

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΕΝΑΛΙΩΝ ΣΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ

1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- Κάτοψη ισογείου 05/2024
- Κατόψεις αναψυκτηρίου και πωλητηρίου 16/10/2025 του μηχανικού Κων. Φρυσίρα

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οι εν λόγω χώροι βρίσκονται εντός του υπό κατασκευή Μουσείου Εναλίων. Το Μουσείο βρίσκεται στην Ηετιώνεια ακτή του δήμου Πειραιά. Συγκεκριμένα βρίσκεται στην Ε2 πύλη του λιμανιού, 1,5 χλμ από τον σταθμό του ησαπ Πειραιάς. Βρίσκεται σε πιο απομακρυσμένο σημείο από την τουριστική περιοχή του λιμένα και η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μόνο μέσω αστικών λεωφορείων.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Μουσείο προβλέπεται να είναι έτοιμο να υποδεχθεί τους επισκέπτες του, το 2026. Είναι ένα εμβληματικό έργο πολιτισμού, σε ένα κτήριο τοπόσημο για τον Πειραιά, στην Ηετιώνεια Ακτή, το παλιό βιομηχανικό κτίριο, το ΣΙΛΟ, το οποίο θα συνδεθεί κατασκευαστικά και λειτουργικά με ένα σύγχρονο κτίριο. Το υπό ανέγερση νέο κτήριο συνδέεται με το βιομηχανικό κτίριο του ΣΙΛΟ στη νοτιοδυτική πλευρά του, προκειμένου να εξασφαλιστούν οι αναγκαίοι χώροι για τη φιλοξενία ενός πρωτοποριακού και καινοτόμου Μουσείου. Θα εκτίθενται περισσότερα από 2.500 εκθέματα και θα παρουσιάζονται πλήθος τεχνολογικών εφαρμογών, διαθέτοντας άρτια εξοπλισμένα εργαστήρια συντήρησης και αποθηκευτικούς χώρους. Παράλληλα με το νέο κτίριο, αναδεικνύεται και προβάλλεται, ο ταινιόδρομος, ο οποίος εξυπηρετούσε το φόρτωμα των πλοίων. Το Εθνικό Μουσείο Εναλίων Αρχαιοτήτων θα αναδεικνύει τους θησαυρούς των ελληνικών θαλασσών, ενώ συγχρόνως θα αποτελεί το εμβληματικό πολιτιστικό τοπόσημο για το μεγαλύτερο

λιμάνι της χώρας. Πρόκειται για το μεγαλύτερο έργο πολιτισμού που είναι σε εξέλιξη σήμερα.

Η κατασκευή του Μουσείου, ξεκίνησε τον Δεκέμβριο 2023, με επεμβάσεις σε πρώτη φάση στο κτήριο της Σιταποθήκης, η οποία λειτούργησε, από το Νοέμβριο 1936 ως τα τέλη του 2010. Το Σιλό παρουσιάζει έντονες φθορές, τόσο στα μεταλλικά του στοιχεία, όσο και στις οπτοπλινθοδομές του. Με την προσθήκη του νέου κτηρίου δημιουργείται μια ενιαία αφήγηση, στην οποία δημιουργούνται οι απαιτούμενοι χώροι, οι οποίοι υποστηρίζουν τη μουσειολογική μελέτη και τα εκθέματα, αλλά ταυτόχρονα αποτελούν -και από μόνοι τους- σημεία μιας διαδρομής, η οποία «καταδύεται» στο παρελθόν (κτίριο Σιλό), «αναδύεται» στην επιφάνεια (Νέο κτήριο) και επιστρέφει στο παρόν, μέσω του χώρου που ταυτίζεται με το πρόσφατο βιομηχανικό παρελθόν του κτιρίου (ταινιόδρομος). Οι χώροι του Μουσείου, συνολικής επιφανείας 26.380 τ.μ., κατανέμονται σε εκθεσιακούς χώρους για μόνιμες και περιοδικές εκθέσεις (7.550 τ.μ.), σε χώρους για εκπαιδευτικά προγράμματα και επιστημονικές δράσεις (αμφιθέατρο, βιβλιοθήκη, πολυμέσα), εργαστήρια συντήρησης, χώρους παροχής υπηρεσιών προς τους επισκέπτες (υποδοχή, βεστιάριο, πωλητήριο, αναψυκτήριο, εστιατόριο, ιατρείο), γραφεία διοίκησης.

