



# ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Θ Ε Ω Ρ Ι Α Κ Α Ι Α Σ Κ Η Σ Ε Ι Σ

# Συγκριτική Μέθοδος (Comparative method)

- Η Συγκριτική Μέθοδος είναι ίσως η πιο σημαντική εκτιμητική μέθοδος
- Είναι η πιο διαδεδομένη μέθοδος και εφαρμόζεται πολύ συχνά
- Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της αγοραίας αξίας ή αγοραίου μισθώματος κατοικιών, επαγγελματικών ακινήτων και γης
- Χρησιμοποιείται και σε συνδυασμό με άλλες μεθόδους (Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης και Υπολειμματική Μέθοδος)
- Για τη σωστή εκτέλεσή της απαιτείται εμπειρία του εκτιμητή, αρκετά και αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία ή πράξεις και ομαλή κτηματαγορά
- Είναι μέθοδος απλή στην εφαρμογή της

# Συγκριτική Μέθοδος (Comparative method)

- Η Συγκριτική Μέθοδος βασίζεται στη σύγκριση πάγιων στοιχείων παρόμοιων με το εκτιμώμενο, ανάλογα με το είδος και τα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την αξία του
- Η σύγκριση γίνεται μεταξύ αυτών των χαρακτηριστικών με τη χρήση κατάλληλων αναγωγών και οδηγούμαστε στην αγοραία αξία του εκτιμώμενου ακινήτου
- Σε περίπτωση χρήσης αγγελιών γίνεται απομείωση και λόγω διαπραγμάτευσης (5%-15%)

# Εφαρμογή της μεθόδου

- Εντοπισμός των παραγόντων και των χαρακτηριστικών που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου ανάλογα με το είδος του και τη διαμορφωμένη κτηματαγορά στο σημείο (φυσικοί, κατασκευαστικοί, πολεοδομικοί και νομικοί παράγοντες)
- Συλλογή συγκριτικών στοιχείων παρόμοιων με το εκτιμώμενο
- Ανάλυση των παραπάνω στοιχείων, εντοπισμός διαφορών
- Αναπροσαρμογές των συγκριτικών στοιχείων (θετικές ή αρνητικές) προκειμένου τα χαρακτηριστικά τους να προσεγγίσουν το εκτιμώμενο. Η σύγκριση γίνεται μεταξύ του κάθε συγκριτικού με το εκτιμώμενο. (ΠΡΟΣΟΧΗ: Τόσο το ποσοστό της κάθε αναγωγής όσο και το εύρος των αξιών που θα προκύψουν πρέπει να είναι σε λογικά πλαίσια. Σε άλλη περίπτωση τα συγκριτικά δεν είναι κατάλληλα!)
- Προσδιορισμός αγοραίας αξίας

## Συνήθειες αναγωγές: Διαμερίσματα

- Παλαιότητα  $\pm 2,0\%$  ανά έτος
- Όροφος  $\pm 3\%$  ανά όροφο,  $+5\%$  ρετιρέ,  $-10\%$  ισόγειο
- Ποιότητα κατασκευής  $\pm 5\%$  έως  $\pm 10\%$
- Θέση  $\pm 5\%$  γωνιακό,  $\pm 10\%$  έως  $\pm 15\%$  εσωτερικό
- Μέγεθος  $\pm 5\%$  έως  $\pm 10\%$
- Παρακολουθήματα  $\pm 7-10\%$  θέση στάθμευσης,  $\pm 3\%$  αποθήκη
- Άλλα ειδικά χαρακτηριστικά (θέα  $+5\%$ , έλλειψη θέρμανσης  $-5\%$  κλπ)

# Συνήθειες αναγωγές: Γραφεία

- Παλαιότητα  $\pm 1-1,5\%$  ανά έτος
- Όροφος  $\pm 2\%$  ανά όροφο
- Ποιότητα κατασκευής  $\pm 5\%$  έως  $\pm 10\%$
- Θέση  $\pm 5\%$  γωνιακό,  $\pm 10\%$  έως  $\pm 15\%$  εσωτερικό
- Μέγεθος  $\pm 5\%$  έως  $\pm 10\%$
- Παρακολουθήματα  $\pm 7-10\%$  θέση στάθμευσης ,  $\pm 3\%$  αποθήκη
- Εμπορικότητα σημείου – εξαρτάται (έως  $\pm 20\%$ )

# Συνήθειες αναγωγές: Καταστήματα

- Παλαιότητα  $\pm 0,5-1,5\%$  ανά έτος (μπορεί να μην αποτελεί και σημαντικό παράγοντα)
- Ποιότητα κατασκευής  $\pm 5\%$  έως  $\pm 10\%$
- Θέση  $\pm 5\%$  γωνιακό
- Μέγεθος  $\pm 5\%$  έως  $\pm 10\%$
- Εμπορικότητα σημείου – εξαρτάται (έως  $\pm 20\%$ )
- Γεωμετρικά χαρακτηριστικά – εξαρτάται (έως  $\pm 20\%$ )

ΠΡΟΣΟΧΗ: Για τη σύγκριτικων καταστημάτων υπολογίζεται ανηγμένη επιφάνεια ισογείου (ενδεικτικοί συντελεστές: πατάρι 0,25-0,35, υπόγεια αποθήκη 0,20, υπόγειος χώρος καταστήματος 0,30-0,40, όροφος καταστήματος 0,50)

## Συνήθειες αναγωγές: Γήπεδα

- Πολεοδομικά χαρακτηριστικά – αναγνώριση των κατάλληλων συγκριτικών
- Συντελεστής δόμησης – εξαρτάται
- Γεωμετρικά χαρακτηριστικά - εξαρτάται (έως  $\pm 20\%$ )
- Θέση  $\pm 5\%$  έως  $\pm 10\%$  γωνιακό
- Μέγεθος  $\pm 20\%$
- Άλλες πιθανές δεσμεύσεις (πχ δουλεία διόδου  $-30\%$ )



## Συνήθειες αναγωγές: Αυτοτελή ακίνητα

- Ισχύουν τα όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως ανάλογα με το είδος ακινήτου και τη διαμορφωμένη κτηματαγορά στην περιοχή

ΠΡΟΣΟΧΗ: Στην περίπτωση των αυτοτελών ακινήτων πρέπει να διερευνάται πάντα η ύπαρξη ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ και να συμπεριλαμβάνεται στην αξία:

- Προσδιορισμός υπολοιπόμενης δόμησης και αν είναι εφικτή ή/και συμφέρουσα η υλοποίησή της
- Αναγωγή της υπολοιπόμενης δόμησης σε αναλογούσα επιφάνεια γης
- Προσδιορισμός της ανωτέρω αξίας της γης με εφαρμογή μειωτικού συντελεστή λόγω δυσκολίας υλοποίησης

# ΑΣΚΗΣΕΙΣ



# Άσκηση 1

Διαμέρισμα τετάρτου (4ου) ορόφου υπέρ το ισόγειο επιφανείας 90,00 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2005 το οποίο αποτελείται από σαλοτραπεζαρία σε ενιαίο χώρο, κουζίνα, διάδρομο, W.C., λουτρό, δύο κοιτώνες και δύο εξώστες προς την πρόσοψη της οικοδομής και εξώστη προς τον οπίσθιο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Είναι σύγχρονης κατασκευής. Διαθέτει τζάκι στο καθιστικό, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου, πόρτα ασφαλείας και αυτόνομη θέρμανση. Το διαμέρισμα διαθέτει ως παρακολούθημα μία ανοικτή θέση στάθμευση πυλωτής και ως παράρτημα μια αποθήκη υπογείου. Η κατάστασή του ακινήτου είναι καλή λόγω της μικρής του ηλικίας και περιορισμένης χρήσης. Ζητείται:

1. Να εκτιμηθεί η εμπορική αξία του ανωτέρω διαμερίσματος. Βάσει μελέτης των ανωτέρω συγκριτικών στοιχείων και της ευρύτερης εκτιμώμενης περιοχής μπορούμε να κάνουμε τις εξής αναγωγές: Συντελεστές: Όροφος  $\pm 3\%$ , Παλαιότητα  $\pm 2\%$ , Πρόσθετες παροχές:  $\pm 7\%$  θέση στάθμευσης,  $\pm 3\%$  αποθήκη, Θέση: γωνιακό  $\pm 5\%$ , εσωτερικό  $\pm 15\%$ . Διαπραγμάτευση  $-10\%$
2. Να υπολογιστεί η διάμεσος του δείγματος (κατόπιν των ανωτέρω αναγωγών) των συγκριτικών στοιχείων και να συγκριθεί με την προκύπτουσα τιμή από τον αριθμητικό μέσο του ιδίου δείγματος. Σχολιάστε την απάντησή σας.
3. Αν στην υπολογισθείσα εκτιμώμενη αξία του ανωτέρω διαμερίσματος λάβουμε υπόψη και κάποια νέα συγκριτικά στοιχεία, συγκεντρωτικά ή αποσπασματικά, από την ευρύτερη εκτιμώμενη περιοχή, τι επίπτωση θα είχε αυτό στην αξία του ακινήτου; Δικαιολογήστε την απάντησή σας

# Συγκριτικά στοιχεία για τα ερωτήματα 1 και 2

- Διαμέρισμα τετάρτου (4ου) ορόφου, στην ίδια περιοχή με το εκτιμώμενο, επιφάνειας 90 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2006, καλής κατάστασης, διαμπερές, με αποθήκη και ανοικτή θέση στάθμευσης πωλείται προς 189.000 € (τιμή πώλησης: 2.100 €/μ<sup>2</sup>)
- Διαμέρισμα πρώτου (1ου) ορόφου, στην ίδια περιοχή με το εκτιμώμενο, επιφάνειας 107 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2001, καλής εσωτερικής κατάστασης, διαμπερές, γωνιακό πωλείται προς 200.000 € (τιμή πώλησης: 1.870 €/μ<sup>2</sup>)
- Διαμέρισμα τρίτου (3ου) ορόφου, στην ίδια περιοχή με το εκτιμώμενο, επιφάνειας 75 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2007, καλής εσωτερικής κατάστασης, εσωτερικό, με αποθήκη και ανοικτή θέση στάθμευσης πωλείται προς 140.000 € (τιμή πώλησης: 1.860 €/μ<sup>2</sup>)
- Διαμέρισμα τετάρτου (4ου) ορόφου, στην ίδια περιοχή με το εκτιμώμενο, επιφάνειας 75 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2007, καλής εσωτερικής κατάστασης, διαμπερές, με αποθήκη και ανοικτή θέση στάθμευσης πωλείται προς 175.000 € (τιμή πώλησης: 2.330 €/μ<sup>2</sup>)
- Διαμέρισμα τετάρτου (4ου) ορόφου, στην ίδια περιοχή με το εκτιμώμενο, επιφάνειας 85 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2006, καλής εσωτερικής κατάστασης, διαμπερές, με αποθήκη και ανοικτή θέση στάθμευσης πωλείται προς 174.000 € (τιμή πώλησης: 2.050 €/μ<sup>2</sup>)
- Διαμέρισμα πρώτου (1ου) ορόφου, στην ίδια περιοχή με το εκτιμώμενο, επιφάνειας 95 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2005, καλής εσωτερικής κατάστασης, διαμπερές, πωλείται προς 192.000 € (τιμή πώλησης: 2.020 €/μ<sup>2</sup>)

## Νέα συγκριτικά στοιχεία (ερώτημα 3)

- Διαμέρισμα τετάρτου (4ου) ορόφου, στην ίδια περιοχή με το εκτιμώμενο, επιφάνειας 90 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2004, καλής κατάστασης, διαμπερές, με αποθήκη, ανοικτή θέση στάθμευσης και απρόσκοπτη θέα στην Ακρόπολη και στον Λυκαβηττό. Πωλείται προς 270.000 €
- Διαμέρισμα έκτου (6ου) ορόφου, στην ίδια περιοχή με το εκτιμώμενο, επιφάνειας 53 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2006, άριστης κατάστασης τύπου LOFT, διαμπερές, με αποθήκη, ανοικτή θέση στάθμευσης, με μεγάλη περιμετρική βεράντα (ρετιρέ) και απρόσκοπτη θέα στο Σαρωνικό κόλπο. Πωλείται προς 175.000 €.
- Στην ίδια οδό και σε απόσταση περίπου 10 μέτρων από το εκτιμώμενο, ημιτελές διαμέρισμα (στην φάση ολοκλήρωσης των επιχρισμάτων) τετάρτου (4ου) ορόφου υπέρ το ισόγειο επιφανείας 90,00 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2005 το οποίο αποτελείται από σαλοτραπεζαρία σε ενιαίο χώρο, κουζίνα, διάδρομο, W.C., λουτρό, δύο κοιτώνες και δύο εξώστες προς την πρόσοψη της οικοδομής και εξώστη προς τον οπίσθιο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Διαθέτει τζάκι στο καθιστικό και αυτόνομη θέρμανση. Το διαμέρισμα διαθέτει ως παρακολούθημα μία ανοικτή θέση στάθμευση πυλωτής και ως παράρτημα μια αποθήκη υπογείου. Πωλείται προς 45.000 €.
- Πλησίον του εκτιμωμένου μονοκατοικία-μεζονέτα τριών επιπέδων συνολικής επιφανείας 130,00 μ<sup>2</sup>, κατασκευής 2005 επιμελημένης κατασκευής διαθέτει playroom, τζάκι, εξωτερικά κουφώματα αλουμινίου με τριπλά θερμομονωτικά κρύσταλλα, πόρτα ασφαλείας, αυτόνομη θέρμανση συναγερμό κλπ. Η μεζονέτα διαθέτει επιπροσθέτως μια ανοικτή θέση στάθμευσης ακάλυπτου, αποθήκη υπογείου και πισίνα στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Πωλείται προς 600.000 €.

