

ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ

ΜΑΡΙΑ ΙΩΑ. ΠΙΤΤΟΥ

Βεργίνας 16 Πεύκη

Τ: 6944 741524

212 1019851

E: marizapitt@yahoo.com



ΠΡΟΣ

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ Ν.Π.Δ.Δ.
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 57 ΑΘΗΝΑ**

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ
ΝΟΜΙΣΜΑΤΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ.**

Αθήνα, 25 Νοεμβρίου 2022



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	3
1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ	3
1.Β ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	3
1.Γ Η ΕΚΤΙΜΗΤΡΙΑ	5
1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ	5
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
4. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΜΟΥΣΕΙΑ.....	9
5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ	11
ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	11
5.Β S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ	12
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ.....	13
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	14
6.Α ΧΑΡΤΗΣ.....	14
6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ.....	14





1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.Α ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ – ΣΥΝΟΨΗ

Πρόκειται για μελέτη εκτίμησης μισθωτικής αξίας του αναψυκτηρίου που εξυπηρετεί το Νομισματικό μουσείο της Αθήνας.

1.Β ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΟΙ – ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Ο **σκοπός** της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός της μισθωτικής αξίας του ακινήτου για την εμπορική εκμετάλλευση αυτού από τον ΟΔΑΠ.

Ο **ιδιοκτήτης** του ακινήτου είναι το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού.

Ο **διαχειριστής** του ακινήτου είναι ο Οργανισμός Διαχείρισης και Ανάπτυξης πολιτιστικών πόρων Ν.Π.Δ.Δ.

Ο **εντολέας** της εκτίμησης είναι ο Προϊστάμενος του Οργανισμού Διαχείρισης και Ανάπτυξης πολιτιστικών πόρων, κος Ηλίας Πατσαρούχας. Η εκτίμηση μας ανατέθηκε στα πλαίσια της αρ. Πρωτ. ΟΔΑΠ/ΓΔ/19386/10-11-2022 σύμβασης παροχής υπηρεσιών.

Η **ημερομηνία** Σύνταξης και Αναφοράς της εκτίμησης είναι η 25η Νοεμβρίου 2022.

Η εκτίμηση γίνεται σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα πρότυπα του RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors). Σύμφωνα με αυτά, ως ‘μισθωτική αξία’ (rent value” στην αγγλική ορολογία η οποία χρησιμοποιείται συνήθως), ορίζεται «...το ποσό το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορεί να μισθωθεί, κατά την κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου μισθωτή και ενός πρόθυμου εκμισθωτή, σε κατάλληλους όρους μίσθωσης, σε μία συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό». International Valuation Standards IVS 2020, RICS Red Book 2020.





Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

- ✓ Πραγματοποιήθηκε επιθεώρηση με επιτόπια αυτοψία στο ακίνητο πριν τις 25/11/2022.
- ✓ Η **διάρκεια ισχύος** της εκτίμησης είναι κατά παραδοχή οι 18 μήνες με την προϋπόθεση ότι δεν θα μεταβληθεί αισθητά η παρούσα οικονομική κατάσταση στη χώρα.
- ✓ Η παρούσα έκθεση είναι **εμπιστευτική** και απευθύνεται αποκλειστικά στον εντολέα για το συγκεκριμένο σκοπό που καθορίζεται στην εντολή εργασίας και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τρίτο πρόσωπο χωρίς τη συγκατάθεσή μας.
- ✓ Γίνεται η παραδοχή ότι το ακίνητο ή τα γειτονικά του, δεν επηρεάζονται από διάφορες αιτίες όπως ασυνήθεις εδαφολογικές συνθήκες διάβρωσης ή ρύπανση φυσική ή χημική, που θα μπορούσαν να έχουν επιπτώσεις θετικές ή αρνητικές στις αξίες.
- ✓ Τα στοιχεία που μας διαβιβάστηκαν από τους Εντολείς τα θεωρούμε ως αληθή, ακριβή και ότι αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα. Εάν κάποια από τα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν και στα οποία βασίστηκε η εν λόγω εκτίμηση, αποδειχθούν σε μεταγενέστερη φάση ανακριβή, η εκτιμηθείσα αξία ενδέχεται να αναθεωρηθεί.
- ✓ Η μισθωτική αξία δίνεται με την παραδοχή ότι το ακίνητο δύναται να λάβει άδεια λειτουργίας σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τους κανονισμούς του Υπουργείου Πολιτισμού & Αθλητισμού.
- ✓ Γίνεται η παραδοχή ότι δεν θα υπάρξει νέα παύση εργασιών των πολιτιστικών χώρων λόγω πανδημίας.
- ✓ Κατά παραδοχή δεν διενεργήθηκε **νομικός έλεγχος** καθώς βάσει σύμβασης ανάθεσης της εν λόγω εργασίας, το υπό εκτίμηση ακίνητο θεωρείται κυριότητας του Υπ. Πολιτισμού και Αθλητισμού με διαχειριστή τον ΟΔΑΠ.
- ✓ Κατά τον **τεχνικό έλεγχο** προσκομίστηκαν τα έγγραφα που αναφέρονται στο 1.Δ με τα οποία έγινε ταύτιση του ακινήτου. Το ακίνητο εκτιμάται ως νομίμως υφιστάμενο.





