

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΧ ΚΑΣΤΡΟ ΠΑΛΑΜΗΔΙΟΥ

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 07/2016 της μηχανικού Χριστίνας Θεοδωρίδη
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το φρούριο του Παλαμηδίου βρίσκεται στην πόλη του Ναυπλίου του δήμου Ναυπλίου. Απέχει 300 μ από τη θάλασσα και 500 μ νότια από το κέντρο της πόλης.

Οι περιοχές του Παλαμηδίου και της Ακροναυπλίας είναι προστατευόμενος βιότοπος του Natura 2000 κατά μία έκταση 3,7 τ.χλμ.

Το Ναύπλιο είναι πόλη της ανατολικής Πελοποννήσου. Αποτελεί έδρα του δήμου Ναυπλιέων, πρωτεύουσα της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας και έναν από τους κυριότερους λιμένες της ανατολικής Πελοποννήσου. Το ιστορικό κέντρο της πόλης έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός οικισμός. Η πόλη είναι κτισμένη στο νοτιοανατολικό άκρο του εύφορου Αργολικού κάμπου, επάνω στον Αργολικό κόλπο σε υψόμετρο 5 μέτρων και είναι γνωστή για την αρχιτεκτονική και την πολύ καλά διατηρημένη παλιά πόλη της που προσελκύει μεγάλο αριθμό επισκεπτών όλον τον χρόνο.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Παλαμήδι είναι φρούριο στο Ναύπλιο της Ελλάδας το οποίο κατασκευάστηκε το 1687 από τους Βενετούς, ύστερα από την κατάληψη του λόφου στον οποίο βρίσκεται, μετά από σφοδρή μάχη με τους Οθωμανούς κατά τον Βενετοτουρκικό Πόλεμο. Ο λόφος πάνω στον οποίο βρίσκεται έχει ύψος 216 μέτρα και η ανάβαση στο Παλαμήδι γίνεται είτε μέσω αμαξωτής οδού είτε μέσω μιας σκάλας με πολλά σκαλοπάτια. Πρόκειται για Ενετικό οχυρωματικό έργο των αρχών του 18ου αιώνα. Αποτελείται από οκτώ προμαχώνες τριγυρισμένους με τείχη. Ψηλή ανηφορική κλιμακωτή άνοδος ενισχυμένη με μικρές πολεμίστρες οδηγεί στο Φρούριο στη ΒΔ πλευρά του.

Έχουν γίνει μικρής έκτασης εργασίες συντήρησης των τειχών. Η 5η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων έχει πρόσφατα πραγματοποιήσει εργασίες αποκατάστασης αναλημματικού τοίχου του κάστρου καθώς και ανακατασκευή καταρρεύσαντος τμήματος στο Νότιο άκρο του τείχους.

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 ΚΑΣΤΡΟ ΠΑΛΑΜΗΔΙΟΥ													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα 2024 ΕΛΣΤΑΤ	6.563	8.217	21.006	39.212	34.609	21.057	17.726	22.349	22.683	25.180	11.286	7.800	237.688
%αύξησης επισκεψιμότητας ΕΛΣΤΑΤ	2,99%	7,02%	4,49%	57,26%	16,08%	41,78%	36,81%	31,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
επισκεψιμότητα 2025 ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις Σεπτ-Δεκ)	6.759	8.794	21.950	16.759	40.174	12.259	11.201	15.395	22.683	25.180	11.286	7.800	200.240

Το πωλητήριο

Το πωλητήριο του Αρχαιολογικού χώρου του Κάστρου του Παλαμηδίου έχει κατασκευαστεί στην κεντρική αυλή του Προμαχώνα του Αγίου Ανδρέα, δίπλα στο ομώνυμο εκκλησάκι, αλλά δεν έχει τεθεί ακόμη σε λειτουργία βάσει πληροφοριών του εντολέα μας. Το πωλητήριο θα έχει επιφάνεια 26 τμ, σχήμα ορθογώνιο και επιπλέον αποθήκη 14 τμ. Βάσει πληροφοριών των διαχειριστών έχει πολύ καλή προβολή, επισκεψιμότητα.

