

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΧ ΑΙΓΩΝ

1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Ημαθίας
- Κάτοψη πωλητηρίου Μουσείου 12/2015 του μηχανικού Παπανικολάου Δημήτριου
- Κάτοψη πωλητηρίου Βασιλικών ταφών 10/2022 της μηχανικού Κορνηλίας Ζαρκιά
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Τα εκτιμώμενα ακίνητα βρίσκονται έξω από τον οικισμό της Βεργίνας, στο δήμο Βέροιας, στον ομώνυμο αρχαιολογικό χώρο και στο μουσείο των Αιγών.

Η Βεργίνα βρίσκεται νοτιοανατολικά της Βέροιας σε απόσταση 14 χλμ, ενώ απέχει από τη Νάουσα 33 χλμ. Η Βέροια συνδέεται με τη Θεσσαλονίκη οδικώς και σιδηροδρομικώς με πυκνά και τακτικά δρομολόγια (ΚΤΕΛ και ΟΣΕ). Επίσης υπάρχει απευθείας σύνδεση της Βέροιας με Αθήνα. Επίσης απέχει 75 χλμ από τη Θεσσαλονίκη και βρίσκεται στα δυτικά αυτής.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το ανάκτορο των Αιγών που αποτελούσε βασικό πόλο του μεγάλου οικοδομικού προγράμματος του Φιλίππου Β΄ πρέπει να είχε ολοκληρωθεί πριν το 336 π.Χ., όταν ο βασιλιάς με πρόφαση τους γάμους της κόρης του με τον Αλέξανδρο της Ηπείρου γιόρτασε εδώ την παντοδυναμία του. Με έκταση περ. 9.250 τετρ. μ. στο ισόγειο, το κτήριο, μεγάλο τμήμα του οποίου ήταν διώροφο, είναι μεγαλύτερο από τα

ελληνιστικά ανάκτορα της Δημητριάδος και του Περγάμου, ενώ σώζεται πολύ καλύτερα και η μορφή του είναι πολύ περισσότερο σαφή.

Η πόλη των ιστορικών χρόνων που απλωνόταν στους λόφους δεν είναι ακόμη καλά γνωστή, αφού μόνον ένα μικρό ποσοστό της συνολικής έκτασης της έχει ανασκαφεί. Το κέντρο των Αιγών με το ανάκτορο και τα ιερά, το "άστυ" δηλαδή της πόλης που αναφέρει και ο χρησμός, καταλαμβάνει μια έκταση περίπου 800 στρεμμάτων και αναπτύσσεται σε επτά άνδηρα, στην πλαγιά, στα νότια του νεκροταφείου των τύμβων.

Το νέο, πολυμορφικό, κεντρικό κτήριο του Πολυκεντρικού Μουσείου Αιγών, εγκαινιάστηκε τον Δεκέμβριο του 2022 και αποτελεί μια νέα, ολιστική και δυναμική προσέγγιση της σχέσης αρχαιολογικού χώρου - μουσείου – επισκέπτη καθώς ενσωματώνει και ενώνει το νέο κεντρικό κτήριο με το σύνολο του αρχαιολογικού χώρου των Αιγών (Βεργίνα), ο οποίος περιλαμβάνει το Ανάκτορο του Φιλίππου, την ταφική συστάδα των Τημενιδών, και το Μουσείο των Βασιλικών Τάφων. Οι Βασιλικοί Τάφοι - Έκθεση Θησαυρών συναπαρτίζουν με το Κεντρικό Μουσειακό Κτήριο και τον αρχαιολογικό χώρο των Αιγών το Πολυκεντρικό Μουσείο των Αιγών.

Ο αρχαιολογικός χώρος των Βασιλικών Τάφων Αιγών είναι ένα υπόγειο κέλυφος προστασίας με μορφή χωμάτινου τύμβου εξωτερικά, που περικλείει τους βασιλικούς τάφους των Αιγών, πρώτης πρωτεύουσας των Μακεδόνων, τις τοιχογραφίες και τα πολύτιμα κτερίσματά τους.

Επισκεψιμότητα

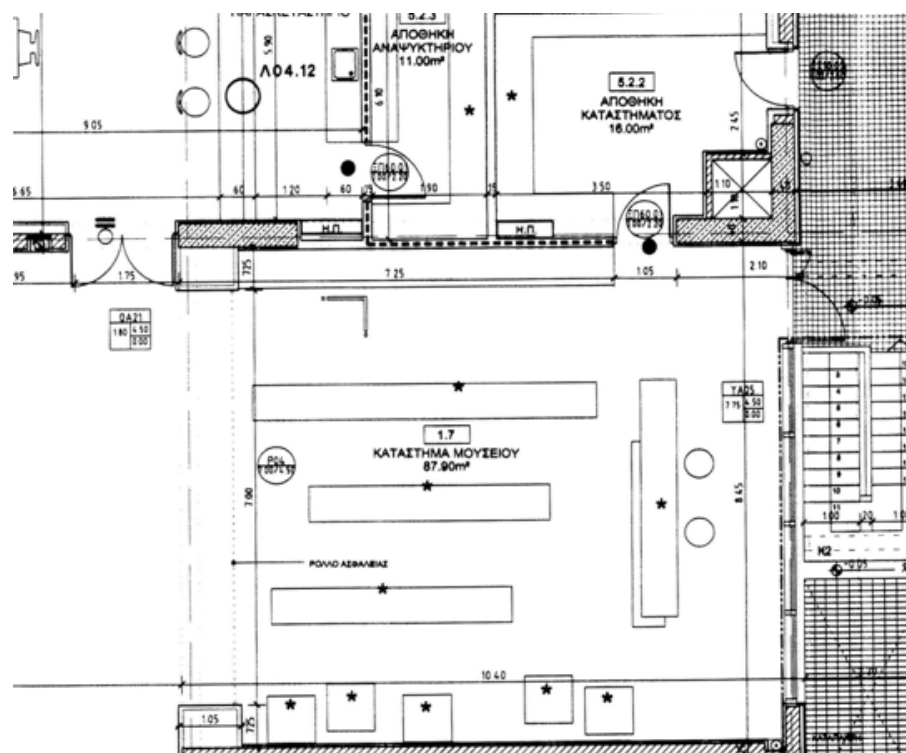
Παρακάτω παρουσιάζεται η επισκεψιμότητα του Αρχαιολογικού χώρου. Τα στοιχεία προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ και αφορούν το έτος 2024 - 2025. Καθώς όμως τα αποτελέσματα επισκεψιμότητας Σεπτεμβρίου με Δεκεμβρίου 2025 δεν έχουν ακόμη δημοσιευτεί, θα κάνουμε κατά παραδοχή χρήση για αυτούς τους μήνες, τα δεδομένα του 2024. Ήτοι προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΑΙΓΩΝ													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα 2024 ΕΛΣΤΑΤ	7.888	15.141	25.303	47.086	32.103	17.271	13.855	17.885	22.146	21.918	11.774	11.643	244.013
%αύξησης επισκεψιμότητας ΕΛΣΤΑΤ	20,06%	-38,97%	30,85%	49,20%	14,85%	-17,64%	14,33%	-8,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
επισκεψιμότητα 2025 ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις Σεπτ-Δεκ)	9.470	9.241	17.497	23.918	27.335	14.225	11.870	16.296	22.146	21.918	11.774	11.643	197.333

