

**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 ΧΩΡΩΝ ΓΙΑ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ  
LOCKERS ΣΤΟΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΧΩΡΟ ΤΗΣ ΑΚΡΟΠΟΛΗΣ, ΣΤΟ  
ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ**

Αθήνα, 31 Οκτωβρίου 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 ΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ.....	5
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ .....	6
4. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ .....	8
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ.....	10
5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	10
5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ.....	15
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	16
6.Α ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΧΡΕΩΣΕΙΣ LOCKERS ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ....	16





## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### 1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας των χώρων για την τοποθέτηση lockers στον αρχαιολογικό χώρο της Ακρόπολης.

### 1.Β ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

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

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** Σύμβασης και Αναφοράς της εκτίμησης είναι η 31η ου Οκτωβρίου 2025. Η ημερομηνία αυτοψίας είναι η 20<sup>η</sup> Οκτωβρίου 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:

- Κατόψεις των εν λόγω χώρων
- Περιγραφές των χώρων από τον εντολέα

### 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Οι υπό εξέταση χώροι βρίσκονται στον αρχαιολογικό χώρο της Ακρόπολης και συγκεκριμένα στην είσοδο από την οδό Διονυσίου Αεροπαγείτου 18-20.





### 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Το δικαίωμα εγκατάστασης αυτόματων συστημάτων ελέγχου εισόδου στις τουαλέτες αφορά τους επιλεγμένους παρακάτω Αρχαιολογικούς Χώρους:

#### ΑΚΡΟΠΟΛΗ

Ο βραχώδης λόφος της Ακρόπολης δεσπόζει στο κέντρο της σύγχρονης Αθήνας, και εκεί βρισκόταν το σπουδαιότερο και μεγαλοπρεπέστερο ιερό της αρχαίας πόλης, αφιερωμένο στην προστάτιδα θεά της, την Αθηνά. Με τον ιερό αυτό χώρο σχετίζονται οι σημαντικότεροι μύθοι της αρχαίας Αθήνας, οι μεγάλες θρησκευτικές εορτές, οι παλαιότερες λατρείες της πόλης αλλά και ορισμένα από τα καθοριστικά για την ιστορία της γεγονότα. Τα μνημεία της Ακρόπολης, αρμονικά συνδυασμένα με το φυσικό περιβάλλον, αποτελούν μοναδικά αριστουργήματα της αρχαίας αρχιτεκτονικής, που εκφράζουν πρωτοποριακούς συσχετισμούς ρυθμών και τάσεων της κλασικής τέχνης και επηρέασαν την πνευματική και καλλιτεχνική δημιουργία για πολλούς αιώνες αργότερα. Η είσοδος της Ακρόπολης είναι επί της οδού Θεωρίας, που είναι δυνατή η πρόσβαση της από την Πλάκα καθώς και από την οδό Διονυσίου Αρεοπαγίτου.

