

**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 ΝΕΟΥ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ  
ΝΕΟΥ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟ ΧΩΡΟ ΜΥΣΤΡΑ**

**Αθήνα, 16 Φεβρουαρίου 2026**



**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. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΜΟΥΣΕΙΑ .... <b>Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.</b> |  |
| 5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....  | 13   |
| 5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....  | <b>Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.</b> |
| 5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ.....  | 17   |
| 5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ .....   | 20   |
| ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....   | 20   |
| 6.Α ΧΑΡΤΗΣ .....   | 21   |
| 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ .....  | 21   |





## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

### 1.A ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του νέου αναψυκτηρίου και του νέου πωλητηρίου που θα εξυπηρετεί τον αρχαιολογικό χώρο του Μυστρά.

### 1.B ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Ο σκοπός της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της μισθωτικής αξίας των ακινήτων για την εμπορική εκμετάλλευση αυτών 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 βάσει της Απόφασης Ανάθεσης ΟΔΑΠ/ΓΔ/ΑΤΠΑΠ/363 και της τροποποίησης 3775/16-2-2026.

Η ημερομηνία Σύνταξης και Αναφοράς της εκτίμησης είναι η 16η Φεβρουαρίου 2026. Το φωτογραφικό υλικό προσκομίστηκε από τον εντολέα.

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:

- ✓ Η **διάρκεια ισχύος** της εκτίμησης είναι κατά παραδοχή τα 2 έτη 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:

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Λακωνίας
- Κατόψεις του χώρου
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

### 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο Μυστράς βρίσκεται στην Πελοπόννησο, έξι χιλιόμετρα βορειοδυτικά της Σπάρτης, στην ανατολική πλευρά του όρους Ταϊγέτου. Πρόκειται για τον σημαντικότερο τουριστικό προορισμό της Σπάρτης, όπως και για μία από τις σπουδαιότερες τοποθεσίες σε όλη την Πελοπόννησο.





Μετά τη μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης το 2011 (πρόγραμμα «Καλλικράτης»), ο Μυστράς αποτελεί δημοτική ενότητα του δήμου Σπάρτης της Π.Ε. Λακωνίας. Η δημοτική ενότητα έχει έκταση 131,95 τ. χλμ..

### 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η καστροπολιτεία χτίστηκε το 1249, από τους Φράγκους. Το 1263 παραδίδεται στους Βυζαντινούς, αργότερα γίνεται πρωτεύουσα του Δεσποτάτου του Μορέως και το 1460 κατακτιέται από τους Τούρκους, ακολουθώντας έκτοτε τις τύχες της υπόλοιπης Πελοποννήσου. Βαθμιαία, η κοντινή απόσταση από τη Σπάρτη απορροφά το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού, με αποτέλεσμα τη σταδιακή ερήμωση της μεσαιωνικής πολιτείας.

Από το 1989, με απόφαση της UNESCO, ο Μυστράς συμπεριλήφθηκε στα μνημεία της Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς.

Ο χώρος κλείνει μέσα από τα τείχη του μονές, εκκλησίες, παρεκκλήσια, οικίες και παλάτια, σε μια συνεχόμενη πορεία από τα μέσα του 13ου αιώνα έως και το 1953. Οι αναστηλωτικές εργασίες, που πραγματοποιούνται τις τελευταίες δεκαετίες από την Αρχαιολογική Υπηρεσία, προσδίδουν σταδιακά στο χώρο την αίγλη του παρελθόντος. Ο αρχαιολογικός χώρος του Μυστρά, λοιπόν, αποτελεί ένα από τα λίγα καλά διατηρημένα βυζαντινά οικιστικά σύνολα για τη μελέτη και την κατανόηση της βυζαντινής αρχιτεκτονικής και τέχνης.

#### Επισκεψιμότητα

Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα του Αρχαιολογικού χώρου. Τα στοιχεία προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ και αφορούν το έτος 2024 - 2025. Καθώς όμως τα αποτελέσματα επισκεψιμότητας Σεπτεμβρίου με Δεκεμβρίου 2025 δεν έχουν ακόμη δημοσιευτεί, θα κάνουμε κατά παραδοχή χρήση για αυτούς τους μήνες, τα δεδομένα του 2024. Ήτοι προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.





**ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΥΣΤΡΑ**

|   | ΙΑΝ    | ΦΕΒΡ  | ΜΑΡΤ   | ΑΠΡ    | ΜΑΪΟΣ  | ΙΟΥΝ   | ΙΟΥΛ   | ΑΥΓ    | ΣΕΠΤ   | ΟΚΤ    | ΝΟΕ   | ΔΕΚ   | ΣΥΝΟΛΟ<br>(TOTAL) |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------------------|
| <b>επισκεψιμότητα<br/>2024 ΕΛΣΤΑΤ</b>                               | 2.885  | 3.353 | 8.812  | 25.466 | 20.105 | 12.181 | 13.351 | 19.463 | 18.329 | 19.153 | 6.590 | 4.101 | <b>153.789</b>    |
| <b>%αύξησης<br/>επισκεψιμότητας<br/>ΕΛΣΤΑΤ</b>                      | 36,50% | 8,35% | 25,93% | 11,65% | 14,18% | -8,60% | 17,22% | 22,04% | 0,00%  | 0,00%  | 0,00% | 0,00% |                   |
| <b>επισκεψιμότητα<br/>2025 ΕΛΣΤΑΤ<br/>(προβλέψεις<br/>Σεπτ-Δεκ)</b> | 3.938  | 3.633 | 11.097 | 22.500 | 17.254 | 11.134 | 11.052 | 15.174 | 18.329 | 19.153 | 6.590 | 4.101 | <b>143.955</b>    |

