

# **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΠΑΛΑΤΙ ΜΑΓΙΣΤΡΟΥ & ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΡΟΔΟΥ**

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

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

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Ρόδου
- Κάτοψη πωλητηρίου Παλατιού 11/2023 του μηχανικού Βίκτωρ Ευθυμίου
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

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

Το Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου των ιπποτών ή Καστέλο βρίσκεται στην βορειοδυτική πλευρά της μεσαιωνικής πόλης της Ρόδου στο ψηλότερο σημείο του κάστρου. Η πρόσβαση στο Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου στη Ρόδο γίνεται πεζή, εντός της Μεσαιωνικής Πόλης (στην οδό Ιπποτών). Απέχει 500 μ από το λιμάνι της Ρόδου. Η περιοχή είναι άκρως κεντρική, τουριστική και προβολής.

Η οδός Ιπποτών είναι ο παλαιότερος δρόμος που διατηρείται στην αρχική του μορφή και βρίσκεται στη μεσαιωνική πόλη της Ρόδου. Έχει μήκος 200 περίπου μέτρα και πλάτος έξι μέτρα. Όταν κατασκευάστηκε συνέδεε τον καθεδρικό ναό της Παναγίας του Κάστρου με το παλάτι του μεγάλου Μάγιστρου. Σήμερα η οδός των Ιπποτών ξεκινά από την πλατεία του αρχαιολογικού μουσείου και καταλήγει στο παλάτι του μεγάλου Μάγιστρου.

## **3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Το Παλάτι του Μεγάλου Μαγίστρου, που αποτελούσε το διοικητικό κέντρο των Ιωαννιτών Ιπποτών, είναι το σημαντικότερο ίσως μνημείο της Ιπποτοκρατίας. Αναστηλώθηκε την περίοδο της Ιταλοκρατίας (δεκαετία του 1930). Στον όροφο

εκτίθενται ψηφιδωτά δάπεδα από μνημεία της Κω και μεσαιωνικά έπιπλα, ενώ στο ισόγειο φιλοξενούνται δύο μόνιμες εκθέσεις μέσα από τις οποίες σκιαγραφείται η ιστορία της πόλης της Ρόδου, από την ίδρυσή της (408 π.Χ.) έως την κατάληψή της από τους Οθωμανούς (1522).

