

Αθήνα, 27 Ιανουαρίου 2025

**ΜΕΛΕΤΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ  
ΚΤΙΡΙΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ  
ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟ ΤΟΥ ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΟΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΕΞΑΡΧΟΥ**

**PROPERTY SOLUTIONS ASSET MANAGEMENT**

Κριεζώτου 6, Αθήνα

10671, Αττική

ΑΦΜ: 801432306

ΔΟΥ: Δ' Αθηνών

ΤΗΛ: 210 3600344

[www.property-solutions.gr](http://www.property-solutions.gr)

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**

<b>1</b>	<b>ΣΥΝΟΨΗ.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....</b>	<b>6</b>
3.1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	6
3.2	ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ .....	8
<b>4</b>	<b>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ – ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ.....</b>	<b>12</b>
5.1	ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ .....	12
5.2	ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ .....	13
5.3	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ.....	15
<b>6</b>	<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΗΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ .....</b>	<b>16</b>

## 1 ΣΥΝΟΨΗ

Η μελέτη εκτίμησης που ακολουθεί έχει συνταχθεί έπειτα από την 12/01/2025 εντολή του Κληροδοτήματος Βασιλείου Εξάρχου (εφεξής ο «Πελάτης») και αφορά την εκτίμηση του **Αγοραίου Μισθώματος (Market Rent)** ενός ξενοδοχείου συνολικής επιφάνειας 1.519 τ.μ. και δύο καταστημάτων στον ισόγειο χώρο συνολικής επιφάνειας 46 τ.μ. και 59 τ.μ. αντίστοιχα, επί της οδού Θεμιστοκλέους 55 στα Εξάρχεια του Δήμου Αθηναίων όπως αυτό έχει διαμορφωθεί στις **27/01/2025**.

Ως Βάση Εκτίμησης, επιλέχθηκε το **Αγοραίο Μισθωμα (Market Rent)**, όπως ορίζεται στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) της TEGOVA (Blue Book, 9th Edition 2020). Σύμφωνα με αυτά, η Μισθωτική Αξία ενός ακινήτου ορίζεται ως:

«Το αποτιμηθέν μίσθωμα στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στο πλαίσιο μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

Για την εκτίμηση του Αγοραίου Μισθώματος του ακινήτου, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method), και λαμβάνοντας υπόψιν τα παραπάνω, το συνολικό **Αγοραίο Μισθωμα** όπως αυτό έχει διαμορφωθεί στις 27/1/2025, ανέρχεται στρογγυλοποιημένα σε:

**18.500 € / μήνα**

**ΔΕΚΑΟΚΤΩ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΑ ΕΥΡΩ ΑΝΑ ΜΗΝΑ**

## 2 ΟΡΟΙ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

<b>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>	27 Ιανουαρίου 2025
<b>ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ</b>	27 Ιανουαρίου 2025
<b>ΠΕΛΑΤΗΣ</b>	Κληροδότημα Βασιλείου Εξάρχου
<b>ΥΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟ</b>	Ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 1.519τ.μ. και δύο καταστημάτων ισογείου συνολικής επιφάνειας 49 τ.μ. και 59 τ.μ. αντίστοιχα, επί της οδού Θεμιστοκλέους 55 στα Εξάρχεια Αθηνών
<b>ΟΔΗΓΙΕΣ</b>	Προσδιορισμός του Αγοραίου Μισθώματος του Ακινήτου.
<b>ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΤΗΤΑ / ΑΝΤΙΚΡΟΥΟΜΕΝΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΑ (CONFLICTS OF INTEREST)</b>	Βεβαιώνουμε ότι δεν υπάρχει κανένα προσωπικό-εταιρικό ενδιαφέρον-κίνητρο καθώς και αντικρουόμενα συμφέροντα (conflicts of interest) για την εκτίμηση του προαναφερθέντος ακινήτου. Βεβαιώνουμε ότι δεν προτείναμε το Ακίνητο στον Πελάτη ούτε συμμετείχαμε στις διαπραγματεύσεις αγοράς, πώλησής τους, και η αμοιβή μας είναι ανεξάρτητη από το αποτέλεσμα της εκτίμησης.
<b>ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΣΙΑΣ</b>	Κατά το τελευταίο έτος η Εταιρεία μας δεν έχει εκτελέσει άλλες μελέτες εκτίμησης για τον ίδιο Πελάτη. Το συγκεκριμένο ακίνητο έχει εκτιμηθεί από τους Εκτιμητές κατά το παρελθόν.
<b>ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΧΟΡΗΓΗΘΗΚΑΝ</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Βεβαίωση Δηλωθείσας Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) με ημερομηνία 01/01/2022</li></ul>
<b>ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ</b>	Προτείνουμε πριν από οποιαδήποτε οικονομική συναλλαγή επί του εκτιμώμενου ακινήτου να προβείτε σε νέα ειδική προς τούτα εκτίμηση με επιβεβαίωση των πληροφοριών που παρέχονται καθώς και της εγκυρότητας των υποθέσεων που έχουν υιοθετηθεί. Η παρούσα εκτίμηση παρέχεται αποκλειστικά και περιοριστικά για το σκοπό που αναφέρεται στις Οδηγίες και τη Χρήση.
<b>ΑΥΤΟΨΙΑ</b>	Πραγματοποιήθηκε επί τόπου εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο την 27/1/2025. Υποθέτουμε ότι μέχρι την ημερομηνία της Έκθεσης δεν έχουν επέλθει αλλαγές σε αυτό.

**ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΜΜΟΡΦΩΣΗΣ** Η εκτίμηση έγινε σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020). Τα Πρότυπα αυτά είναι σύμφωνα με τις αρχές και τους Ορισμούς των Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVS). Επίσης η Έκθεση είναι σύμφωνη και οι Εκτιμητές συμμορφώνονται με τα προβλεπόμενα στον Κώδικα Δεοντολογίας Εκτιμητών.

**ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ** Η εκτίμηση έχει πραγματοποιηθεί από καταρτισμένους, ανεξάρτητους εξωτερικούς εκτιμητές και συγκεκριμένα από τον Δημήτρη Φραντζή, πιστοποιημένο από PeopleCert, GR730000532DF και TEGOVA REV-GR/AVAG/2027/5, πιστοποιημένο από το Υπουργείο Οικονομικών, AM 703 και τον Σωτήρη Βαρβιτσιώτη απόφοιτο του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών Πανεπιστήμιο Πατρών BSc.

**ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ** Η μελέτη αυτή έχει συνταχθεί για την αποκλειστική χρήση από το νομικό πρόσωπο στο οποίο απευθύνεται και καμία αρμοδιότητα δε δίνεται σε τρίτο πρόσωπο για ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης.

**ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ** Σε καμία περίπτωση ολόκληρο ή μέρος των περιεχομένων αυτής της μελέτης δεν επιτρέπεται να δημοσιευτούν σε οποιοδήποτε έντυπο δημοσίευσης, εφημερίδα, περιοδικό, άρθρο κλπ. χωρίς την έγγραφη έγκριση των εκτιμητών, πλην της δημοσιότητας που προβλέπεται στα πλαίσια του γεγονότος της ανάθεσης.

**ΧΡΗΣΗ** Η παρούσα έκθεση προορίζεται αποκλειστικά για ιδιωτική χρήση.

Με εκτίμηση,

Για την Property Solutions Asset Management IKE

Πιστοποιημένοι Εκτιμητές Υπ. Οικ. Α.Μ. 84

PROPERTY SOLUTIONS ASSET MANAGEMENT I.K.E.

ΚΡΙΑΖΩΤΟΥ 6 • ΑΘΗΝΑ Τ.Κ. 106 71

ΤΗΛ: +30 2103680374

ΑΦΜ: 801432306 / ΔΟΥ: Δ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 156699403000

Δημήτριος Φραντζής, B.Sc., M.Sc.

