

## **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ**

### **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
- Αρχιτεκτονική μελέτη εφαρμογής ανάπλασης εισόδου και εξόδου Κεραμεικού  
3-11-2023 της εταιρίας Μαγνήσαλη – Μπίλης

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

Ο αρχαιολογικός χώρος του Κεραμεικού βρίσκεται επί του πεζοδρόμου της οδού Ερμού στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και συνδέεται με εύκολη πρόσβαση με το υπόλοιπο ιστορικό κέντρο, ήτοι την Αρχαία αγορά, την Ακρόπολη, την Πλάκα κ.α.. Η περιοχή έχει πολύ εύκολη πρόσβαση καθώς εξυπηρετείται από το σταθμό του μετρό Θησείο, λεωφορειακές γραμμές και έχει άμεση πρόσβαση και στην οδό Πειραιώς. Ο χώρος έχει είσοδο από την οδό Ερμού και έξοδο από την οδό Αγ. Ασωμάτων όπου γειτνιάζει με το Μουσείου Ισλαμικής τέχνης.

Η οδός Αγ. Ασωμάτων είναι από τις πρώτες οδούς που χαράχθηκαν στην πόλη των Αθηνών μετά την ίδρυση της πρωτεύουσας. Η οδός ενώνει τις οδούς Πειραιώς και Ερμού κάθετα. Η περιοχή ήταν γνωστή για τα σιδηρουργεία από πολύ παλαιά στην ευρύτερη περιοχή της σταχτοθήκης και της πόρτας του Μοριά στο τείχος της μεσαιωνικής πόλης. Η οδός Αγίων Ασωμάτων χαρακτηρίζεται για την μικροκλίμακά της με χαμηλά κτίρια. Στην οδό Αγ. Ασωμάτων 45 βρίσκεται το γνωστό λαϊκό σπίτι με τις Καρυάτιδες που αποκαταστάθηκε από το ΥΠΠΟ. Παλαιότερα σε κοντινή απόσταση από το οικόπεδο στην Ερμού έναντι του ναού Αγ. Ασωμάτων βρισκόταν η σπουδαία οικία του ιατρού Ε. Τράϊμπερ. Σήμερα, μεγάλη όχληση προκαλούν τα τουριστικά λεωφορεία και ειδικά τα λεωφορεία ΚΤΕΛ που έχουν στάση ακριβώς

μπροστά στο βυζαντινό μνημείο των Αγ. Ασωμάτων. Η κατάσταση αυτή προκαλεί κυκλοφοριακή συμφόρηση και υποβαθμίζει σε μεγάλο βαθμό την γειτονιά και το μνημείο οδηγώντας στην εγκατάλειψη των ιδιοκτησιών.

### **3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Ο αρχαιολογικός χώρος του Κεραμεικού αποτελεί μικρό μόνο μέρος του αρχαίου αττικού δήμου των Κεραμέων, ενός από τους μεγαλύτερους της αρχαίας Αθήνας, ο οποίος βρισκόταν στη βορειοδυτική παρυφή της πόλης. Ο χώρος του Κεραμεικού περιβάλλεται σήμερα από τις οδούς Ερμού, Πειραιώς και Ασωμάτων. Όπως υποδηλώνει το όνομά του, υπήρξε περιοχή εγκατάστασης αγγειοπλαστών και αγγειογράφων και ο κύριος τόπος παραγωγής των περίφημων Αττικών αγγείων. Η παραποτάμια περιοχή του Κεραμεικού πλημμύριζε συνεχώς και δεν ευνοούσε την κατοίκηση. Άρχισε έτσι να χρησιμοποιείται ως χώρος ταφής, και σταδιακά έγινε το σημαντικότερο νεκροταφείο της αρχαίας Αθήνας.

Στον εν λόγω χώρο είναι υπό κατασκευή δύο νέα κτίρια εισόδου και εξόδου.