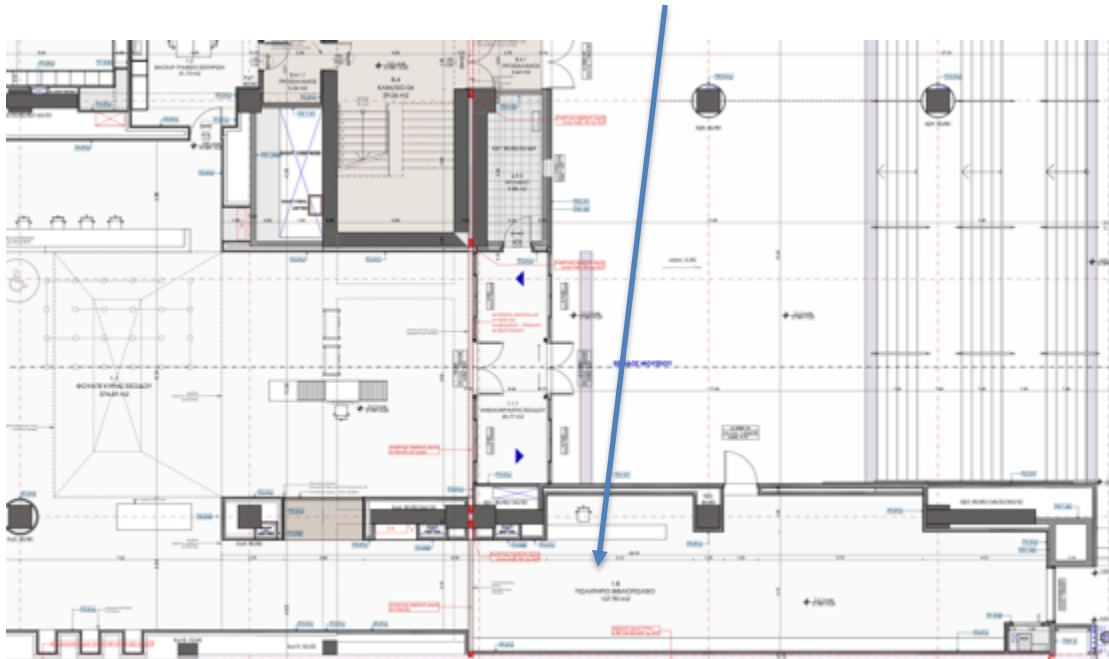
Κεντρικός στόχος της μουσειογραφικής μελέτης αποτελεί η εξασφάλιση της καθολικής προσβασιμότητας τόσο σε φυσικό επίπεδο (ράμπες, ασανσέρ, ευρύχωροι χώροι κίνησης μεταξύ των εκθεμάτων), όσο και σε διανοητικό επίπεδο (διαβάθμιση πληροφοριακού υλικού, εκθέματα αφής, επίπεδα ανάγνωσης πληροφορίας, κ.λπ.). Η απόδοση του εκθεσιακού σεναρίου επιτυγχάνεται με τη χρήση προθηκών (κυρίως εντοιχισμένες ή ελεύθερα διατεταγμένων στο χώρο), βάθρων και ειδικών κατασκευών, εκθεσιακού φωτισμού, ψηφιακών μέσων και εφαρμογών, εποπτικού - πληροφοριακού υλικού και σήμανση σε έντυπη και/ή ψηφιακή μορφή.

Το Μουσείο θα στεγάσει πλήθος ενάλιων ευρημάτων – αγάλματα, γλυπτά, νομίσματα, ναυάγια, εργαλεία και αντικείμενα καθημερινής ζωής – προσφέροντας στον επισκέπτη την εμπειρία μιας «κατάδυσης στο παρελθόν». Μέσα από εκθεσιακά σενάρια με καταβυθισμένους οικισμούς, ομοιώματα πλοίων, χάρτες, ψηφιακές εφαρμογές και εκπαιδευτικές δράσεις, θα αναδεικνύεται η διαχρονική σχέση της Ελλάδας με τη θάλασσα και η συμβολή της στον ελληνικό πολιτισμό.

