

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΠΕΗ ΧΑΜΑΜ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

1.Δ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΗΘΗΚΑΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

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

- Πληροφορίες από την ΕΦΑ Θεσσαλονίκης
- Κάτοψη πωλητηρίου υπόγειο 09.2022 του μηχανικού Αναστάσιου Παπαγεωργίου, πατάρι και ισόγειο 10.2022 της μηχανικού Κορνηλίας Ζάρκια,
- Οικονομικά στοιχεία λειτουργίας του χώρου από ΟΔΑΠ

2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το κτίριο του πωλητηρίου του Μπέη Χαμάμ βρίσκεται ακριβώς δίπλα στα πέτρινα λουτρά, στη συμβολή των οδών Εγνατίας και Μητροπολίτου Γενναδίου. Απέχει 100μ από την Ρωμαϊκή αγορά, 500 μ από την πλατεία Αριστοτέλους, 600 μ από την παραλιακή Λ. Νίκης και 800 μ από το λιμάνι.

Η περιοχή είναι άκρως κεντρική, εμπορική, προβολής και πολυσύχναστη καθώς η οδός Εγνατίας αποτελεί μια από τις πιο κεντρικές οδικές αρτηρίες της πόλης. Το ακίνητο έχει εύκολη πρόσβαση και εξυπηρετείται από όλα τα ΜΜΜ, ενώ απέχει και 1,3 χλμ από το σταθμό του μετρό 'Δημοκρατία'.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Το Μπέη Χαμάμ είναι κτήριο της Οθωμανικής περιόδου στην Θεσσαλονίκη και βρίσκεται επί της οδού Εγνατία περίπου στο ύψος της οδού Αριστοτέλους. Χτίστηκε το 1444, 14 χρόνια μετά την κατάληψη της Θεσσαλονίκης από τον Μουράτ Β', πάνω σε απομεινάρια βυζαντινών εκκλησιών. Λειτουργήσε ως χαμάμ μέχρι τη δεκαετία του 1960 και αναστηλώθηκε τη δεκαετία του 80. Είναι επίσης γνωστό με το όνομα Λουτρά Παράδεισος. Σήμερα λειτουργεί ως χώρος πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Διέθετε ξεχωριστούς χώρους για άνδρες και γυναίκες χωρίς άμεση επικοινωνία μεταξύ τους. Η είσοδος για τους άντρες βρισκόταν στην Νοτιοδυτική πλευρά του κτίσματος ενώ μια δεύτερη Βορειότερα προσέφερε μεγαλύτερη διακριτικότητα για τις γυναίκες.

