

# ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 260 ΑΘΗΝΑ

## 1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- Κάτοψη ισογείου ανυπόγραφη

## 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το εν λόγω συγκρότημα βρίσκεται στον δήμο Αγίου Ιωάννη Ρέντη. Απέχει 4 χλμ από την Ομόνοια και 5 χλμ από το λιμάνι του Πειραιά. Βρίσκεται πλησίον της Ανώτατης Σχολής Καλών Τεχνών, και του πολυχώρου 'Ελληνικού κόσμου' και έχει εύκολη πρόσβαση. Η περιοχή έχει κυρίως επαγγελματικές χρήσεις και περιλαμβάνει βιοτεχνίες, αποθήκες, νυχτερινά κέντρα διασκέδασης, υπεραγορές κ.α. Πολύ κοντά βρίσκεται και η κεντρική λαχαναγορά της Αθήνας.

## 3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Υπουργείο Πολιτισμού προχώρησε τον Δεκέμβριο 2023 στην εξαγορά του βιομηχανικού συγκροτήματος Πειραιώς 260, το οποίο αποτελεί σημαντικό δείγμα της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του β' μισού του 20ού αιώνα, με την πρόθεση να αποκατασταθεί και να αποδοθεί σε νέες πολιτιστικές χρήσεις. Στο πλαίσιο του έργου, προβλέπεται η στέγαση σημαντικών πολιτιστικών φορέων (Θεατρικό Μουσείο, Μουσείο Ελληνικών Λαϊκών Μουσικών Οργάνων Φοίβου Ανωγιανάκη, Μουσείο Ιστορίας της Ελληνικής Ενδυμασίας του Λυκείου των Ελληνίδων), η συνέχιση της λειτουργίας του Φεστιβάλ Αθηνών – Επιδαύρου, καθώς και η ανάπτυξη νέων υποδομών για αναψυκτήριο, εστιατόριο, πωλητήριο και χώρο υποδοχής – έκδοσης εισιτηρίων.

Η αποκατάσταση και επανάχρηση του συγκροτήματος αποτελεί κρίσιμη παρέμβαση στον αστικό ιστό και στην εικόνα της πόλης, ενισχύοντας ιδιαίτερα την πολιτιστική

φυσιογνωμία του άξονα της οδού Πειραιώς. Τα περισσότερα κτήρια έχουν χαρακτηριστεί μνημεία, με σημαντικό κοινωνικό και τεχνολογικό ενδιαφέρον. Παράλληλα, προβλέπεται η λειτουργία εργαστηρίων παραγωγής πιστών αντιγράφων, Γλυπτοθήκης-Μοντελοθήκης και επισκέψιμων αποθηκών.

Το κτίριο βρίσκεται στη φάση της πλήρους ανακατασκευής και ειδικότερα, στο στάδιο της διαμόρφωσης εσωτερικών χωρισμάτων, ηλεκτρολογικών και υδραυλικών εργασιών.

Η λειτουργία πωλητηρίου εντός του συγκροτήματος θα προσφέρει στους επισκέπτες τη δυνατότητα να αποκτήσουν εκδόσεις, αντίγραφα, αντικείμενα design και εκπαιδευτικά προϊόντα εμπνευσμένα από τη βιομηχανική κληρονομιά, τις παραστατικές τέχνες και τις συλλογές των μουσείων που θα στεγαστούν στον χώρο.

Το πωλητήριο θα αποτελέσει οργανικό τμήμα της συνολικής εμπειρίας του επισκέπτη, ενισχύοντας την εξωστρέφεια του ΟΔΑΠ και τη βιωσιμότητα του νέου πολιτιστικού πόλου. Η επιφάνειά του θα είναι (127,77τμ) . βρίσκεται δίπλα από τα αποδυτήρια και τα λουτρά ξένων και ΑΜΕΑ.

Το αναψυκτήριο βρίσκεται δίπλα ακριβώς από το πωλητήριο και έχει επιφάνεια 275 τμ.

## **5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ**

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος, ήτοι η τιμή εκκίνησης μίσθωσης σε πλειοδοτικό διαγωνισμό θα ήταν της τάξης των

**740,00 € για το πωλητήριο**

**Ολογράφως επτακόσια σαράντα ευρώ**

**Και 775,00 € για το αναψυκτήριο**

**Ολογράφως επτακόσια εβδομήντα πέντε ευρώ**

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### 6.Α ΧΑΡΤΗΣ



### 6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Εξωτερική άποψη





Κάτοψη χώρου