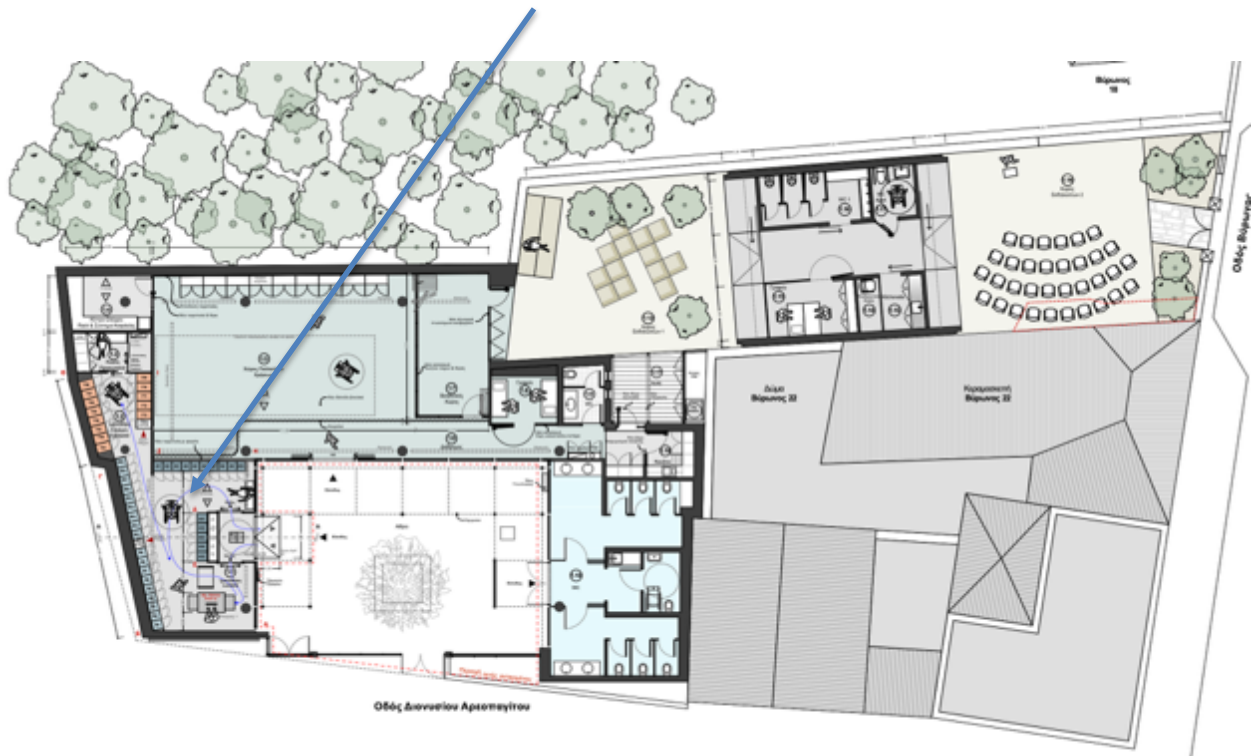
Οι χώροι για τα lockers στον ανωτέρω αρχαιολογικό χώρο θα είναι ως εξής.

Lockers	
Ακρόπολη	
Διονυσίου Αρεοπαγίτου 18-20	160





Κάτοψη του κτιρίου επί της Διον. Αεροπαγείου 18-20 με τους χώρους lockers



Ίζηριο Πληροφοριακού Κέντρου ΕΟΤ & Αποθήκη Εκμαγίων  
Διονυσίου Αεροπαγείου 18-20 & Βύρωνα 20

Αύγουστος 2025





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

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

Η τουριστική δραστηριότητα το 2025 βάσει ΕΛΣΤΑΤ κινήθηκε ως εξής.

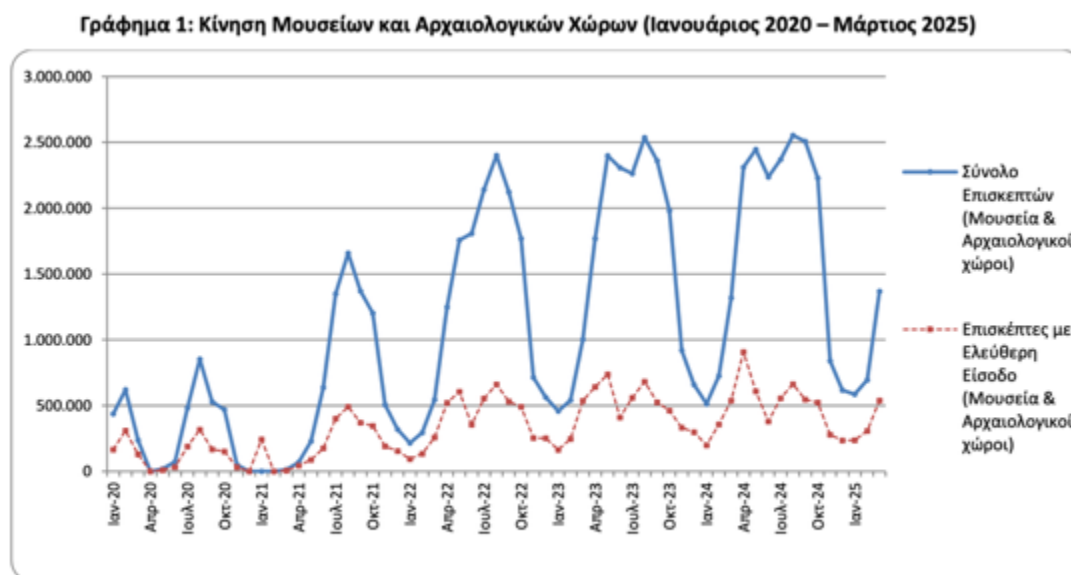
- Κατά το 2025 σε σύγκριση με το 2024, καταγράφεται αύξηση των επισκεπτών μουσείων κατά 4,8%, και αύξηση των αντίστοιχων εισπράξεων κατά 126,6%

I. ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ			
Μουσεία - Αρχαιολογικοί Χώροι	2024	2025	Μεταβολή 2025/2024
Γενικό σύνολο επισκεπτών (Α+Β)	1.319.040	1.369.460	3,8%
A. 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 συγκεκριμένων αρχαιολογικών χώρων υπό εξέταση με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για το 2024 , τα δημοσιεύμενα μέχρι σήμερα για το 2025 και τις προβλέψεις μας.

ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ 11 WC													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
<b>επισκεψιμότητα 2024</b>	1.826	3.436	5.128	6.165	4.598	2.159	1.715	1.823	3.446	3.925	2.796	1.932	<b>38.949</b>
<b>%αύξησης επισκεψιμότητας</b>	15%	-16%	-29%	-18%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
<b>επισκεψιμότητα 2025 (προβλέψεις Ιουν-Δεκ)</b>	2.096	2.873	3.665	5.061	4.598	2.267	1.801	1.914	3.618	4.121	2.936	2.029	<b>36.979</b>
ΟΛΥΜΠΙΕΙΟ 9 WC													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
<b>επισκεψιμότητα 2024</b>	7.926	10.806	16.547	26.649	28.661	22.707	22.664	21.918	29.099	26.382	12.515	9.680	<b>235.554</b>
<b>%αύξησης επισκεψιμότητας</b>	9%	4%	-7%	-1%	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
<b>επισκεψιμότητα 2025 (προβλέψεις Ιουν-Δεκ)</b>	8.609	11.283	15.342	26.394	28.661	23.842	23.797	23.014	30.554	27.701	13.141	10.164	<b>242.502</b>
ΑΡΧΑΙΑ ΑΓΟΡΑ 9 WC													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
<b>επισκεψιμότητα 2024</b>	23.955	35.549	49.271	58.567	51.577	40.070	37.598	37.293	51.928	48.299	36.113	28.113	<b>498.333</b>
<b>%αύξησης επισκεψιμότητας</b>	21%	2%	8%	49%	76%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
<b>επισκεψιμότητα 2025 (προβλέψεις Ιουν-Δεκ)</b>	28.905	36.083	53.389	86.991	90.863	42.074	39.478	39.158	54.524	50.714	37.919	29.519	<b>589.616</b>
ΑΚΡΟΠΟΛΗ 46 WC													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)





<b>επισκεψιμότητα 2024</b>	142.709	181.710	354.489	526.572	541.947	525.103	533.528	506.494	467.982	393.269	216.983	166.907	<b>4.557.693</b>
<b>%αύξησης επισκεψιμότητας</b>	14%	0%	19%	-8%	2%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
<b>επισκεψιμότητα 2025 (προβλέψεις Ιουν-Δεκ)</b>	162.091	182.483	420.901	486.937	554.309	551.358	560.204	531.819	491.381	412.932	227.832	175.252	<b>4.757.500</b>

## 5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

Στη συγκεκριμένη μελέτη καλούμαστε να προσδιορίσουμε το μηνιαίο μίσθωμα για τους εν λόγω χώρους 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 δημοσιευμένα δεδομένα αναφορικά με τη μίσθωση αντίστοιχων χώρων. 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 δίνεται από τον πελάτη. Στην κατηγορία αυτή ανήκει το εκτιμώμενο ακίνητο.