### Το πωλητήριο

Το νέο πωλητήριο θα λειτουργήσει στο συγκρότημα του παλατιού των δεσποτών στην Άνω Πόλη, ως συμπληρωματικό προς αυτό που ήδη λειτουργεί πλησίον της κεντρικής πύλης εισόδου στην Κάτω Πόλη. Ως πλέον κατάλληλος χώρος κρίθηκε το 2ο από δυτικά ανεξάρτητο διαμέρισμα στη μεσαία στάθμη της παλαιολόγειας πτέρυγας του παλατιού, εμβαδού περίπου 40,00τ.μ. Ο χώρος είναι απολύτως έτοιμος για την εξυπηρέτηση της εν λόγω χρήσης, εξασφαλισμένος στατικά, με Η/Μ υποδομή και απαιτείται ο εξοπλισμός για τη λειτουργία του πωλητηρίου.

### Το αναψυκτήριο

Το αναψυκτήριο δεν έχει οριοθετηθεί επακριβώς προς το παρόν καθώς στα προσκομιθέντα στοιχεία προτίθενται τρεις πιθανοί χώροι για αυτό στο συγκρότημα του Παλατιού των Δεσποτών και ειδικότερα στο κτίριο Δ, στο κτίριο Ε και στο κτίριο Λάσκαρη όπως αυτά παρουσιάζονται παρακάτω.