Για την εκτίμηση του ακινήτου θα χρησιμοποιηθεί η **Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων** όπως αυτή ορίζεται από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

1.Γ Η ΕΚΤΙΜΗΤΡΙΑ

Την εκτίμηση διεξάγει η Μαρία Πιττού, πολιτικός μηχανικός ΕΜΠ, MSc, πιστοποιημένη εκτιμήτρια από την RICS Hellas (το ελληνικό παράρτημα του παγκοσμίως γνωστού οργανισμού RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors) και πιστοποιημένη ως REV (Recognized European Valuer) από τον ΣΕΚΕ (Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος), τον ελληνικό οργανισμό που εκπροσωπεί την TEGOVA (The European Group of Valuers Association). Επίσης, είναι εγγεγραμμένη εκτιμήτρια στο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του ΥΠ. Οικονομικών με αριθμό 28.

- ✓ Η Μαρία Πιττού δηλώνει ότι δεν εμπλέκεται σε οποιαδήποτε προηγούμενη συναλλαγή που αφορά το ακίνητο και ότι θεωρεί ότι δεν έχει σύγκρουση συμφερόντων για το έργο της παρούσας εκτίμησης.
- ✓ Επιπλέον δηλώνει ότι διαθέτει επαρκή γνώση της κτηματαγοράς καθώς και τις απαιτούμενες γνώσεις για την αξιόπιστη σύνταξη της εκτίμησης.

1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- κάτοψη αναψυκτηρίου
- έγγραφο της Προϊσταμένης τεχνικών υπηρεσιών του Μουσείου προς ΟΔΑΠ στις 7/11/2022





2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Νομισματικό Μουσείο Αθηνών στεγάζεται σήμερα στο Ιλίου Μέλαθρον, την αρχοντική κατοικία του αρχαιολόγου Ερίκου Σλήμαν, έργο του αρχιτέκτονα Ερνστ Τσίλλερ. Βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο στο κέντρο της Αθήνας, επί της Λ. Ελ. Βενιζέλου – Πανεπιστημίου 12, στα 300 μ από την πλατεία Συντάγματος.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η μόνιμη έκθεσή του παρουσιάζει την ιστορία του νομίσματος καθώς και την κατασκευή, διάδοση, χρήση, ως και την εικονογραφία των νομισμάτων, στην εποχή της κοπής των, του αρχαίου ελληνικού κόσμου. Η έκθεση συνεχίζεται στο 2ο όροφο που εκθέτονται νομίσματα της Ελληνιστικής περιόδου, Ρωμαϊκής, Βυζαντινής, Μεσαιωνικής αλλά και νεότερης εποχής.

Το Νομισματικό Μουσείο Αθηνών θεωρείται ένα από τα σημαντικότερα τους είδους του στον κόσμο. Η συλλογή των εκθεμάτων του περιλαμβάνει περισσότερα από 500.000 αρχαία νομίσματα, μολυβδόβουλα, μετάλλια, σφραγιδόλιθους, αρχαία σταθμιά και άλλα σχετικά αντικείμενα που ανάγονται από τον 14ο αιώνα π.Χ. μέχρι και σήμερα.

Το κτήριο εγκαινιάστηκε το 1881 και έχει επιφάνεια 1.500μ². Εκτείνεται σε 5 επίπεδα, υπόγειο 16.02μ², ισόγειο 532.75μ², Α' όροφος 491.42, Β' όροφος 456.91μ² και δώμα 33.5μ².