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τις Ελληνικές εκτιμητικές οδηγίες, 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 οι εκτιμώμενοι χώροι δεν λειτουργούν ακόμη και πρόκειται για νέες επιχειρήσεις που θα λειτουργήσουν για πρώτη φορά εντός αρχαιολογικών χώρων, για τον υπολογισμό του μισθώματος θα χρησιμοποιήσουμε τα στοιχεία επισκεψιμότητας του 2024, 2025 και προβλέψεις για τους μήνες που δεν έχουμε στοιχεία ακόμη.





## Παραδοχές

- Θα θεωρήσουμε ότι η χωρητικότητα των χώρων lockers θα είναι 160 κουτιά όπως ενημερωθήκαμε κατά την ανάθεση.
- Θα θεωρήσουμε 1 εναλλαγή ημερησίως με Μ.Ο. δέσμευσης κουτιού περί τις 6 ώρες.
- Η χρέωση – έσοδο της επιχειρήσης - που θα θεωρήσουμε ότι θα ισχύει είναι 5 €/ ημερησίως όπως προκύπτει από ενδεικτική έρευνα αγοράς που κάναμε (παράρτημα).
- Επιπλέον θα θεωρήσουμε μηνιαίο κόστος εξοπλισμού το οποίο προκύπτει εκτιμώντας κόστος έκαστου locker με τοποθέτηση περί τα 40 €. Αυτό προκύπτει από την έρευνά μας (παράρτημα), δηλ.  $40 \text{ €} * 160 \text{ κουτιά} = 6.400 \text{ €}$  συνολικό κόστος, διαιρεμένο με 6 έτη επί 12 μήνες, ήτοι μηνιαίο αναγόμενο κόστος περί τα 90 €.
- Πληρότητα 20%
- Λειτουργικά έξοδα (μισθούς προσωπικού, καθαριότητα, συντήρηση) στο 45% των εσόδων.
- Τέλος, θα θεωρήσουμε ότι το ετήσιο μίσθωμα αναλογεί προσεγγιστικά βάσει στοιχείων της αγοράς για ανάλογους χώρους στο 20% του λειτουργικού κέρδους.

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

Συνεπώς προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.





**ΑΚΡΟΠΟΛΗ 160 lockers**

	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
<b>επισκεψιμότητα 2024</b>	142.709	181.710	354.489	526.572	541.947	525.103	533.528	506.494	467.982	393.269	216.983	166.907	<b>4.557.693</b>
<b>%αύξησης επισκεψιμότητας</b>	14%	0%	19%	-8%	2%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
<b>επισκεψιμότητα 2025 (προβλέψεις Ιουν-Δεκ)</b>	162.091	182.483	420.901	486.937	554.309	551.358	560.204	531.819	491.381	412.932	227.832	175.252	<b>4.757.500</b>
<b>διαθεσιμότητα</b>	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	
<b>εναλλαγές</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
<b>% πληρότητας</b>	25%	25%	45%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	55%	55%	55%	
<b>μέση χρέωση/επισκέπτη</b>	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	
<b>έσοδα</b>	€ 6.000	€ 6.000	€ 10.800	€ 13.200	€ 13.200	€ 14.400	€ 14.400	€ 14.400	€ 14.400	€ 13.200	€ 13.200	€ 13.200	€ -
<b>κόστος πωληθέντων</b>	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 1.080
<b>λειτουργικά έξοδα 45% * εσόδων</b>	€ 2.700	€ 2.700	€ 4.860	€ 5.940	€ 5.940	€ 6.480	€ 6.480	€ 6.480	€ 6.480	€ 5.940	€ 5.940	€ 5.940	€ 65.880
<b>ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ ΕΒΙΤΔΑ</b>	€ 3.210	€ 3.210	€ 5.850	€ 7.170	€ 7.170	€ 7.830	€ 7.830	€ 7.830	€ 7.830	€ 7.170	€ 7.170	€ 7.170	€ 79.440
<b>ΕΤΗΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ 20% * ΕΒΙΤΔΑ</b>													<b>€ 15.888</b>
<b>ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ</b>													<b>€ 1.324</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 υφίστανται τα ακίνητα.