Πιστοποιημένος Εκτιμητής TEGOVA REV-GR/AVAG/2027/5

Πιστοποιημένος Εκτιμητής Υπ. Οικ. 703

Σωτήρης Βαρβιτσιώτης, BSc

Οικονομολόγος, Αναλυτής

### 3 ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ – ΒΑΣΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Σκοπός της συγκεκριμένης μελέτης είναι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου για σκοπούς προσδιορισμού του Αγοραίου Μισθώματος την κρίσιμη ημερομηνία μελέτης. Ο υπολογισμός της αξίας, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί στις 27/01/2025, πραγματοποιείται στην **βάση της Αγοραίας Μισθωτικής Αξίας (Market Rent)** σύμφωνα με τα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS 2020).

Σύμφωνα με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) της TEGoVA, ως Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent), ορίζεται:

*«Το αποτιμηθέν μίσθωμα στο οποίο πρέπει να εκμισθωθεί ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, στο πλαίσιο μιας πραγματικής ή υποθετικής μισθωτικής συμφωνίας σε μια συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»*

#### 3.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

##### Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Υποθέτουμε ότι το Ακίνητο είναι ελεύθερο παντός βάρους, χρέους, εισφορών, και ρυμοτομίας.

##### Αυτοψίες Ακινήτου

Πραγματοποιήθηκε επί τόπου εξωτερική αυτοψία στο ακίνητο την 27/1/2025. Υποθέτουμε ότι μέχρι την ημερομηνία της Έκθεσης δεν έχουν επέλθει αλλαγές στο ακίνητο.

##### Κατάσταση Ακινήτου και Παρερχόμενες Υπηρεσίες, Επιβλαβή Υλικά, Εγκαταστάσεις και Μηχανήματα

Θα υποθέσουμε γήπεδα, τα οποία θα είναι καθαρά από κάθε είδους μόλυνση. Όρος της Property Solutions Asset Management, και κάθε εταιρίας που συνεργαζόμαστε και σχετίζεται με τη συγκεκριμένη μελέτη, είναι ότι προσφέρει αποκλειστικά συμβουλευτικές υπηρεσίες, και ότι ο πελάτης και/ή τρίτα πρόσωπα (είτε γνωστά σε εμάς είτε όχι) αποδέχονται ότι η έκθεση

εκτίμησης δε σχετίζεται ή δίνει όποιες εγγυήσεις σχετικά με την κατάσταση της δομής, των θεμελίων και του εδάφους.

### **Περιβαλλοντικά Θέματα**

Για την παράδοση της συγκεκριμένης Έκθεσης Εκτίμησης κάνουμε μία ξεχωριστή υπόθεση ότι στο υπό μελέτη ακίνητο δεν επιπίπτουν περιβαλλοντικά ή αρχαιολογικά ζητήματα πλην όπου ρητά αναφέρεται, και ότι είναι εν ισχύ όλες οι άδειες οικοδομής, ίδρυσης και λειτουργίας των κτιρίων και των εγκαταστάσεών τους όπου υφίστανται πλην όπου ρητά αναφέρεται.

### **Πολυεδομικά Θέματα**

Το αποτέλεσμα της παρούσας έκθεσης εκτίμησης στηρίζεται σε υποθέσεις για το πολυεδομικό καθεστώς κάθε Ακινήτου που προκύπτουν από στοιχεία τα οποία έχει χορηγήσει ο Πελάτης. Δεν πραγματοποιήθηκε εκ νέου πολυεδομικός έλεγχος για επιβεβαίωση των στοιχείων αυτών στο πλαίσιο αυτής της εκτίμησης. Υποθέτουμε ότι όλες οι οικοδομικές άδειες ή ήταν σε ισχύ κατά την κατασκευή, ότι εκδόθηκαν νόμιμα και με πληρότητα και δεν έχουν ανακληθεί. Υποθέτουμε ότι όπου απαιτείται τακτοποίηση υπερβάσεων ή παραβάσεων αυτή έχει γίνει και δεν προβαίνουμε σε εκτίμηση των πιθανών προστίμων, παραβόλων, εξόδων μηχανικού, πλην όπου ρητά αναφέρεται.

### **Νομοθετικές Υποχρεώσεις**

Η Property Solutions Asset Management θα βασισθεί στις πληροφορίες που έχουν χορηγηθεί από τον Πελάτη.