Λειτουργία:

καθημερινά

Τιμή εισιτηρίου:

Εισιτήριο 3 €.





Επισκεψιμότητα

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η κίνηση των μουσείων και αρχαιολογικών χώρων από το 2016 έως 2021 βάσει στοιχείων της ΕΛΣΤΑΤ.



Όπως φαίνεται ανωτέρω, ο μήνας με την μεγαλύτερη επισκεψιμότητα παραμένει σταθερά ο Ιούλιος και ο μήνας με την μικρότερη επισκεψιμότητα ο Ιανουάριος. Το γράφημα όμως αφορά την επισκεψιμότητα όλων των μουσείων και αρχαιολογικών χώρων της Ελλάδος ανεξαρτήτως της περιοχής στην οποία βρίσκονται.

Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα του Αρχαιολογικού χώρου. Τα στοιχεία προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ και αφορούν το έτος 2019. Έχοντας και την έγκριση του Εντολέα μας, το επιλέξαμε ως αντιπροσωπευτικότερο για την μελλοντική εικόνα του χώρου τα επόμενα δύο έτη καθώς αφορά την περίοδο προ πανδημίας. Τα έτη 2020-2021 δεν μπορούμε να τα λάβουμε υπόψη ως αντιπροσωπευτικά διότι υπήρξε διακοπή λειτουργίας των πολιτιστικών χώρων και μεγάλη πτώση στην επισκεψιμότητα λόγω πανδημίας, ενώ τα αποτελέσματα επισκεψιμότητας του 2022 δεν έχουν δημοσιευτεί στο σύνολό τους μέχρι σήμερα.





ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ ΜΟΥΣΕΙΩΝ ΚΑΤΑ ΜΗΝΑ, ΕΤΟΥΣ 2019

ΜΟΥΣΕΙΑ ΚΑΤΑ ΝΟΜΟ	ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ	ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ	ΜΑΡΤΙΟΣ	ΑΠΡΙΛΙΟΣ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝΙΟΣ	ΙΟΥΛΙΟΣ	ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ	ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ	ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ	ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ
Νομισματικό Αθηνών	1.410	2.011	1.960	2.292	1.774	1.067	864	1.174	1.696	1.878	1.643	1.770	19.539

Το αναψυκτήριο

Ο περιβάλλων αύλειος χώρος του Μουσείου έχει επιφάνεια 1.550μ² και σε αυτόν το χώρο βρίσκεται το αναψυκτήριο του ΟΔΑΠ. Το αναψυκτήριο-κυλικείο έχει επιφάνεια περίπου 54μ² και αναγέρθηκε το 2005 με την υπ. αριθμ.2172/2005 οι. άδεια. Περιλαμβάνει αίθουσα, bar, αποθήκη, δύο WC και στεγασμένο εξώστη.

Το αναψυκτήριο δεν έχει ανεξάρτητες παροχές ΔΕΗΜ ΕΥΔΑΠ, αλλά λειτουργεί με ωράριο πέραν του κανονικού του μουσείου. Επιπλέον, στον αύλειο χώρο του Μουσείου διοργανώνει κυρίως τις απογευματινές και βραδινές ώρες διάφορες μουσικές εκδηλώσεις, παρουσιάσεις βιβλίων, κοινωνικές εκδηλώσεις, συνεντεύξεις πολιτικών, ενώ κάθε Πέμπτη βράδυ (21:00-23:00) λαμβάνουν χώρα βραδιές τζαζ, κάτι που δημιουργεί έντονο πρόβλημα φύλαξης και κίνδυνο βανδαλισμού των εγκαταστάσεων του Μουσείου. Σήμερα στον προαύλιο χώρο εδράζονται περίπου 40-50 τραπεζοκαθίσματα που εξυπηρετούν 100-140 πελάτες.

Για την πρόσβαση του αναψυκτηρίου χρησιμοποιείται η κεντρική είσοδος του Μουσείου. Δεν υφίσταται διαφορετική ανεξάρτητη είσοδος. Για την πρόσβαση των Ατόμων με Ειδικές Ανάγκες στον αύλειο χώρο του Νομισματικού Μουσείου υπάρχει ένας ανελκυστήρας τύπου πλατφόρμα/αναβατόριο ΑΜΕΑ, ιδιοκτησίας του Μουσείου, που χρησιμοποιούν και οι επισκέπτες του αναψυκτηρίου.





4. ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΜΟΥΣΕΙΑ

Σύμφωνα με τις τελευταίες δημοσιευμένες μελέτες στο κλάδο του τουρισμού και των αρχαιολογικών χώρων, πρόκύπτει ότι υπάρχει σταδιακή επιστροφή στα νούμερα προ πανδημίας, όπως δείχνουν τα πρώτα στοιχεία επισκεψιμότητας από τα μουσεία και τους αρχαιολογικούς χώρους τον πρώτο μήνα του καλοκαιριού. Η ανάκαμψη είναι πιο εμφανής στους αρχαιολογικούς χώρους σε σχέση με τα μουσεία, καθώς φαίνεται ότι η συλλογική διστακτικότητα για επισκέψεις σε εσωτερικούς χώρους, την οποία μας κληρονόμησε ο κορωνοϊός, συγκρατεί την άνοδο.

Αύξηση 680,3% καταγράφηκε στον αριθμό των επισκεπτών των μουσείων της χώρας τον Μάιο εφέτος, ενώ ο αριθμός των επισκεπτών ελεύθερης εισόδου αυξήθηκε 627,1% και των εισπράξεων 755,1%.

Δεδομένου ότι τον Μάιο 2022 τα μουσεία λειτούργησαν κανονικά σε αντίθεση με τον αντίστοιχο μήνα του 2021, κατά τον οποίο ήταν σε εφαρμογή τα μέτρα για την αντιμετώπιση της πανδημίας και λειτούργησαν για 18 ημερολογιακές ημέρες

Ενδεικτικά είναι τα παραδείγματα των δύο πλέον δημοφιλών ελληνικών αρχαιολογικών χώρων, όπως προκύπτουν από τα συγκεντρωτικά στοιχεία του Ιουνίου: η Ακρόπολη έκλεισε τον πρώτο καλοκαιρινό μήνα με την επισκεψιμότητα στο 87% του 2019 (360.272 επισκέπτες έναντι 416.948 – η σύγκριση γίνεται πάντα με τον τελευταίο χρόνο υγειονομικής κανονικότητας) και η Κνωσός στο 88% (108.710 έναντι 123.511). Ενώ, το πρόσφατα ανακαινισμένο Μουσείο Ηρακλείου, έφθασε το 73% του 2019 (46.288 έναντι 63.334).

Σε μια γενικότερη παρατήρηση, θα λέγαμε ότι η φετινή ολική επαναφορά του τουρισμού αναζωογονεί την επισκεψιμότητα και τα έσοδα μουσείων και αρχαιολογικών χώρων. Οπου ο τουρισμός τα πηγαίνει καλά, παρουσιάζονται επιδόσεις καλύτερες ακόμα και από του 2019. Δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι η Δήλος (+5%) και η Σπιναλόγκα (+10%).





Τα στοιχεία είναι εξίσου ενθαρρυντικά για τον Ιούλιο: το πρώτο εικοσαήμερο του μήνα έκλεισε για την Ακρόπολη με 278.893 επισκέπτες, ενώ ολόκληρος ο Ιούλιος του 2019 είχε καταγράψει 460.807 εισιτήρια.

Η λειτουργία των αναψυκτηρίων στους χώρους των εγκαταστάσεων υπόκειται στα μέτρα ασφαλείας περιορισμού Covid-19, που ισχύουν γενικά για τη λειτουργία των καταστημάτων των αντίστοιχων κατηγοριών. Όσον αφορά τα αναψυκτήρια, την ευθύνη ασφαλούς λειτουργίας τους έχει ο εκάστοτε εκμισθωτής.

5. ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΙΣΘΩΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στη συγκεκριμένη μελέτη καλούμαστε να προσδιορίσουμε το μηνιαίο μίσθωμα για το εν λόγω ακίνητο για διάρκεια 6 ετών, όσο θα είναι το διάστημα που θα αναφέρει η μισθωτική σύμβαση με τον ανάδοχο. Συνεπώς, πρόκειται για μακροχρόνια μίσθωση.

Οι αρχαιολογικοί χώροι παρέμειναν κλειστοί για μεγάλο διάστημα και οι μελέτες στο κλάδο του τουρισμού και ειδικά για τους πολιτιστικούς χώρους προβλέπουν επανάκαμψη σταδιακή.

Το εν λόγω αναψυκτήριο λειτουργεί και ως εστιατόριο και με διευρυμένο ωράριο πλέον των ωρών λειτουργίας του Μουσείου. Συνεπώς, λαμβάνοντας υπόψη και την κεντρική του θέση, προβολή και πρόσβαση, δύναται να συγκριθεί με καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο κέντρο της Αθήνας και να γίνει χρήση της Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων.

Η χρήση μεθόδου Εισοδήματος δεν είναι εύκολο να εφαρμοστεί εδώ και θα οδηγούσε σε λαμβανασμένα αποτελέσματα καθώς η επισκεψιμότητα του χώρου είναι πολύ μεγαλύτερη από αυτή του Μουσείου λόγω διευρυμένου ωραρίου και επιπλέον είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με παραδοχές τα έσοδα και έξοδα μιας τόσο μεγάλης επιχείρησης εστιατορίου χωρίς δεδομένα ισολογισμών του διαχειριστή.





Συνεπώς καταλήγουμε στο ότι η αντιπροσωπευτικότερη μέθοδος για την εκτίμηση του εν λόγω μισθώματος είναι βάσει της **Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων**.

5.Α ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ

Η μέθοδος Συγκριτικών είναι η πλέον διαδεδομένη και ευρέως αποδεκτή μέθοδο εκτίμησης κατά RICS και TEGOVA και χρησιμοποιείται για τις περισσότερες περιπτώσεις εκτίμησης ακινήτων. Βασίζεται στη συλλογή συγκριτικών στοιχείων για την αγοραία αξία για παρόμοια ακίνητα στην περιοχή του υπό εκτίμηση ακινήτου και στην εφαρμογή των απαραίτητων προσαρμογών σε σχέση με τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Η μέθοδος θεωρείται η προτιμητέα και η περισσότερο αξιόπιστη για τα περισσότερα ακίνητα, αλλά προϋποθέτει να βρεθεί επαρκής αριθμός συγκριτικών στοιχείων και στη συνέχεια να γίνουν με τεκμηριωμένο τρόπο οι απαραίτητες αναγωγές αυτών ώστε να μπορούν να συγκριθούν με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Παρακάτω παραθέτουμε συγκριτικά στοιχεία που βρέθηκαν για την περιοχή του ακινήτου. Τα στοιχεία αυτά προέρχονται από επαφές μας με τοπικούς μεσίτες της περιοχής και ιδιοκτήτες ακινήτων.

#	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€)	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ(€/ΤΜ)	ΠΗΓΗ
1	Καταστημα σε πολυ καλο κεντρικο σημειο στα 100 μετρα απο το σταθμο του μετρο σε εμπορικο σημειο	125,00	10.000,00	80,00	Politexnoupoli Μοναστηρίου 20-22
2	Διατίθεται κατάστημα σε πολυσύχναστο σημείο κοντά στο νοσοκομείο "ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΜΟΣ" με άδεια υγειονομικού ενδιαφέροντος κατάλληλο για "take away" food and coffee. Διατίθεται για όλες τις χρήσεις.42 ΤΜ Πρόσθετα χαρακτηριστικά: ένας χώρος, τύπος κατασκευής μπετόν, υγειονομικού ενδιαφέροντος, πλησίον τράπεζες	42,00	4.000,00	95,24	ReStart Group Διαχείριση Ακινήτων,





3	Αθήνα, Κολωνάκι, Κατάστημα Προς Ενοικίαση, 40 τ.μ., Ισόγειο: 40 τ.μ., Κατάσταση: Καλή, Όροφος: Ισόγειο, Ενεργειακό Πιστοποιητικό: Υπό έκδοση, υγειονομικού ενδιαφέροντος	40,00	3.500,00	87,50	Plasis Σύνταγμα, Τηλ. Επικοινωνίας: +30 2103224225
4	Κεντρο Αθήνας στο εμπορικό τρίγωνο Πανεπιστημίου και Ακαδημίας ,ενοικιάζεται κατάστημα 45 τ.μ ισογειο με αποθήκη.Υπαρχει πόρτα ασφαλείας ,κλιματισμός ,μονοφασικο ρεύμα .Το κατάστημα απέχει μόλις 5 λεπτα απο την πλατεια Συντάγματος και το Κολωνακι και βγάζει άδεια υγειονομικού ενδιαφέροντος	45,00	3.500,00	77,78	Metro One
				85,13	