### Πλεονεκτήματα ακινήτων

- σημεία προβολής με εύκολη πρόσβαση

### Μειονεκτήματα ακινήτων

- μακροχρόνια μίσθωση που εγκυμονεί το κίνδυνο υπαναχώρησης του μισθωτή και αδυναμία πληρωμών
- νέος τρόπος λειτουργίας που εγκυμονεί κινδύνους μη αποδοχής από επισκέπτες

### Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση επισκεψιμότητας

### Απειλές

- μελλοντική μείωση επισκεψιμότητας λόγω ενδεχόμενης νέας πανδημίας

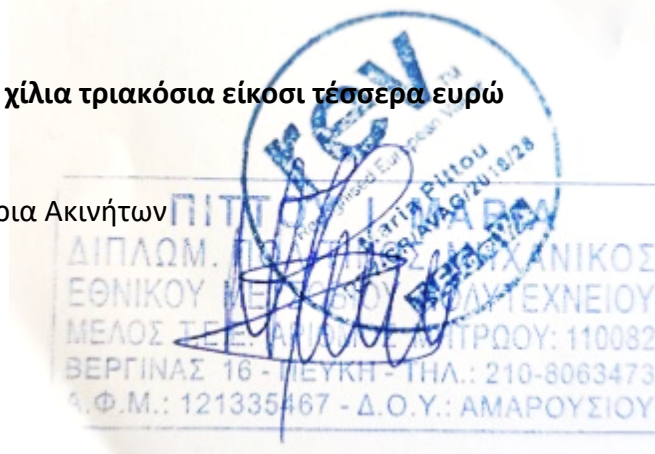
## 5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

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

**1.324,00 € Ολογράφως χίλια τριακόσια είκοσι τέσσερα ευρώ**

**Πιττού Μαρία**

Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων





## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

## 6.Α ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΙΑ ΧΡΕΩΣΕΙΣ LOCKERS ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

[https://www.stowyourbags.com/en/shop/athens/monastiraki-luggage-storage/?gad\\_source=1&gad\\_campaignid=21003879763&gbraid=0AAAAADCITe82kJnjV1Pzb9PQfeDqXviXY&gclid=EAIAIQobChMIYrq5ov3JkAMV4ZCDBx3xgCZAEAAAYASAAEgLmKPD\\_BwE](https://www.stowyourbags.com/en/shop/athens/monastiraki-luggage-storage/?gad_source=1&gad_campaignid=21003879763&gbraid=0AAAAADCITe82kJnjV1Pzb9PQfeDqXviXY&gclid=EAIAIQobChMIYrq5ov3JkAMV4ZCDBx3xgCZAEAAAYASAAEgLmKPD_BwE)

Κινέτου 6 Αθήνα

DURATION	MAXI	STANDARD	SMALL
1 hour	2,99 €	2,49 €	1,49 €
2 hours	6,49 €	4,49 €	3,49 €
3 hours	9,99 €	6,49 €	4,99 €
4 hours	13,49 €	8,49 €	5,99 €
5 hours	16,99 €	10,49 €	6,99 €
6 hours	17,99 €	11,99 €	7,99 €
7 hours	18,99 €	13,49 €	8,99 €
1 day	19,99 €	14,99 €	9,99 €
2 days	34,49 €	23,99 €	16,99 €
3 days	48,99 €	32,99 €	23,99 €
4 days	63,49 €	41,99 €	30,99 €
5 days	75,99 €	49,99 €	36,99 €
6 days	88,49 €	57,99 €	42,99 €
7 days	100,99 €	65,99 €	48,99 €
8 days	110,99 €	72,99 €	53,99 €
9 days	120,99 €	79,99 €	58,99 €
10 days	130,99 €	86,99 €	63,99 €