# Λύση άσκησης 1

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΟ	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/Μ2)	ΟΡΟΦΟΣ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ (7+3=10%)	ΘΕΣΗ	ΛΟΓΩ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ	ΑΝΗΓΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ (€/Μ2)
1	€ 2,100.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.90	€ 1,852.20
2	€ 1,870.00	1.09	1.08	1.10	0.95	0.90	€ 2,080.24
3	€ 1,860.00	1.03	0.96	1.00	1.15	0.90	€ 1,904.33
4	€ 2,330.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.90	€ 2,013.96
5	€ 2,050.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.90	€ 1,808.10
6	€ 2,020.00	1.09	1.00	1.10	1.00	0.90	€ 2,185.24

- Θεωρούμε τα συγκριτικά στοιχεία ισοδύναμα ως προς τις επιφάνειες.
- Μέση τιμή συγκριτικών:  $1974\text{€} = \sim 1970 \text{€}/\mu^2$
- Επομένως προκύπτει η κάτωθι εμπορική αξία για το υπό εκτίμηση διαμέρισμα του τετάρτου (4ου) ορόφου  $90,00 \mu^2 \times 1970 \text{€}/\mu^2 = 177.300 \text{€} \Rightarrow \sim 177.000 \text{€}$

# Λύση άσκησης 1

β) Η διάμεσος του δείγματος υπολογίζεται ως κάτωθι:

Δείγμα (n) με αύξουσα σειρά	1808,1	1852,2	1904,33	2013,95	2080,23	2185,23
θέσεις	1	2	3	4	5	6

$n+1=7$ , άρα η διάμεσος του ανωτέρω δείγματος υπολογίζεται ως ο μέσος όρος των θέσεων 3 και 4 ήτοι  $(1904,33+2013,95)/2 = 1959,14\text{€}$

Διάμεσος (δ) ενός δείγματος  $n$  παρατηρήσεων οι οποίες έχουν διαταχθεί σε αύξουσα σειρά ορίζεται ως η μεσαία παρατήρηση, όταν το  $n$  είναι περιττός αριθμός, ή ο μέσος όρος (ημιάθροισμα) των δύο μεσαίων παρατηρήσεων όταν το  $n$  είναι άρτιος αριθμός.

Αντίθετα η μέση τιμή ενός συνόλου  $n$  παρατηρήσεων, που αποτελεί ίσως το σπουδαιότερο και χρησιμότερο μέτρο της στατιστικής, ορίζεται ως το άθροισμα των παρατηρήσεων διά του πλήθους των παρατηρήσεων.

Αυτό σημαίνει ότι η μέση τιμή δεν ενδείκνυται ως μέτρο θέσης (κέντρο) των παρατηρήσεων αυτών. Αντίθετα, Η διάμεσος δεν επηρεάζεται από ακραίες παρατηρήσεις σε αντίθεση με την μέση τιμή όπου σε δείγματα με σημαντικές αποκλίσεις στοιχείων.

Η μικρή διαφορά στην στα εν λόγω δείγματα (τάξεως του 1%) οφείλεται ότι στην εκτιμητική μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων το δείγμα πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο ομοιόμορφο εξαιρώντας κατά το δυνατόν ακραίες τιμές με σημαντικές αποκλίσεις.

Πρακτικά η διάμεσος είναι η τιμή που χωρίζει ένα σύνολο παρατηρήσεων σε δύο ίσα μέρη όταν οι παρατηρήσεις αυτές τοποθετηθούν με σειρά τάξης μεγέθους. Ακριβέστερα, η διάμεσος είναι η τιμή για την οποία το πολύ 50% των παρατηρήσεων είναι μικρότερες από αυτήν και το πολύ 50% των παρατηρήσεων είναι μεγαλύτερες από την τιμή αυτήν.



# Λύση άσκησης 1

γ) Καμία επίπτωση. Τα συγκριτικά αυτά πρέπει να απορριφθούν καθότι αφορούν άλλης κατηγορίας ακίνητα από το εκτιμώμενο (απρόσκοπτη θέα Λυκαβηττό, Σαρωνικό και Ακρόπολη, Loft κλπ.

Μεγάλη προσοχή στην επιλογή των συγκριτικών στοιχείων.

***Ευχαριστούμε!***

Υπάρχουν ερωτήσεις;