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΠΡΟΣΑΡΜΟΓΩΝ								
#	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ (€/ΤΜ)	ΛΟΓΩ ΜΕΓΕΘΟΥΣ	ΛΟΓΩ ΠΡΟΑΥΛΙΟΥ ΧΩΡΟΥ	ΛΟΓΩ ΘΕΣΗΣ	ΛΟΓΩ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΛΟΓΩ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΩΡΑΡΙΟΥ	ΛΟΓΩ ΑΡΧΙΚΩΝ ΖΗΤΟΥΜΕΝΩΝ ΤΙΜΩΝ	ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (€/ΤΜ)
1	80,00	1,05	1,30	1,00	1,00	0,70	0,95	72,62
2	95,24	1,00	1,30	1,00	1,00	0,70	0,95	82,33
3	87,50	1,00	1,30	1,00	1,00	0,70	0,95	75,64
4	77,78	1,00	1,30	1,00	1,20	0,70	0,95	80,69
Μ.Ο.								77,82

5.B S.W.O.T. ΑΝΑΛΥΣΗ

Η ανάλυση S.W.O.T. εξετάζει τα πλεονεκτήματα, τα μειονεκτήματα, τις ευκαιρίες και τις απειλές που υφίσταται το ακίνητο.

Πλεονεκτήματα ακινήτου

- Αναψυκτήριο με εύκολη πρόσβαση και προβολή
- Λειτουργεί ως εστιατόριο , καφετέρια και χώρος εκδηλώσεων
- Με τραπεζοκαθίσματα
- Μεγάλος προαύλιος χώρος
- Με δυνατότητα ανεξάρτητης λειτουργίας

Μειονεκτήματα ακινήτου

- μακροχρόνια μίσθωση που εγκυμονεί το κίνδυνο υπαναχώρησης του μισθωτή και αδυναμία πληρωμών





- χωρίς ανεξάρτητους μετρητές ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ

Ευκαιρίες

- μελλοντική αύξηση επισκεψιμότητας
- διεξαγωγή εκδηλώσεων

Απειλές

- πιθανή μείωση επισκεψιμότητας από ενδεχόμενη αύξηση κρουσμάτων λόγω covid-19

5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (ΤΜ)	ΤΙΜΗ(€/ΤΜ)	ΜΙΣΘΩΤΙΚΗ ΑΞΙΑ (€)
ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ - ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	54,00	78,00	4.212,00
ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΩΡΑΡΙΟΥ ΠΛΕΟΝ ΑΥΤΟΥ ΤΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ			5.475,60

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων θα είναι της τάξης των 4.212 €.

Ολογράφως: τέσσερις χιλιάδες διακόσιες δώδεκα ευρώ



Πιττού Μαρία

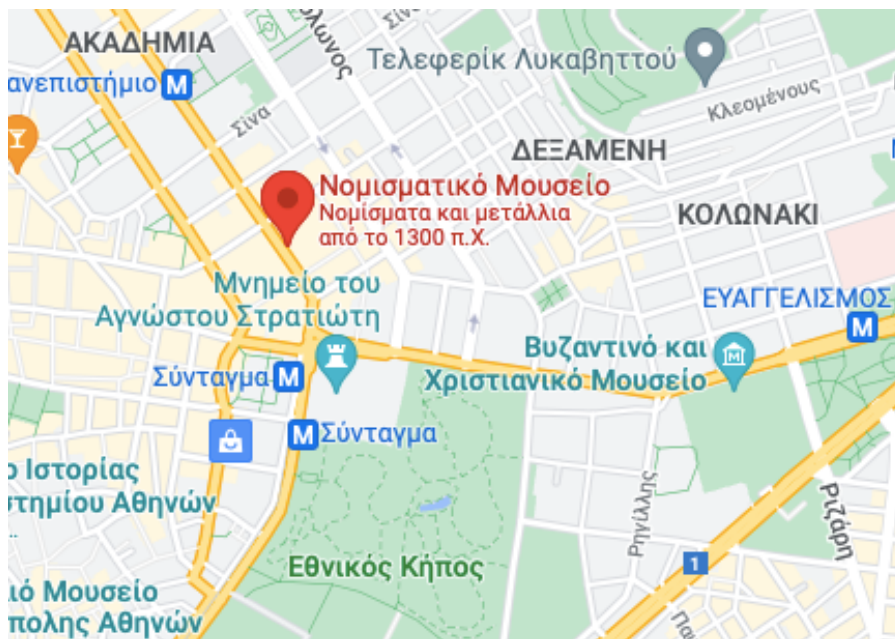
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ