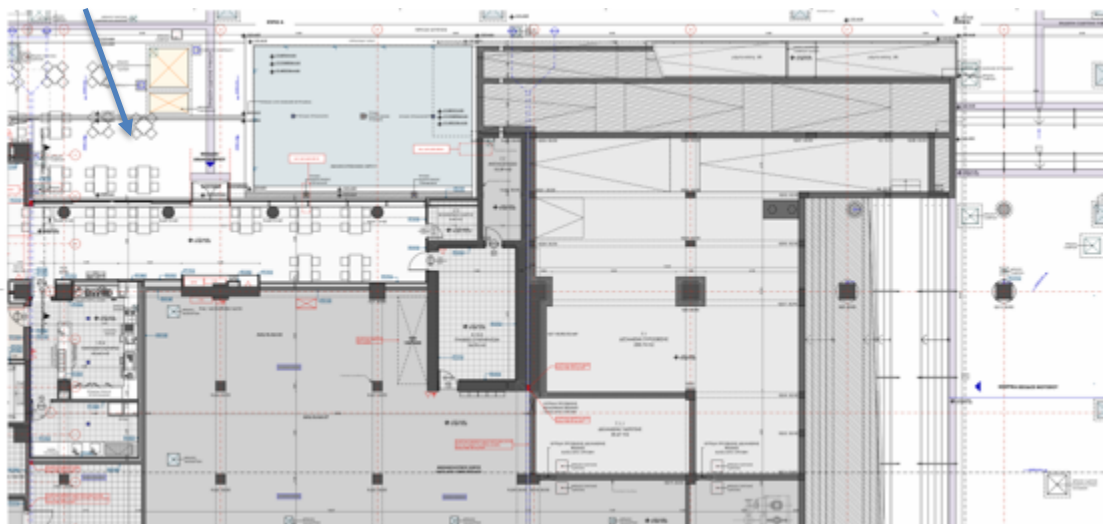
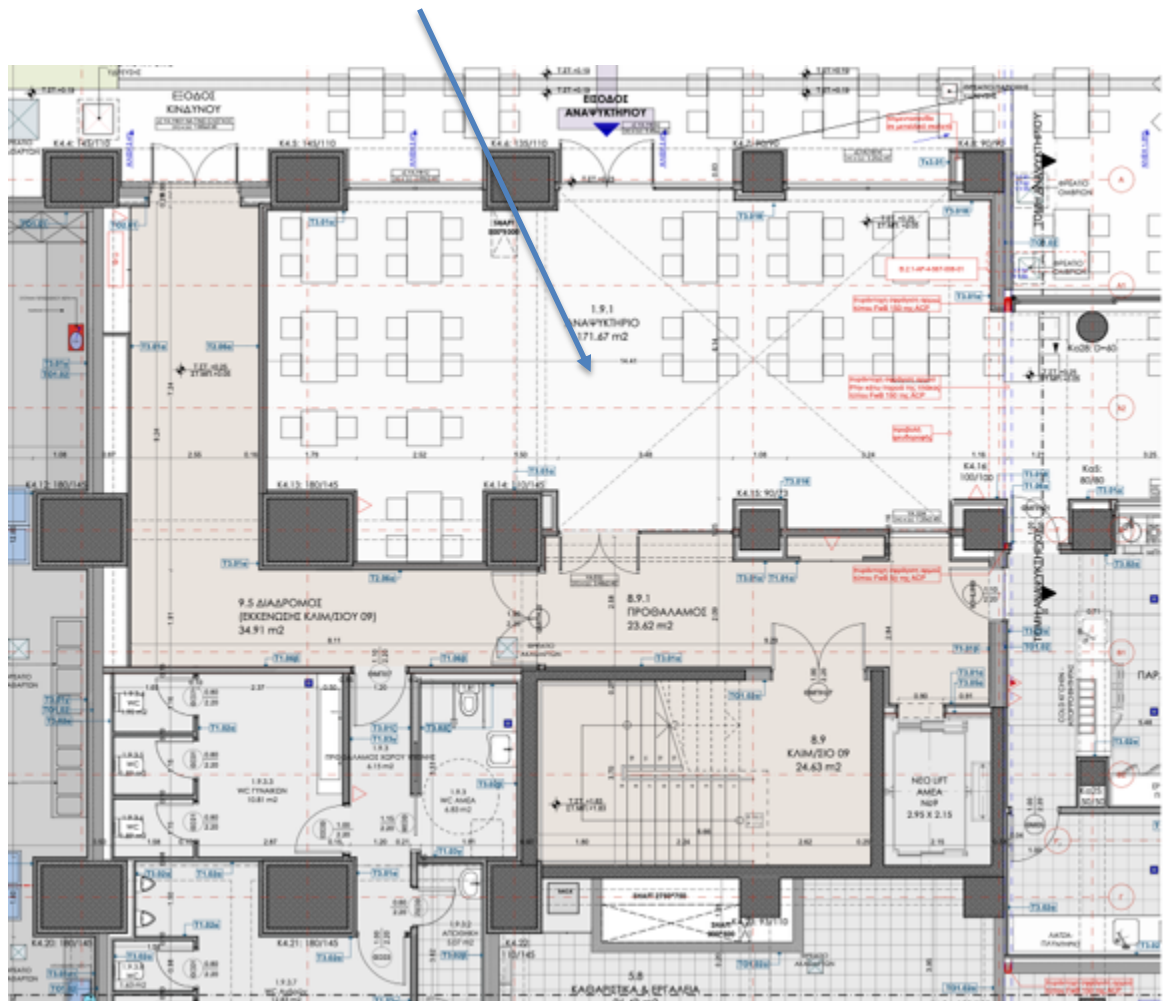
Στο πλαίσιο της εγκεκριμένης αρχιτεκτονικής μελέτης προβλέπεται η δημιουργία Πωλητηρίου – Βιβλιοπωλείου έκτασης 165,79 τ.μ.. Η ίδρυση πωλητηρίου – βιβλιοπωλείου στο Μουσείο Εναλίων Αρχαιοτήτων αποκτά ιδιαίτερη σημασία, καθώς ο μοναδικός πλούτος των ελληνικών θαλασσών βρίσκεται, στο ιστορικό κτίριο του Σιλό, τον ιδανικό χώρο φιλοξενίας του. Σε αυτό το πλαίσιο, το πωλητήριο δεν αποτελεί απλώς χώρο εμπορικής συναλλαγής, αλλά προέκταση της έκθεσης: θα διαθέτει εκδόσεις, αντίγραφα, αντικείμενα τέχνης και design εμπνευσμένα από τη θάλασσα και τα ναυάγια, εκπαιδευτικά παιχνίδια και θεματικά προϊόντα που θα επιτρέπουν στον επισκέπτη να «μεταφέρει μαζί του» την εμπειρία του μουσείου. Με τον τρόπο αυτό, υπηρετείται ο στρατηγικός στόχος του ΟΔΑΠ για ενιαία ταυτότητα και υψηλή αισθητική στα πωλητήρια, ενώ ενισχύεται η τοπική οικονομία και η διεθνής προβολή του ελληνικού πολιτισμού.

Το πωλητήριο βρίσκεται στο κτίριο 2, δίπλα στην κεντρική είσοδο και πριν τον χώρο των εκδοτηρίων στη στάθμη +3,20. Έχει επιφάνεια 127,90 τμ και διαθέτει και ανεξάρτητη είσοδο προς τον περιβάλλοντα χώρο. Αποτελεί την κατάληξη από την διαδρομή περιήγησης στο Μουσείο πριν την έξοδο προς τον προαύλιο χώρο. Δεν διαθέτει δικό του λουτρό επισκεπτών παρά εξυπηρετείται από τα κοινόχρηστα λουτρά στο ίδιο επίπεδο.





Το αναψυκτήριο, βάσει κάτοψης 10/2025 θα καταλαμβάνει επιφάνεια 171,67 τμ και θα εγκατασταθεί νότια της κεντρικής εισόδου στο μουσείο, ένα επίπεδο κάτω από αυτή λόγω κλίσης εδάφους, ήτοι στη στάθμη + 0,20, στο κτίριο 1 του υφιστάμενου σιλό στο βορειοανατολικό του τμήμα και θα επεκτείνεται και σε τμήμα του νέου κτιρίου 2. Θα έχει άμεση πρόσβαση στον περιβάλλοντα ισόγειο χώρο προς τον οποίο θα έχει και ανεξάρτητη είσοδο. Επιπλέον, θα βρίσκεται πλησίον του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα και λουτρών επισκεπτών όπως φαίνεται παρακάτω.



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

535,00 € για το πωλητήριο

Ολογράφως πεντακόσια τριάντα πέντε ευρώ

Και 500,00 € για το αναψυκτήριο

Ολογράφως πεντακόσια ευρώ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ

Εξωτερική άποψη

