

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ ΒΕΜ

1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Αττικής
- Κατόψεις του χώρου
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το ακίνητο βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Πλαταιών 38. Απέχει 300 μ από την οδό Πειραιώς, 200 μ από την οδό Αχιλλέως και 800 μ από την πλατεία του Μεταξουργείου και τον ομώνυμο σταθμό μετρό. Η περιοχή είναι πυκνοδομημένη, με εύκολη πρόσβαση και γειτνίαση στο κέντρο, καθώς εξυπηρετείται από τα περισσότερα ΜΜΜ.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κτήριο κατασκευάστηκε γύρω στο 1900 και στέγασε το τυποβαφικό εργαστήριο των Αδελφών Οικονομόπουλου, μετά τη μεταφορά της επιχείρησης από τη Σύρο, όπου ιδρύθηκε το 1879. Είναι χαρακτηρισμένο ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο μαζί με τον εξοπλισμό και τα λοιπά κινητά αντικείμενα. Το κτήριο αποτελεί μοναδικό σωζόμενο δείγμα προβιομηχανικής παραγωγής σταμπωτών μαντηλιών κεφαλής, με αυθεντικά παραδοσιακά σχέδια από όλη την Ελλάδα, τα οποία διοχετεύονταν εντός και εκτός Ελλάδας κατά το α΄ μισό του 20ού αιώνα.

Το ιστορικό αυτό κτίριο του τυποβαφικού εργαστηρίου της π. "Βιοτεχνίας Ελληνικών Μαντηλιών (ΒΕΜ)" στο Μεταξουργείο βρίσκεται σε ανακατασκευή για τη μετατροπή του σε μουσειακό και πολιτιστικό χώρο. Οι εργασίες ξεκίνησαν το 2021 και

βρίσκονται σε εξέλιξη, ενώ το κτηριολογικό πρόγραμμα προβλέπει μόνιμη έκθεση, χώρο αρχείου, γραφεία διοίκησης, εργαστήρια χειροτεχνίας, χώρους πολλαπλών χρήσεων, χώρο περιοδικών εκθέσεων, χώρο εστίασης και πωλητήριο. Το κτίριο θα λειτουργήσει ως Παράρτημα του Μουσείου Νεότερου Ελληνικού Πολιτισμού, σε άμεση συνάφεια και συνέργεια με τις νέες μουσειακές εγκαταστάσεις του στο Μοναστηράκι, για να εξελιχθεί σε ένα ζωντανό Κέντρο Χειροτεχνίας, στην ιστορική γειτονιά του Μεταξουργείου.

