

Εκτίμηση Αξίας Ξενοδοχείου / Καταλύματος

6 + 1 ερωτήσεις & απαντήσεις

ΓΕΟΑΧΙΣ / ΣΕΤΕ

Απρίλιος 2026



Η εκτίμηση της αξίας ενός ξενοδοχείου αποτελεί το βασικότερο και πλέον κρίσιμο εργαλείο επιχειρηματικής απόφασης, καθώς συνδέει και εμπλέκει, σχεδόν όλους τους επιμέρους παράγοντες από τη φάση της αγοράς, χρηματοδότησης, υλοποίησης αλλά και εξόδου από μια επένδυση.

Βασικά Ερωτήματα που θα συζητηθούν/ απαντηθούν σήμερα:

1

Τι σημαίνει
Εκτίμηση
ξενοδοχείου;

2

Γιατί είναι
σημαντική η
εκτίμηση ενός
ξενοδοχείου;

3

Τι θα εκτιμηθεί
σε ένα
ξενοδοχείο;

6

Πόσος χρόνος
απαιτείται για
την εκτίμηση;

4

Πώς θα
εκτιμηθεί ένα
ξενοδοχείο;

5

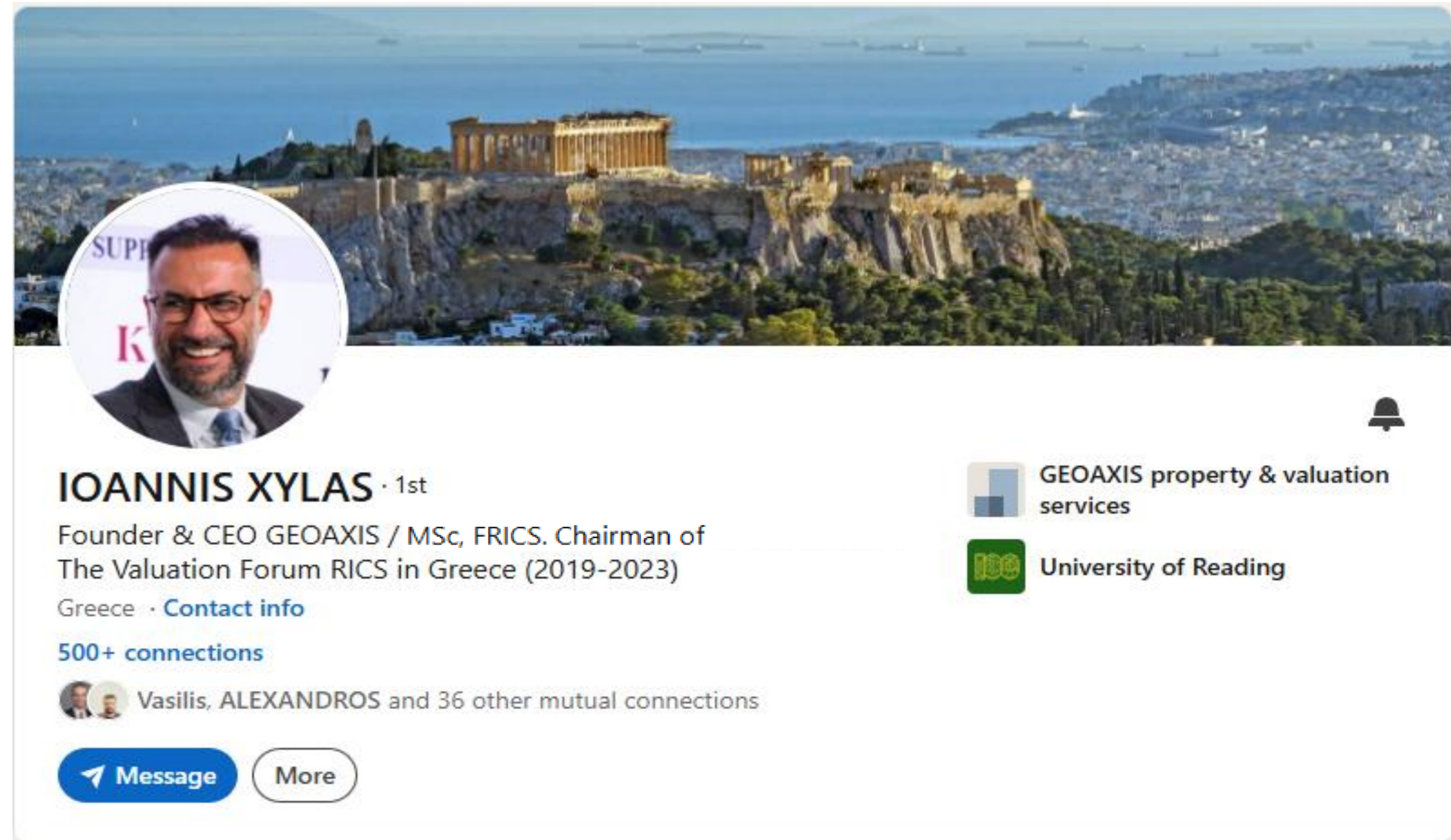
Ποιός
επαγγελματίας
μπορεί να το
εκτιμήσει;

