

**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  
ΒΥΖΑΝΤΙΝΟ ΚΑΙ ΧΡΙΣΤΙΑΝΙΚΟ 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 .....	5
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 Βυζαντινό και Χριστιανικό 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 Εφορείας Αρχαιοτήτων Πρέβεζας του μηχανικού κ. Κροκίδα

### 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Μουσείο βρίσκεται στη Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 22 στο δήμο Αθηναίων, εντός του πάρκου Ριζάρη και δίπλα από το Πολεμικό μουσείο. Βρίσκεται σε σημείο μοναδικής προβολής και έχει πολύ εύκολη πρόσβαση. Εξυπηρετείται από λεωφορειακές γραμμές, το σταθμό μετρό Ευαγγελισμός, και το υπόγειο πάρκινγκ Ριζάρη.





Το Βυζαντινό και Χριστιανικό Μουσείο (ΒΧΜ) βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο 60145 του Δήμου Αθηναίων που περικλείεται από τις οδούς Βασ. Σοφίας, Ριζάρη, Βασ. Κωνσταντίνου και Ρηγίλλης. Γειτνιάζει ανατολικά με το Πολεμικό Μουσείο, δυτικά με τον αρχαιολογικό χώρο του Λυκείου του Αριστοτέλη και νοτιοδυτικά με το ναό Αγίου Νικολάου Ρηγίλλης.

### 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Βυζαντινό και Χριστιανικό Μουσείο είναι ένα μουσείο ιστορίας το οποίο ιδρύθηκε το 1914 και θεωρείται ως ένα από τα ιστορικότερα και μεγαλύτερα μουσεία της Ελλάδας. Από το 1930 στεγάζεται στη Βίλα «Ιλίσσια», που κατασκευάστηκε την περίοδο 1840-1848 ως οικία της Δούκισσας της Πλακεντίας και βρίσκεται επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 22, στην Αθήνα. Το συγκεκριμένο μουσείο φιλοξενεί περισσότερα από 25.000 εκθέματα με μοναδικές συλλογές εικόνων, γλυπτών, αντικειμένων μικροτεχνίας, τοιχογραφιών, κεραμικών, υφασμάτων, χειρογράφων αλλά και αντιγράφων από τον 3ο αιώνα μΧ μέχρι την σύγχρονη εποχή. Τα εκθέματα προέρχονται από τον ελλαδικό και γενικά τον βαλκανικό χώρο.

Έναν αιώνα και πλέον μετά την ίδρυσή του, συνεχίζει τη λειτουργία του και στις αίθουσες της νέας του επέκτασης μετά και την παραχώρηση μεγάλου οικοπέδου, που ήταν άλλοτε στρατόπεδο.

Λειτουργία:

Το ωράριο λειτουργίας του μουσείου είναι καθημερινά εκτός Τρίτης.

Τιμή εισιτηρίου:

Εισιτήριο 4 € ή 8 € ανάλογα με την περίοδο.





## 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
Βυζαντινό και Χριστιανικό Αθηνών	3.276	3.628	3.920	4.970	5.597	4.656	4.689	4.998	7.026	7.006	3.187	2.808	55.761

Το αναψυκτήριο

Το Αναψυκτήριο βρίσκεται στον κεντρικό αύλειο χώρο του ΒΧΜ, και καταλαμβάνει χώρο με συνολικό εμβαδόν 97,25 τ.μ (χωρίς τους εξωτερικούς τοίχους). Διαθέτει στοά εμβαδού 53,90 τ.μ και υπαίθριο χώρο για την ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων εμβαδού 244,50 τ.μ. Οι χώροι υγιεινής W.C, είναι συνολικού εμβαδού 8,89 τ.μ.

Δεν υπάρχουν ξεχωριστοί μετρητές ηλεκτρικού ρεύματος και ύδατος για το αναψυκτήριο, με συνέπεια να επιβαρύνεται το δίκτυο του ΒΧΜ, με τις καταναλώσεις του Αναψυκτηρίου, τόσο οικονομικά όσο και ενεργειακά .

Η πρόσβαση στο αναψυκτήριο είναι εφικτή από τις 3 εισόδους: α) από την κεντρική είσοδο του περιβάλλοντος χώρου του Μουσείου, στην οδό Βασιλίσσης Σοφίας β) από την κοινή είσοδο με τον χώρο Λυκείου Αριστοτέλη προς την οδό Ρηγίλλης γ) Από την Λεωφόρο Βασιλέως Κωνσταντίνου.

Δεν υφίσταται διαφορετική, ξεχωριστή είσοδος στο αναψυκτήριο, εκτός από εκείνες του ΒΧΜ. Ωστόσο, το αναψυκτήριο λειτουργεί και πέραν του εκάστοτε ωραρίου λειτουργίας των εκθεσιακών χώρων.

Δεν υφίσταται ειδική πρόσβαση ΑΜΕΑ στον χώρο του αναψυκτηρίου. Ωστόσο, λόγω της διαμόρφωσης των διαβάσεων του περιβάλλοντος χώρου του ΒΧΜ, είναι εφικτή η πρόσβαση ΑΜΕΑ στον εξωτερικό περιβάλλοντα χώρο του αναψυκτηρίου από τα δυτικά και νότια.







Το αναψυκτήριο λειτουργεί κανονικά ως χώρος υγειονομικού ενδιαφέροντος – εστιατόριο / καφετέρια, σερβίρει κανονικά γεύματα και λειτουργεί πέραν του ωραρίου του Μουσείου.

#### **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 επιχείρισης 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 μέθοδος 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	Κατάστημα σε πολύ καλο κεντρικό σημείο στα 100 μέτρα από το σταθμό του μετρό σε εμπορικό σημείο	125,00	10.000,00	80,00	Politechnoupoli 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 Σύμβαση, Τηλ. Επικοινωνίας: +30 2103224225
4	Κέντρο Αθήνας στο εμπορικό τρίγωνο Πανεπιστημίου και Ακαδημίας ,ενοικιάζεται κατάστημα 45 τ.μ ισόγειο με αποθήκη.Υπαρχει πόρτα ασφαλείας ,κλιματισμός ,μονοφασικό 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	0,80	1,00	0,70	0,95	58,09
2	95,24	0,90	1,30	0,80	1,00	0,70	0,95	59,28
3	87,50	0,90	1,30	0,80	1,00	0,70	0,95	54,46
4	77,78	0,90	1,30	0,80	1,20	0,70	0,95	58,09
Μ.Ο.								57,48

### 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	97,25	57,00	5.543,25
ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΩΡΑΡΙΟΥ ΠΛΕΟΝ ΑΥΤΟΥ ΤΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ			7.206,23

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Συγκριτικών στοιχείων θα είναι της τάξης των 5.543 €.

**Ολογράφως: πέντε χιλιάδες πεντακόσια σαράντα τρία ευρώ**

**Πιττού Μαρία**

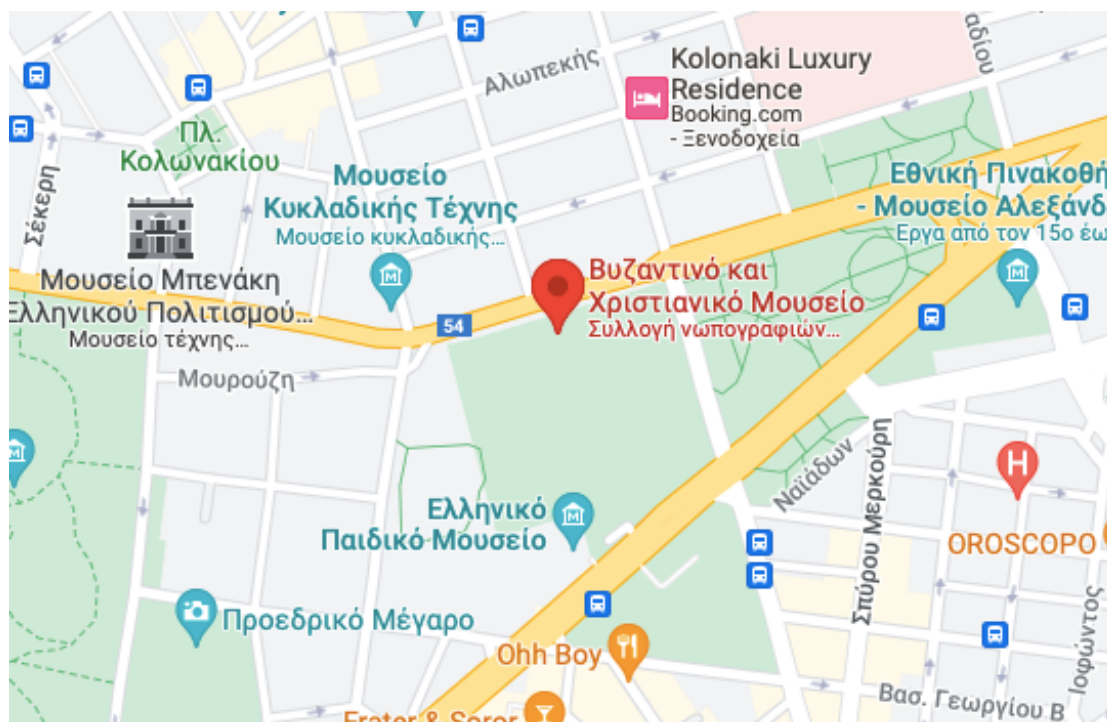
Πιστοποιημένη Εκτιμήτρια Ακινήτων





## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ



### 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ