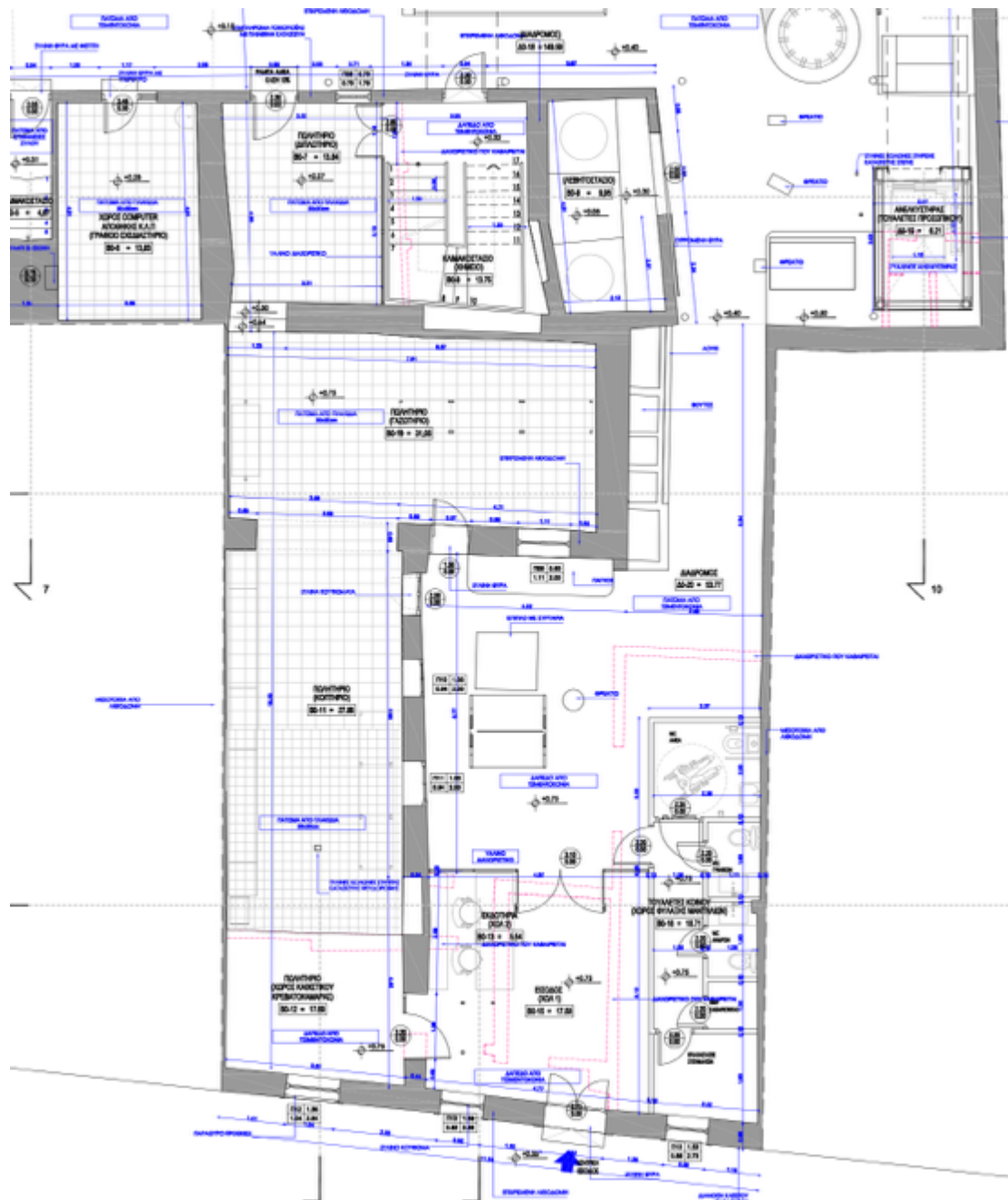
Η συγκεκριμένη μελέτη αποκατάστασης αποσκοπεί στην αποκατάσταση των αυθεντικών χαρακτηριστικών του κτηρίου και στην ανάδειξη του χαρακτήρα του, μετατρέποντάς το σε πολυδύναμο πολιτιστικό χώρο. Βασικά συνθετικά στοιχεία στην αρχιτεκτονική μελέτη αποτελούν η διατήρηση της μορφής και της ανάπτυξης των πτερύγων με τις ελάχιστες λειτουργικές παρεμβάσεις, του "ανοικτού χώρου" της εσωτερικής αυλής και η κατασκευή διαφώτιστου χώρου στην εσωτερική πλευρά του κτηρίου, όπου ευρίσκονται τα μηχανήματα.

Το ακίνητο αποτελεί συγκρότημα κτηρίων που οικοδομήθηκαν σε διαφορετικές φάσεις στη διάρκεια του 20ου αι. Η κακή κατάσταση διατήρησης του συγκροτήματος οφείλεται στην έλλειψη συντήρησης, για μακρό χρονικό διάστημα, και κυρίως στο γεγονός ότι πρόκειται για κατασκευές που διαμορφώθηκαν σε διάφορες φάσεις της λειτουργίας της βιοτεχνίας, με ευτελή δομή και κατασκευαστικά υλικά.

Βάσει του εγκεκριμένου κτηριολογικού προγράμματος, στην πτέρυγα Α, εμβαδού 292 τ.μ., χωροθετείται εκθεσιακός χώρος για την ιστορία και την εξέλιξη της τυποβαφικής τέχνης, το εργαστήριο της ΒΕΜ από τα τέλη του 19ου αιώνα έως τις τελευταίες δεκαετίες του 20ου αιώνα, χώρος αρχείου/υποδοχής ερευνητών. Στην πτέρυγα Β, συνολικού εμβαδού 608 τ.μ. χωροθετούνται εργαστήρια χειροτεχνίας του υφάσματος, περιοδικές εκθέσεις και πολλαπλές δράσεις, χώροι λειτουργικών χρήσεων του συγκροτήματος, πωλητήριο, χώρος υποδοχής, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, προβολών και περιοδικών εκθέσεων, φουαγιέ, χώροι εστίασης, αναψυχής και θέασης.

