

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ Ν.Π.Δ.Δ.
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 57 ΑΘΗΝΑ**

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΤΕΜΕΝΟΣ
ΝΤΕΦΤΕΡΝΤΑΡ ΣΤΟ ΝΗΣΙ ΤΗΣ ΚΩ**

Αθήνα, 11 Μαΐου 2026

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ.....	3
1.Β ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	3
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	7
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
5.Α ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ.....	9
5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ.....	11
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ	12
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	13
6.Α ΧΑΡΤΗΣ.....	13
6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ	13

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.A ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του πωλητηρίου που βρίσκεται στο ισόγειο του κτιρίου του τεμένους Ντεφτερνταρ στο κέντρο της πόλης της Κω.

1.B 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 βάσει της Απόφασης Ανάθεσης ΟΔΑΠ/ΓΔ/ΑΤΠΑΠ/363 και της τροποποίησης 3775/16-2-2026.

Η ημερομηνία Σύνταξης της εκτίμησης είναι η 16η Φεβρουαρίου 2026. Η ημερομηνία αναφοράς είναι η 11^η Μαΐου 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.

Για την διεξαγωγή της εκτίμησης μελετήσαμε και λάβαμε υπόψη τα εξής έγγραφα:

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Αργολίδας
- Κάτοψη του πωλητηρίου 5/2024 της μηχανικού Αικατερίνης Κορωναίου

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το τέμενος Ντεφτερνταρ βρίσκεται στο κέντρο της πόλης της Κω, στην πλατεία Ελευθερίας, σε απόσταση λίγων μέτρων από το λιμάνι. Βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο, μεγάλης προβολής και επισκεψιμότητας, απέναντι από το Αρχαιολογικό Μουσείο Κω και 100 μ από την Ακτή Κουντουριώτου.

Η Κως είναι το τρίτο μεγαλύτερο νησί της Δωδεκανήσου σε έκταση μετά τη Ρόδο και την Κάρπαθο και το δεύτερο σε πληθυσμό μετά τη Ρόδο. Η επιφάνεια του νησιού είναι 295,3 τ.χλμ. με ακτογραμμή 112 χιλιομέτρων. Πρωτεύουσα του νησιού είναι

η Κως, όπου είναι και το κυριότερο λιμάνι του νησιού. Απέχει από τον Πειραιά 200 ναυτικά μίλια.

Είναι πλούσιο σε ιστορικά μνημεία νησί και παρουσιάζει αξιόλογο αρχαιολογικό και τουριστικό ενδιαφέρον.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για δώροφο οικοδόμημα κυβικής μορφής, με οκταγωνικό τρούλο που στηρίζεται σε δώδεκα αψίδες. Περιμετρικά, μεγάλα σιδηρόφρακτα παράθυρα με τοξωτή άνω απόληξη διατρυπούν την τοιχοποιία. Διαφορετική όψη παρουσιάζει η βόρεια πλευρά, η οποία φαίνεται να έχει υποστεί νεότερες επεμβάσεις. Διαθέτει έξι παράθυρα, ανά δύο τοποθετημένα κάτω από τόξο, τα οποία όμως δεν απολήγουν σε τόξο όπως αυτά των άλλων πλευρών.