### **Νομικά Θέματα**

Δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ακριβή κατανόηση της νομικής θέσης του Πελάτη μας ή οποιουδήποτε τρίτου προσώπου. Σε όποια σημεία εκφράζεται κάποια γνώμη από εμάς σχετικά με νομικά θέματα τα οποία επηρεάζουν την αξία του ακινήτου (συμπεριλαμβανομένου και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος), τότε αυτή η γνώμη θα πρέπει να επιβεβαιωθεί από τον Πελάτη με τη βοήθεια καταρτισμένου δικηγόρου. Οι εκτιμητές που υπογράφουν την έκθεση δεν δύναται να κρίνουν νομικά έγγραφα ως μη ειδικοί.

### **Φορολογία**

Καμία προσαρμογή δε θα γίνει έτσι ώστε να αντικατοπτρίζεται υποχρέωση του Πελάτη σε φορολογία η οποία μπορεί να προκύψει από την πώληση κάθε Ακινήτου. Επιπλέον, δεν έχει ληφθεί υπόψη καμία υποχρέωση του πελάτη για αποπληρωμή δανείων η οποιωνδήποτε άλλων υποχρεώσεων. Οι εκτιμητές που υπογράφουν την έκθεση δεν δύνανται να κρίνουν φορολογικά έγγραφα ως μη ειδικά.

### **Έξοδα πώλησης / αγοράς, ΦΠΑ**

Όλη η ανάλυση και τα ποσά που εμφανίζονται είναι προ ΦΠΑ πλην όπου αυτό ρητά αναφέρεται. Δεν έχει γίνει καμία προσαρμογή στις αξίες για τα έξοδα με τα οποία τυχόν θα επιβαρυνθεί ο Πελάτης σε περίπτωση πώλησης κάθε Ακινήτου, ούτε για τα τυχόν έξοδα του υποτιθέμενου αγοραστή στη συναλλαγή.

### **Επιμετρήσεις / Επικείμενα**

Βασιστήκαμε στα χορηγηθέντα στοιχεία και δεν εκτελέσαμε επιμετρήσεις, υποθέτοντας ότι τα στοιχεία είναι ορθά και πλήρη. Χρησιμοποιήθηκαν τα εμβαδά που αναγράφονται στα χορηγηθέντα Έγγραφα.

## **3.2 ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ**

### **Προσέγγιση Αγοραίου Μισθώματος Ακινήτου - Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method)**

Για τον προσδιορισμό του Αγοραίου Μισθώματος του ακινήτου καταγράφονται τα χαρακτηριστικά του και αποφασίζεται η μονάδα σύγκρισης (ανά τ.μ. επιφάνειας ή ανά τ.μ. δομήσιμης επιφάνειας ή ανά τ.μ. ανηγμένης επιφάνειας ή άλλης κατάλληλης μονάδας ανά μήνα). Ακολουθεί έρευνα αγοράς για ζητούμενες ή πραγματοποιηθείσες τιμές μίσθωσης παρομοίων κατ' αρχήν ακινήτων με το εκτιμώμενο, με προτεραιότητα στην εγγύς περιοχή του ακινήτου. Το Αγοραίο Μίσθωμα με βάση τη μέθοδο αυτή προσδιορίζεται από κατάλληλες τιμές προσφερόμενων ακινήτων προς μίσθωση ή από τιμές μισθώσεων ακινήτων τα οποία έχουν χαρακτηριστικά συγκρίσιμα με το υπό εκτίμηση ακίνητο και μετά την εφαρμογή συγκεκριμένων προσαρμογών οδηγούν σε αξιόπιστα συμπεράσματα. Τα χαρακτηριστικά που λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση των συγκριτικών στοιχείων είναι τα εξής:

- Η τοποθεσία του ακινήτου, τα χαρακτηριστικά της περιοχής και η ημερομηνία της συναλλαγής ή προσφοράς προς μίσθωση, η χρήση του μισθωτή.
- Τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως επιφάνεια, πρόσβαση, προβολή, αδειοδοτικό καθεστώς, και προκειμένου για κτίσματα ηλικία, ποιότητα κατασκευής και συντήρησης κ.ά.

