

# 5

## Συγκριτική μέθοδος

### 5.1. Γενικά

Η **συγκριτική μέθοδος εκτίμησης** ακινήτων είναι η πιο βασική μέθοδος εκτίμησης της αξίας των ακινήτων. Θεωρείται η μητέρα όλων των μεθόδων εκτίμησης και συνηθίζεται να εφαρμόζεται και ως έλεγχος μετά από τις άλλες μεθόδους.

Είναι η πιο διαδεδομένη και η πιο απλή μέθοδος εκτίμησης και βασίζεται στην καθημερινή συνήθεια ενός ανθρώπου στο να παρατηρεί πράγματα και γεγονότα και να τα συγκρίνει. Ουσιαστικά συνίσταται από τη σχολαστική αυτοψία του εκτιμωμένου ακινήτου, την ένταξή του στο περιβάλλον του, τον καθορισμό των χαρακτηριστικών του και στη συνέχεια τη σχολαστική σύγκρισή του με ομοειδή ακίνητα στην ίδια περιοχή, για τα οποία διαθέτουμε αξιόπιστες πληροφορίες μέσω του μηχανισμού της αγοράς.

Αν σκεφτούμε μία μορφή αγοράς που προσφέρει τα ίδια ή παρόμοια προϊόντα καταλαβαίνουμε ότι πολλές φορές αυτό οδηγεί και σε παρόμοιες αξίες. Για παράδειγμα αν η τιμή μίας εταιρείας φορητών υπολογιστών συνέχεια ανεβαίνει, πολύ γρήγορα ένα μεγάλο ποσοστό αγοραστών θα αγοράσει το ίδιο προϊόν από άλλη εταιρεία που διαθέτει υπολογιστή σε χαμηλότερες κλίμακες τιμών. Αν μάλιστα οι τιμές των φορητών υπολογιστών αρχίζουν να ανεβαίνουν από όλες τις εταιρείες που τον διαθέτουν, τότε είναι πολύ πιθανό κάποιος να μεταπηδήσει σε κάποιο παρόμοιο προϊόν, όπως π.χ. ταμπλέτες αφής. Το ίδιο συμβαίνει με όλα τα αγαθά, όπως οι εφημερίδες, τα αυτοκίνητα, τα έπιπλα κ.τ.λ.

Μία βασική πάντα σκέψη των αγοραστών είναι η τιμή του προϊόντος και η δραστηριότητα που υπάρχει σήμερα σε όλες τις ανοικτές αγορές αποδεικνύει ακριβώς αυτό. Ο παραγωγός που εκτιμά την τιμή του προϊόντος του ακριβότερη από

αυτήν των ανταγωνιστών του διατρέχει μεγάλο ρίσκο να χάσει μεγάλο ποσοστό του αγοραστικού κοινού του. Όταν μία μετοχή κρίνεται ιδιαίτερα ακριβή από τον μέσο επενδυτή, τότε αυτός μετακινείται προς άλλες φθηνότερες μετοχές.

Οι ίδιες αυτές σκέψεις βρίσκουν χώρο και στην αγορά ακινήτων. Όταν σε ένα συγκεκριμένο δρόμο με παρόμοιες κατοικίες έχουμε κάποιο ικανό αριθμό πωλήσεων μέσα στους τελευταίους μήνες, τότε δε θα μπορούσαμε να είχαμε ισχυρότερη απόδειξη για την τιμή της κατοικίας στο συγκεκριμένο δρόμο. Έτσι καταλαβαίνουμε ότι, όταν έρθει η στιγμή να κάνουμε μία εκτίμηση ενός καταστήματος, ή ενός οικοπέδου σε μία συγκεκριμένη περιοχή, οι πληροφορίες για πρόσφατες αγοραπωλησίες στην ίδια περιοχή και για ίδιας χρήσης χώρο θα πρέπει να λαμβάνονται πάντα σοβαρά υπόψη.