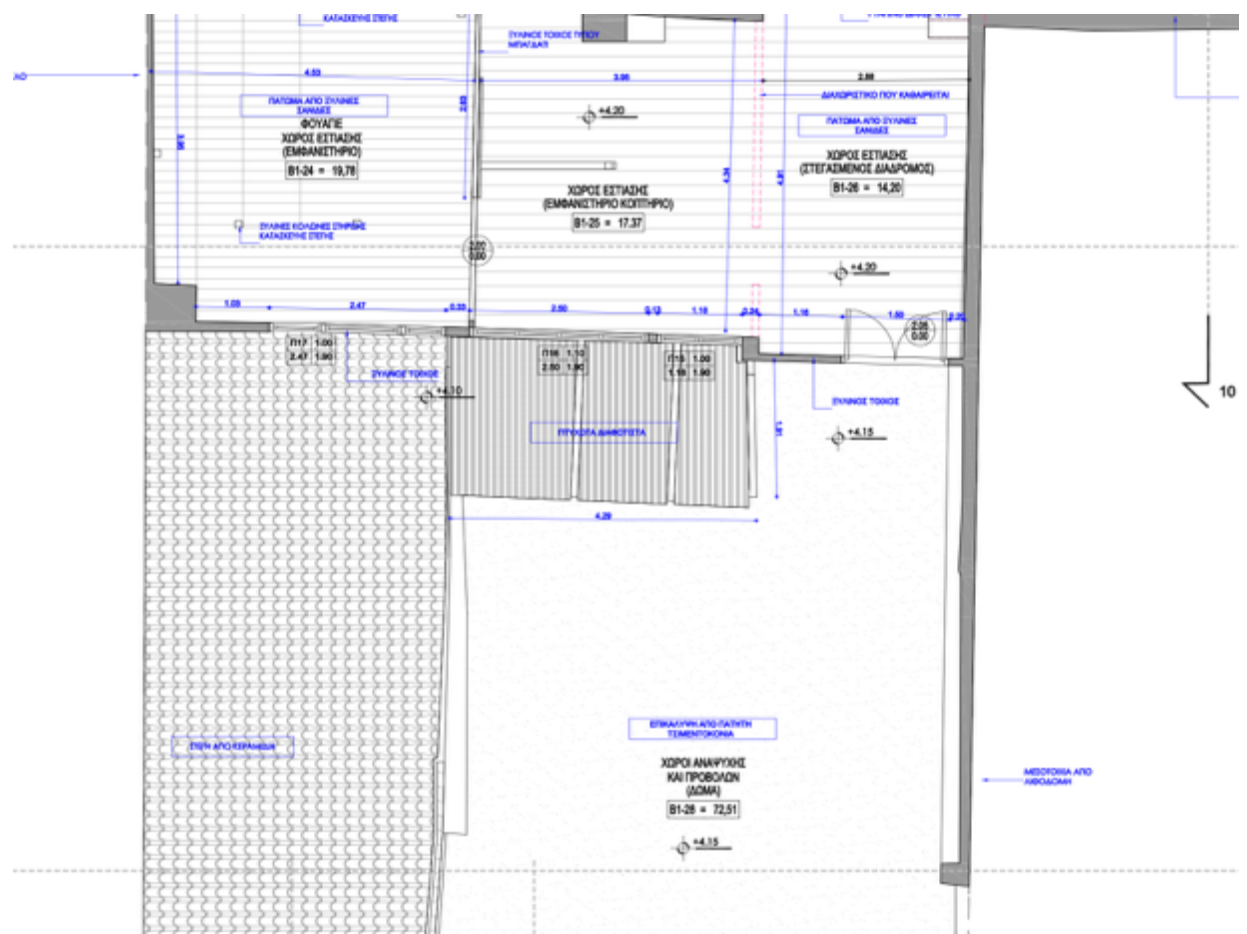
Το πωλητήριο

Το πωλητήριο βάσει της κάτοψης που μας προσκομίστηκε θα βρίσκεται στο κτίριο Β στην νότια πτέρυγα του κτιρίου ακριβώς στα δυτικά της κεντρικής εισόδου, πίσω από το χώρο των εκδοτηρίων. Θα έχει ορθογώνιο σχήμα, θα καταλήγει στο κτίριο Α και θα έχει επιφάνεια 90,44 τμ. Θα εξυπηρετείται από τις κοινόχρηστες τουαλέτες του χώρου στα ανατολικά του εκδοτηρίου.



Το αναψυκτήριο

Το αναψυκτήριο θα βρίσκεται στον όροφο του κτιρίου Β πάνω από το επίπεδο του πωλητηρίου και θα περιλαμβάνει 4 επιμέρους χώρους συνολικού εμβαδού 123,86 τμ. Θα έχει άμεση πρόσβαση στο κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και στις κοινόχρηστες τουαλέτες, αλλά δεν θα έχει πρόσβαση σε περιβάλλοντα χώρο.





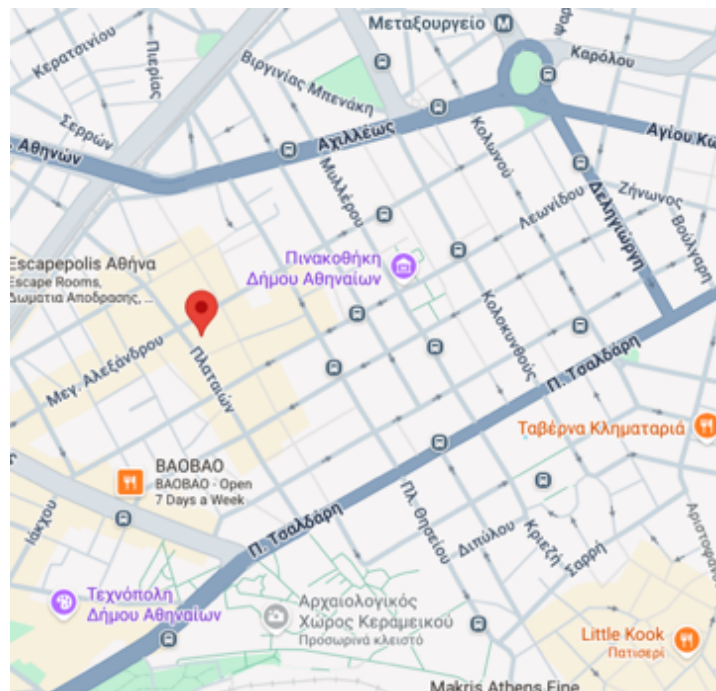
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 300 € για το πωλητήριο και 300 € για το αναψυκτήριο.

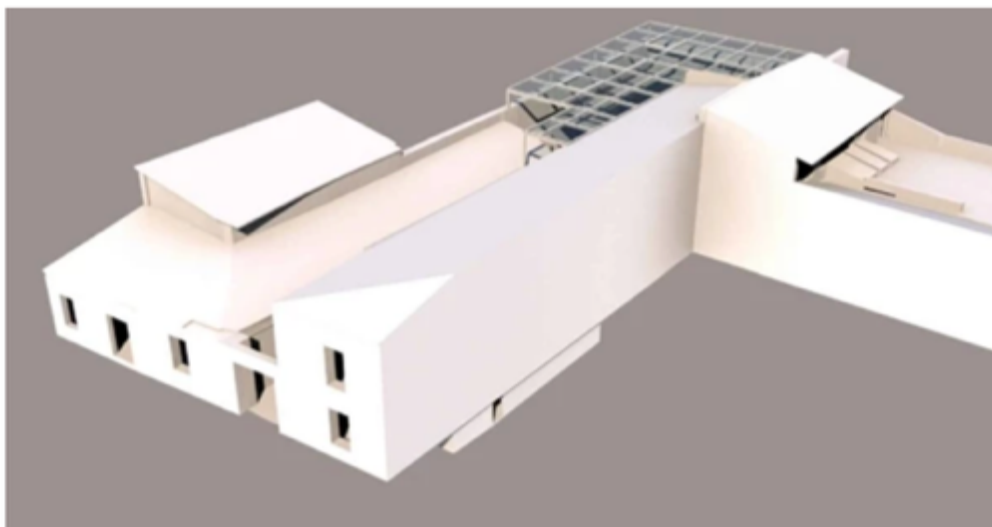
Ολογράφως: τριακόσια ευρώ για το αναψυκτήριο και τριακόσια ευρώ για το πωλητήριο

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ



Πρόταση αποκατάστασης του χαρακτηρισμένου ως μνημείου κτηρίου της πρώην Βιοτεχνίας Ελληνικών Μαντηλιών