## 4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ – ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### 1) ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ

Το υπό μελέτη ακίνητο εντοπίζεται στην περιοχή των Εξαρχείων στο Δήμο Αθηναίων και πιο συγκεκριμένα επί της οδού Θεμιστοκλέους 55. Ο Δήμος Αθηναίων είναι έδρα του Κεντρικού Τομέα στο Αθηναϊκό πεδίο της Αττικής. Καταλαμβάνει έκταση 38,96 τ.χλμ., και διαθέτει πληθυσμό 664.046 κατοίκους, σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Η πόλη των Αθηνών φημίζεται για τα ιστορικά της μνημεία, την οικονομική και πολιτική της δραστηριότητα - αποτελεί έδρα του Ελληνικού Κοινοβουλίου και της Κυβέρνησης- τον πολιτισμό και τη φιλοξενία της, ενώ συνιστά δημοφιλή ευρωπαϊκό τουριστικό προορισμό καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Τα Εξάρχεια αποτελούν μια συνοικία που βρίσκεται στο κέντρο της πόλης με το ιστορικό συγκρότημα του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου να εντοπίζεται στα όρια της συνοικίας. Γεωγραφικά η περιοχή των Εξαρχείων οριοθετείται Βόρεια με την οδό Δεληγιάννη η οποία χωρίζει τα Εξάρχεια από την συνοικία Μουσείο, Βορειοανατολικά από την οδό Καλλιδρομίου που ξεχωρίζει τα Εξάρχεια από την Νεάπολη, Νοτιοανατολικά από την οδό Χαριλάου Τρικούπη μέχρι το ύψος της Καλλιδρομίου η οποία ξεχωρίζει τα Εξάρχεια από την Νεάπολη και τα Πευκάκια, Νοτιοδυτικά από τις οδούς Σόλωνος και Μπόταση που χωρίζουν τα εξάρχεια από την Πλατεία Κάνιγγος και Δυτικά από το ιστορικό συγκρότημα του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου και την οδό Ζαΐμη.

Η εγγύς του ακινήτου περιοχή θεωρείται πυκνοκατοικημένη και χαρακτηρίζεται από πολυώροφα κτίρια τα οποία διαθέτουν καταστήματα στο ισόγειο και διαμερίσματα ή γραφεία στους άνωθεν του ισόγειου ορόφους. Εντοπίζονται επίσης στην περιοχή ορισμένες ξενοδοχειακές μονάδες. Πιο συγκεκριμένα το ακίνητο εντοπίζεται στα 500μ. από τον Λόφο Στρέφη, απέναντι από την πλατεία Εξαρχείων και 600μ. από το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο. Η πρόσβαση σε αυτό επιτυγχάνεται με τη χρήση δημόσιων μέσων μεταφοράς, λεωφορειακές γραμμές 021,224 (200μ. από το ακίνητο), καθώς και μέσω ιδιωτικών μέσων αν και η δυνατότητα στάθμευσης είναι ιδιαίτερος περιορισμένη. Πλησιέστεροι Σταθμοί Μετρό είναι η "Ομόνοια" και η "Ακαδημία" σε απόσταση περίπου 600μ. και 900μ. αντίστοιχα.

## 2) ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

### Ξενοδοχείο

Το υπό εκτίμηση ακίνητο βρίσκεται επί της οδού Θεμιστοκλέους 55 του Δήμου Αθηναίων. Σύμφωνα την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε και τις πληροφορίες που παρασχέθηκαν εντός του οικοπέδου υπάρχει ξενοδοχειακή μονάδα και δύο καταστήματα ισογείου.

Το ξενοδοχείο διαθέτει συνολική επιφάνεια 1.462 τ.μ. κύριας χρήσης και 57 τ.μ. βοηθητικής. Λειτουργεί καθ' όλη την διάρκεια του έτους, με την επωνυμία «HOTEL EXARCHION», ανήκει στην κατηγορία των ξενοδοχείων 2 αστέρων και σύμφωνα με το ξενοδοχειακό επιμελητήριο Ελλάδος διαθέτει συνολικά 49 δωμάτια (44 δίκλινα και 5 σουίτες) και 93 κλίνες. Έχει ανακαινιστεί το 2007 και ο ισόγειος χώρος περιλαμβάνει την ρεσεψιόν αλλά και το εστιατόριο-μπαρ του ξενοδοχείου ενώ τα δωμάτια εκτείνονται από τον πρώτο έως και τον έκτο όροφο του κτιρίου. Τέλος, το ξενοδοχείο «EXARCHION» διαθέτει ταράτσα με εξαιρετική θέα στον Λυκαβηττό.