Η κάτοψη του πωλητηρίου



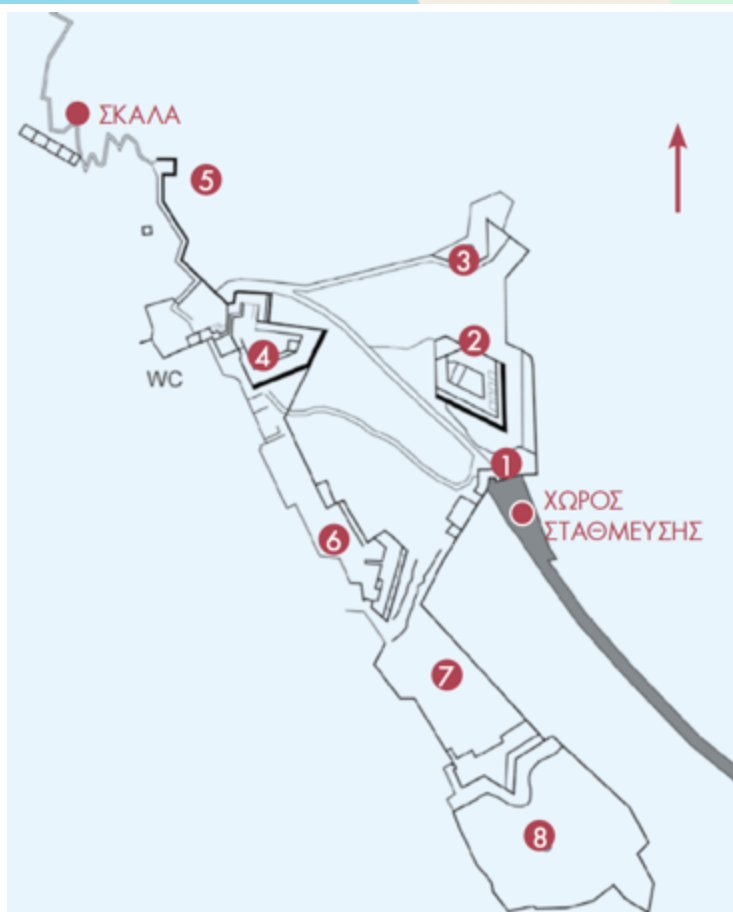
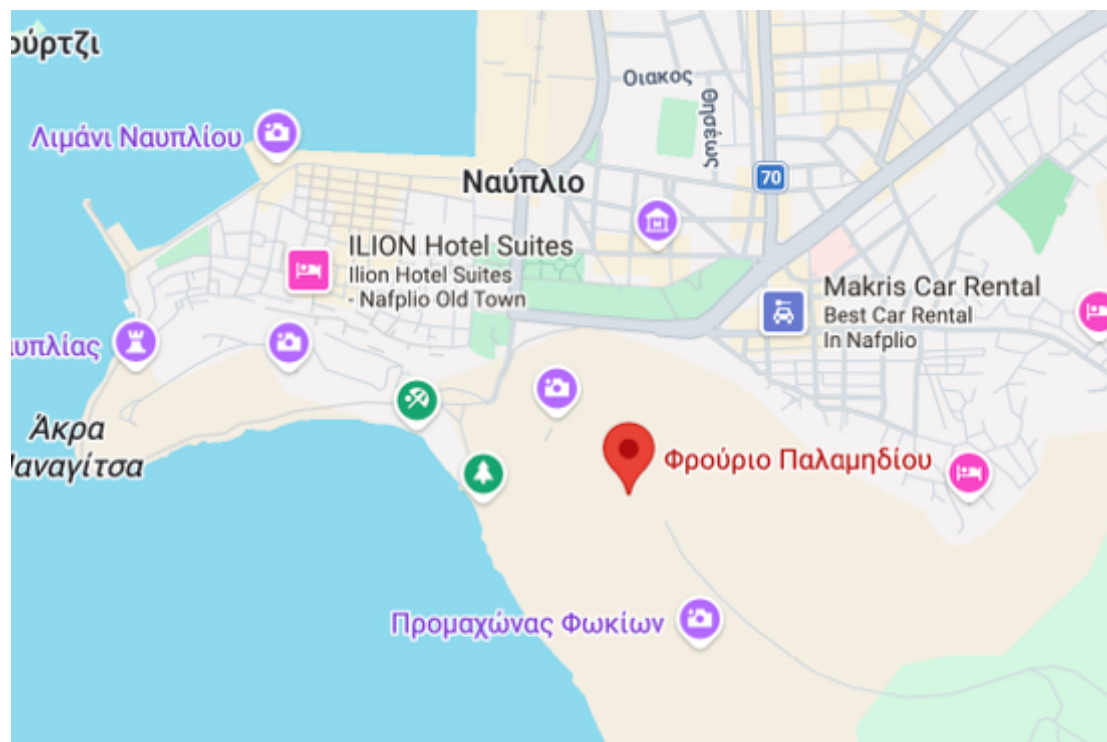
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 380 €.

Ολογράφως: τριακόσια ογδόντα ευρώ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

