

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΧ ΟΛΥΜΠΙΑΣ

1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Ηλείας
- Κάτοψη νέου πωλητηρίου 09.2022 του μηχανικού Αναστάσιου Παπαγεωργίου
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο αρχαιολογικός χώρος της Αρχαίας είναι οικισμός της Πελοποννήσου στην Περιφερειακή Ενότητα Ηλείας. Η Αρχαία Ολυμπία είναι χτισμένη στους πρόποδες βουνού, μέσα στην κοιλάδα όπου ρέει ο Αλφειός ποταμός. Το χωριό, που βρίσκεται πολύ κοντά στον αρχαιολογικό χώρο, σε υψόμετρο 63 μέτρων, απέχει περίπου 23 χλμ. από τον Πύργο. Στο χωριό, υπάρχει πλήθος ξενοδοχείων και εστιατορίων προκειμένου να εξυπηρετούνται οι τουρίστες και οι επισκέπτες που φτάνουν εκεί από διάφορα μέρη του κόσμου για να θαυμάσουν τις αρχαιότητες. Οι κάτοικοι ασχολούνται με τη γεωργία αλλά κυρίως με τον τουρισμό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Σήμερα, αποτελεί την έδρα του Δήμου Αρχαίας Ολυμπίας, ενώ και παλαιότερα αποτελούσε έδρα του ομώνυμου Καποδιστριακού δήμου, μικρότερου σαφώς σε έκταση.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η Ολυμπία καθιερώθηκε στο πανελλήνιο ως το σημαντικότερο θρησκευτικό και αθλητικό κέντρο. Το Αρχαιολογικό Μουσείο Ολυμπίας ενός από τα λαμπρότερα της αρχαιότητας κοιτίδα των Ολυμπιακών Αγώνων. Περιλαμβάνει τη μόνιμη έκθεση ευρημάτων από τις ανασκαφές στον ιερό χώρο της. Από το σύνολο των εκθεμάτων

σημαντικότερη είναι η έκθεση των γλυπτών για την οποία είναι κυρίως γνωστό το μουσείο καθώς και η συλλογή χάλκινων αντικειμένων που είναι η πλουσιότερη στον κόσμο και απαρτίζεται από όπλα, ειδώλια και άλλα αντικείμενα. Το Μουσείο της Ιστορίας των Ολυμπιακών Αγώνων της Αρχαιότητας φιλοξενεί δεκάδες αρχαία έργα που προέρχονται από το Ιερό του Διός της Ολυμπίας αλλά και από άλλα Μουσεία της ελληνικής επικράτειας. Ο αρχαιολογικός χώρος της Ολυμπίας περιλαμβάνει το Ιερό του Δία, με τους ναούς και τα κτήρια που σχετίζονταν άμεσα με τη λατρεία, και διάφορα οικοδομήματα που είχαν κτιστεί γύρω από αυτό, όπως αθλητικές εγκαταστάσεις που χρησιμοποιούνταν για την προετοιμασία και την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων, βοηθητικά κτήρια, χρηστικά και διοικητικά, καθώς και οικοδομήματα κοσμικού χαρακτήρα.

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.

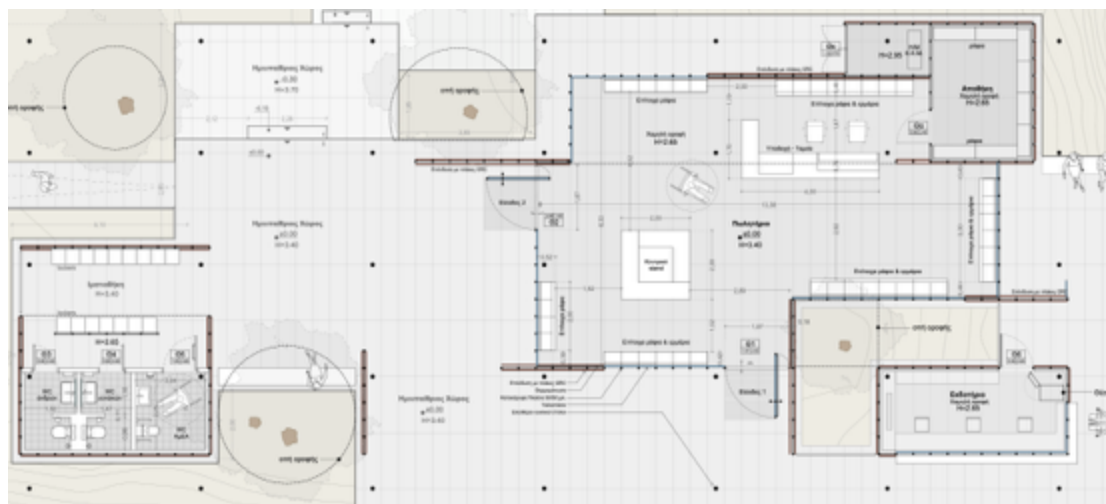
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΟΛΥΜΠΙΑ - 2 ΣΗΜΕΙΑ													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα 2024 ΕΛΣΤΑΤ	1.008	1.690	4.654	48.743	36.791	34.420	35.322	35.298	42.752	34.950	8.054	2.837	286.519
%αύξησης επισκεψιμότητας ΕΛΣΤΑΤ	279,27%	331,12%	259,97%	25,98%	22,58%	1,01%	-5,27%	11,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
επισκεψιμότητα 2025 ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις Σεπτ-Δεκ)	3.823	7.286	16.753	36.079	45.097	34.071	33.460	39.515	42.752	34.950	8.054	2.837	304.677