### Καταστήματα

Όσον αφορά τα καταστήματα εντοπίζονται στον ισόγειο χώρο του κτιρίου και η συνολική επιφάνεια τους είναι 23 τ.μ. κύριας χρήσης και 23 τ.μ. βοηθητικής χρήσης και 32 τ.μ. κύριας χρήσης και 27 τ.μ. βοηθητικής αντίστοιχα. Σύμφωνα με την εξωτερική αυτοψία, διαπιστώθηκε ότι τα καταστήματα είναι ενοποιημένα και αποτελούν μία ενιαία λειτουργική ενότητα η οποία χρησιμοποιείται ως κατάστημα έτοιμου φαγητού – καφέ σε πακέτο με την επωνυμία «orange submarine».

Σύμφωνα με τα ληφθέντα έγγραφα το ακίνητο έχει κατασκευαστεί το 1969 και βρίσκεται επί οικοπέδου επιφάνειας 250 τ.μ. Βασιζόμενοι στην εξωτερική αυτοψία ο βαθμός συντήρησης του ξενοδοχείου και των καταστημάτων κρίνεται καλός. Ο σκελετός του κτιρίου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και η πλήρωση της τοιχοποιίας από οπτοπλινθοδομή. Το εξεταζόμενο ακίνητο ξεχωρίζει για την τοποθεσία του, αφού βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο στην Πλατεία Εξαρχείων.

## **5 ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΜΙΣΘΩΜΑΤΟΣ**

### **5.1 ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ**

Για να εκτιμήσουμε το Αγοραίο Μίσθωμα όπως αυτό έχει διαμορφωθεί στις 27/01/2025 με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, όπως προαναφέρθηκε στην αρχή της μελέτης, συγκεντρώσαμε όλες τις απαιτούμενες πληροφορίες μετά από έρευνα αγοράς κάνοντας χρήση συγκριτικών στοιχείων, και επιλέγοντας ως μονάδα σύγκρισης την τιμή ξενοδοχείων ανά μήνα. Αυτό έγινε για να αποκτήσουμε και να αναλύσουμε πραγματικά δεδομένα για την αγορά ακινήτων τη στιγμή της εκτίμησης και έτσι να έχουμε μια απτή εικόνα της αγοράς για να καταλήξουμε στην αξιολόγησή μας.

Ακολούθως παρουσιάζονται τιμές μίσθωσης ξενοδοχειακών μονάδων που υφίστανται στην ευρύτερη περιοχή μελέτης κατά την ημερομηνία της εκτίμησης. Η επιλογή των συγκριτικών στοιχείων έγινε κατόπιν αυτοψίας στην εγγύς με το υπό μελέτη ακίνητο περιοχή και επικοινωνίας με τους παράγοντες των τοπικών κτηματαγορών με σκοπό να αποκλεισθούν ακραίες τιμές μίσθωσης που εμφανίζονται στην περιοχή και να γίνει η επιλογή κατάλληλων συγκριτικών στοιχείων τα οποία έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά με το υπό μελέτη ακίνητο, όπου στη συνέχεια με κατάλληλες αναγωγές που αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εκάστοτε ακινήτου όπως η τοποθεσία, η πρόσβαση, η κατάσταση και οι παροχές που αυτά έχουν, μπορεί να καθοριστεί το Αγοραίο Μίσθωμα του υπό μελέτη ακινήτου.