7

Πόσο θα
κοστίσει μια
πιστοποιημένη
εκτίμηση;

INTRO

Γιάννης Ξυλάς BEng, Dipl., MSc, FRICS
Founder & CEO GEOAXIS




The image shows a LinkedIn profile card for Ioannis Xylas. The background of the card is a scenic view of the Acropolis in Athens, Greece, with the Parthenon visible. In the foreground, there is a circular profile picture of a man with glasses and a beard, wearing a suit and tie. The profile name is 'IOANNIS XYLAS · 1st'. Below the name, the bio reads: 'Founder & CEO GEOAXIS / MSc, FRICS. Chairman of The Valuation Forum RICS in Greece (2019-2023)'. The location is listed as 'Greece' with a link to 'Contact info'. It shows '500+ connections' and 'Vasilis, ALEXANDROS and 36 other mutual connections'. At the bottom, there are two buttons: 'Message' and 'More'. On the right side of the card, there are two organization logos: 'GEOAXIS property & valuation services' and 'University of Reading'. A notification bell icon is also present in the top right corner.

IOANNIS XYLAS · 1st


Founder & CEO GEOAXIS / MSc, FRICS. Chairman of The Valuation Forum RICS in Greece (2019-2023)


Greece · [Contact info](#)

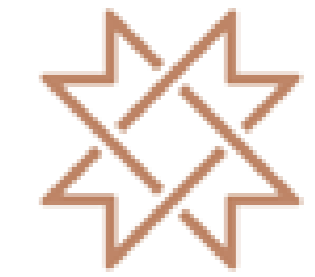
500+ connections

 Vasilis, ALEXANDROS and 36 other mutual connections

[Message](#) [More](#)