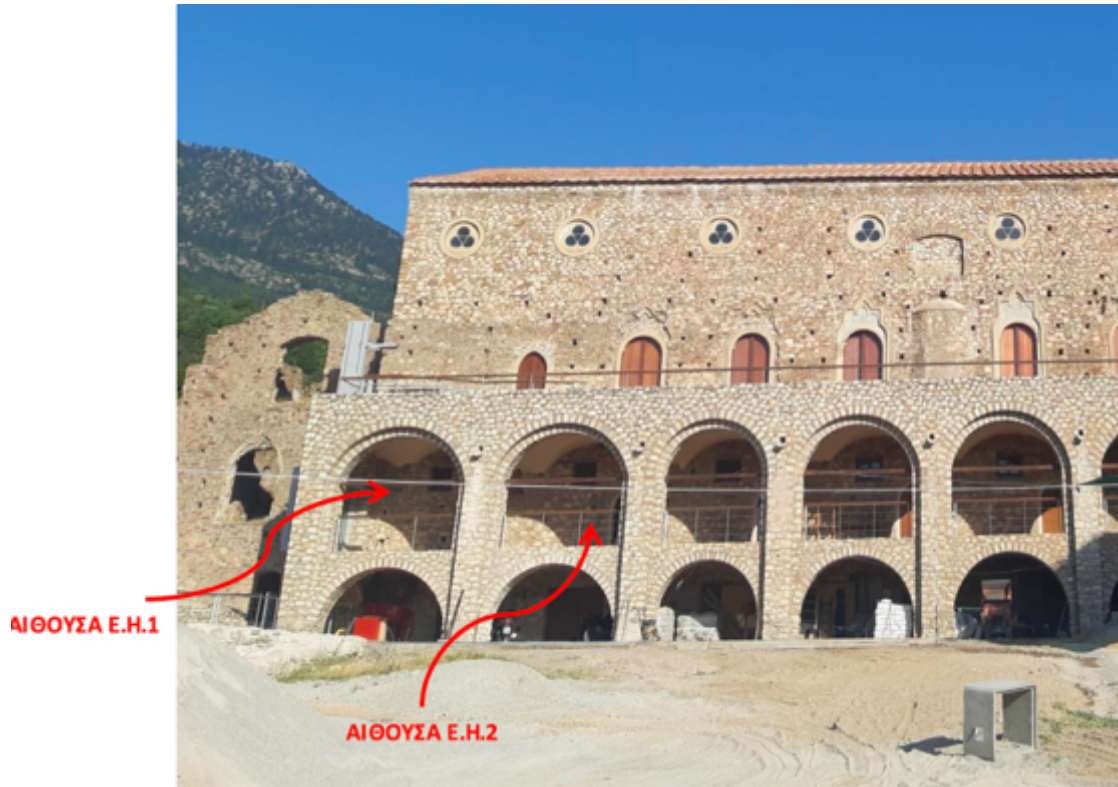




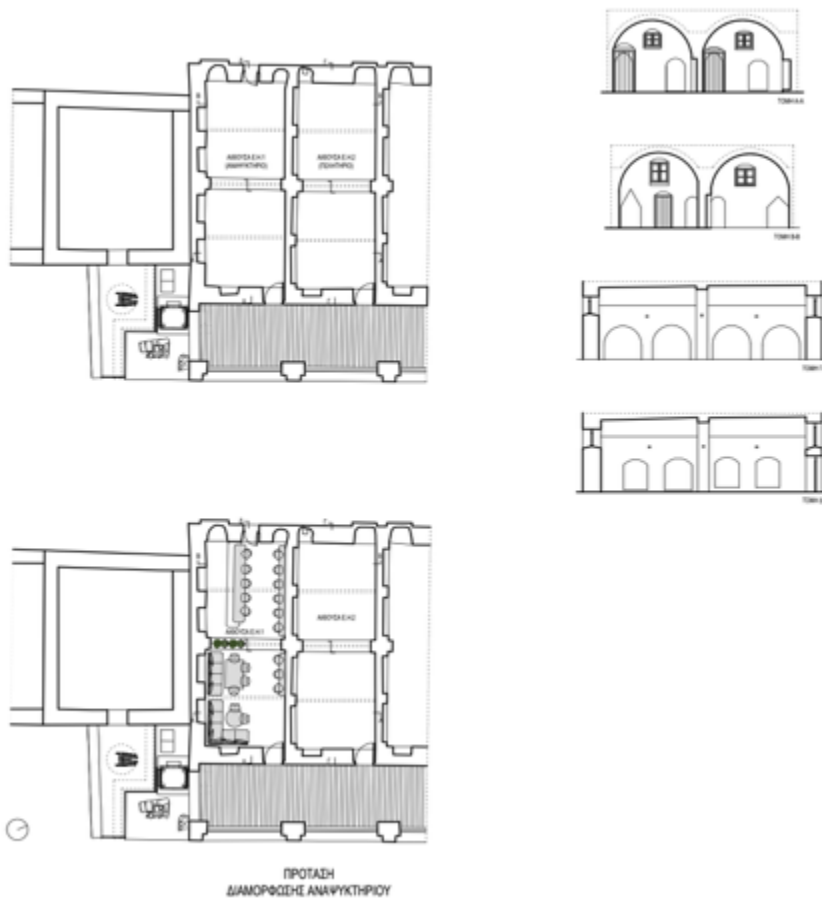
Βάσει των προσκομιθέντων στοιχείων, για την οργάνωση και λειτουργία αναψυκτηρίου, ο πλέον πρόσφορος χώρος στην παρούσα φάση είναι το 1ο από δυτικά ανεξάρτητο διαμέρισμα στη μεσαία στάθμη της παλαιολόγιας πτέρυγας, προσβάσιμο από θύρα στη νότια στενή πλευρά του μέσω του αποκατεστημένου εξώστη, εγγύτατα στο αναβατόριο που έχει εγκατασταθεί στο παλάτι.

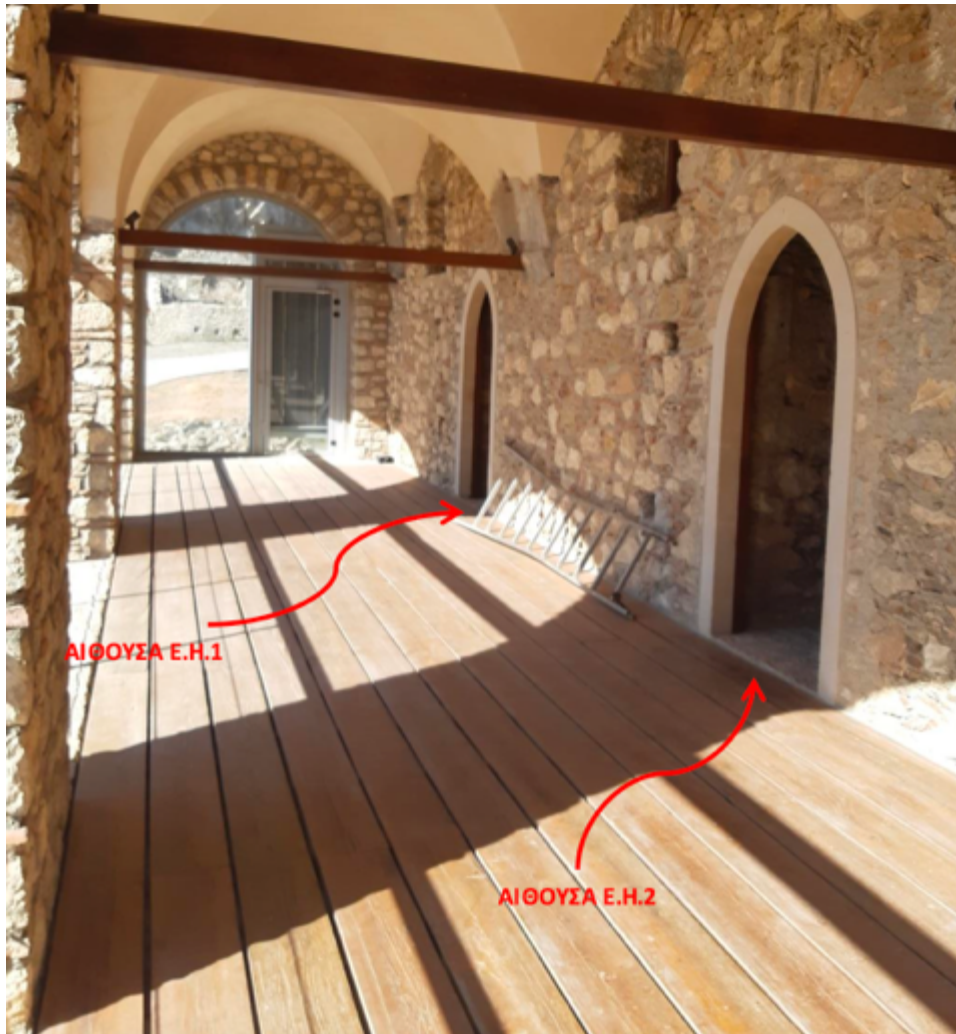
Ο χώρος εμβαδού 40,00τ.μ. περίπου, διαθέτει και δεύτερη βοηθητική θύρα στη βόρεια στενή πλευρά. Στο εσωτερικό του μπορεί να φιλοξενήσει ευάριθμα τραπεζοκαθίσματα. Ο χώρος είναι, ομοίως, εξασφαλισμένος στατικά και διαθέτει τις απαιτούμενες Η/Μ υποδομές, με δυνατότητα εγκατάστασης ανεξάρτητου μετρητή παροχής ρεύματος, στο πλαίσιο του εργασιών αναβάθμισης που βρίσκονται σε εξέλιξη, ενώ και η παροχή νερού είναι τεχνικά ευχερής. Για τη λειτουργία του αναψυκτηρίου απαιτείται, επιπρόσθετα, τεχνική λύση για την απαγωγή των λυμάτων. Συνημμένα σας αποστέλλουμε σχετικό σχέδιο πρότασης. Και οι δύο ανωτέρω χώροι, διαθέτουν τέσσερα (4) τυφλά αψιδώματα στη μακρά πλευρά τους, ένα αψίδωμα δίπλα στη θύρα στη νότια πλευρά, μία εστία τζακιού και μία μικρή κόγχη, με εξαίρεση το 1ο διαμέρισμα που διαθέτει και μία μικρή θύρα ανάμεσα στην εστία και την κόγχη.





