

## **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΧ ΑΚΡΟΠΟΛΗΣ**

### **1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ**

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

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ
- Κάτοψη χώρου 6/2022 του μηχανικού Αθανάσιου Δεμίρη
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

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

Η Ακρόπολη βρίσκεται στο κέντρο της πόλης των Αθηναίων, πάνω από τη συνοικία της Πλάκας. Αποτελεί το κέντρο πληθώρας αρχαιολογικών χώρων και του ιστορικού κέντρου της πόλης.

Η Ακρόπολη διαθέτει σταθμό μετρό, επί της γραμμής 2 ο οποίος βρίσκεται νοτιοανατολικά των Προπυλαίων, στο Νέο Μουσείο Ακροπόλεως Αθηνών, στα 750 μ. Η είσοδος της Ακρόπολης είναι επί της οδού Θεωρίας (από εκεί γίνεται η πρόσβαση και προς το πωλητήριο), που είναι δυνατή η πρόσβαση της από την Πλάκα καθώς και από την οδό Διονυσίου Αεροπαγίτου. Από την πλατεία Συντάγματος απέχει 1,5 χλμ.

### **3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Στο βραχώδη λόφο της Ακρόπολης, που δεσπόζει στο κέντρο της σύγχρονης Αθήνας, βρισκόταν το σπουδαιότερο και μεγαλοπρεπέστερο ιερό της αρχαίας πόλης, αφιερωμένο, κατά κύριο λόγο, στην προστάτιδα θεά της, την Αθηνά. Με τον ιερό αυτό χώρο σχετίζονται οι σημαντικότεροι μύθοι της αρχαίας Αθήνας, οι μεγάλες θρησκευτικές εορτές, οι παλαιότερες λατρείες της πόλης αλλά και ορισμένα από τα καθοριστικά για την ιστορία της γεγονότα. Τα μνημεία της Ακρόπολης, αρμονικά συνδυασμένα με το φυσικό περιβάλλον, αποτελούν μοναδικά αριστουργήματα της

αρχαίας αρχιτεκτονικής, που εκφράζουν πρωτοποριακούς συσχετισμούς ρυθμών και τάσεων της κλασικής τέχνης και επηρέασαν την πνευματική και καλλιτεχνική δημιουργία για πολλούς αιώνες αργότερα. Η Ακρόπολη του 5ου αι. π.Χ. αποδίδει με τον τελειότερο τρόπο το μεγαλείο, τη δύναμη και τον πλούτο της Αθήνας στην εποχή της μαγαλύτερης ακμής της, το "χρυσό αιώνα" του Περικλή.

Η Ακρόπολη Αθηνών είναι βραχώδης λόφος ύψους 157 μ. από την επιφάνεια της θάλασσας και 70 μ. περίπου από το επίπεδο της πόλεως των Αθηνών. Η κορυφή του έχει σχήμα τραπεζοειδές μήκους 300 μ. και μέγιστου πλάτους 150 μ. Ο λόφος είναι απρόσιτος απ' όλες τις πλευρές εκτός της δυτικής, όπου και βρίσκεται η οχυρή είσοδος

Το πρόγραμμα αναστήλωσης ξεκίνησε το 1975 και βρίσκεται κοντά στην ολοκλήρωσή του. Ο σκοπός της αναστήλωσης ήταν να αναστραφεί η εικόνα παρακμής αιώνων, με φθορά, ρύπανση και καταστροφή που απορρέουν από στρατιωτική χρήση και άστοχες αποκαταστάσεις κατά το παρελθόν. Το πρόγραμμα περιελάμβανε τη συλλογή και ταυτοποίηση όλων των τμημάτων βράχων, ακόμη και των μικρότερων, από την Ακρόπολη και τις πλαγιές της και ο σκοπός του ήταν η ανακατασκευή των περισσότερων τμημάτων με τη χρήση των αυθεντικών υλικών (αναστήλωση), με νέα τμήματα μαρμάρου από τη Πεντέλη να χρησιμοποιούνται με φειδώ. Ολόκληρη η διαδικασία της αναστήλωσης έγινε με τη χρήση συνδετικών καρφιών τιτανίου