<https://radicalstorage.com/luggage-storage/athens/acropolis-station/luggage-storage-acropoli-subway-station?s=Athens&dropOff=2025-10-30T10%3A00%3A00%2B02%3A00&pickUp=2025-10-30T15%3A00%3A00%2B02%3A00&bags=1&bagsLarge=0&bagsSmall=0&anyTime=false>

Ακρόπολη πλησίον μετρό

**Acropoli Metro Station**  
 Shop Verified 4.77 (25)  
 10:00 am - 4:00 pm  
 Location  
 Address provided after booking

**Price details**

5 € × 1 regular bag × 1 day	5 €
3,000 € guarantee	1,75 €
1,75 € per bag	
<b>Total</b>	<b>6,75 €</b>

Buttons: Edit, Add, Reserve

<https://storeluggage.gr/#pricelist>

Πλατεία Συντάγματος

### Τιμοκατάλογος

<p><b>Εξαιρετικά μικρή τσάντα</b> έως και 8 ώρες</p> <p><b>2€</b></p> <p>Κάντε κράτηση τώρα</p>	<p><b>Μικρό σακίδιο πλάτης</b> έως και 8 ώρες</p> <p><b>5€</b></p> <p>Κάντε κράτηση τώρα</p>	<p><b>Μεσαίο (Χειροποίητη τσάντα)</b> Έως 8 ώρες</p> <p><b>6€</b></p> <p>Κάντε κράτηση τώρα</p>	<p><b>Μεγάλη βαλίτσα</b> έως και 8 ώρες</p> <p><b>8€</b></p> <p>Κάντε κράτηση τώρα</p>	<p><b>Βαλίτσα εξαιρετικά μεγάλης χωρητικότητας</b> έως και 8 ώρες</p> <p><b>10€</b></p> <p>Κάντε κράτηση τώρα</p>
---	--	---	--	---





[https://bounce.com/s/location/95edaf3f-bac5-45d8-8675-1e360595aa2f/book?\\_aid=950849d0-4568-4ed9-b92d-d77a849c069e&af\\_c\\_id=20640161006&af\\_click\\_lookback=30d&af\\_reengagement\\_window=30d&af\\_viewthrough\\_lookback=1d&c=google\\_ads\\_web&compactBags=0&from=2025-10-30T0900&gad\\_campaignid=21839277824&gad\\_source=1&gbraid=0AAAAADx69JLn2pRFNVTPDKZC\\_qzRBxUGy&gclid=EAIaIQobChMIyqr5ov3JkAMV4ZCDBx3xgCZAEAAAYBCAAEgIamfD\\_BwE&is\\_retargeting=true&oddsizesBags=0&pid=googleads\\_int&query=Acropolis%2C%20Athens%20105%2058%2C%20Greece&standardBags=1&to=2025-10-30T1000&utm\\_campaign=20640161006&utm\\_medium=x&utm\\_source=adwords](https://bounce.com/s/location/95edaf3f-bac5-45d8-8675-1e360595aa2f/book?_aid=950849d0-4568-4ed9-b92d-d77a849c069e&af_c_id=20640161006&af_click_lookback=30d&af_reengagement_window=30d&af_viewthrough_lookback=1d&c=google_ads_web&compactBags=0&from=2025-10-30T0900&gad_campaignid=21839277824&gad_source=1&gbraid=0AAAAADx69JLn2pRFNVTPDKZC_qzRBxUGy&gclid=EAIaIQobChMIyqr5ov3JkAMV4ZCDBx3xgCZAEAAAYBCAAEgIamfD_BwE&is_retargeting=true&oddsizesBags=0&pid=googleads_int&query=Acropolis%2C%20Athens%20105%2058%2C%20Greece&standardBags=1&to=2025-10-30T1000&utm_campaign=20640161006&utm_medium=x&utm_source=adwords)

Ακρόπολη