### Επισκεψιμότητα

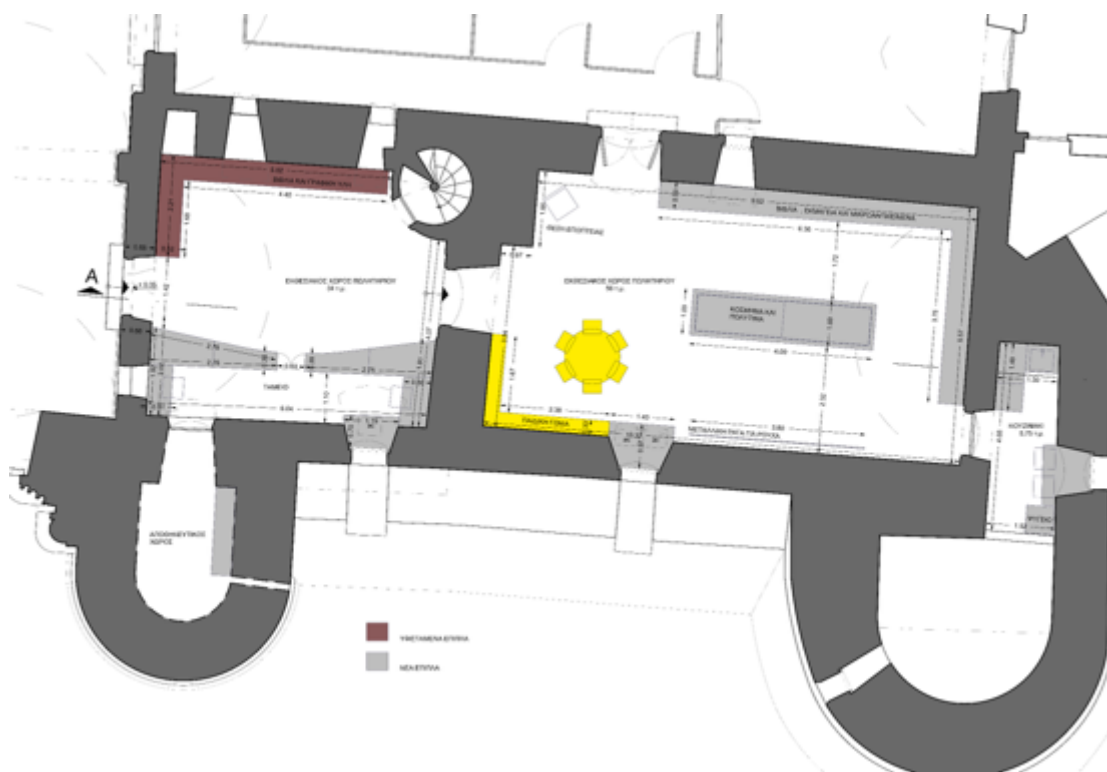
Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα του Αρχαιολογικού χώρου. Τα στοιχεία προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ και αφορούν το έτος 2024 - 2025. Καθώς όμως τα αποτελέσματα επισκεψιμότητας Σεπτεμβρίου με Δεκεμβρίου 2025 δεν έχουν ακόμη δημοσιευτεί, θα κάνουμε κατά παραδοχή χρήση για αυτούς τους μήνες, τα δεδομένα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

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΠΑΛΑΤΙ ΜΑΓΙΣΤΡΟΥ													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα 2024 ΕΛΣΤΑΤ	2.737	3.236	8.495	30.444	41.797	43.967	55.835	59.339	58.124	50.497	11.038	4.629	370.138
%αύξησης επισκεψιμότητας ΕΛΣΤΑΤ	- 59,34%	- 56,12%	- -7,43%	- -18,05%	- -15,66%	- -19,54%	- -27,39%	- 20,89%	- 0,00%	- 0,00%	- 0,00%	- 0,00%	
επισκεψιμότητα 2025 ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις Σεπτ-Δεκ)	1.113	5.052	7.864	24.948	35.250	35.375	40.542	46.943	58.124	50.497	11.038	4.629	321.375

## Το πωλητήριο

Το πωλητήριο του Αρχαιολογικού χώρου του παλατιού του Μαγίστρου βρίσκεται σε σημείο προβολής στην κεντρική είσοδο στον χώρο. Περιλαμβάνει δύο συνενωμένους ορθογώνιους χώρους με επιφάνεια 34 τμ και 56 τμ αντίστοιχα, σχήμα ορθογωνικό, με αποθηκευτικό χώρο και κουζινάκι επιφανείας 5,75 τμ. Εξυπηρετείται από το κοινόχρηστο λουτρό ξένων και βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης. Λειτουργεί τις ώρες λειτουργίας του χώρου με 7 άτομα προσωπικό. Βάσει πληροφοριών των διαχειριστών έχει πολύ καλή προβολή, επισκεψιμότητα.