Επίσης, κάποιος που χρησιμοποιεί τη συγκριτική μέθοδο που σε μεγάλο μέρος της βιβλιογραφίας αναφέρεται και ως μέθοδος απ' ευθείας σύγκρισης των αξιών πρέπει να λαμβάνει πάντα υπόψη του ότι δύο ιδιοκτησίες δεν είναι ποτέ ίδιες, συγκεκριμένα οι λόγοι της μοναδικότητας κάθε ιδιοκτησίας είναι οι εξής:

(α) **Τοποθεσία.** Η τοποθεσία κάθε ιδιοκτησίας είναι μοναδική. Ακόμα και στις περιπτώσεις διαμερισμάτων στο ίδιο κτίριο καταλαβαίνουμε ότι μερικά έχουν καλύτερη θέα από κάποια άλλα, ισόγεια καταστήματα στο ίδιο τετράγωνο παρουσιάζουν επίσης διαφορές, όπως π.χ. κάποια είναι πιο κοντά σε έναν δρόμο ταχείας κυκλοφορίας από κάποια άλλα ή και ακόμα κάποια είναι πιο κοντά σε μία στάση λεωφορείου από κάποια άλλα. Έτσι, καταλαβαίνουμε ότι η τοποθεσία είναι μοναδική για κάθε μορφή ιδιοκτησίας.

(β) **Φυσική Κατάσταση.** Η φυσική κατάσταση κάθε ιδιοκτησίας διαφέρει και εξαρτάται από την προσοχή που της έχει δοθεί στον τομέα των επισκευών. Επίσης, σε πολλές κατοικίες γίνονται πέρα από τις διορθώσεις και παρεμβάσεις που τις τοποθετούν σε διαφορετική μοίρα από ανάλογες κατοικίες (για παράδειγμα σε ένα σύνολο διαμερισμάτων μιας πολυκατοικίας υπάρχει η περίπτωση το διαμέρισμα που καλούμαστε να εκτιμήσουμε να έχει υποστεί κάποιας μορφής ανακαίνιση).

(γ) **Συμβόλαια.** Σε κάθε μορφή ιδιοκτησίας υπάρχει και κάποιο συμβόλαιο ενοικίασης, το οποίο πρέπει να λάβει κάποιος υπόψη του, για να κάνει εκτίμηση της αξίας της. Όμως πολλές φορές είναι αρκετά δύσκολο να συγκρίνει κάποιος δύο διαφορετικά συμβόλαια λόγω της πληθώρας διαφορετικών στοιχείων μεταξύ τους. Έτσι, ο χρόνος ισχύος του συμβολαίου, το πότε υπογράφηκε, η τιμή του ενοικίου και γενικότερα όλοι οι κανόνες που διέπουν σήμερα τα συμβόλαια ενοικίασης δημιουργούν σημαντικές διαφορές σε δύο ιδιοκτησίες που πρέπει να συγκριθούν. Έτσι, πολλές φορές είναι αδύνατο να προκύψει μία σωστή εκτίμηση της τιμής με

απ' ευθείας σύγκριση των ιδιοκτησιών. Για παράδειγμα, μπορούμε να πούμε ότι πρέπει να συγκρίνουμε ένα κατάστημα που έχει νοικιαστεί πριν 20 χρόνια με την τιμή των 5000 δρχ. μηνιαίο μίσθωμα και με υπεύθυνο όλων των επιδιορθώσεων τον ενοικιαστή με κάποιο άλλο κατάστημα που νοικιάστηκε πριν 5 χρόνια στην τιμή των 300.000 δρχ. και έχει ισχύ για ακόμα 3 χρόνια ή ακόμα χειρότερα με ένα τρίτο ακίνητο που μισθώθηκε στην τιμή των 500 Ευρώ, πριν από μερικούς μήνες. Βλέπουμε ότι είναι αδύνατο να κάνουμε σύγκριση των ιδιοκτησιών ακόμα και αν γνωρίζουμε ότι η πρώτη ιδιοκτησία πουλήθηκε στην τιμή των 60.000,00 Ευρώ.

(δ) **Σκοπός.** Ο σκοπός της εκτίμησης είναι βασικός παράγοντας κατά την επιλογή της μεθόδου που πρέπει να ακολουθήσουμε. Έτσι, αν για παράδειγμα σκοπός της εκτίμησης της αξίας μιας κατοικίας είναι η επένδυση χρημάτων τότε η συγκριτική μέθοδος δεν είναι η καλύτερη μέθοδος που θα μπορούσε να επιλεγεί. Αν πάλι για παράδειγμα κάναμε μία εκτίμηση για μία ασφαλιστική εταιρεία με επιλογή άλλης μεθόδου, ίσως είχαμε ρεαλιστικότερα αποτελέσματα.

(ε) **Χρόνος.** Πρέπει να καταλάβουμε ότι η κτηματαγορά δεν είναι κάτι στατικό αλλά είναι μία αγορά που μεταλλάσσεται σύμφωνα με τους οικονομικούς παράγοντες που την διέπουν. Έτσι η τιμή που εκτιμήθηκε για μία κατοικία κατά μία χρονική περίοδο σε καμία περίπτωση δεν ισχύει σε περίπτωση μεταπώλησής της ή ενοικίασής της. Ακόμα και τα δεδομένα που έχουμε για την αγορά ισχύουν για μία μικρή περίοδο, αν σκοπός μας είναι η σύγκριση με καινούρια ιδιοκτησία.

Δίνοντας τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της ιδιοκτησίας καταλαβαίνουμε ότι η συγκριτική μέθοδος είναι ή τουλάχιστον πρέπει να είναι πολύ περιορισμένης εφαρμογής. Συγκεκριμένα μόνο σε τρία ήδη ιδιοκτησιών μπορούμε να εκτιμήσουμε της αξία τους με τη βοήθεια της συγκριτικής μεθόδου. Αυτά αναλύονται στη συνέχεια.

### 5.1.1. Χώροι εφαρμογής της συγκριτικής μεθόδου

#### Ιδιοκτησία Κατοικίας

Η μεγαλύτερη μερίδα της κτηματαγοράς σήμερα αναφέρεται σε μονοκατοικίες ή διαμερίσματα με χρήση την κατοικία. Έτσι, όταν μιλάμε για ελεύθερα διαμερίσματα που απλά ανταλλάσσουν ιδιοκτήτες, τότε μπορούμε να εκτιμήσουμε την αξία τους με τη βοήθεια της συγκριτικής μεθόδου.

#### Αγροτική Γη

Η αγροτική γη χωρίζεται σε δύο μεγάλες κατοικίες, στο κομμάτι των ιδιοκτησιών που καλλιεργούνται από τον ιδιοκτήτη της γης και στο κομμάτι των ιδιοκτη-



Οι κυριότερες πηγές συγκριτικών στοιχείων είναι οι κατασκευαστές ακινήτων και οι εργολάβοι, οι μηχανικοί όλων των ειδικοτήτων αλλά κυρίως οι αρχιτέκτονες, οι Πολιτικοί Μηχανικοί, Οι Πολεοδόμοι και οι Χωροτάκτες Μηχανικοί και οι Τοπογράφοι Μηχανικοί, οι εκτιμητές, οι μεσίτες, έντυπα και αγγελίες, οι κατά τόπους Οικονομικές Εφορίες, και τέλος συμβολαιογράφοι και δικηγόροι που ασκούνται ως επί το πλείστον στο Αστικό Δίκαιο.

## 5.2. Αξιοπιστία συγκριτικών στοιχείων

Τα συγκριτικά στοιχεία προέρχονται από **έρευνα** πραγματικών πράξεων αγοραπωλησίας **ομοειδών ακινήτων** με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Για παράδειγμα, αν εκτιμούμε ένα διαμέρισμα στην Οδό Χ στη Καλαμαριά με τη συγκριτική μέθοδο, θα αναζητήσουμε όσο το δυνατόν **πρόσφατες πράξεις μεταβίβασης** σε διαμερίσματα στην ίδια οδό.

Η αξιοπιστία των συγκριτικών στοιχείων αυτών διαφέρει και εξαρτάται από την πηγή των συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή την ακρίβεια και τη σοβαρότητα του πληροφοριοδότη. Συχνά ο εκτιμητής αδυνατεί να εντοπίσει στοιχεία για αγοραπωλησίες στην περιοχή του, κατά συνέπεια αναγκάζεται να προβεί σε έρευνα αγοράς για ζητούμενες τιμές μεταβίβασης ακινήτων.

Αν όμως εντοπίσει μία αγγελία που αναφέρει ότι πωλείται διαμέρισμα 3<sup>ου</sup> ορόφου, επιφάνειας 125 τ.μ. στην Καλαμαριά προς 2.200/τ.μ., δε θα λάβει καμία αξιόπιστη πληροφορία, δεδομένου ότι η παραπάνω αγγελία αναφέρει διαμέρισμα, το οποίο πωλείται προς €275.000,00 δεν αναφέρει όμως π.χ. για μικτά ή καθαρά μέτρα ή την ύπαρξη ημιυπαίθριων χώρων ή την ηλικία του διαμερίσματος, τον προσανατολισμό του, την ποιότητα κατασκευής, τη θέρμανση του, τη θέα του κ.λπ. Άρα, δεν μπορεί ο εκτιμητής να βασιστεί μόνο στην παραπάνω πληροφορία από την συγκεκριμένη αγγελία.

### 5.2.1 Αυτοψία Ακινήτου

Κατά την αυτοψία ο εκτιμητής θα πρέπει να προβεί στις παρακάτω ενέργειες:

- Ταυτοποίηση του ακινήτου
- Έλεγχος της κατασκευής του ακινήτου
- Έλεγχος της ποιότητας κατασκευής
- Κριτική επί της θέσης / προσανατολισμού του ακινήτου
- Κριτική επί της θέας του
- Καθορισμός της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης του ακινήτου (π.χ. για οικοπέδα)

- Έλεγχος χαρακτηριστικών επί της τοποθεσίας του ακινήτου- ανταγωνισμός στην αγορά – ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής.
- κ.ά.

Όλα τα στοιχεία που θα συλλέξει ο εκτιμητής κατά την αυτοψία, σε συνδυασμό με τη συλλογή των κατάλληλων συγκριτικών στοιχείων από την έρευνα της περιοχής, θα τον βοηθήσουν να πραγματοποιήσει τις σωστές **αναγωγές** για την εκτίμηση της αξίας του ακινήτου.

### 5.3. Αναγωγές

«Οι διάφορες αναγωγές λαμβάνουν χώρα με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση ακινήτου, καθώς και των κατάλληλων συγκριτικών στοιχείων που έχει καταφέρει να συλλέξει ο εκτιμητής.

Ενδεικτικά θα αναφερθούν οι αναγωγές που λαμβάνουμε υπ' όψιν για:

Γραφεία

Διαμερίσματα

Καταστήματα

Οικόπεδα

#### Γραφεία

Οι παράγοντες που επιδρούν στην αξία των γραφείων είναι:

Τοποθεσία

Προβολή

Ποιότητα κατασκευής

Ηλικία

Μέγεθος

Δίκτυα ψύξης / θέρμανσης

Δίκτυα data

κ.λπ.

Συνήθειες αναγωγές στα γραφεία

Παλαιότητα:  $(1-\alpha)^t$  όπου  $t$ =έτη,  $\alpha$ =2%

~5% αν είναι γωνιακό ή όχι

~5%-8% αναλόγως την ποιότητα κατασκευής

~5%-10% αναλόγως του ορόφου

Δείκτες Ε.Σ.Υ.Ε.

**Διαμερίσματα**

Οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν την αγοραία αξία των διαμερισμάτων είναι:

Τοποθεσία / θέση

Θέα

Όροφος

Παλαιότητα

Ποιότητα κατασκευής

Εξώστες

Διαρρύθμιση

Ημιυπαίθριοι

Θέση στάθμευσης

Στατική επάρκεια

Συνήθειες αναγωγές στα διαμερίσματα:

Παλαιότητα :  $(1-a)t$  όπου  $t$ =έτη,  $a=3\%$ . Αναλόγως με προηγούμενως στους χώρους γραφείων.

Όροφος ~5%. Στην ουσία ο πρώτος όροφος έχει συντελεστή 1, ο 2<sup>ος</sup> 1,05, ο 3<sup>ος</sup> 1,1 και ούτω καθεξής.

Ποιότητα κατασκευής ~5% - 8%. Η ποιότητα κατασκευής είναι μία σχετική παράμετρος ανάλογα με την περιοχή μελέτης. Πρόκειται για μία ποιοτική μεταβλητή που εξαρτάται μόνο από την εμπειρία του εκτιμητή.

Γωνιακό ~5%. Αναλόγως με προηγούμενως στους χώρους γραφείων.

Μέγεθος ~6% - \*%. Το μέγεθος είναι μία ιδιαίτερη παράμετρος επίδρασης επί της τιμής κάθε ακινήτου. Έχει πάντα σχέση με το μέσο μέγεθος πώλησης αντιστοιχών με το προς εκτίμηση ακίνητο στην ευρύτερη περιοχή. Τα μικρότερα από το σύνθετες μέγεθος ακίνητα λαμβάνουν ένα θετικό συντελεστή και αυξάνουν την τιμή τους ανά τετραγωνικό μέτρο. Στην περίπτωση μεγαλύτερων ακινήτων ο συντελεστής μεγέθους είναι αρνητικός και μπορεί να έχει ιδιαίτερα υψηλό βάρος επί της τελικής διαμόρφωσης της τιμής.

Διαρρύθμιση ~10%. Η διαρρύθμιση της κατασκευής είναι μία σχετική παράμετρος ανάλογα με την περιοχή μελέτης. Πρόκειται για μία ποιοτική μεταβλητή που εξαρτάται από την εμπειρία του εκτιμητή, όπως και η ποιότητα κατασκευής.

Πέρα από τους συντελεστές που αναφέρθηκαν το Υπουργείο Οικονομικών έχει δώσει και αυτό σειρά συντελεστών που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων. Αν και το σύνολο της λογικής και της μεθοδολογίας υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων δεν έχει άμεση σχέση με τη συγκριτική μέθοδο εκτίμησης της αγοραίας αξίας, οι συντελεστές αναγωγής όμως έχουν σημασία για την εν λόγω μεθοδολογία.





δεύτερη περίπτωση όλοι οι εμπορικοί χώροι διαιρούνται σε ζώνες από την πρόσοψη του ακινήτου. Όσο απομακρυνόμαστε από αυτή, λαμβάνεται ένας μειωτικός συντελεστής για την εναπομείνασα επιφάνεια στις επόμενες ζώνες.

**Γωνιακό.** Αναλόγως με προηγούμενως στους χώρους γραφείων. Ο συντελεστής δεν είναι 5% όπως και στους χώρους

#### **Ελεύθερο ύψος**

#### **Στοά**

#### **Προσβάσεις – Στάθμευση**

**Η παλαιότητα:** Η παλαιότητα ενός εμπορικού χώρου δε λαμβάνεται υπόψη κατά την εκτίμηση της αγοραίας αξίας. Αν και συχνά υπάρχει διαφορά μεταξύ της αγοραίας αξίας ενός ολοκαίνουριου εμπορικού χώρου σε σχέση με έναν αντίστοιχο εμπορικό χώρο κάποιας ηλικίας, αυτή είναι ελάχιστη και απαλείφεται μετά από κάποιο χρονικό διάστημα. Έτσι αποδεικνύεται ότι δεν αποτελεί διαφορά λόγω της ηλικίας αλλά λόγω της έλλξης του καινούριου εμπορικού χώρου προς τους ενδιαφερόμενους χρήστες αυτού.

#### **Οικόπεδα**

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την αγοραία αξία των οικοπέδων είναι:

Θέση

Μέγεθος/ Σχήμα

Γωνιακό / Διαμπερές / Ενδιάμεσο

Μήκος πρόσοψης

Πλάτη οδών

Όροι δόμησης

Χρήσεις γης

Πολεοδομικά προβλήματα

Επικλινές ή όχι

Σύσταση εδάφους

Συνήθειες αναγωγές στα οικόπεδα:

Γωνιακό ~5%- 10%

Μέγεθος / Σχήμα ~ 5% - 10 %

Πρόσοψη σε 2 δρόμους : x 1.08

Δουλεία διόδου: x 0,70

Απαλλοτριωτέο: x 0,80

Συνιδιοκτησία: x 0,90

Αναστολή οικοδομικών αδειών:  $x 0,90$   
Μη οικοδομήσιμο – τακτοποιήσιμο:  $x 0.80$   
Μη οικοδομήσιμο – μη τακτοποιήσιμο:  $x 0.60$   
Απαλλοτριωτέο:  $x 0,80$   
κ.λπ.»

(Πηγή: Μπακιρτζόγλου Χάρης, πρακτικά συνεδρίου «Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις Ακινήτων και η Αγορά Σήμερα», Μάιος 2008.)

Συνεπώς είναι πολύ σημαντική η **εμπειρία** του κάθε εκτιμητή, αφού τόσο για τους παράγοντες που δίδεται κάποιο εύρος τιμών όσο και γι' αυτούς που δεν δίδεται ο κάθε εκτιμητής οφείλει μετά από έρευνα πεδίου στην περιοχή στην οποία δραστηριοποιείται να ερευνά και να προτείνει αντίστοιχους συντελεστές επί των αγοραίων αξιών ακινήτων κάθε χρήσης.

Πρέπει, επίσης, να επισημανθεί ότι η συγκριτική μέθοδος δε θα μπορέσει ποτέ να είναι 100% αξιόπιστη ξεκινώντας, όπως αναφέρθηκε από την παραδοχή ότι καμία ιδιοκτησία δεν είναι απολύτως όμοια με κάποια άλλη και τονίζοντας το γεγονός ότι ακόμα και πολύ μικρές μεταβολές από ιδιοκτησία σε ιδιοκτησία μπορούν να επιφέρουν έντονες μεταβολές στην αγοραία αξία αυτών.

Τέλος, στην Ελλάδα η έλλειψη ενός πλήρους και σαφούς στατιστικού συστήματος πληροφόρησης συναλλαγών καθιστά την ανεύρεση αξιόπιστων στοιχείων ιδιαίτερα δυσχερή έως αδύνατη. Δε θα ήταν υπερβολή το ότι η έρευνα αξιόπιστων δεδομένων στην κτηματαγορά μπορεί να αποτελέσει και το μεγαλύτερο μέρος μιας μελέτης εκτίμησης ακινήτου. Ίσως στο μέλλον ένα σύστημα καταγραφής της ακίνητης περιουσίας όπως αυτό του Κτηματολογίου μπορέσει να επιτρέψει την αυτόματη έρευνα κτηματαγοράς μέσω δυναμικών εργαλείων χωρικής έρευνας.

## 5.4. Παραδείγματα εκτιμήσεων ακινήτων με την βοήθεια της συγκριτικής μεθόδου

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 1

#### ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΧΧΧΧΧΧΧΧΧΧ ΧΧ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΧΧΧΧΧΧΧΧ ΝΟΜΟΥ ΧΧΧΧΧΧΧΧ.

Μας ζητήθηκε να εκτιμήσουμε διαμέρισμα του 3<sup>ου</sup> ορόφου στην οδό Χ στον Δήμο ΧΧΧΧ στο Νομό ΧΧΧ. Το υπό εκτίμηση διαμέρισμα έχει επιφάνεια 95 τ.μ. και η κατασκευή του κρίνεται καλή.

Από την έρευνα συγκριτικών στοιχείων στην περιοχή της ΧΧΧ καταλήξαμε στα παρακάτω στοιχεία που παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (m <sup>2</sup> )	ΟΡΟΦΟΣ	ΑΛΛΟ	ΚΑΤΑΣ- ΤΑΣΗ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)	ΧΡΟΝ/ΓΙΑ ΠΩΛΗΣΕΙΣ (ΜΗΝΕΣ)
Διαμέρισμα Α	95	1	Γωνιακό	Καλή	1.370	18
Διαμέρισμα Β	90	3	-	Καλή	1.560	12
Διαμέρισμα Γ	80	4	-	Καλή	1.590	16
Διαμέρισμα Δ	110	4	-	Μέτρια	1.310	12
Διαμέρισμα Ε	92	3	-	Καλή	1.500	15

### ΧΡΟΝΙΚΗ ΑΝΑΓΩΓΗ

Παρατηρούμε ότι τα διαμερίσματα Β και Ε έχουν όλα τα στοιχεία τους κοινά εκτός από την ημερομηνία πώλησης τους.

Η διαφορά στην τιμή του είναι €1.560/τ.μ. - €1.500/τ.μ. = €60/τ.μ. μέσα σε χρονικό διάστημα  $t=3$  μήνες.

Συνεπώς €60/τ.μ. ÷ 3 = €20/τ.μ./μήνα και ο πίνακας γίνεται:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (m <sup>2</sup> )	ΟΡΟΦΟΣ	ΑΛΛΟ	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
Διαμέρισμα Α	95	1	Γωνιακό	Καλή	(1.370 + 18X20=) 1.730
Διαμέρισμα Β	90	3	-	Καλή	(1.560 + 12X20=) 1.800
Διαμέρισμα Γ	80	4	-	Καλή	(1.590 + 12X20=) 1.910
Διαμέρισμα Δ	110	4	-	Μέτρια	(1.310 + 12X20=) 1.550
Διαμέρισμα Ε	92	3	-	Καλή	(1.500 + 15X20=) 1.800

### ΑΝΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Παρατηρούμε ότι τα διαμερίσματα Γ και Δ έχουν όλα τα χαρακτηριστικά τους κοινά, εκτός από την κατάσταση κατασκευής.

Η διαφορά από την καλή στην μέτρια κατάσταση εκφράζεται σε €1.910 - €1.550 = €360. Επομένως, ο πίνακας αλλάζει ως εξής:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (m <sup>2</sup> )	ΟΡΟΦΟΣ	ΑΛΛΟ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
Διαμέρισμα Α	95	1	Γωνιακό	1.730
Διαμέρισμα Β	90	3	-	1.800
Διαμέρισμα Γ	80	4	-	1.910
Διαμέρισμα Δ	110	4	-	(1.550 + 360)= 1.910
Διαμέρισμα Ε	92	3	-	1.800

**ΑΝΑΓΩΓΗ ΣΤΟΝ ΟΡΟΦΟ**

Διαφορά 3<sup>ου</sup> και 1<sup>ου</sup> ορόφου : €1.800/τ.μ.- €1.680/τ.μ. = €120/τ.μ.

Διαφορά 3<sup>ου</sup> και 4<sup>ου</sup> ορόφου: €1.910/ τ.μ. - €1.800/τ.μ. = €110/τ.μ.

Επομένως, ο πίνακας αλλάζει ως εξής:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (m <sup>2</sup> )	ΑΛΛΟ	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
Διαμέρισμα Α	95	Γωνιακό	1.730 + 120 = 1.850
Διαμέρισμα Β	90	-	1.800
Διαμέρισμα Γ	80	-	1.910 - 110 = 1.800
Διαμέρισμα Δ	110	-	1.910 - 110 = 1.800
Διαμέρισμα Ε	92	-	1.800

**ΑΝΑΓΩΓΗ ΑΛΛΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ**

Το ακίνητο Α είναι γωνιακό σε σχέση με τα υπόλοιπα ακίνητα και πρέπει να γίνει αναγωγή του ως μη γωνιακό. Προφανώς η διαφορά των γωνιακών διαμερισμάτων στην περιοχή είναι της τάξης των 50 Ευρώ.

Έτσι, προκύπτει ο τελικός πίνακας:

ΑΚΙΝΗΤΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ (m <sup>2</sup> )	ΑΞΙΑ (€/Τ.Μ.)
Διαμέρισμα Α	95	1.800
Διαμέρισμα Β	90	1.800
Διαμέρισμα Γ	80	1.800
Διαμέρισμα Δ	110	1.800
Διαμέρισμα Ε	92	1.800

**Συμπερασματικά**

Η αξία του υπό εκτίμηση διαμερίσματος με τη συγκριτική μέθοδο είναι:

€1.800/τ.μ x 87 τ.μ. = €156.600, ήτοι ~ **€155.000**

Στην εν λόγω μεθοδολογία και σε πραγματικές συνθήκες κτηματαγοράς θα υπάρχουν σίγουρα διαφορές μεταξύ των τελικών συγκριτικών στοιχείων μετά τις αναγωγές. Η ακρίβεια της μεθόδου εξαρτάται πρώτα από την ποιότητα και την αξιοπιστία των συγκριτικών στοιχείων αλλά συγχρόνως απαιτείται και ένας ελάχιστον

αριθμός συγκριτικών στοιχείων όλων των περιπτώσεων. Στη συνέχεια, δεδομένου ότι θα προκύπτουν διαφορές μεταξύ των αναγωγών θα πρέπει να εκτιμηθούν βάσει των συγκριτικών στοιχείων μέσοι όροι αναγωγών. Στην πραγματικότητα η τεχνική αυτή της συγκριτικής μεθοδολογίας είναι η πιο αξιόπιστη από τις υπόλοιπες που θα παρουσιαστούν στη συνέχεια, δεδομένου ότι οι εκτιμητές συλλέγουν συνεχώς δεδομένα και έχουν συγκεκριμένες τιμές αναγωγής για την περιοχή ενδιαφέροντός τους. Συγχρόνως, πρέπει να γίνει αντιληπτό ότι αν και υπάρχουν έντονες διαφοροποιήσεις των συντελεστών αναγωγής χωρικά (π.χ. μεγαλύτερος συντελεστής ορόφου για περιοχές που έχουν καλύτερη θέα από κάποιον όροφο και πάνω λόγω έντονου αστικού αναγλύφου), συγχρόνως οι συντελεστές αυτοί διαμορφώνονται και με χρονικές μεταβολές. Έτσι, θα πρέπει να υπάρχει μία παρακολούθηση των συντελεστών τόσο χωρικά όσο και χρονικά.

## ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 2

### **ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΟΔΟ XXXXXXXXXX ΧΧ ΣΤΟ ΔΗΜΟ XXXXXX ΝΟΜΟΥ XXXXXXX.**

Το υπό μελέτη ακίνητο είναι κατάστημα, το οποίο βρίσκεται στην οδό XXXXXXXX ΧΧ. Η οδός αυτή είναι η κεντρικότερη του δήμου XXXXXX και σε αυτήν λειτουργούν τα περισσότερα εμπορικά καταστήματα της περιοχής.

Το προς εκτίμηση κατάστημα σήμερα λειτουργεί ως βιβλιοπωλείο. Εντάσσεται σε οικοδομή αποτελούμενη από ισόγειο και τέσσερις (4) ορόφους, χτισμένη το 1985 και η οποία είναι κατασκευασμένη από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος.

Το κατάστημα είναι ισόγειο και έχει εμβαδόν 35τ.μ.. Εξυπηρετείται από όλες τις παροχές κοινής ωφέλειας, δηλαδή ηλεκτρικό ρεύμα, νερό, τηλεφωνική σύνδεση. Διαθέτει ατομική θέρμανση και για την πυρασφάλεια του έχουν τοποθετηθεί δύο κινητές μονάδες πυρόσβεσης.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αξίας του εν λόγω καταστήματος είναι η συγκριτική. Από τον πίνακα των δεδομένων παίρνοντας σαν βασικό κριτήριο το δρόμο που βρίσκονται τα καταστήματα, δηλαδή την οδό του XXXXXX, χρησιμοποιήθηκαν τα ακόλουθα ως συγκριτικά δεδομένα.

Κατάστημα 1: 19 χρονών οικοδομή, στο ισόγειο, 50τ.μ. με τιμή αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο 1.500,00 Ευρώ/τ.μ.

Κατάστημα 2: 15 χρονών οικοδομή, στο ισόγειο, 60τ.μ. με τιμή αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο 1.800,00 Ευρώ/τ.μ.

Κατάστημα 3: 11 χρονών οικοδομή, στο ισόγειο, 20τ.μ. με τιμή αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο 1.650,00 Ευρώ/τ.μ.

Εδώ θα πρέπει να σημειώσουμε ότι στα καταστήματα δε λαμβάνεται υπόψη η παλαιότητα του κτίσματος παρά μόνο η θέση.

Υπολογίζουμε τον μέσο όρο των παραπάνω τιμών

$$Μ.Ο. = (1.500,00 + 1.800,00 + 1.650,00) / 3 = 1.650,00 \text{ Ευρώ/τ.μ.}$$

Η τελική εκτίμηση είναι :

$$1.650,00 \text{ Ευρώ/τ.μ.} * 35\text{τ.μ.} = 57.750,00 \text{ Ευρώ.}$$

### ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ 3

#### **ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΧΧΧΧΧΧΧΧ ΧΧ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΧΧΧΧΧ ΝΟΜΟΥ ΧΧΧΧΧΧΧΧΧΧ.**

Το υπό μελέτη ακίνητο είναι κατάστημα, το οποίο βρίσκεται στην οδό ΧΧΧΧΧΧ ΧΧ. Η οδός αυτή είναι η κεντρικότερη του δήμου ΧΧΧΧΧΧ και σε αυτήν λειτουργούν τα περισσότερα εμπορικά καταστήματα της περιοχής.

Το προς εκτίμηση κατάστημα σήμερα λειτουργεί ως κρεοπωλείο. Εντάσσεται σε οικοδομή αποτελούμενη από ισόγειο και τρεις (3) ορόφους, χτισμένη το 1971 και η οποία είναι κατασκευασμένη από φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος.

Το κατάστημα είναι ισόγειο και έχει εμβαδόν 50τ.μ. Εξυπηρετείται από όλες τις παροχές κοινής ωφέλειας, δηλαδή ηλεκτρικό ρεύμα, νερό, τηλεφωνική σύνδεση. Διαθέτει ατομική θέρμανση.

Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της αξίας του εν λόγω καταστήματος είναι η συγκριτική μέθοδος. Από τον πίνακα των δεδομένων παίρνοντας σαν βασικό κριτήριο τον δρόμο που βρίσκονται τα καταστήματα, δηλαδή την οδό ΧΧΧΧΧ, χρησιμοποιήθηκαν τα ακόλουθα ως συγκριτικά δεδομένα.

Κατάστημα 1: 33 χρονών οικοδομή, στο ισόγειο, 65τ.μ. με τιμή αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο 1.200,00 Ευρώ/τ.μ.

Κατάστημα 2: 19 χρονών οικοδομή, στο ισόγειο, 50τ.μ. με τιμή αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο 1.500,00 Ευρώ/τ.μ.

Κατάστημα 3: 15 χρονών οικοδομή, στο ισόγειο, 60τ.μ. με τιμή αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο 1.800,00 Ευρώ/τ.μ.

Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ότι στα καταστήματα δε λαμβάνεται υπόψη η παλαιότητα του κτίσματος παρά μόνο η θέση αυτών.

Υπολογίζεται ο μέσος όρος των παραπάνω τιμών

$$Μ.Ο. = (1.200,00 + 1.500,00 + 1.800,00) / 3 = 1.500,00 \text{ Ευρώ/ τ.μ.}$$

Η τελική εκτίμηση είναι:

$$1.500,00 \text{ Ευρώ/τ.μ.} * 50 \text{ τ.μ.} = 75.000,00 \text{ Ευρώ/τ.μ.}$$