

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΠΩΛΗΤΗΡΙΟΥ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑ ΤΑΤΟΪ

1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- Τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού Διονύσιου Κουμουρά 04/2025 με σφραγίδα Υπ. Πολιτισμού
- Μελέτη τεκμηρίωσης του κτιρίου του Χοιροστασίου του μηχανικού Διονύσιου Κουμουρά 04/2025 με σφραγίδα Υπ. Πολιτισμού
- Μελέτη αποκατάστασης του κτιρίου του Χοιροστασίου του μηχανικού Διονύσιου Κουμουρά 04/2025 με σφραγίδα Υπ. Πολιτισμού
- Κάτοψη ισογείου του μηχανικού Διονύσιου Κουμουρά 04/2025 με σφραγίδα Υπ. Πολιτισμού
- Κατόψεις ισογείου του 11/2020 από την εταιρία ΓΡΑΦΕΙΟ 75 ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΑΕ

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Οι χώροι βρίσκονται εντός του πρώην Βασιλικού κτήματος Τατόι στο νότιο τμήμα των κτισμάτων εντός αυτού, στην ευρύτερη περιοχή του Εθνικού Δρυμού της Πάρνηθας.

Το κτήμα απέχει 10 χλμ από την έξοδο της εθνικής οδού Αθηνών Λαμίας, και βρίσκεται στον δήμο Αχαρνών - Θρακομακεδόνων της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής. Η περιοχή έχει πολύ πράσινο, βρίσκεται πλησίον της αεροπορικής στρατιωτικής βάσης και περιλαμβάνει κυρίως δασικές εκτάσεις, κενές εκτάσεις, χώρους εκδηλώσεων, ιππικούς ομίλους, και λίγες κατοικίες.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Πρόκειται για το κτίριο του χοιροστασίου και του μαγειρείου στο πρώην βασιλικό κτήμα στο Τατόι, εντός των οποίων θα λειτουργήσει το πωλητήριο και το αναψυκτήριο αντίστοιχα.

Τα κτίρια χτίστηκαν περί το 1948 και συνδέονται με την αγροτική και κτηνοτροφική δραστηριότητα της ανακτορικής ενότητας, αποτελού δε σημαντικό τεκμήριο της μεταπολεμικής ανάκαμψης του κτήματος, μετά τις εκτεταμένες καταστροφές των ετών 1944–1945.

Το κτίσμα του χοιροστασίου ανεγέρθη το 1948 και ήταν από τα τελευταία κτίσματα εντός της έκτασης των Ανακτόρων. Είναι ισόγειο με στέγη. Το κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως μνημείο, μαζί με τα υπόλοιπα κτίρια στο πρώην Βασιλικό κτήμα με το ΦΕΚ 1620Β/2003. Είναι κατασκευασμένο από λιθοδομή και είναι επιχρισμένο εσωτερικά και εξωτερικά.

Το Υπουργείο Πολιτισμού, στο πλαίσιο της δεύτερης φάσης αποκατάστασης του μνημειακού αποθέματος του πρώην βασιλικού κτήματος Τατοΐου, προχώρησε στην έγκριση μελετών για την αποκατάσταση και επανάχρηση του κτιρίου του Χοιροστασίου και του Μαγειρείου.

Η μελέτη αποκατάστασης προβλέπει την προσαρμογή του κτηρίου σε νέα χρήση, με σεβασμό στη βιομηχανική αρχιτεκτονική του και στην ιστορικότητά του. Ο χώρος που θα λειτουργήσει ως πωλητήριο θα είναι συνολικής επιφάνειας 161 τ.μ. και αποτελείται από επιμήκη κεντρικό διάδρομο με 16 διακριτά διαμερίσματα τα οποία διαμορφώνονται σε εκθεσιακούς/πωλησιακούς χώρους. Τα αυθεντικά στοιχεία (ταϊστρες, κιγκλιδώματα, γούρνες) διατηρούνται και εντάσσονται στη νέα λειτουργία ως σημεία πώλησης ή χώροι υγιεινής. Στο τέλος του κτιρίου υπάρχουν γυναικεία και αντρικά λουτρά ξένων, ενώ στην αρχή του κτιρίου στα δυτικά αυτού δημιουργείται λουτρό ξένων ΑΜΕΑ.



Οι αυλές στην ανατολική και δυτική όψη αναδεικνύονται και λειτουργούν συμπληρωματικά με το πωλητήριο, ενώ ο περιβάλλον χώρος αποκαθίσταται, ώστε να ενταχθεί οργανικά στο σύνολο του κτήματος. Το έργο υλοποιείται με απόλυτο σεβασμό στην αυθεντικότητα του μνημείου και με πρόβλεψη για καθολική προσβασιμότητα (ράμπες, διαμορφώσεις εισόδων, υποδομές ΑμεΑ).

