

## **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΧ ΔΕΛΦΩΝ**

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

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

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Φωκίδας
- Κάτοψη του πωλητηρίου 02/2024 του μηχανικού Νεκτάριου Φωτόπουλου
- Κάτοψη του νέου πωλητηρίου 06/2024 του μηχανικού Αναστάσιου Παπαγεωργίου
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

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

Ο αρχαιολογικός χώρος των Δελφών βρίσκεται σε απόσταση 400μ. από το σύγχρονο χωριό των Δελφών στον δρόμο Αράχωβας-Άμφισσας-Ιτέας. Οι Δελφοί είναι μια περιοχή με έντονη τουριστική κίνηση, αφού αποτελεί μνημείο παγκόσμιας κληρονομιάς της UNESCO. Εκτός του αρχαιολογικού χώρου και του μουσείου, υπάρχει το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο και στην ευρύτερη περιοχή μια σειρά Ιερών Μονών θρησκευτικού ενδιαφέροντος.

Επίσης, οι Δελφοί βρίσκονται σε μικρή απόσταση 10 χλμ από την Αράχωβα, σημαντικό χειμερινό προορισμό της Στερεάς Ελλάδας, και σε κοντινή απόσταση από το θερινό παραθεριστικό κέντρο της Ιτέας καθώς και από τον παραδοσιακό οικισμό του Γαλαξιδίου.

### **3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Το Αρχαιολογικό Μουσείο Δελφών είναι ένα από τα πιο σημαντικά μουσεία της Ελλάδας. Οι συλλογές του περιλαμβάνουν αρχαία αντικείμενα που ανακαλύφθηκαν στον αρχαιολογικό χώρο του μαντείου των Δελφών και παρουσιάζουν την ιστορία του φημισμένου δελφικού ιερού και του πιο ξακουστού μαντείου του αρχαίου ελληνικού κόσμου.

Το πρώτο μουσείο στους Δελφούς, αποτελούμενο από δύο πτέρυγες, οικοδομήθηκε το 1903 για να στεγάσει τα ευρήματα της μεγάλης γαλλικής ανασκαφής, που είχε αρχίσει το 1892. Το 1935 αποφασίστηκε η κατασκευή ενός μεγαλύτερου μουσείου. Η νέα έκθεση τελείωσε το 1939. Το 1958 αποφασίσθηκε πλήρης ανανέωση. Η τελευταία μεγάλη ανακαίνιση του μουσείου πραγματοποιήθηκε το 1999 από το Υπουργείο Πολιτισμού και έγινε αναδιαρρύθμιση των εκθεμάτων.

Ο αρχαιολογικός χώρος των Δελφών περιλαμβάνει δύο τεμένη, ένα αφιερωμένο στον Απόλλωνα και ένα στην Αθηνά, καθώς και άλλου είδους εγκαταστάσεις, κυρίως αθλητικές. Όσοι έρχονταν από την Αθήνα συναντούσαν πρώτα το ιερό της Αθηνάς Προναίας, δηλαδή της Αθηνάς που βρισκόταν πριν από το ναό του Απόλλωνα. Εδώ σώζεται η περίφημη Θόλος, το κυκλικό κτήριο και ερείπια των τριών ναών της θεάς. Προχωρώντας προς τα βορειοδυτικά συναντούσε κανείς το γυμνάσιο, χώρο αθλητικής προπόνησης και εκπαιδευτικό κέντρο, με την παλαίστρα και το συγκρότημα των λουτρών. Επόμενος σταθμός ήταν η Κασταλία, η ιερή κρήνη των Δελφών. Με το νερό της οι επισκέπτες ξεδιψούσαν από την μακριά πορεία τους και ταυτόχρονα εξαγνίζονταν πριν μπουν στο μαντείο. Το κεντρικό και πιο σπουδαίο σημείο του χώρου αποτελούσε πάντα το ιερό του Απόλλωνα. Προστατευόταν από περίβολο, με είσοδο στη νοτιοανατολική του γωνία. Από το σημείο αυτό οι επισκέπτες ακολουθούσαν την ιερά οδό, το βασικό ιστό του τεμένους, που οδηγούσε στο ναό του Απόλλωνα με το περίφημο άδυτο, όπου έδινε τους χρησμούς της η Πυθία. Στο κέντρο του ιερού, δέσποζε ο μεγαλοπρεπής ναός του Απόλλωνα.

### Επισκεψιμότητα

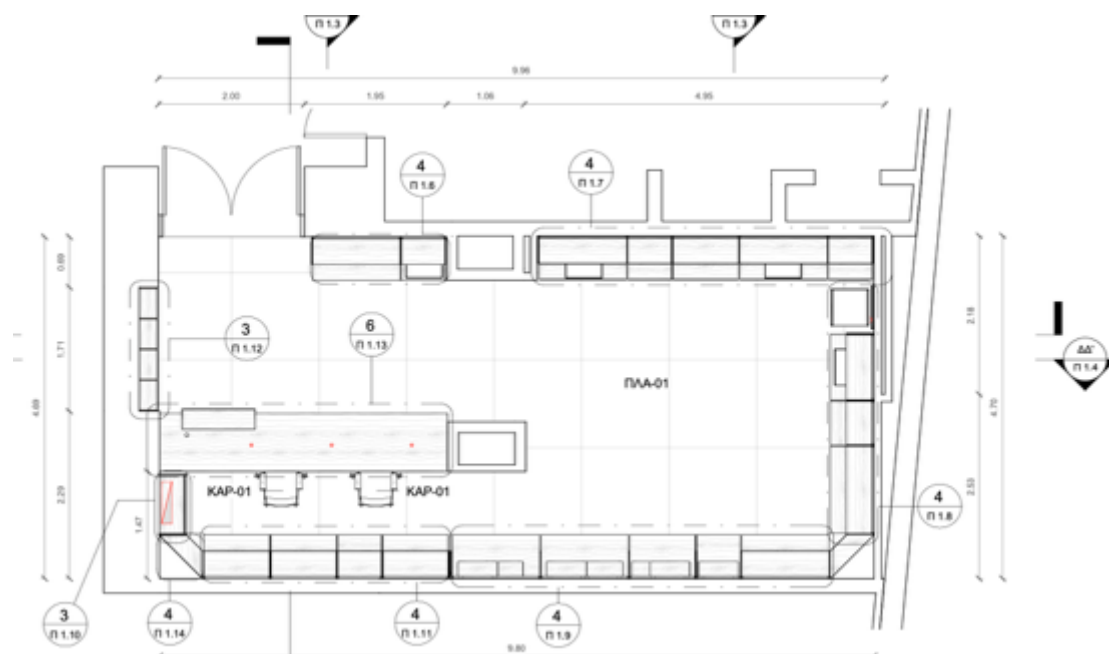
Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα του Αρχαιολογικού χώρου. Τα στοιχεία προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ και αφορούν το έτος 2024 - 2025. Καθώς όμως τα αποτελέσματα επισκεψιμότητας Σεπτεμβρίου με Δεκεμβρίου 2025 δεν έχουν ακόμη δημοσιευτεί, θα κάνουμε κατά παραδοχή χρήση για αυτούς τους μήνες, τα δεδομένα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

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΔΕΛΦΩΝ													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα 2024 ΕΛΣΤΑΤ	7.064	11.533	22.671	84.984	67.552	43.463	34.245	34.361	53.288	54.640	16.945	14.442	445.188
%αύξησης επισκεψιμότητας ΕΛΣΤΑΤ	138,38%	110,18%	175,56 %	- 23,74%	- 15,90%	- 13,25%	- 17,97%	1,96%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
επισκεψιμότητα 2025 ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις Σεπτ-Δεκ)	16.839	24.240	62.472	64.810	56.814	37.703	28.090	35.034	53.288	54.640	16.945	14.442	465.317

### Το πωλητήριο

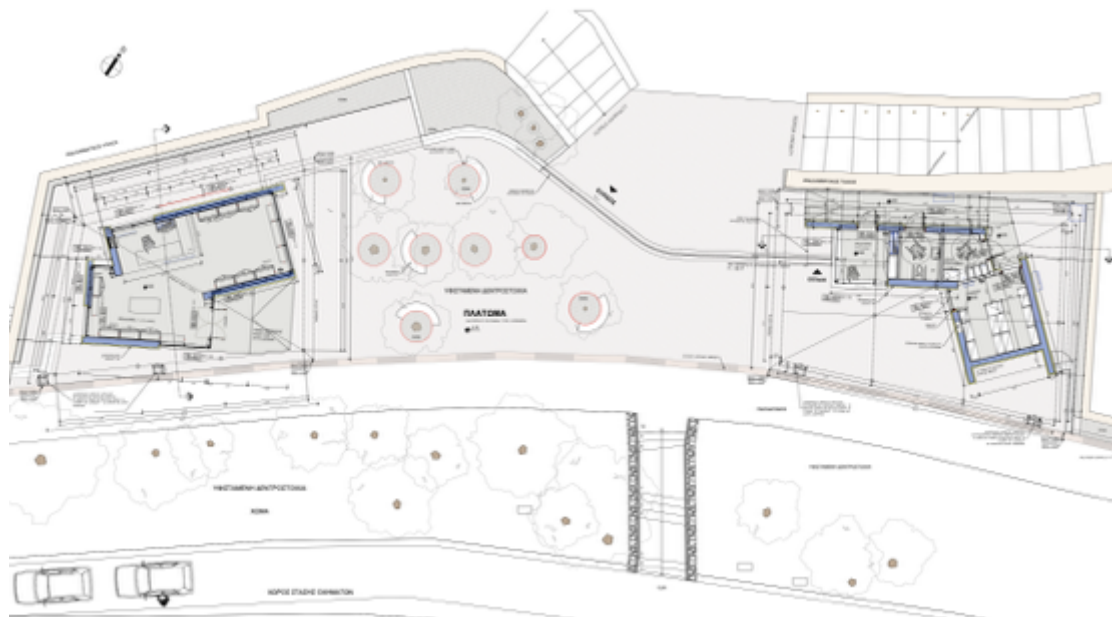
Το πωλητήριο του μουσείου των Δελφών βρίσκεται στην είσοδο του Μουσείου, έχει εύκολη πρόσβαση και βρίσκεται σε σημείο προβολής, ενώ έχει άμεση πρόσβαση και στις κοινόχρηστες τουαλέτες του Μουσείου. Έχει επιφάνεια 45 τμ και ορθογωνικό σχήμα. Εξυπηρετείται από αποθήκη επιφάνειας 21,80 τμ. Λειτουργεί με 6 άτομα προσωπικό. Βάσει πληροφοριών από τους διαχειριστές του εν λόγω, η μέση κατανάλωση ανά επισκέπτη κυμαίνεται περί τα 8-10 € και ο τζίρος ανά ημέρα του μήνες με την περισσότερη κίνηση, περί τα 2000 € - 3000 €.

Η κάτοψη του πωλητηρίου



Στις εγκαταστάσεις του αρχαιολογικού χώρου κτίζεται νέο κτίριο που θα περιλαμβάνει νέο πωλητήριο αλλά ακόμη βρίσκεται σε πολύ αρχικό στάδιο κατασκευής και συγκεκριμένα στο στάδιο εκσκαφών. Βάσει κάτοψης του χώρου θα βρίσκεται στα νοτιοδυτικά του εκδοτηρίου και των κοινόχρηστων τουαλετών, μετά το πλάτωμα, θα έχει πολυγωνικό σχήμα και επιφάνεια 73 τμ , ενώ θα εξυπηρετείται από αποθήκη 14 τμ.

Η κάτοψη του νέου πωλητηρίου



## 5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 5.200 € και για τα 2 πωλητήρια συγκεντρωτικά

**Ολογράφως: πέντε χιλιάδες διακόσια ευρώ**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ



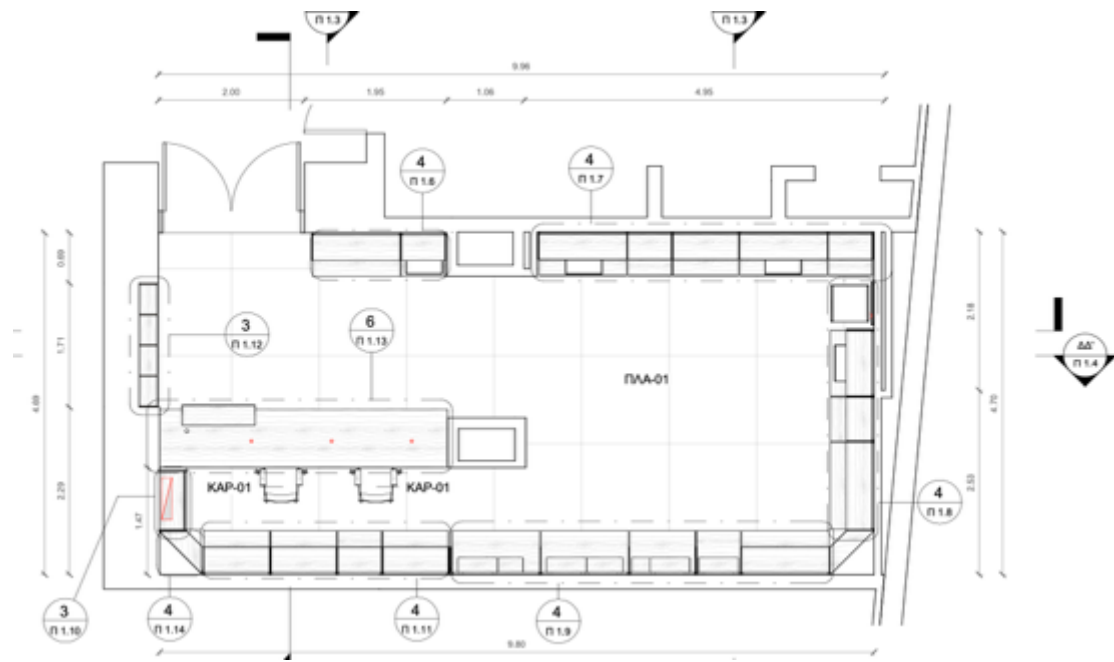
### 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ



Το υφιστάμενο πωλητήριο



Κάτοψη υφιστάμενου πωλητηρίου



Κάτοψη νέου πωλητηρίου

