

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΧ ΕΠΙΔΑΥΡΟΥ

1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Αργολίδας
- Κάτοψη του πωλητηρίου 5/2024 της μηχανικού Αικατερίνης Κορωναίου
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το αρχαίο Θέατρο της Επιδαύρου βρίσκεται στην Αργολίδα, στον αρχαιολογικό χώρο του Ασκληπιείου, σε απόσταση μισής ώρας με αυτοκίνητο από το Ναύπλιο και περίπου δύο ωρών από την Αθήνα. Βρίσκεται κοντά στο σημερινό Λυγουριό της Αργολίδας και ανήκει στον Δήμο Επιδαύρου.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το αρχαίο θέατρο της Επιδαύρου βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο του ιερού που ήταν αφιερωμένο στον θεραπευτή θεό της αρχαιότητας, τον Ασκληπίο, στο Ασκληπιείο Επιδαύρου. Είναι χτισμένο στη δυτική πλαγιά του Κυνόρτιου όρους. Βρίσκεται κοντά στο σημερινό Λυγουριό της Αργολίδας και ανήκει στον Δήμο Επιδαύρου. Θεωρείται το τελειότερο αρχαίο ελληνικό θέατρο από άποψη ακουστικής και αισθητικής. Το μνημείο αποτελεί πόλο έλξης μεγάλου αριθμού Ελλήνων και ξένων επισκεπτών και χρησιμοποιείται για την παρουσίαση παραστάσεων αρχαίου δράματος.

Το αρχαιολογικό Μουσείο Επιδαύρου βρίσκεται εντός του Αρχαιολογικού Χώρου του ιερού του Ασκληπιού στην Επίδαυρο, που αποτελούσε τη μητρόπολη όλων των ασκληπιείων του αρχαίου κόσμου. Κτίστηκε για να στεγάζει τα πολλά και σημαντικά ευρήματα της πολυετούς ανασκαφής του Ιερού του Ασκληπιού (1881-1928), η οποία

διεξήχθη από τον αρχαιολόγο Παναγή Καββαδία και την Αρχαιολογική Εταιρεία.

Πρόκειται για επίμηκες κτήριο, κτισμένο μεταξύ του αρχαίου Θεάτρου και του υπόλοιπου ιερού του Ασκληπιού, στη νότια πλευρά μικρού χειμάρρου, προσαρμοσμένο με επιτυχία από αισθητικής πλευράς στο φυσικό, κλασσικό τοπίο του ιερού. Η εμπρόσθια και δυτική πλευρά καταλήγουν σε διώροφες απολήξεις σε σχήμα διπλού T. Το Μουσείο αποτελείται από τον προθάλαμο και δύο μακρόστενες αίθουσες. Επί πλέον στη νότια του πλευρά κατασκευάστηκε μεταγενέστερα πρόσθετο υπόστεγο, το οποίο στεγάζει μεγάλο αριθμό επιγραφών.

Τα εκθέματα του Μουσείου χρονολογούνται από την αρχαϊκή ως τη ρωμαϊκή εποχή. Το είδος των εκθεμάτων ποικίλει και περιλαμβάνει, επιγραφές, ιατρικά εργαλεία, σίμες αρχαίων κτηρίων, ακροκέραμα, ανάγλυφα, αγάλματα μεγάλου μεγέθους αλλά και πολλά αναθήματα μικρού μεγέθους, καθώς και μεγάλα τμήματα σημαντικών αρχαίων κτηρίων από το ιερό του Ασκληπιού: α) Προπύλαια, β) Ναός Ασκληπιού, γ) Ναός Άρτεμης, δ) Θόλος Επιδαύρου, ε) καθώς και το σημαντικό γνωστό ημιτελές Κορινθιακό κιονόκρανο που βρέθηκε κοντά στη Θόλο. Επίσης στο Μουσείο εκτίθενται και εκμαγεία σημαντικών αγαλμάτων όπως της Υγείας 4ου π.Χ. αι. της Αφροδίτης (ρωμαϊκό αντίγραφο), του Ασκληπιού (ρωμαϊκής εποχής), των αετωμάτων του ναού του Ασκληπιού, των ακρωτηρίων του ναού της Άρτεμης καθώς και αναγλύφων, τα οποία βρίσκονται στο Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο στην Αθήνα.