Κτίριο Ε.pdf





Για τη χωροθέτηση του αναψυκτηρίου εξετάστηκε και αίθουσα στο ισόγειο του κτηρίου Δ (κτήριο Καντακουζηνού) του παλατιού, η οποία έχει χαρακτηριστεί ως χώρος εκδηλώσεων – περιοδικών εκθέσεων και σήμερα φιλοξενεί σχετική περιοδική έκθεση. Ο χώρος αυτός έχει έξοδο στην ανατολική στοά του παλατιού που προσφέρει εξαιρετική θέα προς την κοιλάδα του Ευρώτα, ωστόσο δεν είναι προσβάσιμος από ΑμεΑ. Επιπρόσθετα, είναι εξαιρετικά δύσκολη η ηλεκτροδότησή του με ανεξάρτητο μετρητή ΔΕΗ.







Η τρίτη επιλογή αφορά στη διαμόρφωση σε αναψυκτήριο – εστιατόριο της μεσαιάς και κατώτατης στάθμης της λεγόμενης οικίας Λάσκαρη στην Κάτω Πόλη του Μυστρά, αποτελεί επιλογή με πολλά πλεονεκτήματα, καθώς βρίσκεται πλησίον της κεντρικής πύλης του Αρχ/κού Χώρου και του χώρου όπου πραγματοποιούνται εκδηλώσεις κατά τους θερινούς μήνες. Το κτήριο προσφέρει εξαιρετική θέα τόσο προς την κοιλάδα του Ευρώτα, όσο και προς την Άνω Πόλη του Μυστρά και τέλος δίνει τη δυνατότητα ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων τόσο στο εσωτερικό, όσο και στον αύλειο χώρο του. Ωστόσο, απαιτούνται ακόμη ευρύτατης κλίμακας οικοδομικές εργασίες στο συγκρότημα.





#### 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 |
| <b>Γενικό σύνολο επισκεπτών (Α+Β)</b> | <b>1.319.040</b> | <b>1.369.460</b> | <b>3,8%</b>        |
| <b>Α. Μουσεία (Γ+Ε)</b>               | <b>459.054</b>   | <b>481.021</b>   | <b>4,8%</b>        |

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

Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα του αρχαιολογικού χώρου Μυστρά και των μεγαλύτερων μουσείων και αρχαιολογικών χώρων της χώρας.