Το πωλητήριο

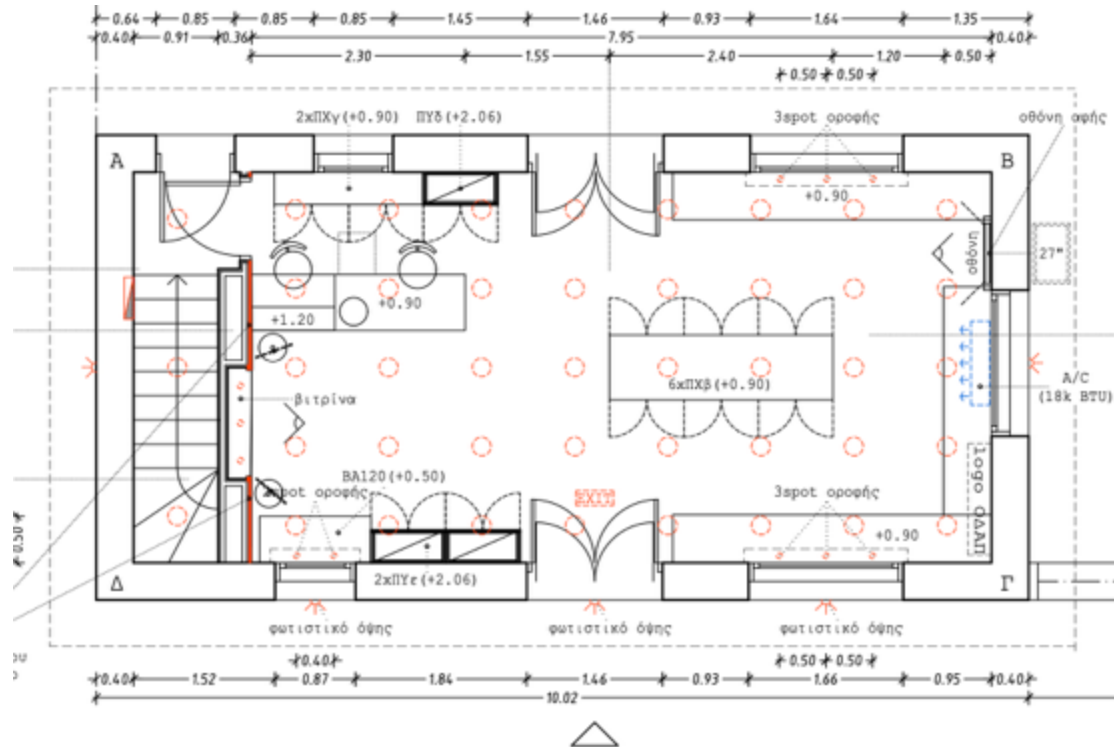
Το πωλητήριο του μουσείου βρίσκεται στο ισόγειο του Μουσείου, έχει εύκολη πρόσβαση και βρίσκεται σε σημείο προβολής, δίπλα ακριβώς από το αναψυκτήριο/εστιατόριο, ενώ έχει άμεση πρόσβαση και στις κοινόχρηστες τουαλέτες του Μουσείου. Έχει επιφάνεια 87,90 τμ και διαθέτει αποθήκη με επιπλέον επιφάνεια 16 τμ.

Η κάτοψη του πωλητηρίου



Στις εγκαταστάσεις του αρχαιολογικού χώρου των Βασιλικών τάφων βρίσκεται επίσης πωλητήριο. Το πωλητήριο είναι ανεξάρτητο κτίριο με ορθογώνιο σχήμα, επιφάνεια 50 τμ, ενώ διαθέτει και υπόγειο αποθηκευτικό χώρο επιφανείας 32 τμ.

Η κάτοψη του 2^{ου} πωλητηρίου



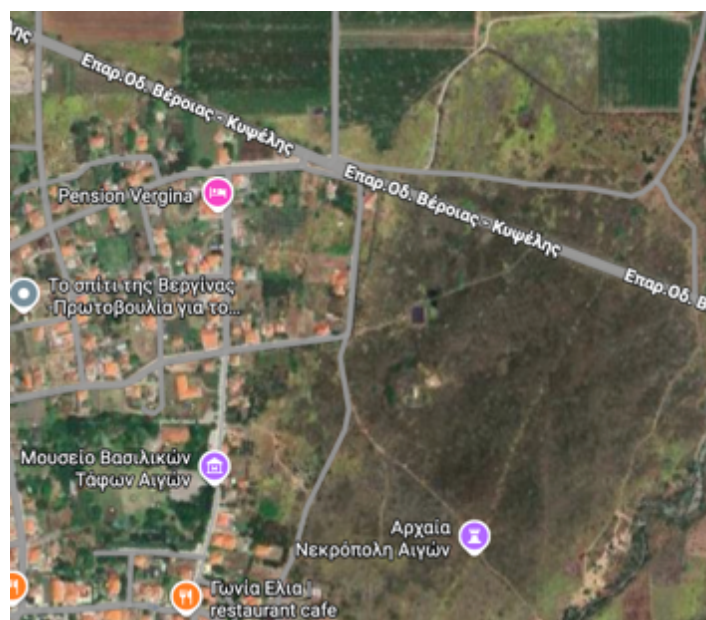
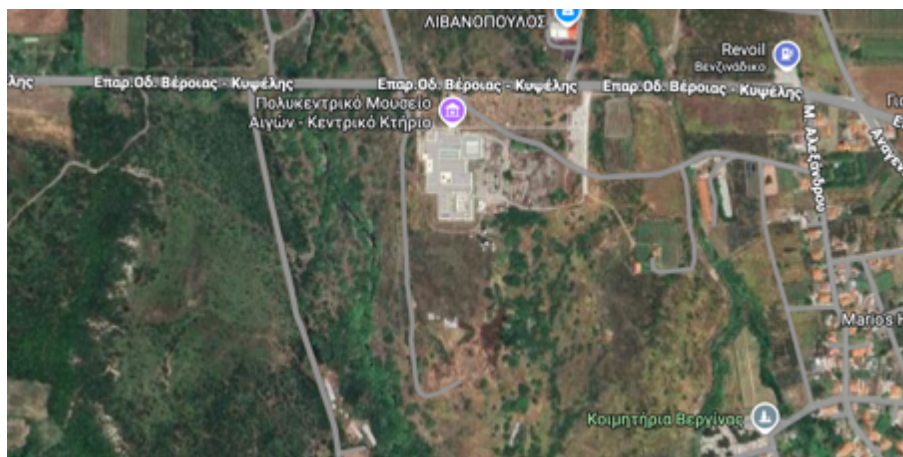
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 2.000 € και θα αντιστοιχεί σε 1.300 € για το πωλητήριο του αρχαιολογικού χώρου, και στα 700 € για το πωλητήριο του Μουσείου.