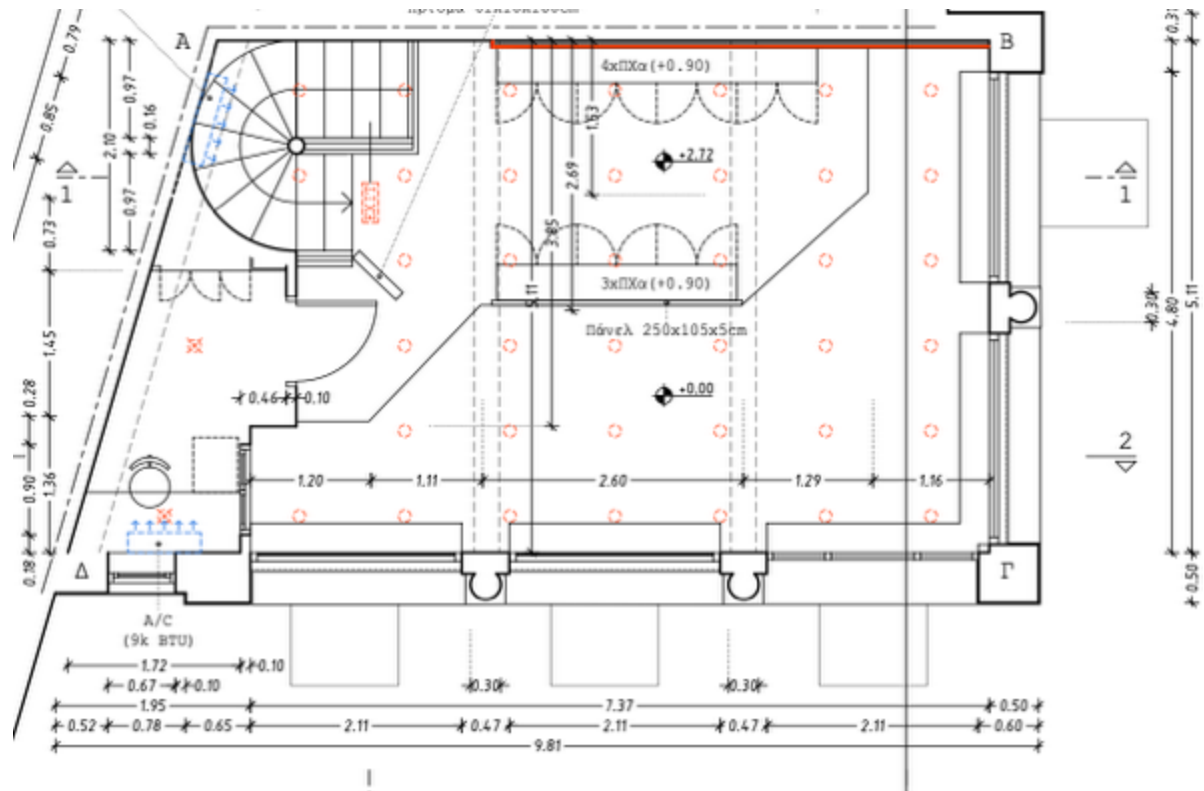
Πρόκειται για το μεγαλύτερο Χαμάμ της Θεσσαλονίκης και ένα από τα σημαντικότερα στα Βαλκάνια. Το Μπέη Χαμάμ στη Θεσσαλονίκη, γνωστό και ως «Λουτρά Παράδεισος», βρίσκεται υπό εργασίες αποκατάσταση με χρηματοδότηση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και της ΕΕ, και σε αυτό εκτελούνται εργασίες συντήρησης και ανάδειξης, με στόχο την πλήρη αποκατάστασή του μαζί με άλλα οθωμανικά μνημεία της πόλης. Προς το παρόν παραμένει κλειστό. Λειτουργεί όμως το πωλητήριο στο όμορο κτίριο αυτού.

Το πωλητήριο

Το πωλητήριο του κτιρίου του Χαμάμ Μπέη είναι γωνιακό κτίριο, όμορο ακριβώς των λουτρών που παραμένουν κλειστά σήμερα. Το πωλητήριο λειτουργεί κανονικά και βρίσκεται σε σημείο προβολής επί κεντρικής οδικής αρτηρίας και ανακαινίσθηκε πρόσφατα. Διαθέτει, ισόγειο 52,56 τμ με χώρο έκθεσης, ταμείο και λουτρό επισκεπτών, πατάρι 26,02 τμ, και υπόγειο αποθηκευτικό χώρο 70,10 τμ. Βρίσκεται γενικά σε πολύ καλή κατάσταση συντήρησης. Λειτουργεί τις ώρες λειτουργίας του χώρου με 4-5 άτομα προσωπικό. Βάσει πληροφοριών των διαχειριστών, αν και έχει προβολή επί της Εγνατίας, βρίσκεται σε λιγότερο εμπορικό κομμάτι αυτής και το πρόβλημα είναι ότι δεν συνδέεται εσωτερικά με το χώρο των 'Λουτρών' ώστε ο επισκέπτης να διασχίζει το πωλητήριο πριν φύγει από τον χώρο. Αυτό μειώνει την επισκεψιμότητά του, σε συνδυασμό βέβαια με το γεγονός ότι τα λουτρά δεν έχουν λειτουργήσει ακόμη.

[illegible][illegible]

Υπόγειο



5.Γ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΜΕΘΟΔΟΥ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω προκύπτει ότι το μηνιαίο μίσθωμα βάσει Μεθόδου Εισοδήματος θα είναι της τάξης των 400 €.

Ολογράφως: τετρακόσια ευρώ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

6.Α ΧΑΡΤΗΣ



6.Β ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ





