

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ ΚΑΙ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟ ΑΧ ΜΥΣΤΡΑ

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 Ταΰγétου. 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. Έτσι προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΥΣΤΡΑ													
	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	153.789
%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	143.955

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.

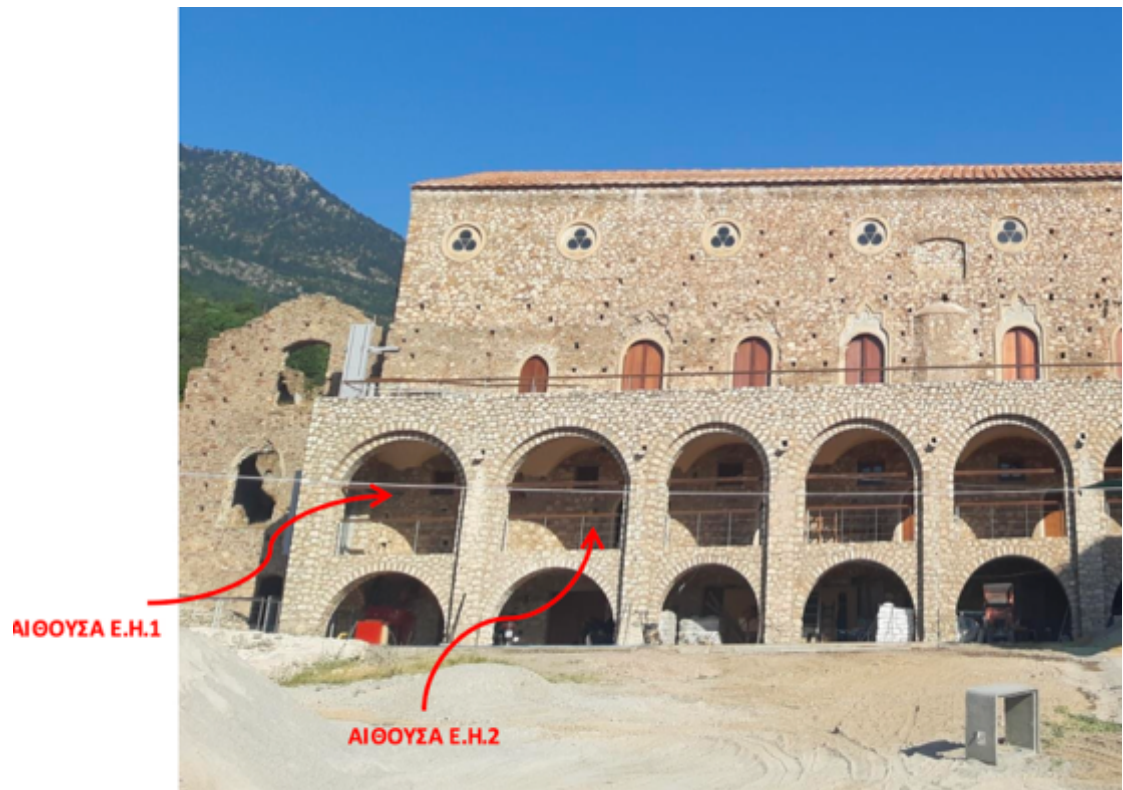
Το αναψυκτήριο

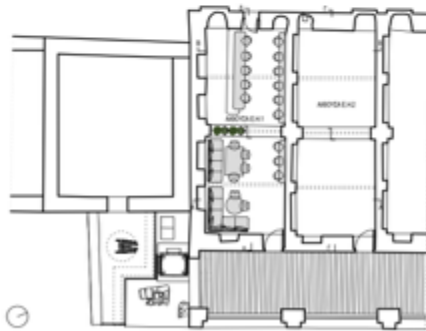
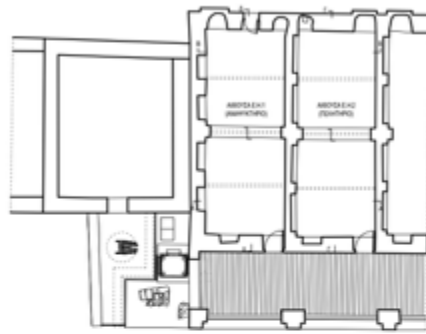
Το αναψυκτήριο δεν έχει οριοθετηθεί επακριβώς προς το παρόν καθώς στα προσκομιθέντα στοιχεία προτίνονται τρεις πιθανοί χώροι για αυτό στο συγκρότημα του Παλατιού των Δεσποτών και ειδικότερα στο κτίριο Δ, στο κτίριο Ε και στο κτίριο Λάσκαρη όπως αυτά παρουσιάζονται παρακάτω.