Ο χώρος του αναψυκτηρίου θα βρίσκεται στο ισόγειο του κτιρίου των πρώην μαγειρίων και θα εκτείνεται σε 2 χώρους με επιφάνεια 57,83 τμ και 46,23 τμ αντίστοιχα. Θα έχει άμεση πρόσβαση στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου όπου θα υπάρχει δυνατότητα ανάπτυξης των τραπεζοκαθισμάτων, όπως φαίνεται στις κατόψεις στο παράρτημα. Επίσης, θα έχει άμεση επικοινωνία και πρόσβαση με τις κοινόχρηστες τουαλέτες στον ίδιο όροφο.

Η λειτουργία πωλητηρίου και του αναψυκτηρίου στο Τατόι κρίνεται αναγκαία, καθώς το κτήμα, μετά τις εκτεταμένες εργασίες αποκατάστασης, αποτελεί πλέον έναν από τους σημαντικότερους επισκέψιμους προορισμούς πολιτιστικού τουρισμού στην Αττική. Η ύπαρξη πωλητηρίου και αναψυκτηρίου θα συμβάλει στην προβολή και διάθεση των προϊόντων του ΟΔΑΠ, θα εξυπηρετήσει τις ανάγκες των επισκεπτών και θα ενισχύσει τη βιώσιμη αξιοποίηση του κτήματος.

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

810,00 € για το πωλητήριο

Ολογράφως οκτακόσια δέκα ευρώ

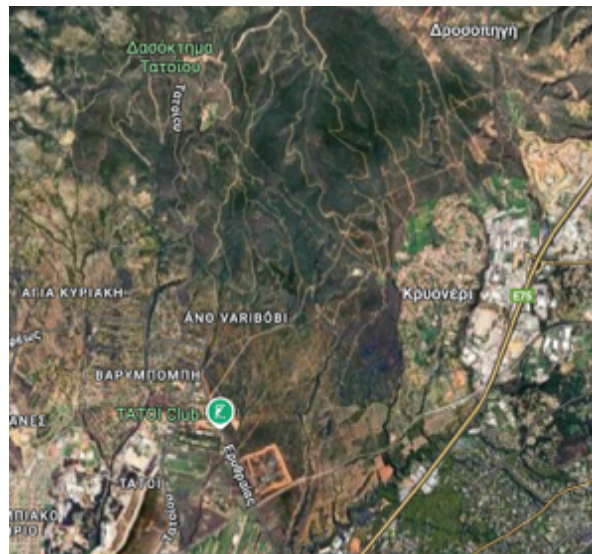
Και 760,00 € για το αναψυκτήριο

Ολογράφως επτακόσια εξήντα ευρώ



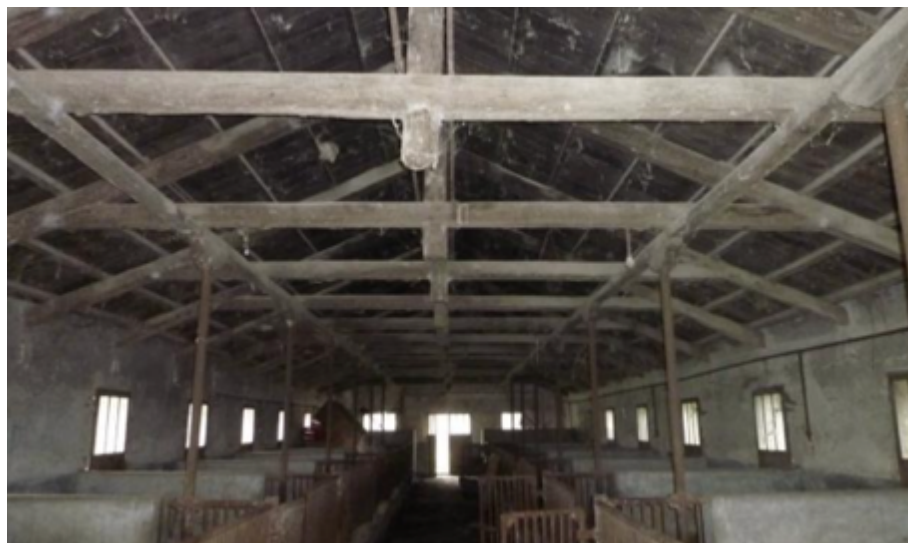
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ





Technical drawing of a plot of land (1/Κ ΧΟΙΡΟΣΤΑΣΙΟ) showing boundaries, dimensions, and elevation points. The plot is rectangular with a central area labeled '1/Κ ΧΟΙΡΟΣΤΑΣΙΟ'. It is divided into two main sections by a dashed line. The left section has a width of 40.69m and a length of 28.29m. The right section has a width of 40.69m and a length of 28.29m. Elevation points are marked around the perimeter and within the sections. The plot is surrounded by other land parcels with various elevation points.





