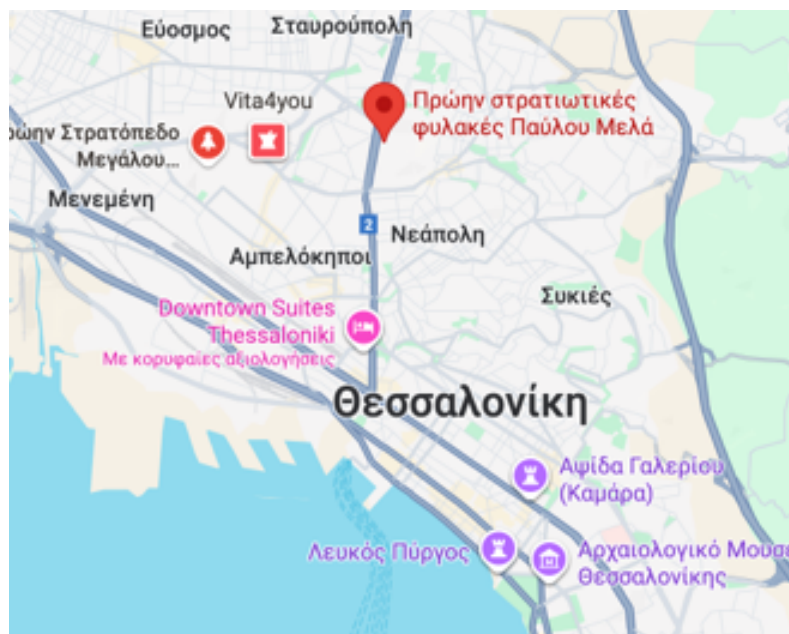
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων





## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ







## 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Εξωτερική άποψη



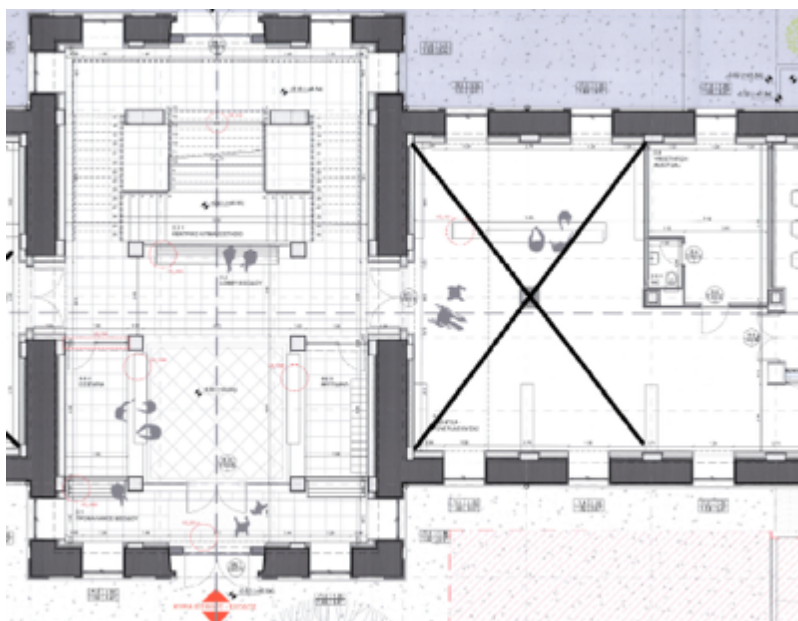


Εσωτερικές απόψεις





Κάτοψη χώρου πωλητηρίου



Κάτοψη χώρου αναψυκτηρίου