Το Μουσείο είναι, εκτός των άλλων, ιδιαίτερα σημαντικό και πρωτότυπο για τα εκτεθειμένα τμήματα των αρχαίων κτηρίων και αποτελεί ένα από τα αρχαιότερα Μουσεία της Αρχαίας Ελληνικής Αρχιτεκτονικής.

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 ΕΠΙΔΑΥΡΟΥ													
	ΙΑΝ	ΦΕΒΡ	ΜΑΡΤ	ΑΠΡ	ΜΑΪΟΣ	ΙΟΥΝ	ΙΟΥΛ	ΑΥΓ	ΣΕΠΤ	ΟΚΤ	ΝΟΕ	ΔΕΚ	ΣΥΝΟΛΟ (TOTAL)
επισκεψιμότητα 2024 ΕΛΣΤΑΤ	10.726	22.351	48.817	82.119	64.209	49.464	53.187	59.252	64.528	61.061	19.353	13.904	548.971
%αύξησης επισκεψιμότητας ΕΛΣΤΑΤ	54,69%	1,51%	11,47%	-0,12%	3,78%	-8,34%	18,13%	-9,84%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
επισκεψιμότητα 2025 ΕΛΣΤΑΤ (προβλέψεις Σεπτ-Δεκ)	16.592	22.689	54.415	82.023	66.635	45.341	43.542	53.419	64.528	61.061	19.353	13.904	543.502

Το πωλητήριο

Τον Απρίλιο του 2025 Ξεκίνησε η κατασκευή του νέου κτηρίου που θα εξυπηρετεί εκτός από τον ΟΔΑΠ και τις ανάγκες του ιστορικού φεστιβάλ. Πρόκειται για μια πολυλειτουργική υποδομή, σχεδιασμένη να εξυπηρετεί όχι μόνο την εμπορική δραστηριότητα, αλλά και τις αυξημένες ανάγκες του Φεστιβάλ Αθηνών και Επιδαύρου κατά τη διάρκεια του καλοκαιριού. Το νέο κτήριο θα φιλοξενεί συντελεστές, ηθοποιούς, δημοσιογράφους και προσωπικό του φεστιβάλ, λειτουργώντας και ως σημείο συνεντεύξεων, συναντήσεων και ενημέρωσης. Αντικαθιστά τον παλιό οικίσκο, με πολλαπλάσια δυνατότητα.

Το νέο Πωλητήριο αντικαθιστά τον ξύλινο οικίσκο που λειτουργούσε μέχρι σήμερα, με ένα σύγχρονο και τριπλάσιο σε μέγεθος κτίσμα, συνολικής επιφάνειας περίπου 73 τ.μ.