 GEOAXIS property & valuation services

 University of Reading



MITSIS



ATHENS CAPITAL
HOTEL



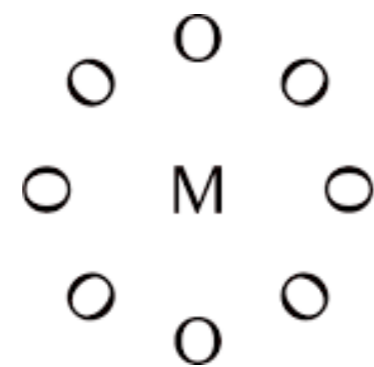
MGALLERY
HOTEL COLLECTION



ROYAL MARMIN BAY
Boutique & Art Hotel



BILL&COO
MYKONOS



O' BY
MYCONIAN





PRESIDENT



BELVEDERE



GOLDEN BEACH



ASTIR



ATHENS CAPITAL



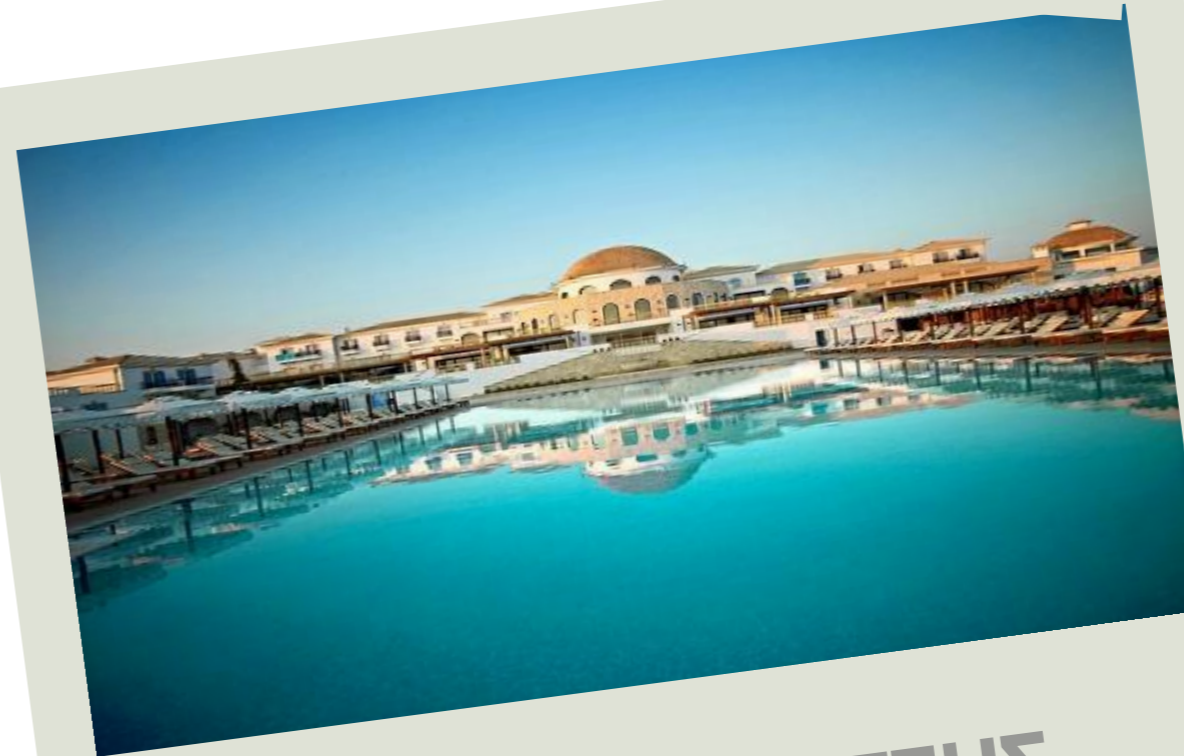
ELOUNDA MARE PENINSULA



FODELE BEACH



CORFU PALACE



ΟΜΙΛΟΣ ΜΗΤΣΗΣ



POSEIDON RESORT

1

Τι σημαίνει
Εκτίμηση
Ξενοδοχείου;

Εκτίμηση σημαίνει μια **επίσημη, ανεξάρτητη και τεκμηριωμένη γνώμη** της **αξίας** ενός ακινήτου η οποία διενεργείται από πιστοποιημένους εκτιμητές ακολουθώντας αναγνωρισμένα πρότυπα (RICS Valuation – Global Standards, EVS).

Η συχνότερη βάση εκτίμησης είναι η Αγοραία Αξία (Market Value)

Η Αγοραία Αξία σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Πρότυπα του RICS⁽¹⁾ ορίζεται ως 'Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μια ιδιοκτησία θα μπορούσε να ανταλλαχθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη προώθηση, όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το καθένα ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό'.

Εκτίμηση = Αξία \neq Τιμή

Εκτίμηση (Αξία)

Δικαιοπραξία

Τιμή



2

Γιατί είναι
σημαντική η
εκτίμηση ενός
ξενοδοχείου;

- Εξασφάλισης έναντι τραπεζικού δανεισμού
- Λογιστικούς (πχ. Οικονομικές καταστάσεις, IFRS, αποσβέσεις)
- Ίδρυσης εταιρείας, με εισφορά σε είδος (N.2190/20)
- Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, με εισφορά σε είδος (N.2190/20)
- Μετατροπής εταιρικής μορφής (N.1297/72 & 2166/93)
- Συγχωνεύσεων & απορροφήσεων
- Αποσχίσεων κλάδου
- Διανομής & κληρονομιάς
- Νομικών / δικαστικών διεκδικήσεων
- Εμπράγματο Δίκαιο (π.χ, διαζυγίων, γονικών παροχών)
- Προσδιορισμό ύψους ζημιών
- Προσδιορισμό τιμής μονάδας σε απαλλοτριώσεις
- Ασφάλισης
- Αποτίμησης εταιρείας
- Αγοράς ή πώλησης ακινήτων
- Μίσθωσης ή εκμίσθωσης ακινήτων
- Συνεργασίας
- Εσωτερικούς κ.α λόγους