Αναφορικά με το υπό εξέταση ακίνητο, μέσω κατάλληλων σταθμίσεων καταλήγουμε στην προσαρμοσμένη τιμή ανά δωμάτιο ανά μήνα. Ο συντελεστής στάθμισης έχει προκύψει προσθέτοντας ή αφαιρώντας ένα ποσοστό στη ζητούμενη τιμή μίσθωσης των συγκριτικών ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη ακινήτου. Οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία μίσθωσης είναι οι εξής: Ζητούμενη Τιμή: -10% (Δεν αφορά πραγματικές συναλλαγές), Τοποθεσία: ±10%, Κατάσταση ±10%, Παροχές ±10%.

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Δωμάτια	Έτος Κατασκευής	Ημερομηνία Αγγελίας	Είδος Συναλλαγής	Ζητούμενη / Προσχηματική Αξία (€/μήνα)	Ζητούμενη / Πραγματική Αξία (€/δωμάτιο/μήνα)	Προσαρμοσμένη Αξία (€/δωμάτιο/μήνα)
1	Κολωνός	Ξενοδοχείο	78	1972	Ιανουαρίου/25	Ζητούμενη	26.000 €	333 €	296 €
2	Ομόνοια	Ξενοδοχείο	30	1960	Νοεμβρίου/24	Ζητούμενη	10.000 €	333 €	331 €
3	Ομόνοια	Ξενοδοχείο	48	1930	Ιανουαρίου/25	Ζητούμενη	17.000 €	354 €	370 €
								340 €	
Μ.Ο.									
								<b>Τελική Προσαρμοσμένη Αξία (€/δωμάτιο/μήνα)</b>	<b>332 €</b>

Ο παραπάνω πίνακας δεν περιλαμβάνει ακίνητα με ακραίες τιμές μίσθωσης και χαρακτηριστικά που δεν ανταποκρίνονται στα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου που υφίστανται στην περιοχή κατά την ημερομηνία της μελέτης. Από τα δεδομένα του παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι οι τιμές δωματίου ανά μήνα στην ευρύτερη με το εν λόγω ακίνητο περιοχή κυμαίνονται σε κανονικά επίπεδα, από 333 €/δωματίου ανά μήνα έως 354 €/δωματίου ανά μήνα ανάλογα με τη θέση, την κατηγορία, την κατάσταση και τις παροχές. Ο μέσος όρος των παραπάνω συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται σε 340 €/δωματίου ανά μήνα.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη ακινήτου και τις προσαρμογές που έχουν γίνει στις παραπάνω τιμές, προκύπτει μια σταθμισμένη τιμή δωματίου ανά μήνα που ισούται με 332 €/δωμάτιο ανά μήνα η οποία θεωρείται αντιπροσωπευτική για την ανταγωνιστικότητα του ακινήτου στην τοπική αγορά.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω είμαστε της γνώμης ότι το Αγοραίο Μίσθωμα των δωματίων του ξενοδοχείου με τη μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί στις 27/01/2025, ανέρχεται σε:

Τύπος Ακινήτου	Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)	Αριθμός Δωματίων	Αγοραίο Μίσθωμα (€/δωμάτιο/μήνα)	Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)
Ξενοδοχείο	Κύρια	1462	49	332 €	16,282 €
	Βοηθητική	57			

## 5.2 ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Για τον υπολογισμό του Αγοραίου Μισθώματος των καταστημάτων χρησιμοποιήθηκε όπως παραπάνω η Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων και επιλέγοντας ως μονάδα σύγκρισης την

τιμή ανά τ.μ. Ακολούθως παρουσιάζονται ζητούμενες τιμές μίσθωσης καταστημάτων που υφίστανται στην περιοχή μελέτης κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.

#	Τοποθεσία	Περιγραφή Ακινήτου	Ορόφος	Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ημερομηνία Αγγελίας	Είδος Συναλλαγής	Ζητούμενη / Πραγματική Αξία (€)	Ζητούμενη / Πραγματική Αξία (€/τ.μ.)	Προσαρμοσμένη Αξία (€/τ.μ.)
1	Εξάρχεια	Κατάστημα με πατάρι	0/0.5	74	Οκτωβρίου/24	Ζητούμενη	2,500 €	34 €	37 €
2	Εξάρχεια	Κατάστημα με υπάγειο	-1/0	72	Δεκεμβρίου/24	Ζητούμενη	1,800 €	25 €	32 €
3	Εξάρχεια	Κατάστημα	0	24	Ιανουαρίου/25	Ζητούμενη	700 €	29 €	33 €
Μ.Ο.								29 €	
								<b>Τελική Προσαρμοσμένη Αξία (€/τ.μ.)</b>	<b>34 €</b>

Ο παραπάνω πίνακας δεν περιλαμβάνει ακίνητα με ακραίες τιμές μίσθωσης και χαρακτηριστικά που δεν ανταποκρίνονται στα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου που υφίστανται στην περιοχή κατά την ημερομηνία μελέτης. Από τα δεδομένα του παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι οι τιμές μίσθωσης καταστημάτων στην εγγύς με το υπό μελέτη ακίνητο περιοχή κυμαίνονται σε κανονικά επίπεδα από 25 €/μήνα/τ.μ. έως 34 €/μήνα/τ.μ. επιφάνειας ανάλογα με τη θέση, την πρόσβαση, την επιφάνεια, αν είναι γωνιακό, την ορατότητα και τον βαθμό συντήρησης. Ο μέσος όρος των παραπάνω συγκριτικών στοιχείων ανέρχεται σε περίπου 29 €/μήνα/τ.μ. επιφάνειας.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τα χαρακτηριστικά του υπό μελέτη ακινήτου και τις προσαρμογές που έχουν γίνει στις παραπάνω ζητούμενες τιμές προκύπτει μια σταθμισμένη τιμή που ισούται με 34 €/μήνα/τ.μ. επιφάνειας η οποία θεωρείται αντιπροσωπευτική για την ανταγωνιστικότητα του ακινήτου στην τοπική αγορά.

Επιπρόσθετα λαμβάνεται υπόψιν η ανηγμένη επιφάνεια του ακινήτου για τον υπολογισμό της αξίας, ήτοι συντελεστής αναγωγής 1 για την επιφάνεια του πρώτου ορόφου, 0,2 για την επιφάνεια του βοηθητικού χώρου.

Υπολογισμός Ανηγμένης Επιφάνειας:

Τύπος Ακινήτου	Χρήση	Επιφάνεια (τ.μ.)	Συντελεστής Ανηγμένης Επιφάνειας	Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)
Κατάστημα 1	Κύρια	23	1	23,00
Κατάστημα 1	Βοηθητική	23	0,2	4,60
Κατάστημα 2	Κύρια	32	1	32,00
Κατάστημα 2	Βοηθητική	27	0,2	5,40
Σύνολο		105,00		65,00

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω είμαστε της γνώμης ότι το Συνολικό Αγοραίο Μίσθωμα των καταστημάτων με τη μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί στις 27/01/2025, ανέρχεται σε:

Τύπος Ακινήτου	Χρήση	Ανηγμένη Επιφάνεια (τ.μ.)	Αγοραίο Μίσθωμα (€/τ.μ./μήνα)	Αγοραίο Μίσθωμα (€/μήνα)
Κατάστημα 1	Κύρια	23.00	34.14 €	2,219 €
Κατάστημα 1	Βοηθητική	4.60		
Κατάστημα 2	Κύρια	32.00		
Κατάστημα 2	Βοηθητική	5.40		
Σύνολο		65.00		

### 5.3 ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω είμαστε της γνώμης ότι το συνολικό Αγοραίο Μίσθωμα του ακινήτου που εντοπίζεται επί της οδού Θεμιστοκλέους 55, στα Εξάρχεια του Δήμου Αθηναίων, με τη μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων, όπως αυτό έχει διαμορφωθεί στις 27/01/2025, ανέρχεται σε:  $16.282 + 2.219 = 19.045$  €/μήνα, ή στρογγυλοποιημένα,

**18.500 € / μήνα**

**ΔΕΚΑΟΚΤΩ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΠΕΝΤΑΚΟΣΙΑ ΕΥΡΩ ΑΝΑ ΜΗΝΑ**

## 6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΗΣ ΚΑΙ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Συντεταγμένες ακινήτου: 37.986440, 23.734331