Το πωλητήριο

Το πωλητήριο της Αρχαίας Ολυμπίας βρίσκεται στο αίθριο πλησίον της εισόδου στο Μουσείο δίπλα στο αναψυκτήριο. Έχει εύκολη πρόσβαση και βρίσκεται σε σημείο προβολής, ενώ έχει άμεση πρόσβαση και στις κοινόχρηστες τουαλέτες του Μουσείου. Λειτουργεί με 10 άτομα προσωπικό καλύπτοντας και τις ανάγκες βοηθητικού πωλητηρίου λυόμενου που βρίσκεται προσωρινά απέναντι από την είσοδο του αρχαιολογικού χώρου.

Στις εγκαταστάσεις του αρχαιολογικού χώρου κτίζεται νέο κτίριο που θα περιλαμβάνει εκδοτήριο, κοινόχρηστα λουτρά ξένων, αποθήκες, ηματιοθήκη και πωλητήριο και λοιπές εγκαταστάσεις όπως φαίνεται παρακάτω. Εκεί το πωλητήριο θα είναι δίπλα ακριβώς στα εκδοτήρια, σε σημείο προβολής, με άμεση πρόσβαση από ασφάλτινη οδό. Το πωλητήριο θα έχει επιφάνεια 97,32 τμ, ύψος 3,40 μ και θα περιλαμβάνει επιπλέον αποθήκη επιφανείας 13,00 τμ. Θα εξυπηρετείται από κοινόχρηστα λουτρά ξένων στο ίδιο κτίριο σε πολύ κοντινή απόσταση.

Η κάτοψη του νέου χώρου πωλητηρίου



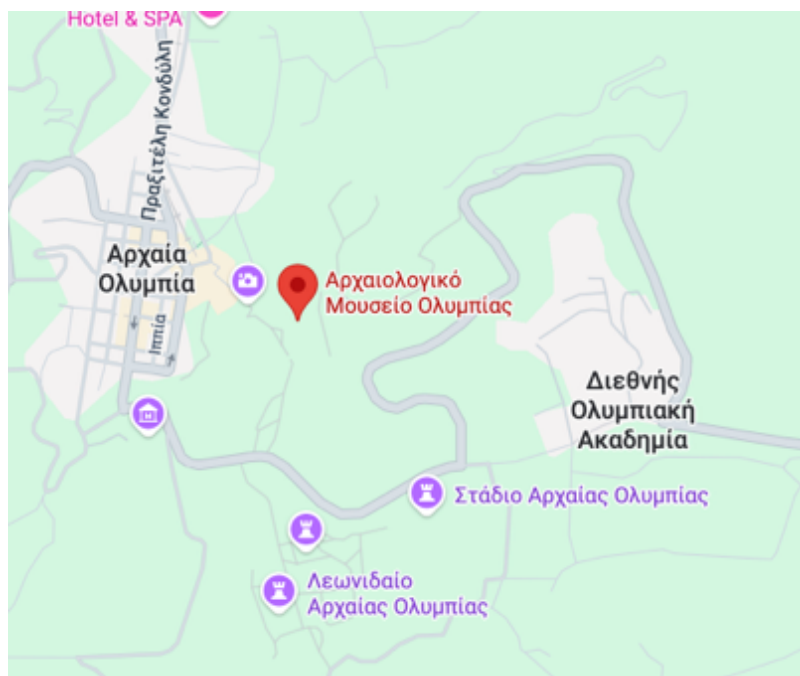
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 3.300 € και για τα 2 πωλητήρια.