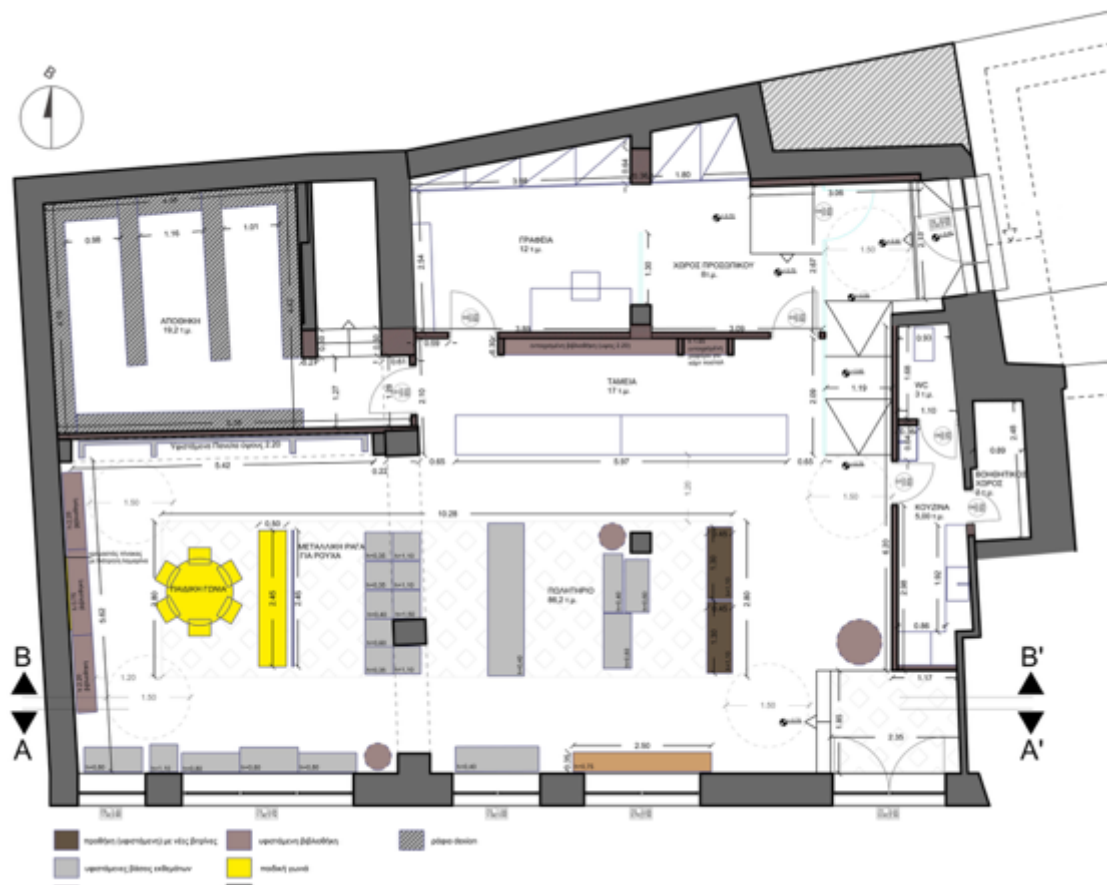
Η κάτοψη του πωλητηρίου του Παλατιού του Μαγίστρου



Το πωλητήριο της Μεσαιωνικής πόλης στην οδό Ιπποτών είναι κλειστό από το 2024. Καταλαμβάνει το χώρο του πρώην καταστήματος της τράπεζας Alpha bank το οποίο βρίσκεται σε φάση ανακατασκευής. Βάσει της πρότασης αρχιτεκτονικής κάτοψης, θα

περιλαμβάνει εκθεσιακό χώρο, γραφεία, χώρο προσωπικού, κουζινάκι, αποθήκη και δικό του λουτρό για τους επισκέπτες. Θα έχει πολυγωνικό σχήμα και επιφάνεια πωλητηρίου 86,20 τμ, αποθήκης 19,20 τμ, γραφεία 12,00 τμ, χώρο προσωπικού 8 τμ, λουτρό ξένων 3 τμ, βοηθητικό χώρο 2 τμ, και κουζίνα 5 τμ.

