

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

Βεργίνας 16 Πεύκη

Τ: 6944 741524

212 1019851

E: marizapitt@yahoo.com



ΠΡΟΣ

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ &**

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ ΟΔΑΠ ΣΤΗΝ Λ.
ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ ΣΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ**

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	6
4. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ	6
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	8
5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ.....	12
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ	13
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	14
6.Α ΧΑΡΤΗΣ.....	14
6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ	14





1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του πωλητηρίου του ΟΔΑΠ επί της Λ. Βας. Σοφίας στο Σύνταγμα του δήμου Αθηναίων.

1.Β ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Ο **σκοπός** της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της μισθωτικής αξίας του χώρου ως τιμή εκκίνησης για διαγωνιστική πλειοδοτική διαδικασία για την εμπορική εκμετάλλευση αυτού.

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^η 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 ανυπόγραφη 09/2025 του μηχανικού Νασαίνα

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το εν λόγω συγκρότημα βρίσκεται στον δήμο Αθηναίων, στην πλατεία Συντάγματος, ακριβώς κάτω από το προαύλιο της Βουλής των Ελλήνων και επί της Βασιλίσσης Σοφίας, δίπλα στην είσοδο του πάρκινγκ της Βουλής. Η περιοχή είναι άκρως εμπορική, προβολής και πολυσύχναστη καθώς βρίσκεται εντός του εμπορικού και επαγγελματικού κέντρου της πόλης. Έχει εύκολη πρόσβαση και εξυπηρετείται από όλα τα ΜΜΜ και κυρίως από τον σταθμό του μετρό Συντάγματος στα 50 μ από το εκτιμώμενο.





3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για ισόγειο χώρο που λειτουργεί ως πωλητήριο του ΟΔΑΠ και έχει επιφάνεια βάσει της κάτοψης που μας προσκομίστηκε, 100,00 τμ αποτελούμενο από πρόσοψη 28,9 μ και πλάτος 3,48 μ. Πρόκειται δηλαδή για ένα αρκετά στενόμακρο χώρο.

Ο χώρος λειτουργεί ως πωλητήριο ειδών του ΟΔΑΠ με προσωπικό 4-6 άτομα και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση συντήρησης. Δεν υπάρχουν όμως ρολλά ασφαλείας στις τζαμαρίες, με αποτέλεσμα σε περιόδους που γίνονται πορείες και συλλαλητήρια να εγκυμονεί κίνδυνος σοβαρών φθορών.

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%

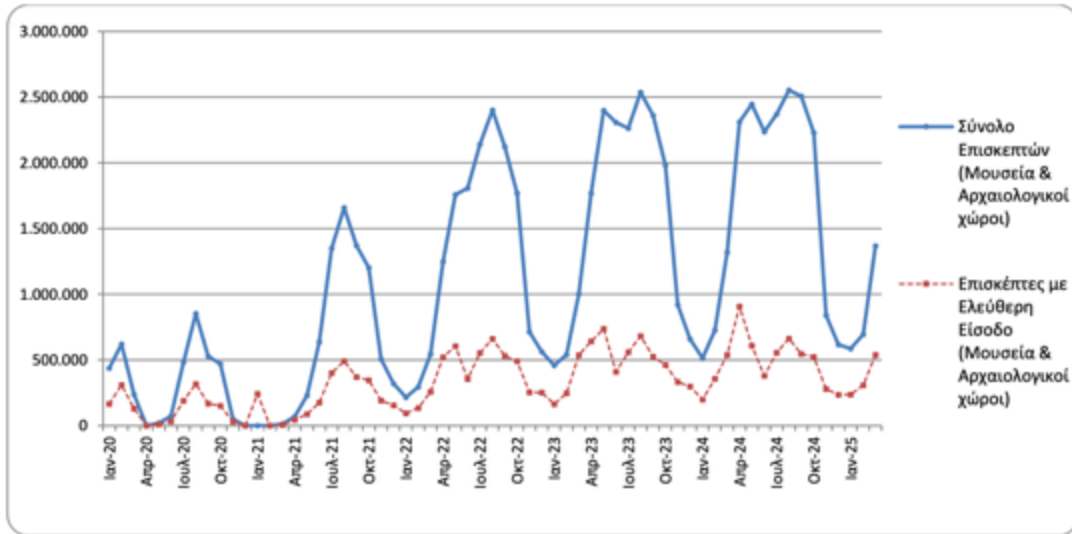
I. ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ			
Μουσεία - Αρχαιολογικοί Χώροι	2024	2025	Μεταβολή 2025/2024
Γενικό σύνολο επισκεπτών (Α+Β)	1.319.040	1.369.460	3,8%
Α. Μουσεία (Γ+Ε)	459.054	481.021	4,8%

IV. ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ (σε ευρώ)			
	2024	2025	Μεταβολή 2025/2024
Σύνολο Εισπράξεων (Η+Θ) ⁽⁴⁾	6.622.577	10.221.852	54,3%
Η. Μουσεία ⁽²⁾	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.



