

# **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΧ ΦΡΟΥΡΙΟ ΚΕΡΚΥΡΑΣ**

## **1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ**

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

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Κέρκυρας
- Κάτοψη πωλητηρίου 09/2024 της μηχανικού Εμμανουέλας Τζεράνη
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

## **2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Το Παλαιό Φρούριο της Κέρκυρας είναι φρούριο χτισμένο πάνω σε μια βραχώδη χερσόνησο με δύο χαρακτηριστικούς λόφους και αποτελεί το ανατολικό άκρο της πόλης. Η θέση της χερσονήσου βρίσκεται ανατολικά από την αρχαία πόλη της «Κόρκυρας», ανάμεσα στον κόλπο της Κέρκυρας στα βόρεια και τον όρμο της Γαρίτσας στα νότια. Βρίσκεται στα ανατολικά από την κεντρική πλατεία της Σπιανάδας.

## **3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Η σημερινή μορφή των οχυρώσεων του Παλαιού Φρουρίου οφείλεται, κυρίως, στα αμυντικά έργα που έγιναν κατά τη διάρκεια της βενετοκρατίας (1386-1797). Μετά την καταστρεπτική τουρκική πολιορκία του 1537, οι Βενετοί εκσυγχρόνισαν εκ νέου τις οχυρώσεις του φρουρίου. Η σύνδεση με την ξηρά επιτεύχθηκε με κινητή γέφυρα. Λίγο αργότερα (β' μισό του 16ου αι.) περιτειχίζεται και το ακρωτήριο Καβοσίδερο στο βορειοανατολικό άκρο της χερσονήσου. Κατά την περίοδο της Αγγλοκρατίας (1814-1864) γίνονται μεγάλης κλίμακας παρεμβάσεις στον χώρο του Παλαιού Φρουρίου με την ανέγερση νέων κτηρίων, κυρίως στρατιωτικού χαρακτήρα.

Σήμερα, το Παλαιό Φρούριο μαζί με το Νέο Φρούριο, την Παλαιά Πόλη της Κέρκυρας και τις λοιπές οχυρώσεις της αποτελούν μνημεία Παγκόσμιας Πολιτιστικής Κληρονομιάς της UNESCO.

### Επισκεψιμότητα

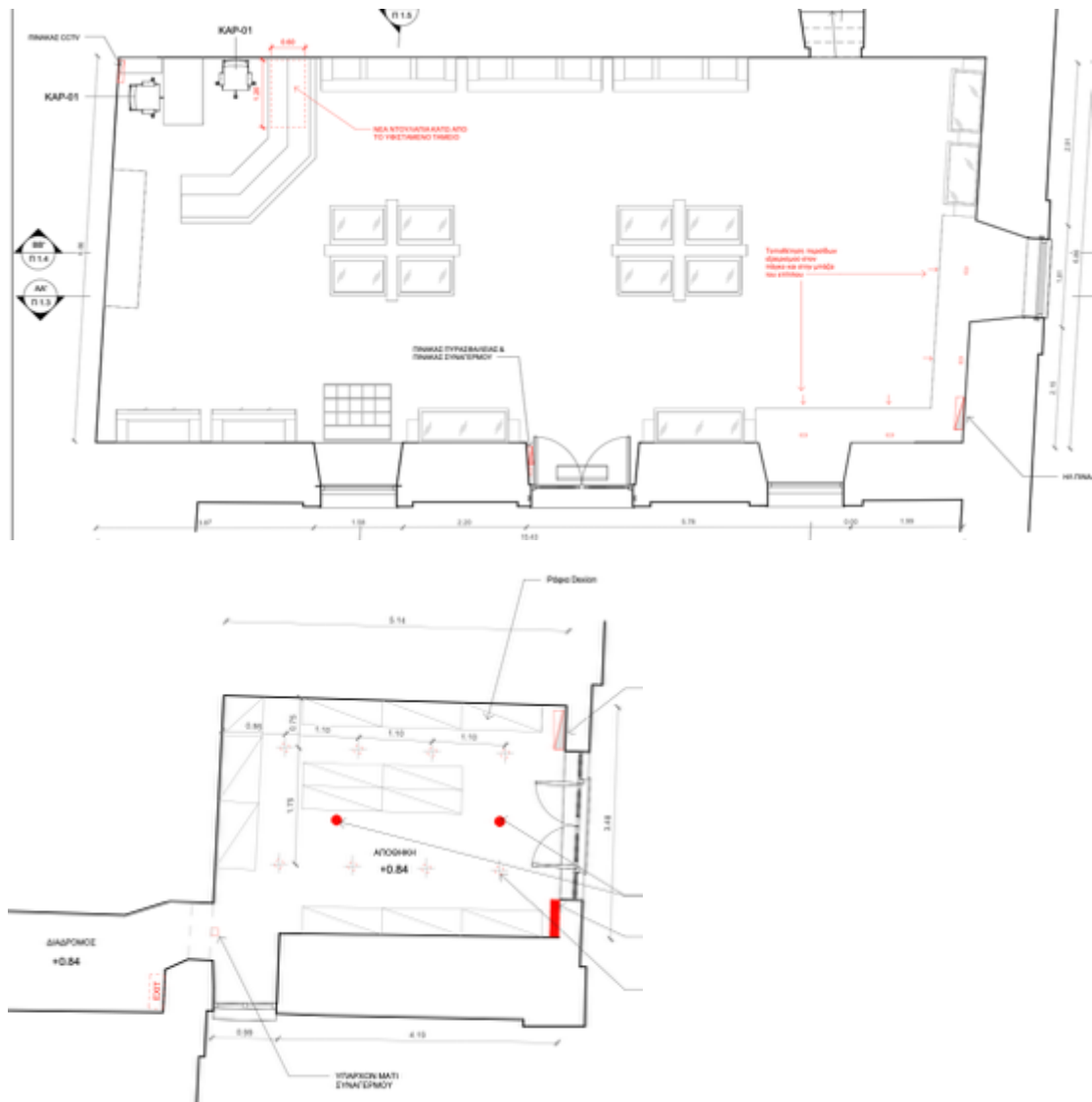
Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα του Αρχαιολογικού χώρου. Τα στοιχεία προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ και αφορούν το έτος 2024 - 2025. Καθώς όμως τα αποτελέσματα επισκεψιμότητας Σεπτεμβρίου με Δεκεμβρίου 2025 δεν έχουν ακόμη δημοσιευτεί, θα κάνουμε κατά παραδοχή χρήση για αυτούς τους μήνες, τα δεδομένα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