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 παλαιολόγειας πτέρυγας, προσβάσιμο από θύρα στη νότια στενή πλευρά του μέσω του αποκατεστημένου εξώστη, εγγύτητα στο αναβατήριο που έχει εγκατασταθεί στο παλάτι.

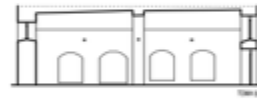
Ο χώρος εμβαδού 40,00τ.μ. περίπου, διαθέτει και δεύτερη βοηθητική θύρα στη βόρεια στενή πλευρά. Στο εσωτερικό του μπορεί να φιλοξενήσει ευάριθμα τραπεζοκαθίσματα. Ο χώρος είναι, ομοίως, εξασφαλισμένος στατικά και διαθέτει τις απαιτούμενες Η/Μ υποδομές, με δυνατότητα εγκατάστασης ανεξάρτητου μετρητή παροχής 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,

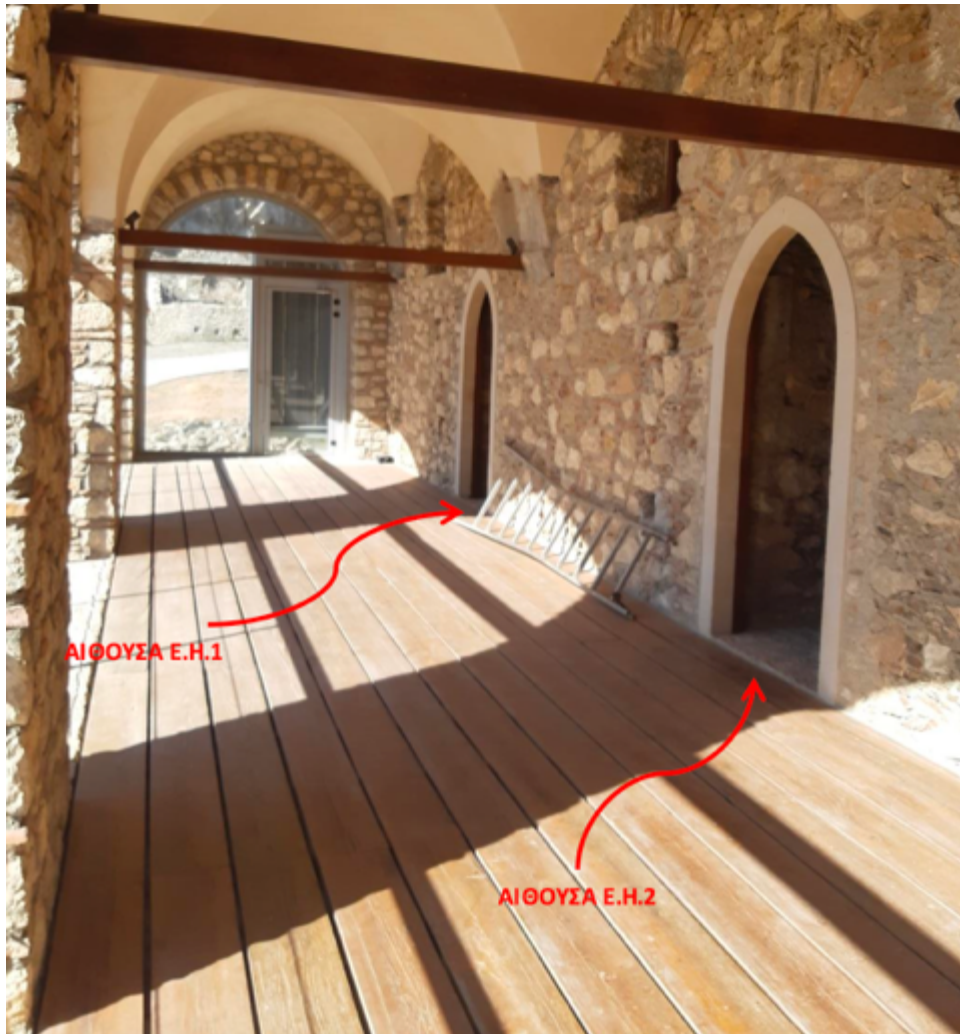
ένα αψίδωμα δίπλα στη θύρα στη νότια πλευρά, μία εστία τζακιού και μία μικρή κόγχη, με εξαίρεση το 1ο διαμέρισμα που διαθέτει και μία μικρή θύρα ανάμεσα στην εστία και την κόγχη.





ΠΡΟΤΑΣΗ
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ





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 μεσαίας 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.