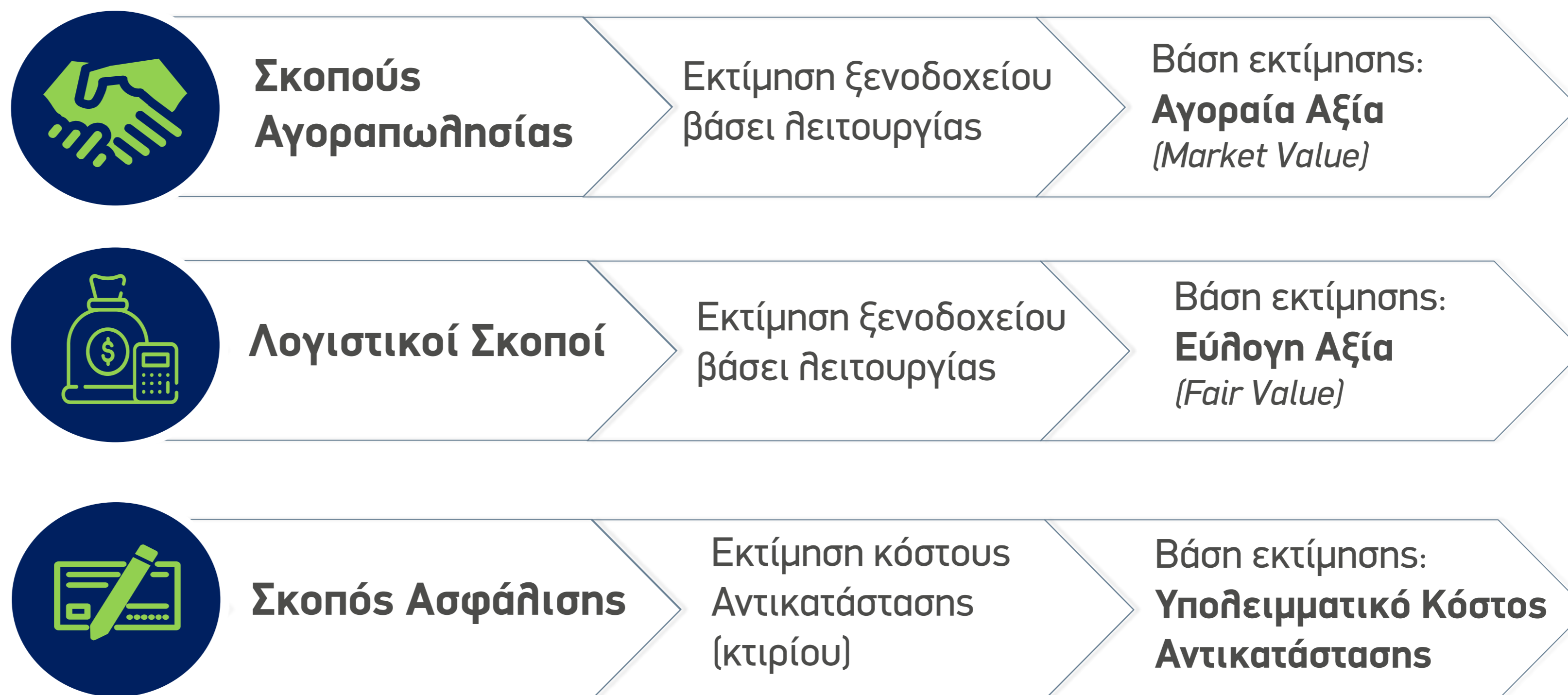


Η εκτίμηση επανασυστήνει τον επιχειρηματία με το ακίνητο και την επιχείρησή του.
(Σχεδόν) πάντα μέσω της εκτίμησης προκύπτουν προτάσεις βελτίωσης.

3

Τι θα εκτιμηθεί
σε ένα
ξενοδοχείο;

Ο Σκοπός πωλλές φορές καθορίζει Τι θα εκτιμηθεί καθώς και τη Βάση Εκτίμησης. Για παράδειγμα:



4

Πώς θα
εκτιμηθεί ένα
ξενοδοχείο;



Η εκτίμηση της αξίας ενός ξενοδοχείου (μπορεί να) διαφέρει σημαντικά με βάση την λειτουργία ή το κόστος αντικατάστασης.

Εκτίμηση ξενοδοχείου βάσει λειτουργίας

- Μέθοδος Εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών (DCF)
- Συγκριτικά – Συγκριτική Μέθοδος (euro/δωμάτιο)

Κόστος Αντικατάστασης Παγίων Στοιχείων (γήπεδο + κτίρια + εξοπλισμός)

- Γήπεδα, με Συγκριτική Μέθοδο
- Κτίρια (και περιβάλλον χώρο, υποδομές κλπ) με μέθοδο απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης
- Πάγιος εξοπλισμός (FF&E) με μέθοδο απαξιωμένου κόστους αντικατάστασης

Στον ξενοδοχειακό κλάδο, ο όρος FF&E σημαίνει Furniture, Fixtures, and Equipment (Επιπλη, Εγκαταστάσεις/Σταθερός Εξοπλισμός και Εξοπλισμός). Αναφέρεται σε όλα τα κινητά στοιχεία και τον εξοπλισμό που περιλαμβάνονται στο σχεδιασμό και την επίπλωση ενός ξενοδοχείου, τα οποία δεν αποτελούν μέρος της μόνιμης κατασκευής του κτιρίου (δηλαδή δεν είναι τοίχοι, δάπεδα ή οροφές).

Εκτίμηση ξενοδοχείου βάσει λειτουργίας

- Μέθοδος Εισοδήματος με προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών (DCF)
- Συγκριτικά – Συγκριτική Μέθοδος (euro/δωμάτιο)

Βασικές παράμετροι αξίας

(Ιστορικά στοιχεία & μελλοντικές προβλέψεις)

- ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ
- ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
- (F&B, Ενοίκια, Events, Λοιπά)
- ΗΜΕΡΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
- ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ
- **ΑΝΑΛΥΣΗ ADR**
- **ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΑ – ΕΞΟΔΑ**
- ΡΥΘΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
- ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ 10ΕΤΙΑΣ (Business Plan)
- EBITDA

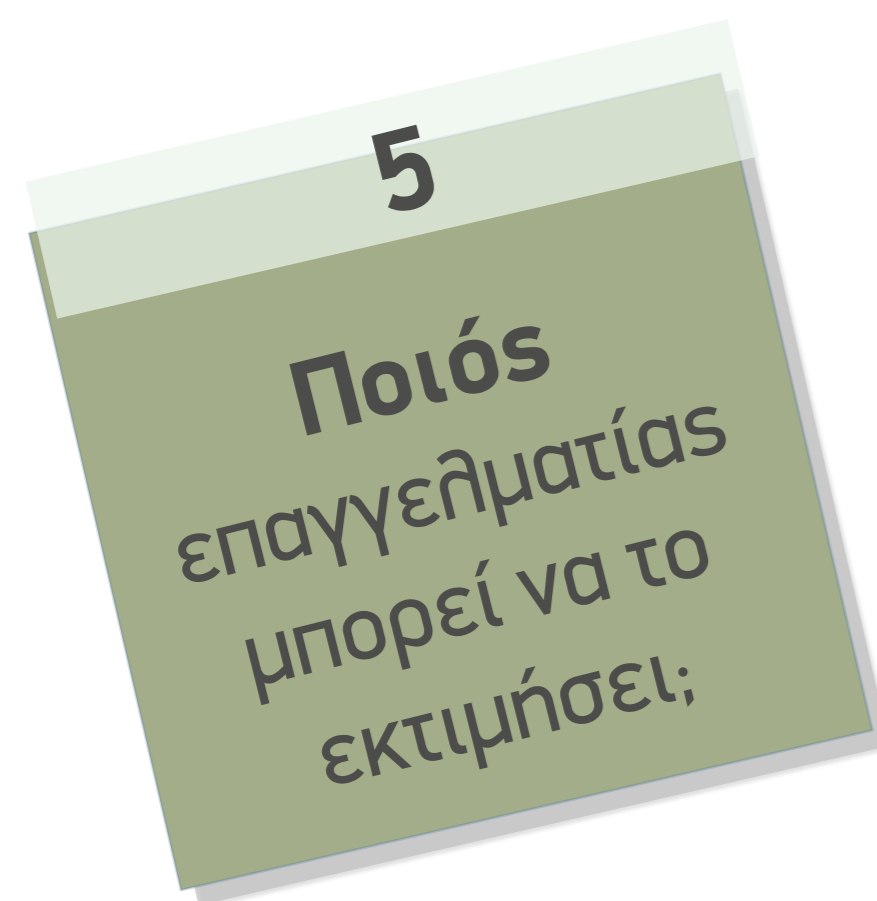
Εκτιμητική επάρκεια και εμπειρία για προσδιορισμό:

- Απόδοσης εξόδου (Exit yield)
- Συντελεστή προεξόφλησης (Discount rate)




**Κόστος Αντικατάστασης
Παγίων Στοιχείων**
(γήπεδο + κτίρια + εξοπλισμός)

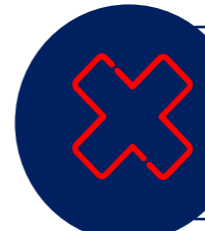

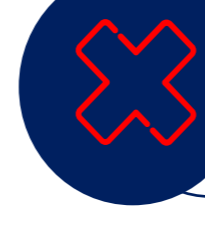

- **Γήπεδο** $800\text{τμ} * 1.500 \text{ euro/τμ} = 1.200.000$
euro (Συγκριτική Μέθοδος)
- **Κτίριο** $6.000\text{τμ} * 2.000 \text{ euro/τμ} = 12.000.000$
euro (Κόστος Αντικατάστασης)
- **FF&E** 149 δωμάτια * 3.000 euro/δωμάτιο = 500.000
euro (Κόστος Αντικατάστασης)
- **Κουζίνες, Υποδοχή κλπ.** 500.000 euro
(Κόστος Αντικατάστασης)

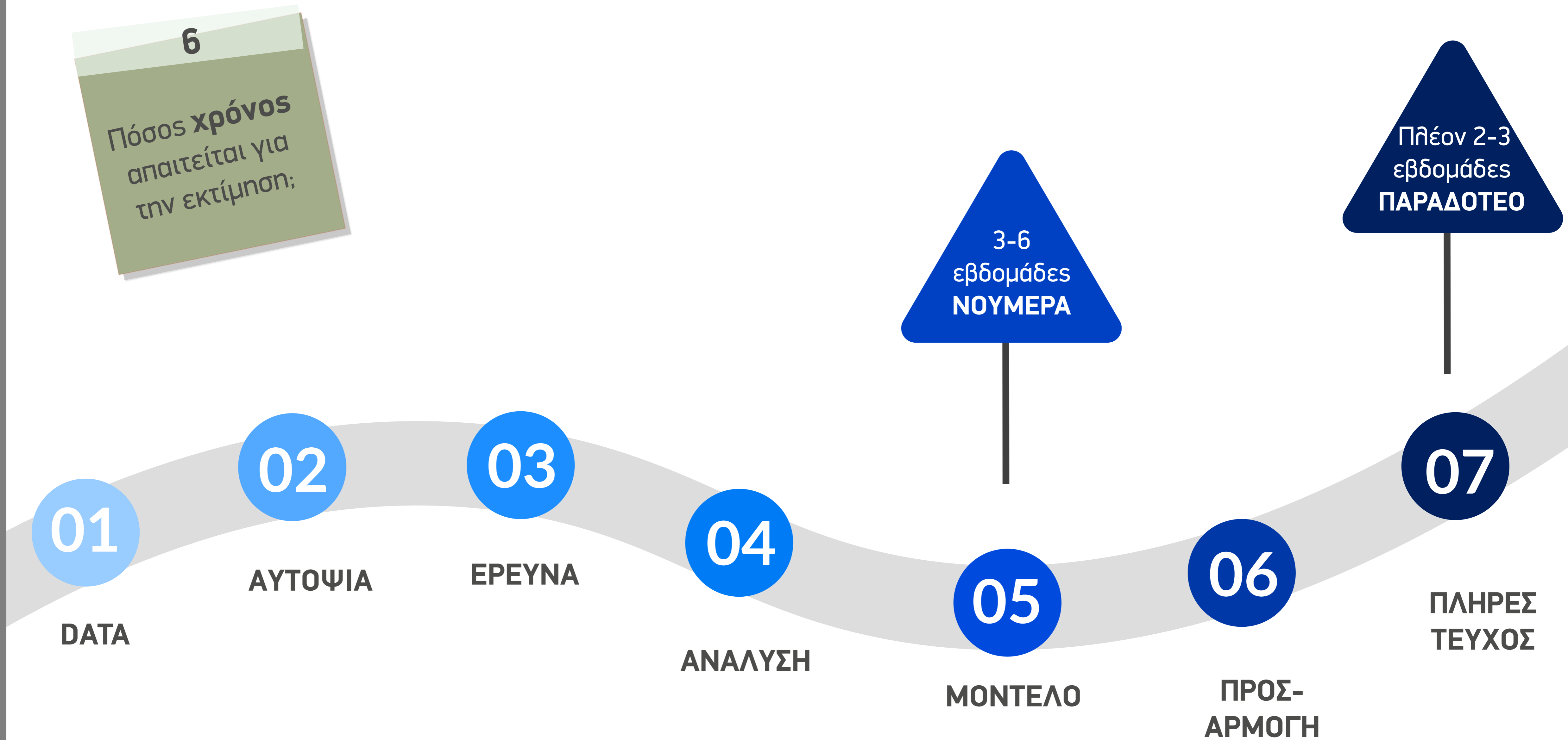
Σύνολο 14.200.000 euro (ή 95.000 euro/δωμάτιο)



- Πιστοποίηση (RICS, TEGoVA, VALUER)
- Ασφάλιση PII
- Ιστορικό και αποδεδειγμένη εμπειρία

-  Εταιρείες εκτίμησης
-  Ιδιώτες εκτιμητές
-  Τράπεζες (δίκτυο συνεργαζόμενων εκτιμητών)

-  Μηχανικός
-  Μεσίτης
-  Λογιστής, Οικονομολόγος
-  Δικηγόρος, δάσκαλος ή γυμναστής



7

Πόσο θα
κοστίσει μια
πιστοποιημένη
εκτίμηση;

Τι σημαίνει Πιστοποιημένη εκτίμηση;

Μια εκτίμηση με βάση Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, υπογεγραμμένη από μέλος αναγνωρισμένου φορέα, η οποία γίνεται αποδεκτή από κάθε φορέα, τράπεζα, ασφαλιστική εταιρία και το Δημόσιο.

Η αμοιβή για την εκτίμηση ΔΕΝ είναι ποσοστό επί της αξίας του.

Η αμοιβή εξαρτάται από τις εργατοώρες που απαιτούνται και μπορεί να ποικίλει ανάλογα εάν:

1

Θα γίνει εσωτερική αυτοψία;

2

Θα υπάρχουν έτοιμα τα στοιχεία;

3

Υπάρχει ημερολόγιο;

4

Υπάρχει ημερολόγιο;

5

Θα απαιτηθούν πρόσθετα στοιχεία;

6

Θα γίνει διάκριση ανά κατηγορία;

7

Θα προσδιοριστούν οι κλάσεις κτηνωφέλιμης ζωής;

8

Θα γίνει εκτίμηση παγίων;

Για τα μέλη του
ΣΕΤΕ ή **ΓΕΟΑΧΙΣ**
προσφέρει
-25%
στην πρώτη
εκτίμηση

Ευχαριστώ πολύ.

**Παραμένω στη
διάθεσή σας.**

Γιάννης Ξυλής
GEOAXIS

 +210 6082709

 yx@geoaxis.gr
info@geoaxis.gr

www.geoaxis.gr