Η θέση στην οποία θα τοποθετηθεί το κτήριο εισόδου είναι η ίδια στην οποία βρίσκεται σήμερα η είσοδος του αρχαιολογικού χώρου. Η συγκεκριμένη θέση, από την οδό Ερμού, εξυπηρετεί την λειτουργία του αρχαιολογικού χώρου και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από την είσοδο του αρχαιολογικού μουσείου Κεραμεικού. Η είσοδος σχεδιάστηκε ως ένα μικρό πολυλειτουργικό συγκρότημα με φυλάκιο, μικρό πωλητήριο και χώρο υγιεινής για το προσωπικό. Ο επισκέπτης περνά στον αρχαιολογικό χώρο με μια δεξιόστροφη πορεία μέσω ενός στεγασμένου διαδρόμου προς το πωλητήριο και το φυλάκιο. Το πωλητήριο θα λειτουργεί επικουρικά αφού οι κύριοι χώροι πωλητηρίου και αναψυκτηρίου θα τοποθετηθούν στην έξοδο του αρχαιολογικού χώρου.

Η θέση στην οποία θα τοποθετηθεί η έξοδος του αρχαιολογικού χώρου βρίσκεται στο οικόπεδο ιδιοκτησίας ΥΠΠΟ, που χρησιμοποιείται σήμερα

από την Εφορεία Εναλίων Αρχαιοτήτων. Η έξοδος σχεδιάστηκε ως ένα μικρό πολυλειτουργικό συγκρότημα με φυλάκιο, πωλητήριο και αναψυκτήριο, χώρους υγιεινής, στέγαστρα για κοινό και ευρήματα. Ως έξοδος νοείται το σημείο του πέρατος της διαδρομής που θα ακολουθεί ο επισκέπτης και θα προσφέρει την δυνατότητα ξεκούρασης και αγοράς κάποιων αναμνηστικών αντικειμένων ή βιβλίων. Στόχος της πρότασης είναι η διαμόρφωση μιας εγκατάστασης που θα λειτουργεί αυτόνομα ως σημείο προορισμού στη πόλη για αγορές προϊόντων ΤΑΠΑ κα αλλά ταυτόχρονα και ως αναπόσπαστο κομμάτι του αρχαιολογικού χώρου. Αναψυκτήριο με χώρους υγιεινής θα λειτουργεί στη συνέχεια από το πωλητήριο, ενώ χώρος υποδοχής και ομιλιών ολοκληρώνει την λειτουργία του χώρου.

Το νέο κτίσμα στο σύνολο του έχει επιφάνεια με μικτό εμβαδόν 240 μ<sup>2</sup>. Είναι μονόροφο με ορατή από το εσωτερικό ξύλινη κεραμοσκεπή και τοιχώματα εν μέρει μεταλλικά με υαλοστάσια και τσιμεντοσανίδες και εν μέρει λιθόκτιστα της πρυπάρχουσας κατασκευής κατάλληλα στερωμένα.