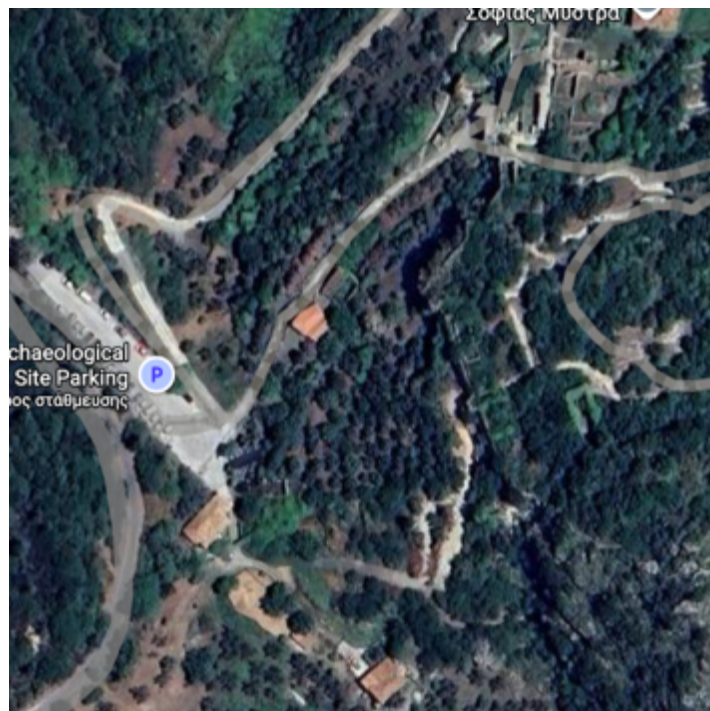
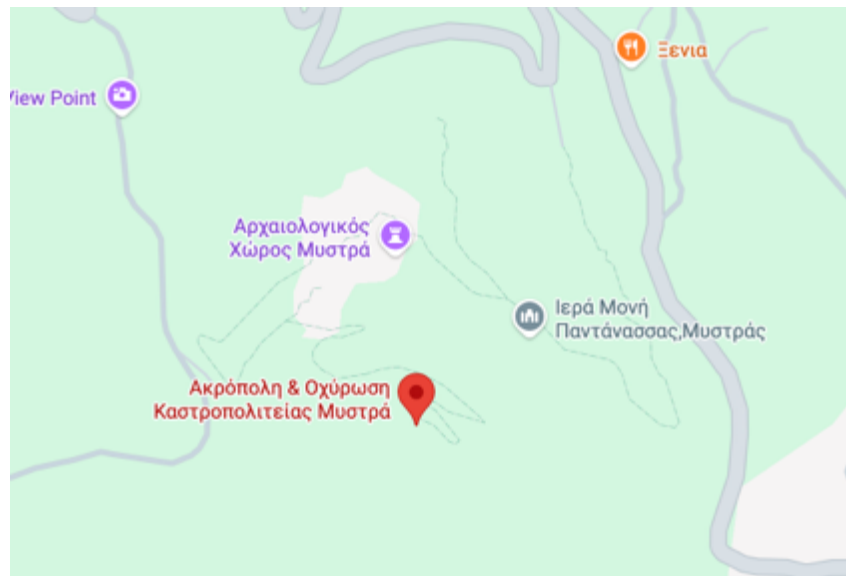