Ολογράφως: τρεις χιλιάδες τριακόσια ευρώ

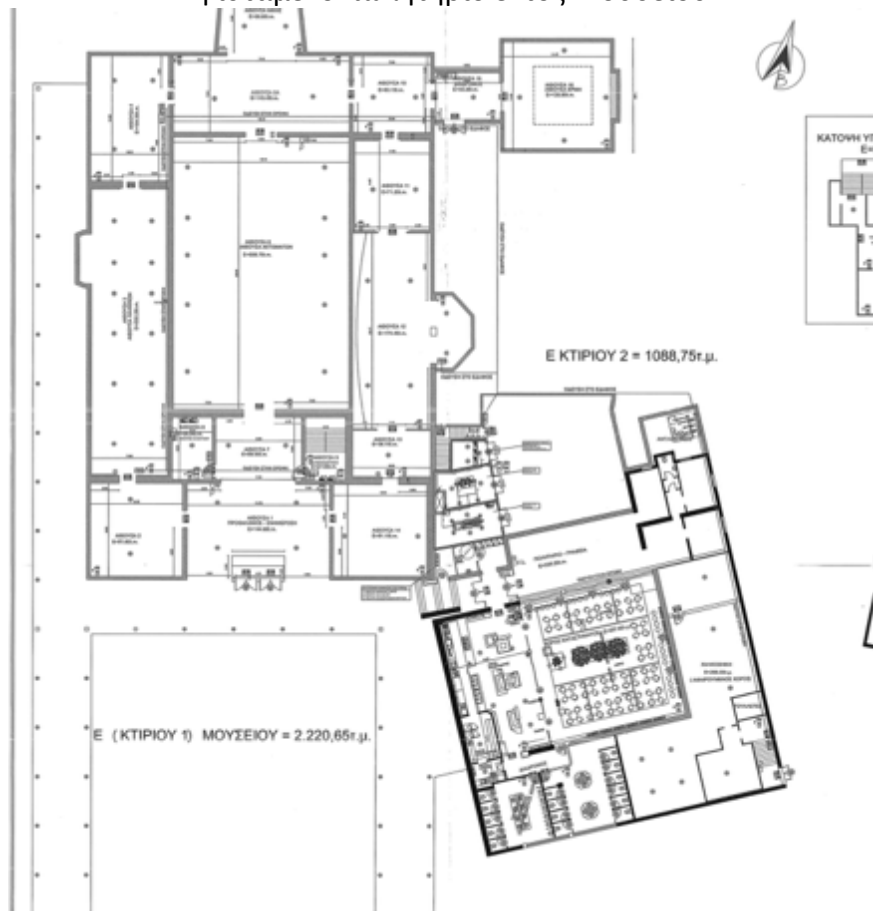
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ

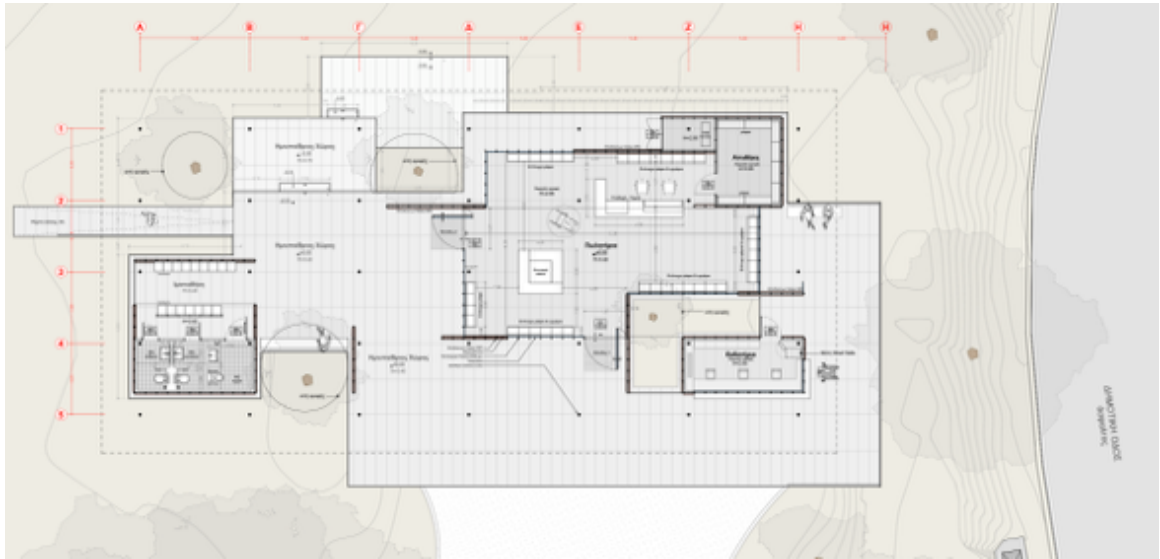




Υφιστάμενο πωλητήριο εντός Μουσείου



Νέο πωλητήριο



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ



Το υφιστάμενο πωλητήριο



Το νέο υπό κατασκευή πωλητήριο