Η νέα είσοδος και έξοδος του Αρχαιολογικού χώρου





Η θέση της νέας εισόδου και του πωλητηρίου



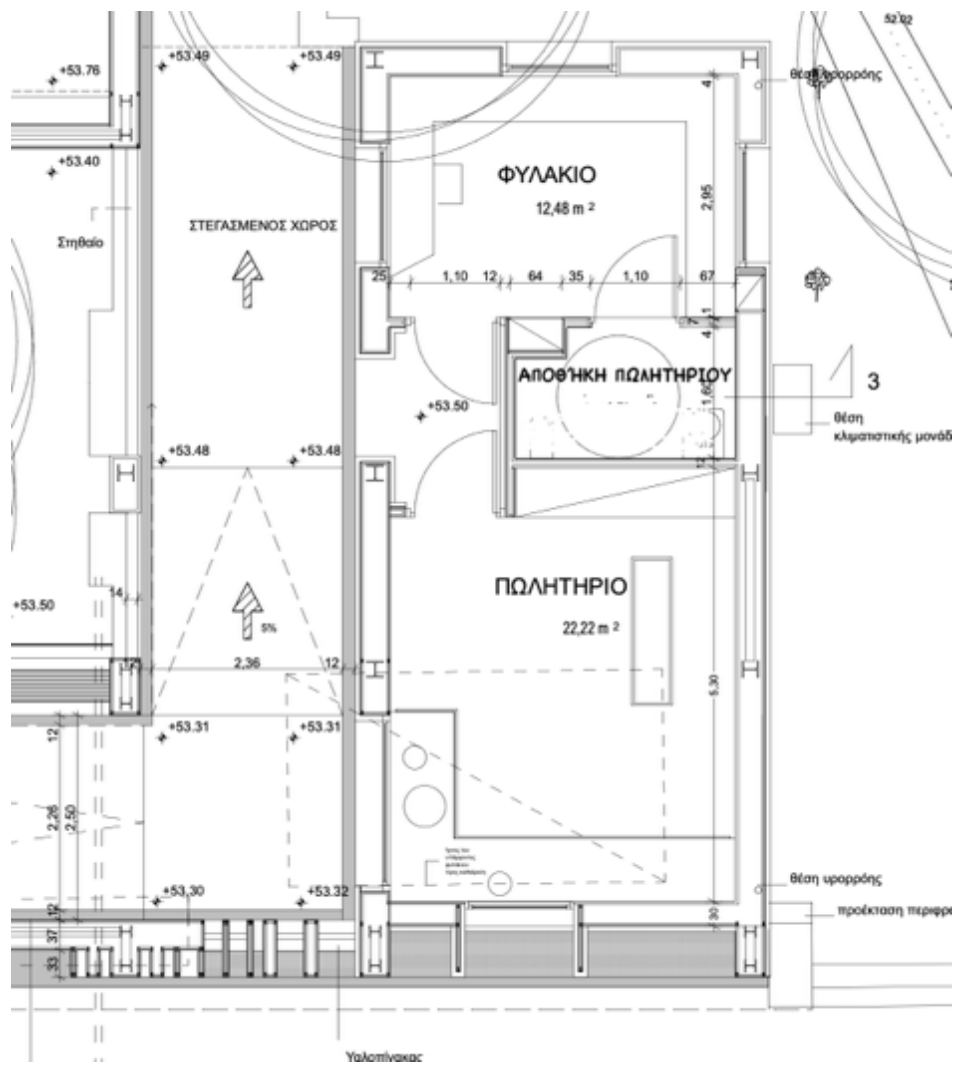
Η θέση της νέας εξόδου και του 2ου πωλητηρίου, του αναψυκτηρίου και του πολυχώρου