Η κάτοψη του υπό ανακατασκευή πωλητηρίου



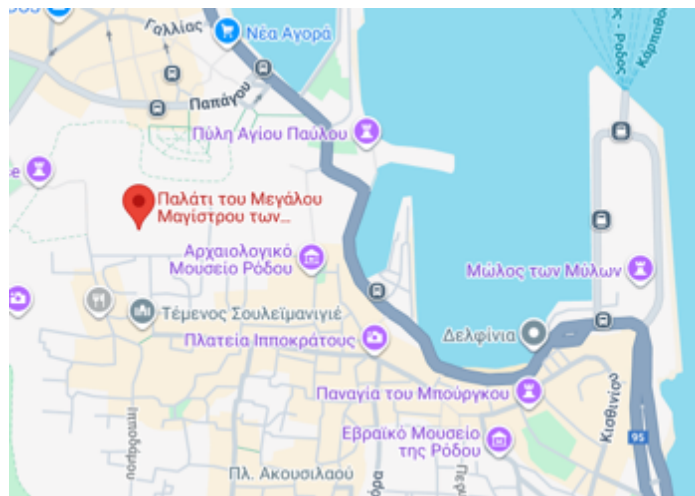
## 5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 1.180 € για καθένα από τα δύο πωλητήρια.

**Ολογράφως: χίλια εκατόν ογδόντα ευρώ για καθένα από τα δύο πωλητήρια**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ

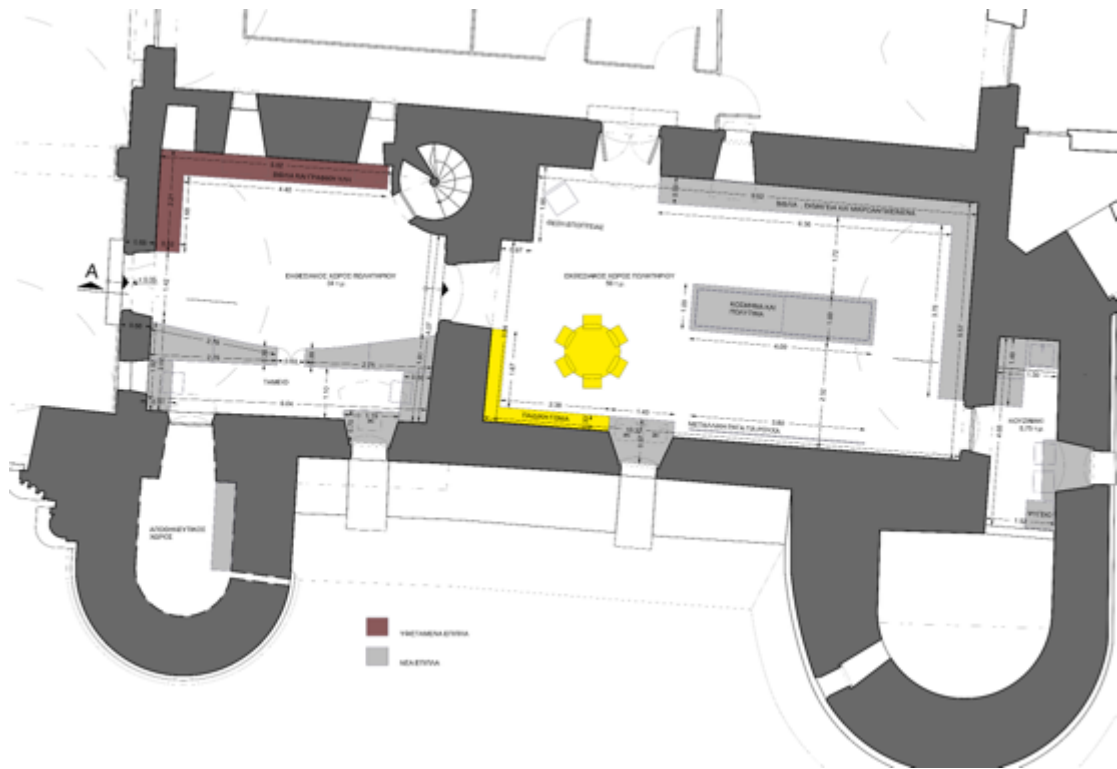


### 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

#### ΠΑΛΑΤΙ ΜΑΓΙΣΤΡΟΥ







ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ