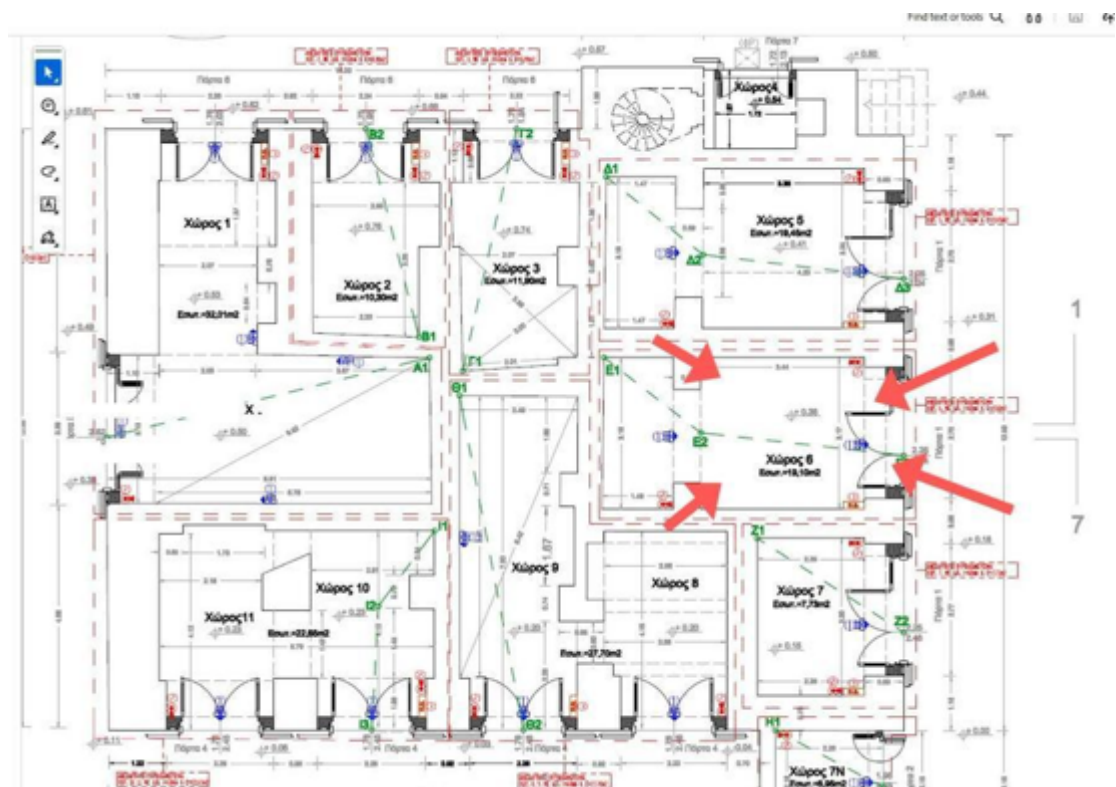
Στον όροφο υπάρχει η τετραγωνική αίθουσα προσευχής. Το ισόγειο είναι χωρισμένο σε πολλούς μικρούς χώρους, ο καθένας από τους οποίους διαθέτει τη δική του έξοδο, περιμετρικά του μνημείου. Οι χώροι αυτοί αρχικά θα πρέπει να χρησίμευαν ως αποθηκευτικοί ή βοηθητικοί, ενώ, ήδη από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, κάποιοι από αυτούς λειτουργούσαν ως καταστήματα.

Το 2017 ο ισχυρός σεισμός που έπληξε το νησί, προκάλεσε σοβαρές υλικές ζημιές στο τέμενος, με αποτέλεσμα να κριθεί κατάλληλο για οποιαδήποτε χρήση. Στο συγκρότημα λειτουργούσαν τότε συνολικά 11 καταστήματα, που ήταν μισθωμένα σε ιδιώτες. Μετά τον σεισμό λοιπόν, οι επιχειρήσεις αναγκάστηκαν να διακόψουν τη λειτουργία τους, μέχρις ότου αποκατασταθούν οι ζημιές στο κτήριο. Σήμερα το κτήριο και τα ισόγεια καταστήματα είναι έτοιμα και οι εργασίες αποκατάστασης έχουν ολοκληρωθεί.

Το πωλητήριο

Το πωλητήριο βρίσκεται στο ισόγειο του Τεμένους Ντεφτερντάρ και έχει πλήρως ανακατασκευαστεί και είναι έτοιμο προς χρήση. Δεν διαθέτει wc. Πρόκειται για το κατάστημα (5) με επιφάνεια 19,10 τμ.

Η κάτοψη του πωλητηρίου



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%

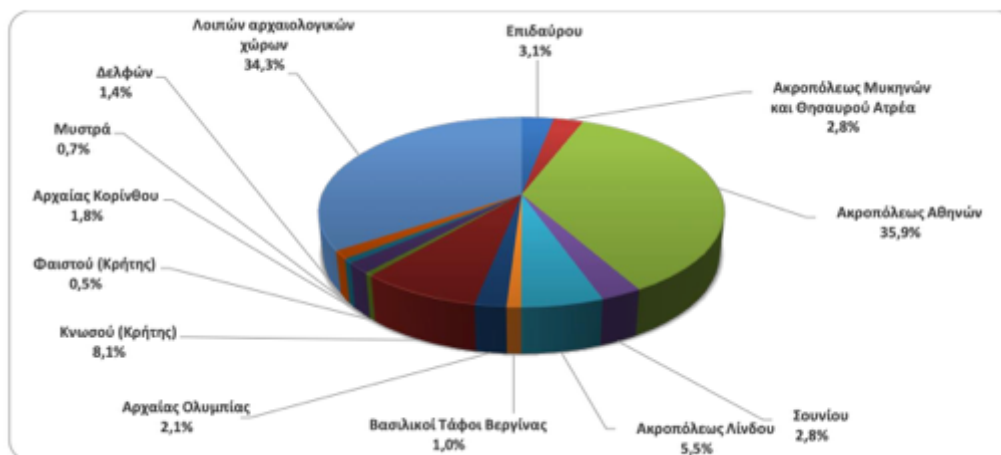
IV. ΕΙΣΠΡΑΞΕΙΣ (σε ευρώ)			
	2024	2025	Μεταβολή 2025/2024
Σύνολο Εισπράξεων (Η+Θ) ⁽⁴⁾	6.622.577	10.221.852	54,3%
Η. Μουσεία ⁽²⁾	1.503.815	3.407.284	126,6%
Θ. Αρχαιολογικοί χώροι	5.118.762	6.814.568	33,1%

Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα των μεγαλύτερων μουσείων και αρχαιολογικών χώρων της χώρας.

I. ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ			
Μουσεία - Αρχαιολογικοί Χώροι	2024	2025	Μεταβολή 2025/2024
Γενικό σύνολο επισκεπτών (Α+Β)	2.236.307	2.146.001	-4,0%
Α. Μουσεία (Γ+Ε)	698.275	660.338	-5,4%
Μουσείο Ακρόπολης ⁽²⁾	246.932	221.714	-10,2%
Εθνικό Αρχαιολογικό	60.184	63.824	6,0%
Αρχαίας Ολυμπίας ⁽³⁾	34.420	34.071	-1,0%
Παλάτι Ιπποτών (Ρόδου) ⁽²⁾	43.967	35.375	-19,5%
Ηρακλείου (Κρήτης)	42.773	43.704	2,2%
Λευκού Πύργου	18.937	14.901	-21,3%
Δελφών ⁽³⁾	43.463	37.703	-13,3%
Λουτιών μουσείων	207.599	209.046	0,7%
Β. Αρχαιολογικοί χώροι (Δ+Ζ)	1.538.032	1.485.663	-3,4%
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 ⁽¹⁾⁽³⁾	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 ⁽³⁾	22.855	20.564	-10,0%
Λοιπών αρχαιολογικών χώρων	544.692	509.801	-6,4%

Παρακάτω φαίνεται σε γράφημα η επισκεψιμότητα των μεγαλύτερων Αρχαιολογικών χώρων τον Ιούνιο του 2025.

Γράφημα 4: Επισκεψιμότητα Αρχαιολογικών χώρων, Ιούνιος 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.

5.Α ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η Μέθοδος Συγκριτικών είναι η πλέον διαδεδομένη και ευρέως αποδεκτή μέθοδος εκτίμησης κατά RICS και TEGOVA και χρησιμοποιείται για τις περισσότερες περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων. Βασίζεται στη συλλογή συγκριτικών στοιχείων για την αγοραία αξία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου και στην εφαρμογή των απαραίτητων προσαρμογών σε σχέση με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος θεωρείται η προτιμητέα και η περισσότερο αξιόπιστη για τα περισσότερα ακίνητα, αλλά προϋποθέτει να βρεθεί επαρκής αριθμός συγκριτικών στοιχείων και στη συνέχεια να γίνουν με τεκμηριωμένο τρόπο οι απαραίτητες αναγωγές αυτών ώστε να μπορούν να συγκριθούν με το υπό εκτίμηση.

Παραδοχές για πωλητήριο

- Δεν μας προσκομίστηκαν στοιχεία επισκεψιμότητας και εσόδων του πωλητηρίου καθώς αυτό δεν λειτουργεί εδώ και αρκετά έτη.
- Η περιοχή είναι άκρως εμπορική και τουριστική και εφόσον αυτό δεν εξυπηρετεί κάποιο συγκεκριμένο μουσείο ή αρχαιολογικό χώρο, θα εκτιμηθεί ως σύνθηρες εμπορικό κατάστημα στην περιοχή με τη μέθοδο των συγκριτικών.

Συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων καταστημάτων

#	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ(€/ΤΜ)	ΠΗΓΗ
1	ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΙΣΟΓΕΙΟ 23 ΤΜ	23,00	350,00	15,22	ΙΔΙΩΤΗΣ
2	ΚΩΣ, Πόλη - Κατάστημα 87τμ σε οικόπεδο 87τμ, ένας χώρος, χρήζει ανακαίνισης, ενεργειακή κλάση Δ, διαμπερές, ενιαίος χώρος, ευκαιρία. Διαμπερές κατάστημα με πρόσοψη τόσο στην οδό Αντιμάχου όσο και σε πεζόδρομο με πάρκο. Ιδανικό για κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστίαση, καφέ κ.λπ.).	87,00	800,00	9,20	0030 6937323900 kosrealestate
3	ΚΩΣ, Πόλη - Κατάστημα 270τμ, ισόγειο, εξαιρετική κατάσταση, τύπος κατασκευής μπετόν, αυτόνομη θέρμανση (ηλεκτρικό ρεύμα), κλιματισμός, μία ανοιχτή θέση parking, ενιαίος χώρος, διαμορφωμένος χώρος, βαμμένο, ύψος οροφής 3.7μ, αποθήκη, κουφώματα αλουμινίου, τύπος δαπέδων πλακάκι, τριφασικό ρεύμα, πυρόσβεση φωλιές, αύλιος χώρος τσιμέντο, εντός σχεδίου, πλησίον πλατεία (έως 100μ), πλησίον στάση λεωφορείου/τρόλεϋ (έως 100μ), πλησίον θάλασσα (έως 1000μ),	270,00	2.500,00	9,26	0030 6937323900 kosrealestate
4	Ενοικιάζεται ισόγειο εμπορικό ακίνητο-κατάστημα 120 στις πόλης Κω, κατάλληλο για ποικίλες εμπορικές χρήσεις .Είναι διαμπερές και έχει πρόσοψη 17,5 μέτρων. Στο κατάστημα ανήκει και η αποκλειστική χρήση της πρασιάς καθ' όλη την έκταση της προβολής του συνολικής επιφανείας	120,00	1.800,00	15,00	Golden Home
				12,17	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ								
#	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/ΤΜ)	ΛΟΓΩ ΜΕΓΕΘΟΥΣ	ΛΟΓΩ ΠΡΟΒΟΛΗΣ	ΛΟΓΩ ΘΕΣΗΣ	ΛΟΓΩ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΛΟΓΩ ΕΛΛΕΙΨΗΣ WC	ΛΟΓΩ ΑΡΧΙΚΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€/ΤΜ)
1	15,22	1,00	1,15	1,15	1,10	0,95	0,90	18,93
2	9,20	1,10	1,20	1,20	1,20	1,00	0,90	15,74
3	9,26	1,10	1,20	1,20	1,20	1,00	0,90	15,84
4	15,00	1,10	1,15	1,15	1,05	0,95	0,90	19,59
Μ.Ο.								17,52

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 με εύκολη πρόσβαση
- πλήρως ανακατασκευασμένο

Μειονεκτήματα ακινήτου

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

Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση επισκεψιμότητας

Απειλές

- μελλοντική μείωση επισκεψιμότητας λόγω ενδεχόμενης νέας πανδημίας

5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ(€/ΤΜ)	ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	19,10	17,00	324,70
ΣΥΝΟΛΟ με στρογγυλοποίηση			300,00

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων θα είναι της τάξης των 300 €.

Ολογράφως: τριακόσια ευρώ

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
6.Α ΧΑΡΤΗΣ**



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ