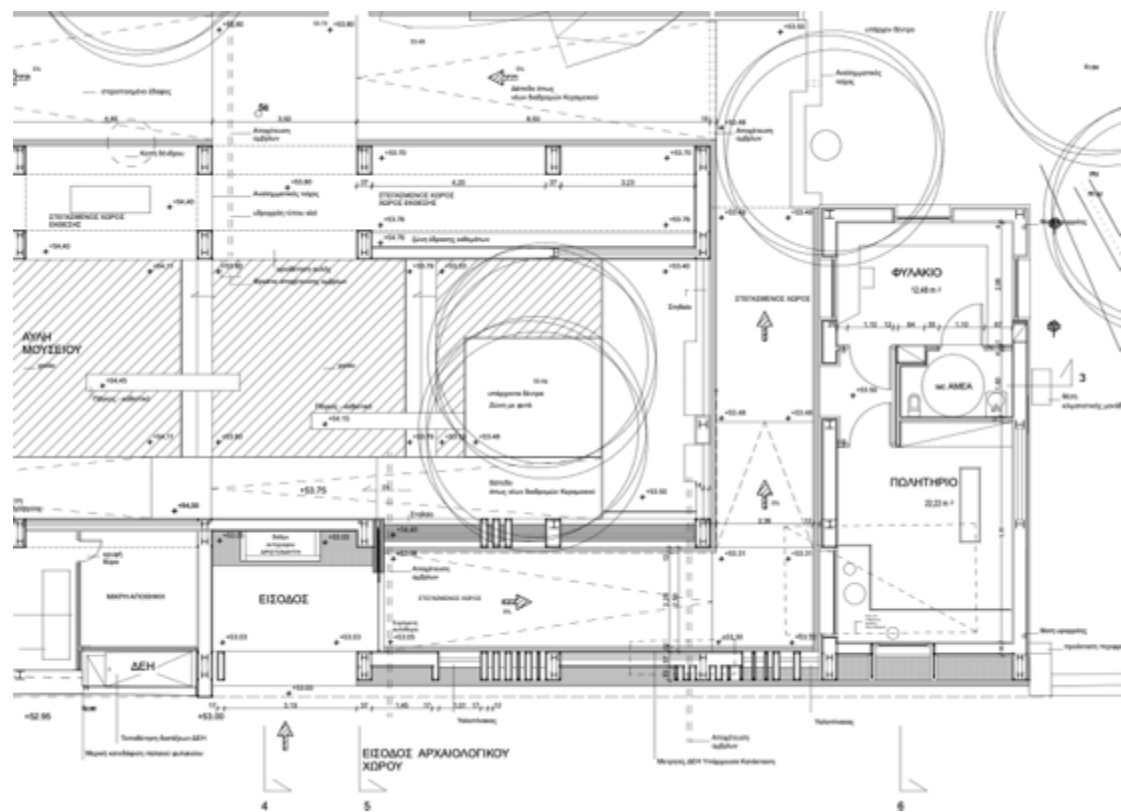
#### Το πωλητήριο στο κτίριο εισόδου

Το πωλητήριο στο κτίριο εισόδου βρίσκεται σε σημείο προβολής ακριβώς δίπλα από το φυλάκειο και στα ανατολικά της κεντρικής εισόδου από την οδό Ερμού. Το πωλητήριο θα έχει επιφάνεια περί τα 30 τμ και θα περιλαμβάνει και αποθηκευτικό χώρο.

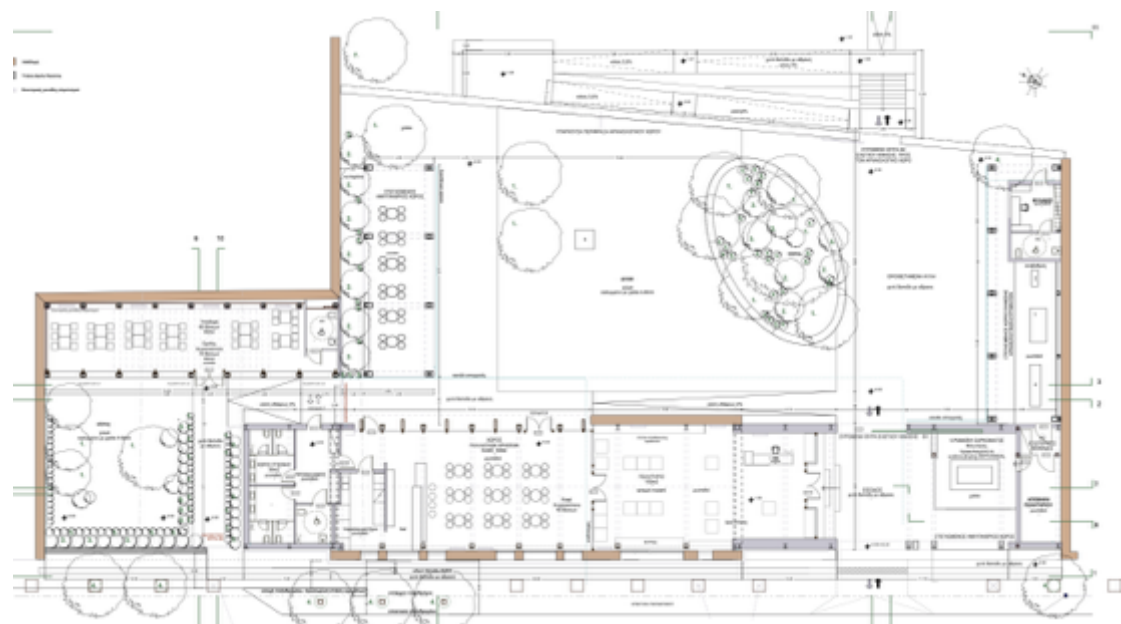
Η κάτοψη του πωλητηρίου στο χώρο εισόδου



## Η κάτοψη του κτιρίου εισόδου



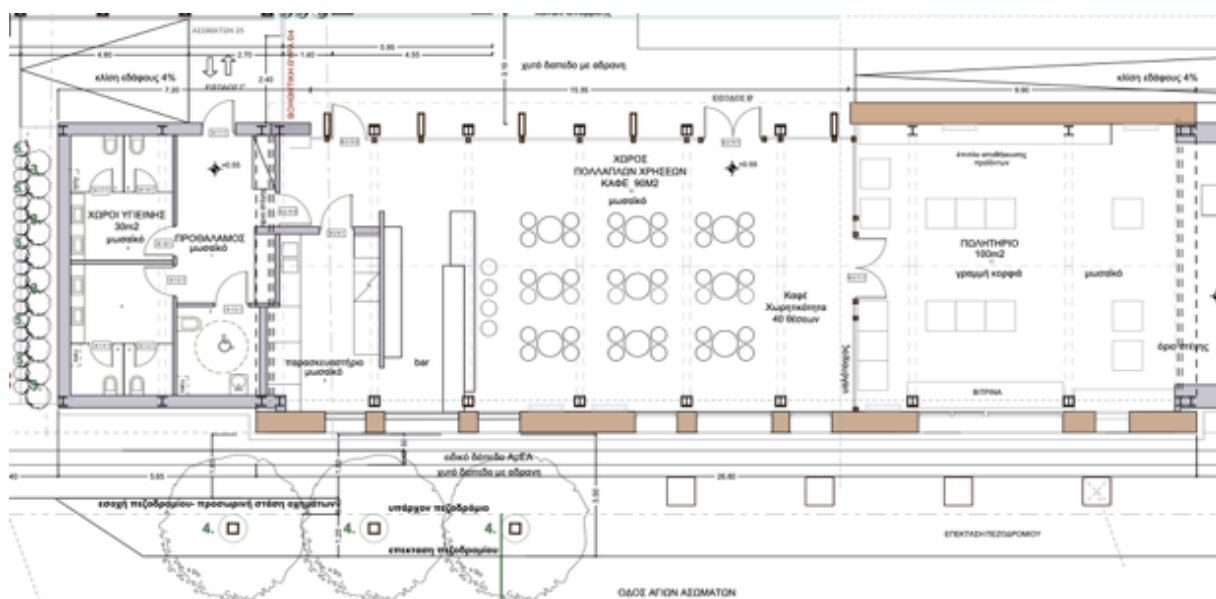
## Γενική κάτοψη του κτιρίου εξόδου



### Το πωλητήριο στο κτίριο εξόδου

Το πωλητήριο στο κτίριο εξόδου θα βρίσκεται δίπλα από την κεντρική είσοδο σε σημείο προβολής, ακριβώς δίπλα από το αναψυκτήριο και με εύκολη πρόσβαση στις κοινόχρηστες τουαλέτες. Θα έχει επιφάνεια 100 τμ και σχήμα τετραγωνικό. Θα μπορεί να λειτουργεί και ανεξάρτητα από τις ώρες λειτουργίας του αρχαιολογικού χώρου όπως και το αναψυκτήριο και ο πολυχώρος.

### Η κάτοψη του πωλητηρίου στο κτίριο εξόδου



### Το αναψυκτήριο στο κτίριο εξόδου

Το αναψυκτήριο στο κτίριο εξόδου θα βρίσκεται δίπλα ακριβώς από το πωλητήριο μετά από την κεντρική είσοδο σε σημείο προβολής, και με εύκολη πρόσβαση στις κοινόχρηστες τουαλέτες. Θα έχει επιφάνεια 90 τμ και σχήμα ορθογωνικό και άμεσα πρόσβαση και στον περιβάλλον χώρο. Επίσης θα έχει πρόσβαση και χρήση του στεγασμένου ημιυπαίθριου χώρου για χρήση τραπεζοκαθισμάτων όπως φαίνεται παρακάτω, διαστάσεων 4,55 μ χ 13,75 μ. Θα μπορεί να λειτουργεί και ανεξάρτητα από τις ώρες λειτουργίας του αρχαιολογικού χώρου όπως και το πωλητήριο και ο πολυχώρος.

The floor plan illustrates the layout of the 'ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΑΡΕ' restaurant. Key areas include:

- ΚΑΡΕ ΧΩΡΟΣ (Cafe Area):** Located at the bottom right, featuring 40 tables.
- ΧΩΡΟΣ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΚΑΦΕ (Multi-use Cafe Area):** A large central area with round tables and chairs.
- ΧΩΡΟΣ ΥΓΙΕΙΝΗΣ (Hygiene Area):** A 30m² area with sinks and equipment.
- ΠΑΡΕΚΚΛΗΣΗ (Bar):** A long bar area with stools.
- ΚΟΥζίΝΑ (Kitchen):** Located at the top left, with various equipment and storage.
- ΕΙΣΟΔΟΣ (Entrance):** Marked at the top and bottom of the plan.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ε' (Entrance E):** A specific entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Β' (Entrance B):** Another entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Γ' (Entrance G):** A third entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Δ' (Entrance D):** A fourth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ε' (Entrance E):** A fifth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΣΤ' (Entrance S):** A sixth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ζ' (Entrance Z):** A seventh entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Η' (Entrance H):** An eighth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Θ' (Entrance Th):** A ninth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ι' (Entrance I):** A tenth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Κ' (Entrance K):** An eleventh entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Λ' (Entrance L):** A twelfth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Μ' (Entrance M):** A thirteenth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ν' (Entrance N):** A fourteenth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ξ' (Entrance X):** A fifteenth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ο' (Entrance O):** A sixteenth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Π' (Entrance P):** A seventeenth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ρ' (Entrance R):** An eighteenth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Σ' (Entrance S):** A nineteenth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Τ' (Entrance T):** A twentieth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Υ' (Entrance Y):** A twenty-first entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Φ' (Entrance F):** A twenty-second entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Χ' (Entrance Ch):** A twenty-third entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ψ' (Entrance Ps):** A twenty-fourth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ Ω' (Entrance Om):** A twenty-fifth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΩ' (Entrance Ko):** A twenty-sixth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΑ' (Entrance Ka):** A twenty-seventh entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΒ' (Entrance Kb):** A twenty-eighth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΓ' (Entrance Kc):** A twenty-ninth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΔ' (Entrance Kd):** A thirtieth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΕ' (Entrance Ke):** A thirty-first entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΣ' (Entrance Ks):** A thirty-second entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΤ' (Entrance Kt):** A thirty-third entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΦ' (Entrance Kf):** A thirty-fourth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΧ' (Entrance Kch):** A thirty-fifth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΨ' (Entrance Kps):** A thirty-sixth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΩ' (Entrance Kko):** A thirty-seventh entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΑ' (Entrance Kka):** A thirty-eighth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΒ' (Entrance Kkb):** A thirty-ninth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΓ' (Entrance Kkc):** A fortieth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΔ' (Entrance Kkd):** A forty-first entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΕ' (Entrance Kke):** A forty-second entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΣ' (Entrance Kks):** A forty-third entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΤ' (Entrance Kkt):** A forty-fourth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΦ' (Entrance Kkf):** A forty-fifth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΧ' (Entrance Kkch):** A forty-sixth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΨ' (Entrance Kkps):** A forty-seventh entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΩ' (Entrance Kkko):** A forty-eighth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΑ' (Entrance Kkka):** A forty-ninth entrance point on the right side.
- ΕΙΣΟΔΟΣ ΚΒ' (Entrance Kkkb):** A fiftieth entrance point on the right side.