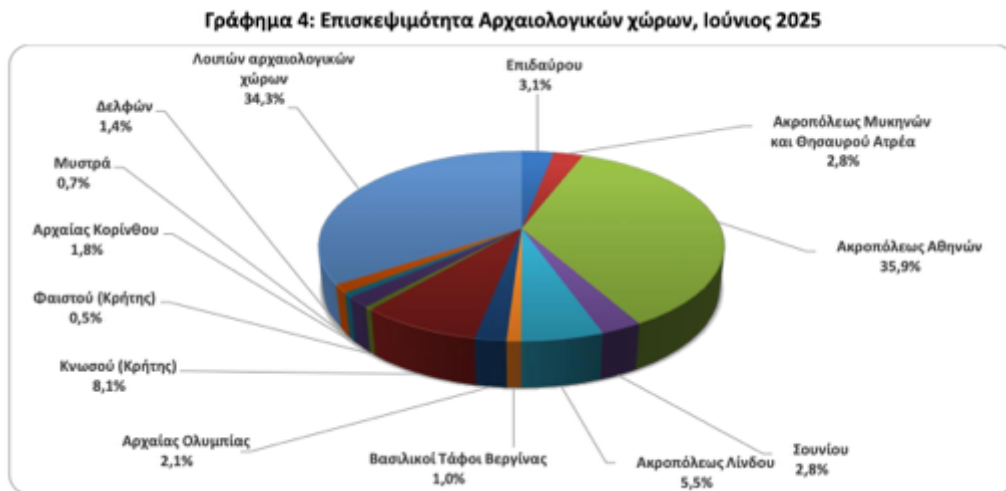
| I. ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ                 |                  |                  |                    |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Μουσεία - Αρχαιολογικοί Χώροι         | 2024             | 2025             | Μεταβολή 2025/2024 |
| <b>Γενικό σύνολο επισκεπτών (Α+Β)</b> | <b>2.236.307</b> | <b>2.146.001</b> | <b>-4,0%</b>       |
| <b>Α. Μουσεία (Γ+Ε)</b>               | <b>698.275</b>   | <b>660.338</b>   | <b>-5,4%</b>       |
| Μουσείο Ακρόπολης <sup>(2)</sup>      | 246.932          | 221.714          | -10,2%             |
| Εθνικό Αρχαιολογικό                   | 60.184           | 63.824           | 6,0%               |
| Αρχαίας Ολυμπίας <sup>(3)</sup>       | 34.420           | 34.071           | -1,0%              |
| Παλάτι Ιπποτών (Ρόδου) <sup>(2)</sup> | 43.967           | 35.375           | -19,5%             |
| Ηρακλείου (Κρήτης)                    | 42.773           | 43.704           | 2,2%               |
| Λευκού Πύργου                         | 18.937           | 14.901           | -21,3%             |
| Δελφών <sup>(3)</sup>                 | 43.463           | 37.703           | -13,3%             |
| Λοιπών μουσείων                       | 207.599          | 209.046          | 0,7%               |
| <b>Β. Αρχαιολογικοί χώροι (Δ+Ζ)</b>   | <b>1.538.032</b> | <b>1.485.663</b> | <b>-3,4%</b>       |
| Επιδαύρου                             | 49.464           | 45.341           | -8,3%              |
| Ακροπόλεως Μυκηνών και Θησαυρού Ατρέα | 46.011           | 41.804           | -9,1%              |
| Ακροπόλεως Αθηνών                     | 525.103          | 533.787          | 1,7%               |
| Σουνίου                               | 45.629           | 41.166           | -9,8%              |
| Ακροπόλεως Λίνδου                     | 87.900           | 81.328           | -7,5%              |
| Βασιλικοί Τάφοι Βεργίνας              | 17.271           | 14.225           | -17,6%             |
| Αρχαίας Ολυμπίας <sup>(1)(3)</sup>    | 34.458           | 31.119           | -9,7%              |
| Κνωσού (Κρήτης)                       | 118.874          | 120.911          | 1,7%               |
| Φαιστού (Κρήτης)                      | 9.085            | 8.128            | -10,5%             |
| Αρχαίας Κορίνθου                      | 24.509           | 26.355           | 7,5%               |
| Μυστρά                                | 12.181           | 11.134           | -8,6%              |
| Δελφών <sup>(3)</sup>                 | 22.855           | 20.564           | -10,0%             |
| Λοιπών αρχαιολογικών χώρων            | 544.692          | 509.801          | -6,4%              |





Όπως προκύπτει από τους πίνακες της ΕΛΣΤΑΤ , για τον Αρχαιολογικό χώρο του Μυστρά η επισκεψιμότητα σημείωσε πτώση κατά 8,6%. Αλλά παραμένει ο 11<sup>ος</sup> πιο επισκέψιμος αρχαιολογικός χώρος της χώρας.

Παρακάτω φαίνεται σε γράφημα η επισκεψιμότητα των μεγαλύτερων Αρχαιολογικών χώρων τον Ιούνιο του 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 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.

Παραδοχές για πωλητήριο

- Μας προσκομίστηκαν στοιχεία επισκεψιμότητας και εσόδων του υφιστάμενου πωλητηρίου κατά το 2024-2025, συνεπώς λαμβάνοντας υπόψη αυτά, την επισκεψιμότητα του χώρου κατά τα δύο τελευταία έτη και λαμβάνοντας τον μέσο όρο για τα προβλεπόμενα μεγέθη του 2026, καταλήγουμε στη εκτιμώμενη επισκεψιμότητα του νέου πωλητηρίου για το 2026.
- Η μέση κατανάλωση €/άτομο στο πωλητήριο προκύπτει βάσει των προσκομιθέντων στοιχείων για το 2025 και των προβλέψεων για το 2026.
- 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 25-30% του λειτουργικού κέρδους.

Συνεπώς προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.

| ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΥΣΤΡΑ για πωλητήριο               |        |       |        |        |        |        |        |         |        |        |       |       |                |
|--|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------|-------|----------------|
|  | ΙΑΝ    | ΦΕΒΡ  | ΜΑΡΤ   | ΑΠΡ    | ΜΑΪΟΣ  | ΙΟΥΝ   | ΙΟΥΛ   | ΑΥΓ     | ΣΕΠΤ   | ΟΚΤ    | ΝΟΕ   | ΔΕΚ   | ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL) |
| επισκεψιμότητα 2024<br>ΕΛΣΤΑΤ                          | 2.885  | 3.353 | 8.812  | 25.466 | 20.105 | 12.181 | 13.351 | 19.463  | 18.329 | 19.153 | 6.590 | 4.101 | 153.789        |
| %αύξησης<br>επισκεψιμότητας<br>ΕΛΣΤΑΤ                  | 36,50% | 8,35% | 25,93% | 11,65% | 14,18% | -8,60% | 17,22% | -22,04% | 0,00%  | 0,00%  | 0,00% | 0,00% |                |
| επισκεψιμότητα 2025<br>ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις<br>Σεπτ-Δεκ) | 3.938  | 3.633 | 11.097 | 22.500 | 17.254 | 11.134 | 11.052 | 15.174  | 18.329 | 19.153 | 6.590 | 4.101 | 143.955        |





|   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                  |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------|
| επισκεψιμότητα χώρου προβλέψεις 2026                        | 3.412      | 3.493      | 9.955      | 23.983     | 18.680     | 11.658     | 12.202     | 17.319     | 18.329     | 19.153     | 6.590      | 4.101      | <b>148.872</b>   |
| % επισκεπτών που αγοράζουν από το πωλητήριο προβλέψεις 2026 | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      | 3,00%      |                  |
| μέση κατανάλωση/επισκέπτη προβλέψεις 2026                   | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 | €<br>11,00 |                  |
| έσοδα από πωλήσεις  | €<br>1.126 | €<br>1.153 | €<br>3.285 | €<br>7.914 | €<br>6.164 | €<br>3.847 | €<br>4.026 | €<br>5.715 | €<br>6.049 | €<br>6.320 | €<br>2.175 | €<br>1.353 | <b>€ 49.128</b>  |
| κόστος πωληθέντων 25% * εσόδων                              | €<br>281   | €<br>288   | €<br>821   | €<br>1.979 | €<br>1.541 | €<br>962   | €<br>1.007 | €<br>1.429 | €<br>1.512 | €<br>1.580 | €<br>544   | €<br>338   | <b>€ 12.282</b>  |
| λειτουργικά έξοδα 40% * εσόδων                              | €<br>450   | €<br>461   | €<br>1.314 | €<br>3.166 | €<br>2.466 | €<br>1.539 | €<br>1.611 | €<br>2.286 | €<br>2.419 | €<br>2.528 | €<br>870   | €<br>541   | <b>€ 19.651</b>  |
| <b>ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ<br/>ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ<br/>ΕΒΙΤΔΑ</b>      | €<br>394   | €<br>403   | €<br>1.150 | €<br>2.770 | €<br>2.157 | €<br>1.346 | €<br>1.409 | €<br>2.000 | €<br>2.117 | €<br>2.212 | €<br>761   | €<br>474   | <b>€ 17.195</b>  |
| <b>ΕΤΗΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ<br/>ΑΞΙΑ 25% * ΕΒΙΤΔΑ</b>               |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | <b>€ 4.299</b>   |
| <b>ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ</b>                                      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | <b>€<br/>358</b> |

| <b>ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΥΣΤΡΑ για αναψυκτήριο</b>             |        |       |        |        |        |        |        |         |        |        |       |       |                |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------|-------|----------------|
|   | ΙΑΝ    | ΦΕΒΡ  | ΜΑΡΤ   | ΑΠΡ    | ΜΑΪΟΣ  | ΙΟΥΝ   | ΙΟΥΛ   | ΑΥΓ     | ΣΕΠΤ   | ΟΚΤ    | ΝΟΕ   | ΔΕΚ   | ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL) |
| επισκεψιμότητα 2024 ΕΛΣΤΑΤ                                    | 2.885  | 3.353 | 8.812  | 25.466 | 20.105 | 12.181 | 13.351 | 19.463  | 18.329 | 19.153 | 6.590 | 4.101 | <b>153.789</b> |
| % αύξησης επισκεψιμότητας ΕΛΣΤΑΤ                              | 36,50% | 8,35% | 25,93% | 11,65% | 14,18% | -8,60% | 17,22% | -22,04% | 0,00%  | 0,00%  | 0,00% | 0,00% |                |
| επισκεψιμότητα 2025 ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις Σεπτ-Δεκ)              | 3.938  | 3.633 | 11.097 | 22.500 | 17.254 | 11.134 | 11.052 | 15.174  | 18.329 | 19.153 | 6.590 | 4.101 | <b>143.955</b> |
| επισκεψιμότητα χώρου προβλέψεις 2026                          | 3.412  | 3.493 | 9.955  | 23.983 | 18.680 | 11.658 | 12.202 | 17.319  | 18.329 | 19.153 | 6.590 | 4.101 | <b>148.872</b> |
| % επισκεπτών που αγοράζουν από το αναψυκτήριο προβλέψεις 2026 | 8%     | 8%    | 8%     | 8%     | 8%     | 8%     | 8%     | 8%      | 8%     | 8%     | 8%    | 8%    |                |





|  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |             |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| μέση<br>κατανάλωση/επισκέπτη<br>προβλέψεις 2026        | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  | €<br>4,00  |             |
| έσοδα από πωλήσεις                                     | €<br>1.092 | €<br>1.118 | €<br>3.185 | €<br>7.675 | €<br>5.977 | €<br>3.730 | €<br>3.904 | €<br>5.542 | €<br>5.865 | €<br>6.129 | €<br>2.109 | €<br>1.312 | €<br>47.639 |
| κόστος πωληθέντων<br>25% * εσόδων                      | €<br>273   | €<br>279   | €<br>796   | €<br>1.919 | €<br>1.494 | €<br>933   | €<br>976   | €<br>1.385 | €<br>1.466 | €<br>1.532 | €<br>527   | €<br>328   | €<br>11.910 |
| λειτουργικά έξοδα 40%<br>* εσόδων                      | €<br>437   | €<br>447   | €<br>1.274 | €<br>3.070 | €<br>2.391 | €<br>1.492 | €<br>1.562 | €<br>2.217 | €<br>2.346 | €<br>2.452 | €<br>844   | €<br>525   | €<br>19.056 |
| <b>ΚΕΡΔΗ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ<br/>ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ<br/>ΕΒΙΤΔΑ</b> | €<br>382   | €<br>391   | €<br>1.115 | €<br>2.686 | €<br>2.092 | €<br>1.306 | €<br>1.367 | €<br>1.940 | €<br>2.053 | €<br>2.145 | €<br>738   | €<br>459   | €<br>16.674 |
| <b>ΕΤΗΣΙΑ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ<br/>ΑΞΙΑ 25% * ΕΒΙΤΔΑ</b>          |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | €<br>4.168  |
| <b>ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ</b>                                 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | €<br>347    |

### 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

- νεόδμητες κατασκευές

#### Μειονεκτήματα ακινήτου

- μακροχρόνια μίσθωση που εγκυμονεί το κίνδυνο υπαναχώρησης του μισθωτή και αδυναμία πληρωμών
- υπάρχει ήδη ένα ακόμη πωλητήριο στον χώρο

#### 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 θα είναι της τάξης των 350 € για το πωλητήριο και 350 € για το αναψυκτήριο.

**Ολογράφως: τριακόσια πενήντα ευρώ για το αναψυκτήριο και τριακόσια πενήντα ευρώ για το πωλητήριο**

**Πιττού Μαρία**

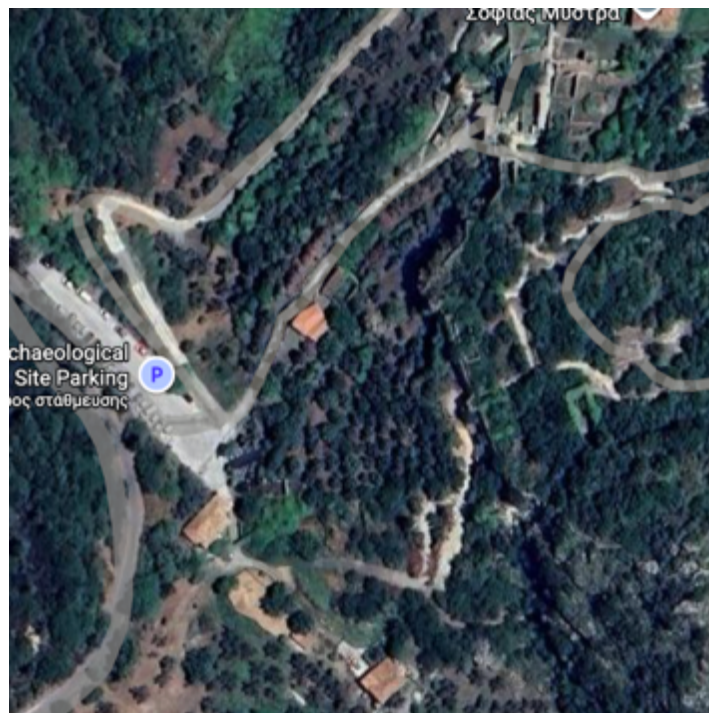
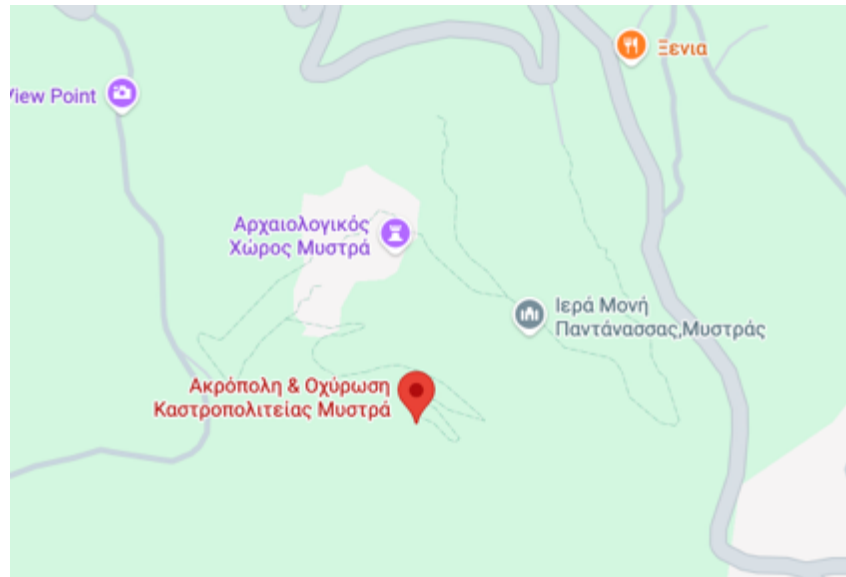
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων

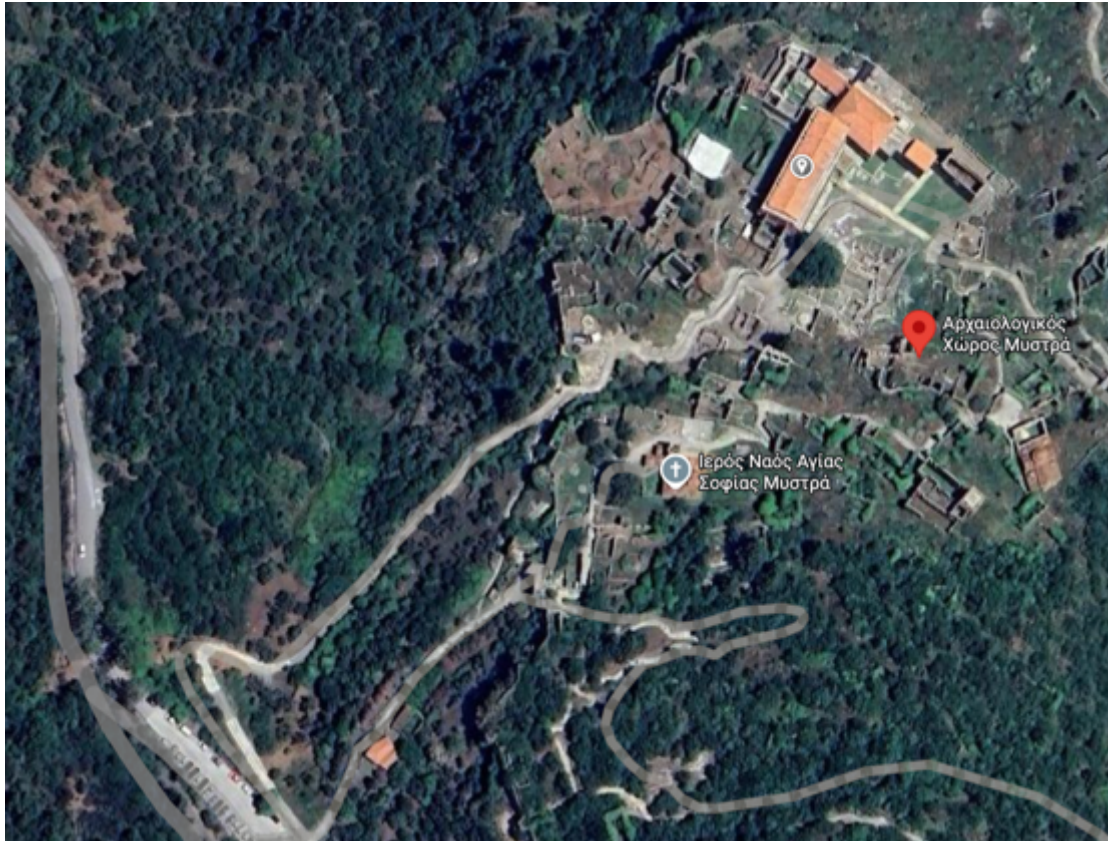




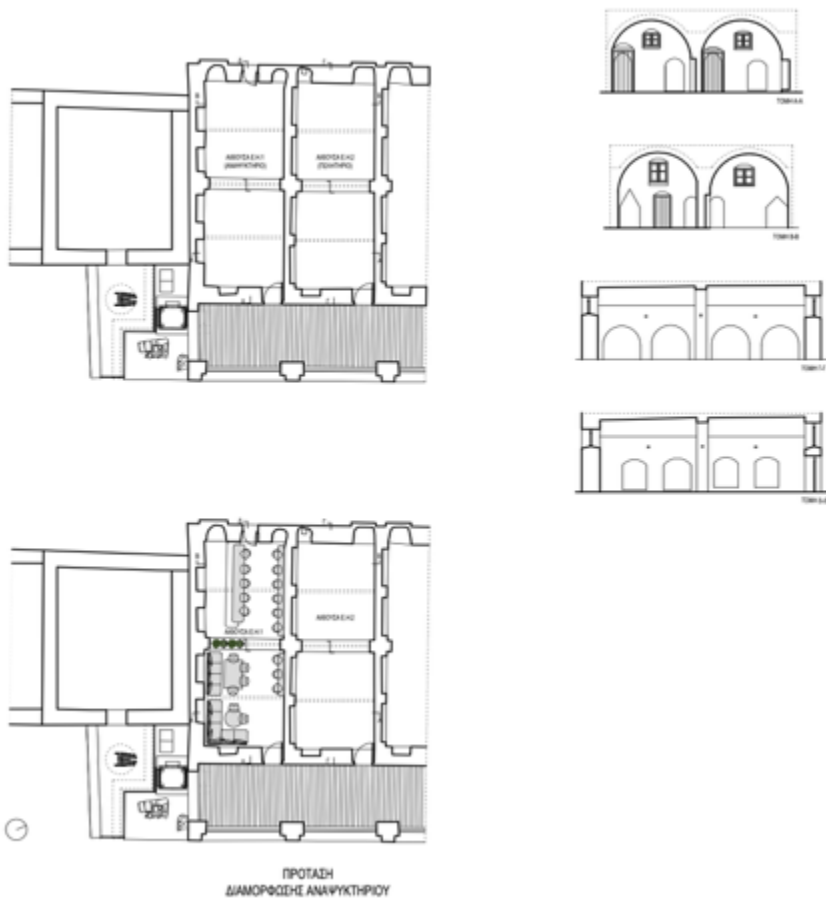
## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ





Κτίριο Ε.pdf





## 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