Η Ακρόπολη Αθηνών, φυσικά οχυρό βραχώδες έδαφος, ύψους 160 μ., απέκτησε νέα ειδική πρόσβαση (ανελκυστήρα) για άτομα με κινητικές δυσκολίες και αναπηρίες το 2020. Η πρόσβαση στον ανελκυστήρα πραγματοποιείται από ξεχωριστή είσοδο, βορείως της Κεντρικής Εισόδου (Δ. Κλιτύς) και μέσω διαδρομής ("Περίπατος") μήκους 350μ., η οποία διαμορφώθηκε - με προδιαγραφές και για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ το 2020.

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. Έτσι προκύπτει ο παρακάτω πίνακας.

| ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ ΑΚΡΟΠΟΛΗ                     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |                |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
|  | ΙΑΝ     | ΦΕΒΡ    | ΜΑΡΤ    | ΑΠΡ     | ΜΑΪΟΣ   | ΙΟΥΝ    | ΙΟΥΛ    | ΑΥΓ     | ΣΕΠΤ    | ΟΚΤ     | ΝΟΕ     | ΔΕΚ     | ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL) |
| επισκεψιμότητα 2024 ΕΛΣΤΑΤ                       | 142.709 | 181.710 | 354.489 | 526.572 | 541.947 | 525.103 | 533.528 | 506.494 | 467.982 | 393.269 | 216.983 | 166.907 | 4.557.693      |
| %αύξησης επισκεψιμότητας ΕΛΣΤΑΤ                  | 13,58%  | 0,43%   | 18,73%  | -7,53%  | 2,28%   | 1,65%   | -7,45%  | 6,02%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |                |
| επισκεψιμότητα 2025 ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις Σεπτ-Δεκ) | 162.091 | 182.483 | 420.901 | 486.937 | 554.309 | 533.787 | 493.802 | 537.008 | 467.982 | 393.269 | 216.983 | 166.907 | 4.616.459      |