Η τρισδιάσταση απεικόνιση του αναψυκτηρίου

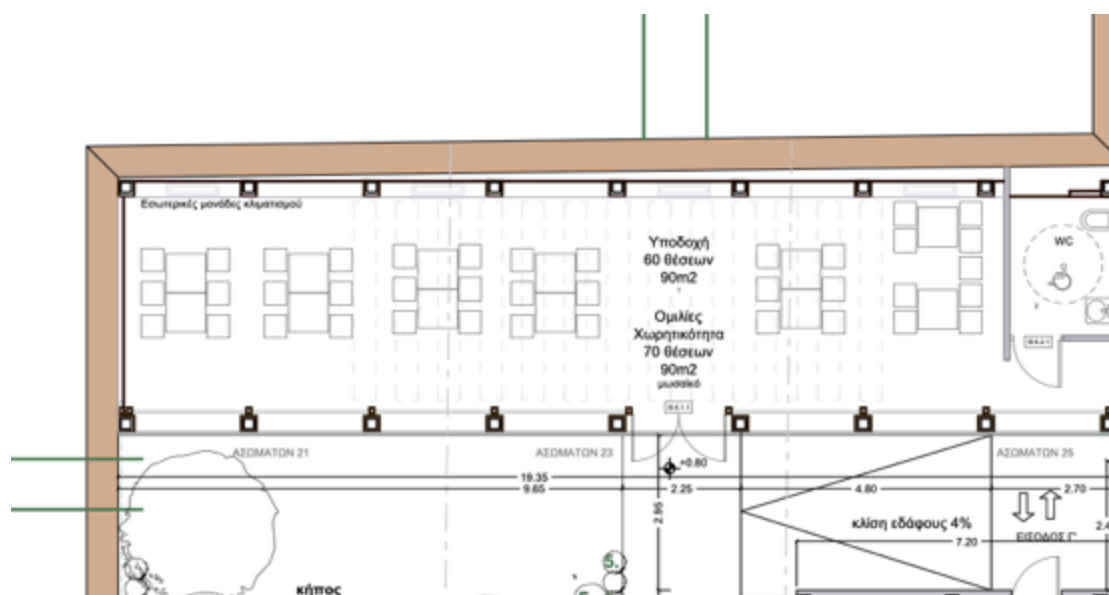


Εκ. 11 Κεραμεικός. Το Café της εξόδου του αρχαιολογικού χώρου (Magnisali-Bilis Architects)

### Ο πολυχώρος στο κτίριο εξόδου

Ο πολυχώρος στο κτίριο εξόδου θα βρίσκεται δίπλα από το αναψυκτήριο, σε σημείο προβολής, και με εύκολη πρόσβαση στις κοινόχρηστες τουαλέτες. Θα έχει επιφάνεια 90 τμ και σχήμα ορθογώνιο. Θα μπορεί να λειτουργεί και ανεξάρτητα από τις ώρες λειτουργίας του αρχαιολογικού χώρου όπως και το αναψυκτήριο και το πωλητήριο.

Η κάτοψη του πολυχώρου στο κτίριο εξόδου



Οι εν λόγω χώροι θα εκτιμηθούν συγκεντρωτικά σε δύο ομάδες. Μια για τα δύο πωλητήρια εισόδου – εξόδου μαζί καθώς το πωλητήριο εισόδου θα λειτουργεί συμπληρωματικά του βασικού πωλητηρίου εξόδου. Και μια για το αναψυκτήριο με τον πολυχώρο μαζί ώστε ο πολυχώρος να εξυπηρετείται από τις υπηρεσίες του αναψυκτηρίου.

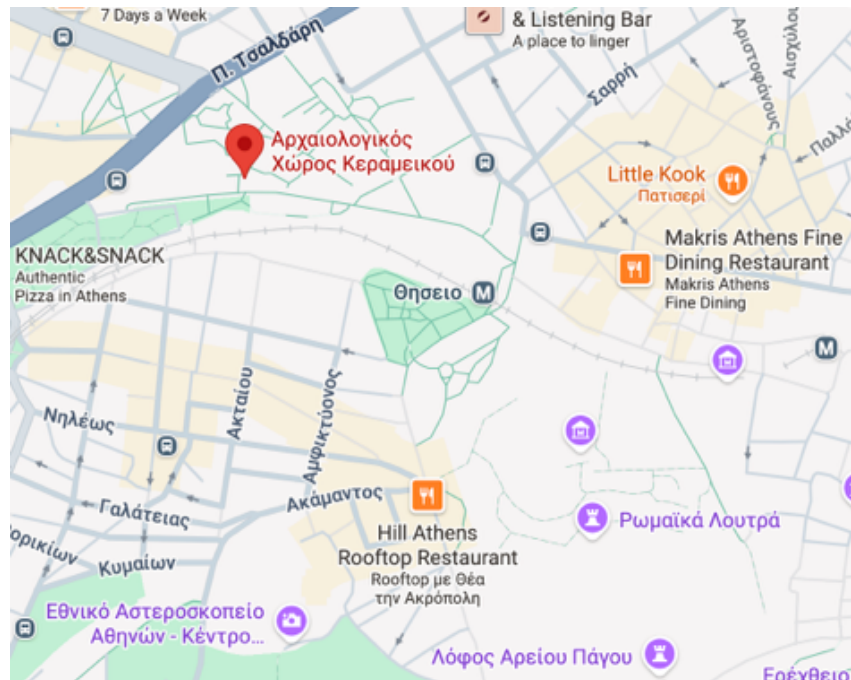
#### **5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ**

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 500 € για τα δύο πωλητήρια εισόδου και εξόδου μαζί και 1.000 € για το αναψυκτήριο και τον πολυχώρο μαζί.

**Ολογράφως: χίλια ευρώ για το αναψυκτήριο και πολυχώρο και πεντακόσια ευρώ για τα δύο πωλητήρια μαζί**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ



### 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

Άποψη από οδό Αγ. Ασωμάτων



Απόψεις του κτιρίου εξόδου