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΦΡΟΥΡΙΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα 2024 ΕΛΣΤΑΤ	335	444	4.085	17.250	32.323	39.479	38.826	43.782	45.528	37.203	6.462	1.645	267.362
%αύξησης επισκεψιμότητας ΕΛΣΤΑΤ	501,79%	11,71%	5,58%	54,34%	28,62%	21,26%	15,90%	32,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
επισκεψιμότητα 2025 ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις Σεπτ- Δεκ)	2.016	496	4.313	26.623	41.573	47.871	44.999	57.972	45.528	37.203	6.462	1.645	316.701

### Το πωλητήριο

Το πωλητήριο του Αρχαιολογικού χώρου του Παλαιού Φρουρίου Κέρκυρας βρίσκεται σε σημείο προβολής καθώς όλοι οι επισκέπτες διέρχονται από αυτό και κατά την είσοδο και κατά την έξοδο από το χώρο. Βρίσκεται μετά τη γέφυρα και μετά το πωλητήριο. Έχει άμεση πρόσβαση σε κοινόχρηστες τουαλέτες, λειτουργεί τις ώρες λειτουργίας του χώρου με 5 άτομα προσωπικό και έχει επιφάνεια περί τα 107,25 τμ, σχήμα ορθογώνιο και επιπλέον αποθήκη 22,70 τμ. Βάσει πληροφοριών των διαχειριστών έχει πολύ καλή προβολή, επισκεψιμότητα.

## Η κάτοψη του πωλητηρίου



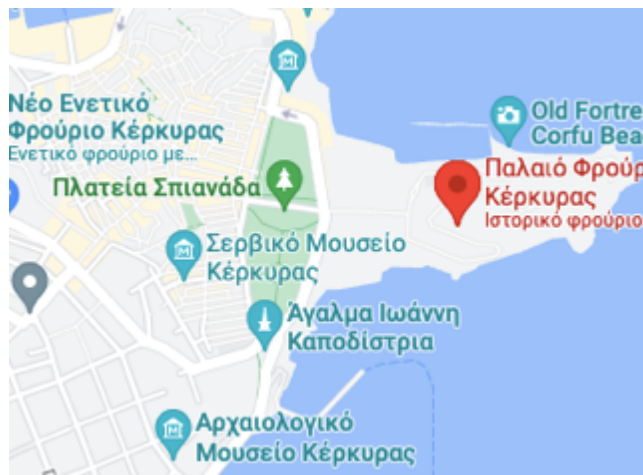
### 5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 550 €.

**Ολογράφως: πεντακόσια πενήντα ευρώ**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ



### 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ







Η κάτοψη του πωλητηρίου