Γράφημα 1: Κίνηση Μουσείων και Αρχαιολογικών Χώρων (Ιανουάριος 2020 – Μάρτιος 2025)



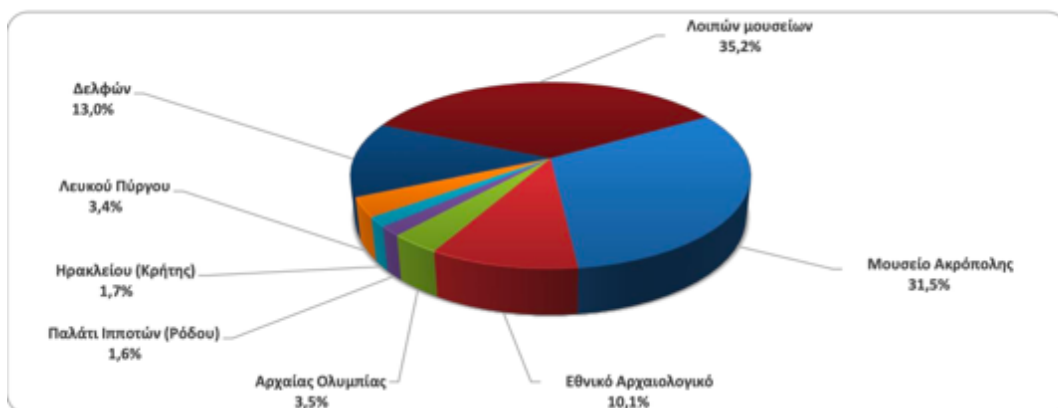
Πληροφορίες για μεθοδολογικά θέματα:

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.

Γράφημα 3: Επισκεψιμότητα Μουσείων, Μάρτιος 2025





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 χώρων ή μουσείων.

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 δεν υπάρχουν συγκριτικά στοιχεία για πωλητήρια που λειτουργούν ανεξάρτητα από μουσεία ή αρχαιολογικούς χώρους και το εκτιμώμενο αποτελεί αυτοτελές χώρο με αυξημένη προβολή και επισκεψιμότητα, για τον υπολογισμό του μισθώματος θα χρησιμοποιήσουμε τα στοιχεία επισκεψιμότητας του 2025 και προβλέψεις για το 1^ο έτος λειτουργίας Μουσείου ανάλογης προβολής και επισκεψιμότητας. Ήτοι, για το εν λόγω, μετά από επαφές μας με τον ΟΔΑΠ και λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου, καταλήξαμε ότι η αντιπροσωπευτικότερη σύγκριση θα ήταν με το Βυζαντινό και Χριστιανικό Μουσείο που βρίσκεται λίγα μέτρα παρακάτω επί της Λ. Βας. Σοφίας. Παίρνοντας λοιπόν την επισκεψιμότητα του 2024, του 2025 και την πρόβλεψη για το 1^ο 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 15%.
- Η μέση κατανάλωση κυμαίνεται στα 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 30% του λειτουργικού κέρδους.

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

Συνεπώς προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.

ΠΩΛΗΤΗΡΙΟ Λ. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα 2024 συγκρινόμενο με Μουσείο Βυζαντινό και Χριστιανικό	2.229	2.961	3.593	3.787	3.946	3.098	3.354	2.877	4.036	4.273	3.168	2.508	39.830
%αύξησης επισκεψιμότητας	14%	8%	-13%	-14%	11%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
επισκεψιμότητα 2025 (προβλέψεις Ιουν-Δεκ) συγκρινόμενο με Μουσείο Βυζαντινό και Χριστιανικό	2.542	3.192	3.111	3.239	4.394	3.408	3.689	3.165	4.440	4.700	3.485	2.759	42.123
επισκεψιμότητα 1ο ετός λειτουργίας	3.050	3.830	3.733	3.887	5.273	4.089	4.427	3.798	5.328	5.640	4.182	3.311	50.548
% επισκεπτών που αγοράζουν από το πωλητήριο	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
μέση κατανάλωση/επισκέπτη	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	
έσοδα από πωλήσεις	€ 9.070	€ 8.649	€ 8.190	€ 12.294	€ 16.416	€ 14.076	€ 18.941	€ 14.976	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 170.613
κόστος πωληθέντων 25% * εσόδων	€ 2.268	€ 2.162	€ 2.048	€ 3.074	€ 4.104	€ 3.519	€ 4.735	€ 3.744	€ 4.250	€ 4.250	€ 4.250	€ 4.250	€ 42.653





Λειτουργικά έξοδα 40% * εσόδων	€ 3.628	€ 3.460	€ 3.276	€ 4.918	€ 6.566	€ 5.630	€ 7.576	€ 5.991	€ 6.800	€ 6.800	€ 6.800	€ 6.800	€ 68.245
ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ EBITDA	€ 3.175	€ 3.027	€ 2.867	€ 4.303	€ 5.746	€ 4.927	€ 6.629	€ 5.242	€ 5.950	€ 5.950	€ 5.950	€ 5.950	€ 59.714
ΕΤΗΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ 30% * EBITDA													€ 17.914
ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ													€ -
ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ													€ 1.493

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 σε σημείο προβολής
- μεγάλη επισκεψιμότητα
- μεγάλη πρόσοψη

Μειονεκτήματα ακινήτου

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

Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση προβολής και επισκεψιμότητας

Απειλές

- υλικές φθορές στο ακίνητο λόγω ταραχοποιητικών στοιχείων κατά την διάρκεια συλλαλητηρίων





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

1.500,00 € για το πωλητήριο

Ολογράφως χίλια πεντακόσια ευρώ

Πιττού Μαρία

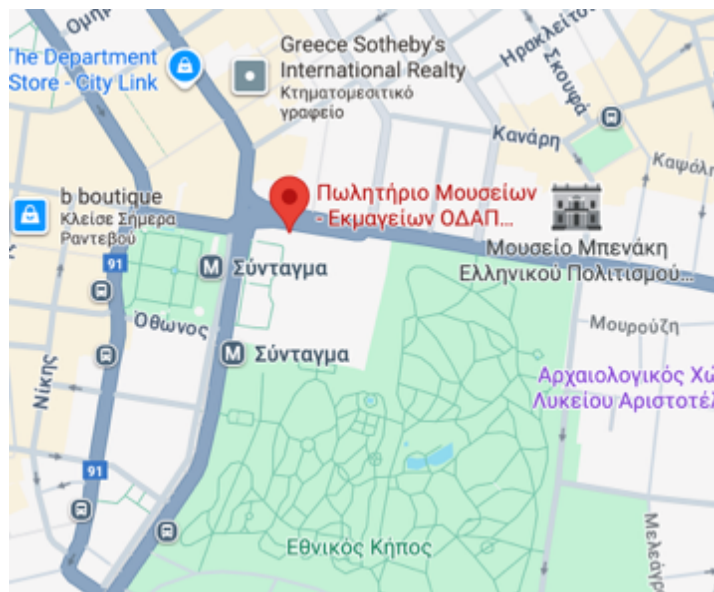
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



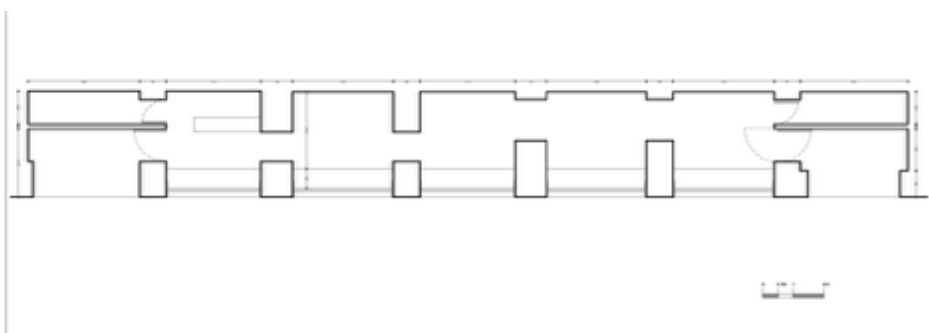
6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Εξωτερική άποψη





Κάτοψη χώρου



Εσωτερική άποψη