Ολογράφως: 1.300 ευρώ για το πωλητήριο του αρχ. Χώρου και 700 € για το πωλητήριο του Μουσείου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ

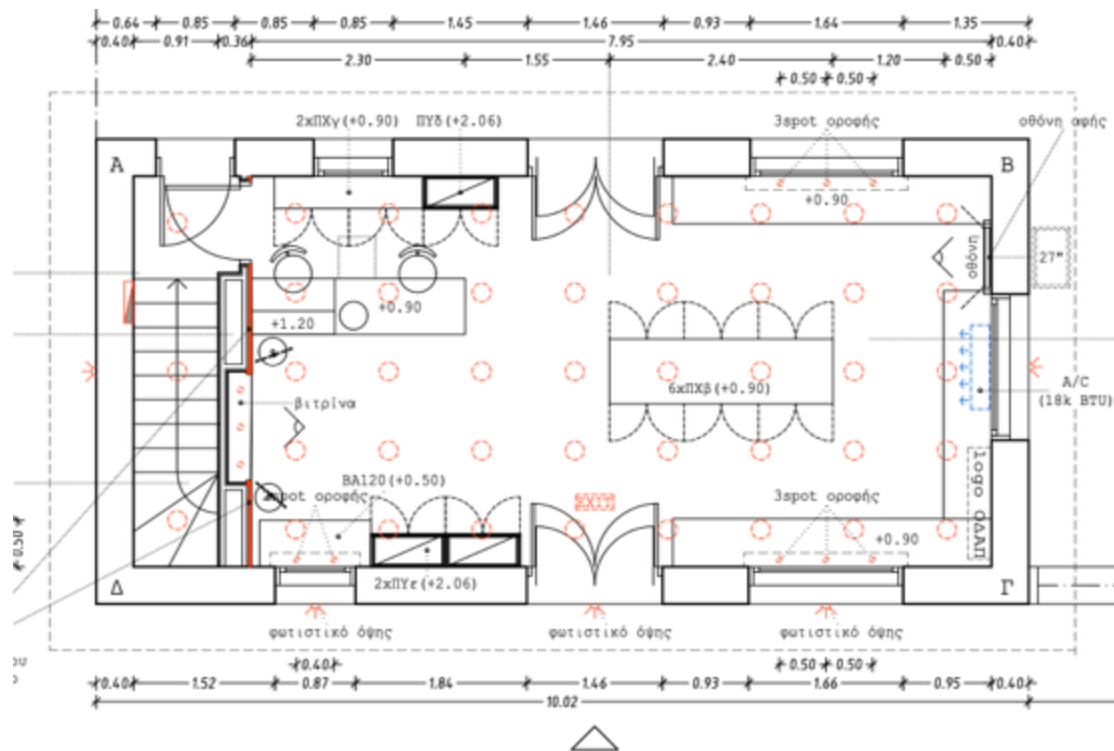




ΠΩΛΗΤΗΡΙΟ ΒΑΣΙΛΙΚΩΝ ΤΑΦΩΝ







ΠΩΛΗΤΗΡΙΟ ΠΟΛΥΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΜΟΥΣΕΙΟΥ