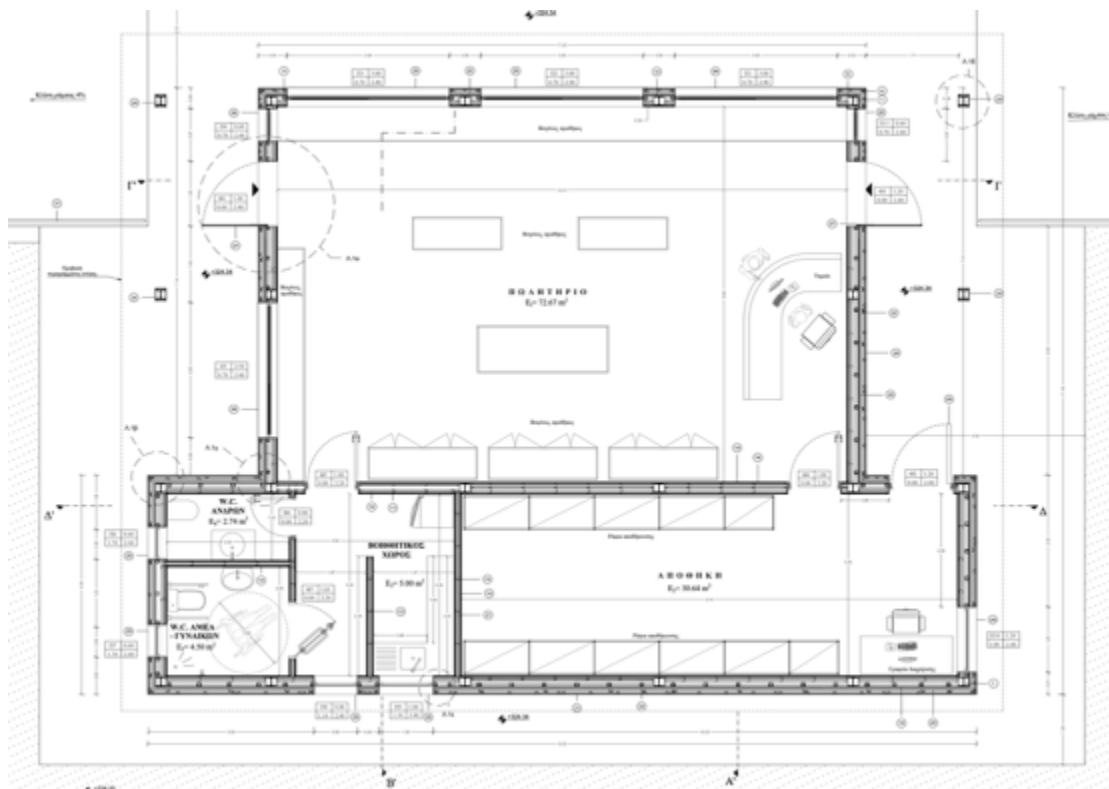
Περιλαμβάνει:

- Χώρο πώλησης με μεγάλες βιτρίνες και προβολές για τα εκθέματα με επιφάνεια 72,67 τμ
- Αποθήκη 30,64 τ.μ. με ανεξάρτητη πρόσβαση
- Υποδομές για άτομα με αναπηρία
- Χώρους προσωπικού και υγιεινής 7,24 τμ και κουζινάκι 5 τμ

Η προσβασιμότητα από δύο όψεις (ανατολική και δυτική), μέσω ραμπών και μεγάλων εξωτερικών θυρών, καθιστά τον χώρο λειτουργικό για όλους τους επισκέπτες και το προσωπικό.

Σήμερα βρίσκεται στο στάδιο των ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών και αναμένεται η τοποθέτηση εξωτερικών κουφωμάτων.

Η κάτοψη του πωλητηρίου



4

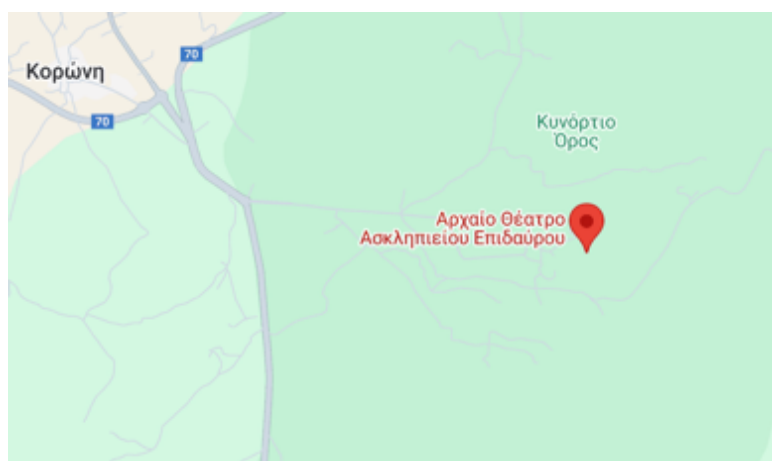
5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 1.550 €.

Ολογράφως: χίλια πεντακόσια πενήντα ευρώ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ