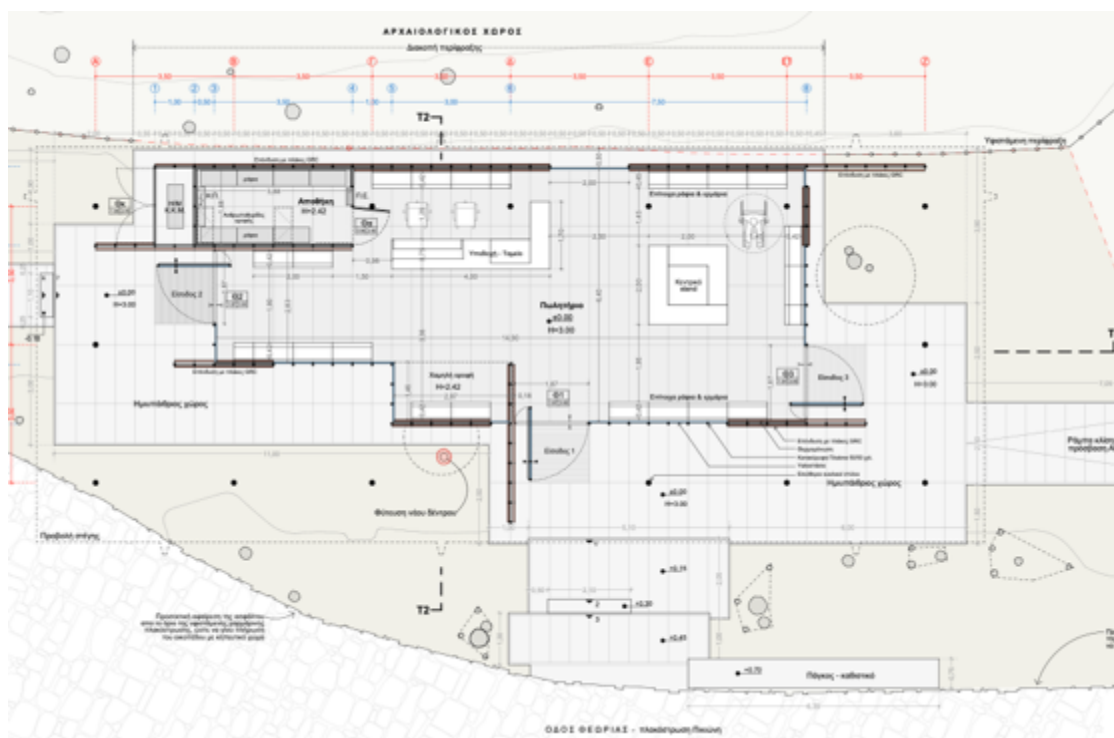
Το πωλητήριο

Το πωλητήριο της Ακρόπολης βρίσκεται σε σημείο προβολής στην κεντρική είσοδο του αρχαιολογικού χώρου από την οδό Θεωρίας. Διαθέτει δύο εισόδους από την οδό, ύψος 3 μ, και πρόσβαση για ΑΜΕΑ. Η επιφάνεια του πωλητηρίου είναι 50,15 τμ και

διαθέτει και αποθήκη 4,72 τμ. Εξυπηρετείται από το κοινόχρηστο λουτρό επισκεπτών του χώρου και λειτουργεί με 17 άτομα το χειμώνα και άνω των 20 τους υπόλοιπους 9 μήνες.

Βάσει πληροφοριών των διαχειριστών έχει πολύ καλή προβολή, επισκεψιμότητα και η μέση κατανάλωση από τους επισκέπτες κυμαίνεται άνω των 15 € για συνήθη μικροαντικείμενα και άνω των 150 € για αγορές εκμαγείων, αντιγράφων, γλυπτών κλπ.

Η κάτοψη του χώρου

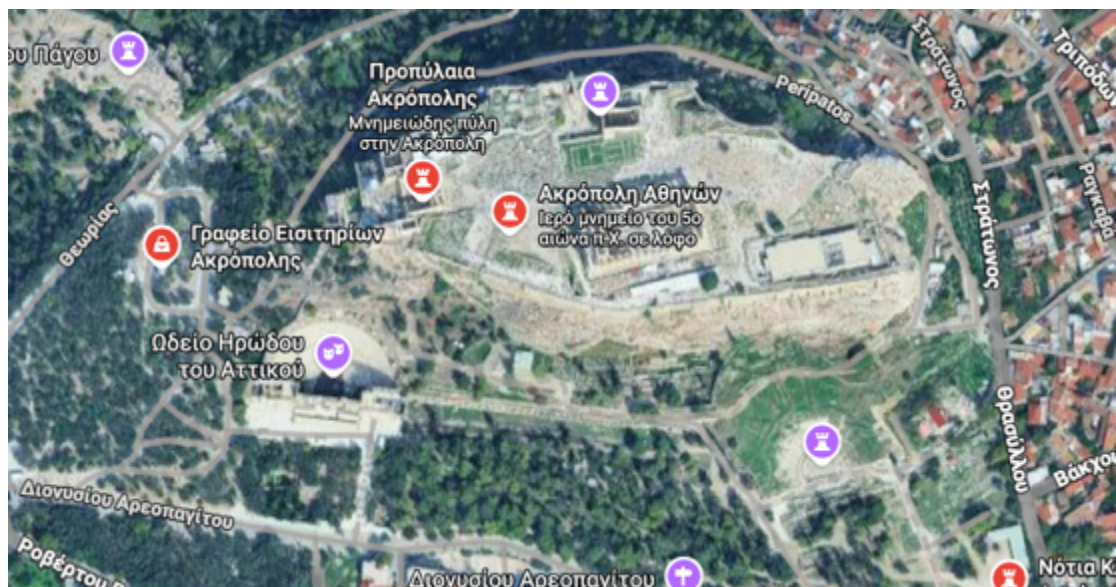


## 5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 15.700 €.

**Ολογράφως: δεκαπέντε χιλιάδες επτακόσια ευρώ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**  
**6.Α ΧΑΡΤΗΣ**



**6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ**