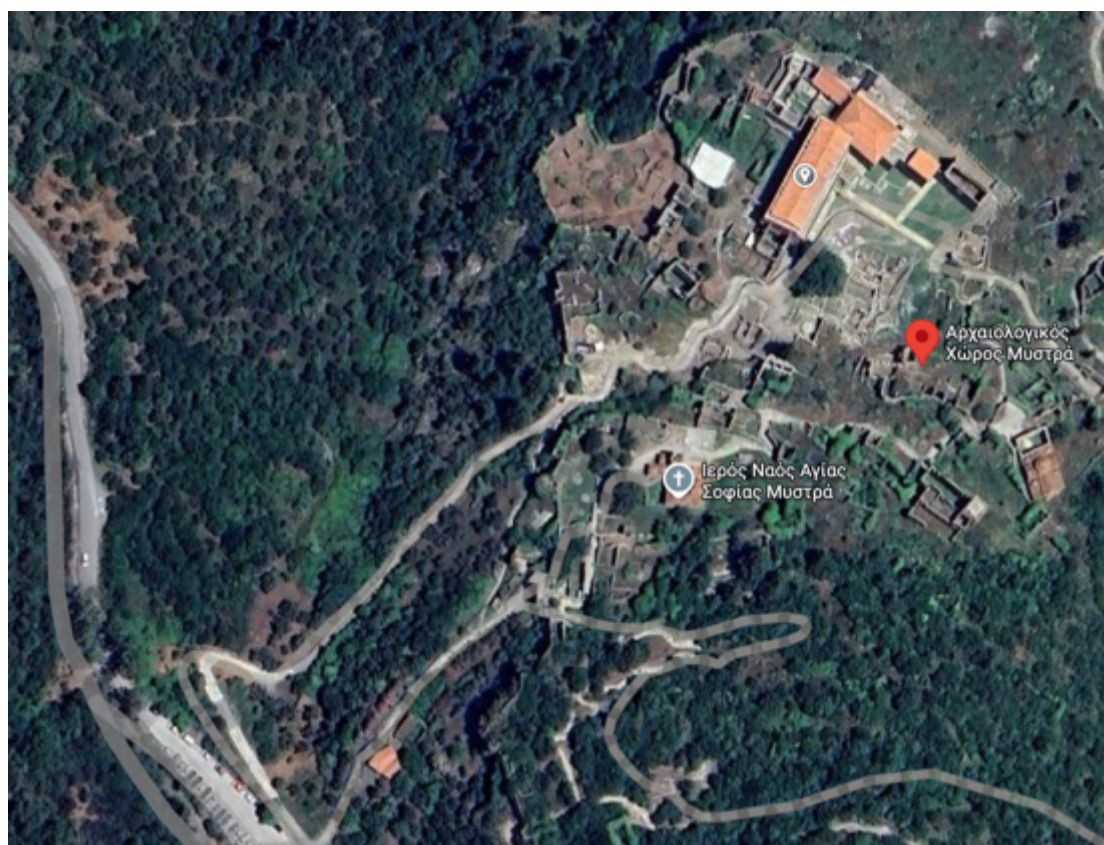
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

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.

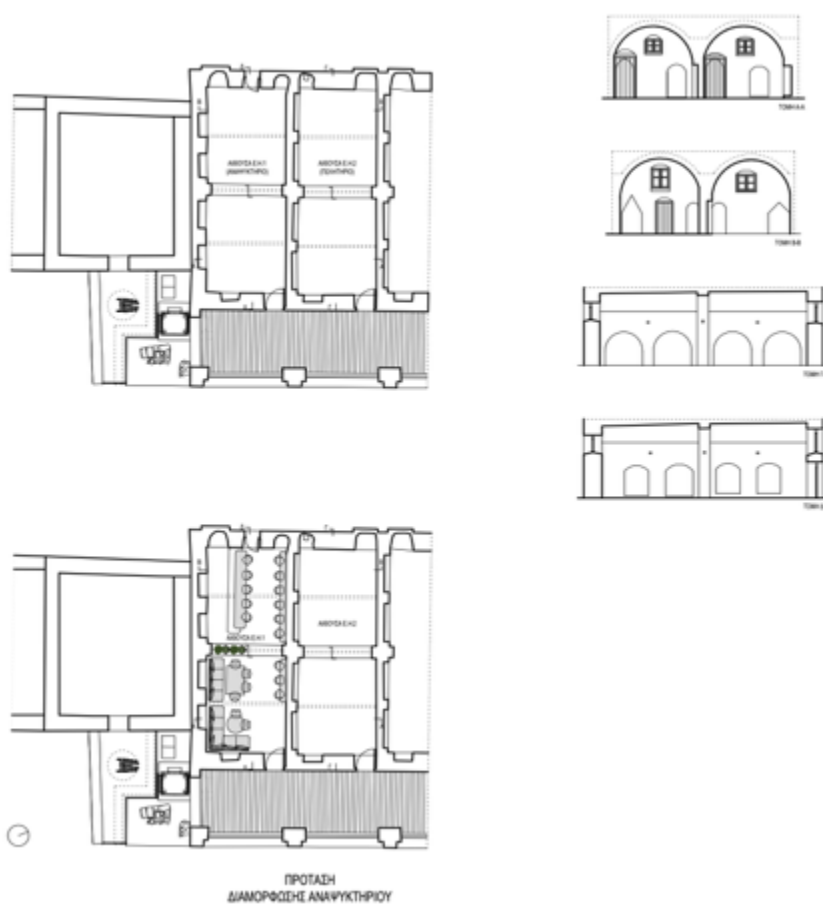
Ολογράφως: τριακόσια πενήντα ευρώ για το αναψυκτήριο και τριακόσια πενήντα ευρώ για το πωλητήριο

6.Α ΧΑΡΤΗΣ





Κτίριο Ε.pdf



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

