

Σεμινάριο προετοιμασίας για
τις εξετάσεις πιστοποίησης
Expert Valuer in Real Estate
Property

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Σ.ΕΚ.Ε | Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος
A.V.A.G | Association of Greek Valuers

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΟΡΙΣΜΟΣ (1)

- Πρόκειται ίσως για την σημαντικότερη από τις περισσότερες μεθόδους εκτίμησης ακινήτων και κατά συνέπεια τη συχνότερη σε χρήση, καθότι ελάχιστες συναλλαγές ακινήτων πραγματοποιούνται χωρίς να λαμβάνουν καθόλου υπόψη τα στοιχεία της αγοράς.
- Ο εκτιμητής χρησιμοποιεί τη συγκριτική μέθοδο για να προσδιορίσει την αξία ενός ακινήτου με βάση τα στοιχεία των ήδη πραγματοποιημένων συναλλαγών ή ζητούμενων τιμών για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ - ΟΡΙΣΜΟΣ (2)

- Η χρήση αυτής της μεθόδου **προϋποθέτει** την ύπαρξη αντιπροσωπευτικής αγοράς, δηλ. την ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού συναλλαγών ακινήτων στην περιοχή για την εξαγωγή συμπερασμάτων καθώς και την ορθολογική λειτουργία της.
- Κρίσιμη θεωρείται **η εγκυρότητα και η αξιοπιστία** των πηγών πληροφόρησης.

2. ΠΕΔΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ (1)

Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται σε κάθε περίπτωση που μπορούν να υπάρχουν, σε ικανοποιητική ποσότητα, αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία δικαιπραξιών ή και ζητούμενων τιμών ελεύθερης αγοράς για αντίστοιχα ακίνητα στην εγγύς περιοχή του εκτιμώμενου ακινήτου.

Ακολουθως γίνεται συνοπτική αναφορά στα είδη ακινήτων που βρίσκει πεδίο εφαρμογής η μέθοδος :

- Οικόπεδα και αγροτεμάχια με ή χωρίς επιχειρηματικό ενδιαφέρον.
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες σε αστικό περιβάλλον (διαμερίσματα, μεζονέτες κ.λπ.)
- Καταστήματα, γραφεία, επαγγελματικές στέγες (επαγγελματικά κτήρια μικτής χρήσης, βιομηχανικά, εμπορικές αποθήκες κλπ).*

2. ΠΕΔΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ (2)

Η Μέθοδος Συγκριτικών στοιχείων χρησιμοποιείται **επικουρικά** στη Μέθοδο Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost) για τον υπολογισμό της αξίας της γης και στην Υπολειμματική Μέθοδο (Residual Method) για τον υπολογισμό των εσόδων από την πώληση του ακίνητου.

Χρησιμοποιείται επίσης **για την εύρεση του εύλογου μισθώματος** ενός ακινήτου, αναλύοντας τα μισθώματα παρεμφερών ακινήτων της περιοχής. Συνιστάται προσοχή κατά την επιδίωξη ανάλυσης πραγματικών συναλλαγών σε ακίνητα με χαρακτηριστικά παρόμοια με εκείνο που εκτιμάται.*

3. ΒΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ (1)

Η βασική διαδικασία της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων είναι η εξής:

- **Αναγνώριση** των ειδικών χαρακτηριστικών που επηρεάζουν την αξία του εκτιμώμενου ακινήτου.
- **Συγκέντρωση** δεδομένων για ακίνητα που προσφέρονται προς πώληση και έχουν παρόμοια χαρακτηριστικά. Παράλληλα εντοπισμός προσφάτως πωληθέντων παρόμοιων ακινήτων, εφόσον είναι εφικτό, σε συνεργασία με μεσίτες και κατασκευαστές της περιοχής.
- **Καθορισμός** των κατάλληλων στοιχείων σύγκρισης με βάση τις γνώσεις και την εμπειρία του εκτιμητή.
- **Οργάνωση και Ανάλυση** των δεδομένων σε έναν πίνακα και αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.
- **Εφαρμογή** των αποτελεσμάτων στο υπό εκτίμηση ακίνητο για τον προσδιορισμό της αξίας του.

4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ⁽¹⁾

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται, άμεσα ή έμμεσα, από ένα πλήθος παραγόντων. Οι παράγοντες που επιδρούν στην αξία, διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, καθορίζουν το βαθμό ανταγωνισμού, επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση και τελικά προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη κατανομή των ακινήτων και μια συγκεκριμένη αγοραία αξία για κάθε ακίνητο.

Οι παράγοντες που χρειάζεται να ληφθούν υπόψη και απαιτούν συνήθως επεξεργασία για την εκτίμηση ενός ακινήτου είναι :

- **Φυσικοί παράγοντες** : Αναφέρονται στην φύση και στο χωρικό πλαίσιο του ακινήτου, π.χ τοποθεσία, πρόσβαση κλπ. Κάθε κτήριο έχει επίδραση στο περιβάλλον που βρίσκεται και επηρεάζεται από αυτό.

4. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΑΞΙΑ (2)

- **Κατασκευαστικοί Παράγοντες** : Αφορούν τη φύση, την επιφάνεια και τη γενική καταλληλότητα για χρήση του ακινήτου, όπου περιλαμβάνονται η κατασκευή, η συντήρηση, η παλαιότητα κλπ.
- **Πολυεοδομικοί παράγοντες** : Αφορούν την πολυεοδομική οργάνωση και τα πολυεοδομικά δεδομένα της θέσης του ακινήτου. Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, οι όροι δόμησης (αρτιότητα και ισχύουσες παρεκκλίσεις, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, κ.λπ), οι χρήσεις γης κ.λπ είναι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου.
- **Νομικοί παράγοντες** : Αφορούν τη νομική κατάσταση – ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου (οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, όροι συμβολαίου, αγορά με συνιδιοκτησία, πιθανότητα διεκδίκησης κ.λπ).

5. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ⁽¹⁾

Παρακάτω δίνονται επιγραμματικά τα βασικά στοιχεία της σύγκρισης ανά είδος / χρήση ακινήτου:

Οικόπεδα / Γήπεδα :

- ❑ Τοποθεσία - Περιοχή
- ❑ Θέση (γωνιακό, διαμπερές) - Προσανατολισμός - Θέα
- ❑ Μορφολογία - Ιδιαιτερότητες υπεδάφους
- ❑ Πρόσβαση - Προσπέλαση
- ❑ Μέγεθος - επιφάνεια - Σχήμα
- ❑ Κριτήριο βάθους
- ❑ Πολεοδομικές δεσμεύσεις : Χρήσεις γης /Συντελεστής δόμησης /Σχέση προσώπου-βάθους / Πλάτος οδού / ιδεατό στερεό
- ❑ Νομικές δεσμεύσεις

5. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ⁽²⁾

Διαμερίσματα/μεζονέτες/κατοικίες :

- ☐ Τοποθεσία (κτιρίου) - Περιοχή
- ☐ Θέση (πλατεία, μετρό, όροφος κλπ.) - Προσανατολισμός - Θέα
- ☐ Πρόσβαση
- ☐ Ποιότητα κατασκευής
- ☐ Μέγεθος - επιφάνεια
- ☐ Εξώστες (μικροί, μεγάλοι, εσοχή)
- ☐ Θέρμανση - κλιματισμός
- ☐ Περιβάλλον χώρος
- ☐ Προδιαγραφές κατασκευής - Ενεργειακή απόδοση
- ☐ Ηλικία - Παλαιότητα
- ☐ Κατάσταση/Βαθμός Συντήρησης
- ☐ Κριτήριο Βάθους - Φωτισμός/Αερισμός (Διαμπερές, γωνιακό, εσωτερικό).
- ☐ Παρακολουθήματα (θέση στάθμευσης, αποθήκη, δώμα, κήπος κλπ)
- ☐ Πολεοδομικές δεσμεύσεις
- ☐ Νομικές δεσμεύσεις

5. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ⁽³⁾

Γραφεία :

- ☐ Τοποθεσία (κτιρίου) - Περιοχή
- ☐ Θέση (πλατεία, μετρό, όροφος κλπ.) - Προσανατολισμός - Θέα
- ☐ Πρόσβαση από ΜΜΜ
- ☐ Ποιότητα κατασκευής
- ☐ Μέγεθος - επιφάνεια
- ☐ Εξώστες (μικροί, μεγάλοι, εσοχή)
- ☐ Θέρμανση - κλιματισμός
- ☐ Περιβάλλον χώρος
- ☐ Καλωδιώσεις (data) - Ενεργειακή κατανάλωση
- ☐ Ηλικία – Παλαιότητα
- ☐ Κατάσταση/Βαθμός Συντήρησης
- ☐ Κριτήριο Βάθους - Φωτισμός/Αερισμός (Διαμπερές, γωνιακό, εσωτερικό, ευελιξία διαρρύθμισης)
- ☐ Παρακολουθήματα (θέση στάθμευσης, αποθήκη, κλπ)
- ☐ Πολεοδομικές δεσμεύσεις
- ☐ Νομικές δεσμεύσεις
- ☐ Πάγια έξοδα χρήσης

5. ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ⁽⁴⁾

Καταστήματα :

- ☐ Τοποθεσία (κτιρίου) - Περιοχή
- ☐ Θέση (προβολή, πρόσωπο κλπ.) - Προσανατολισμός - Θέα
- ☐ Εμπορικότητα δρόμου
- ☐ Μήκος Βιτρίνας
- ☐ Πρόσβαση από ΜΜΜ
- ☐ Ποιότητα κατασκευής
- ☐ Μέγεθος - επιφάνεια
- ☐ Θέρμανση - κλιματισμός
- ☐ Περιβάλλον χώρος
- ☐ Προδιαγραφές κατασκευής - Ενεργειακή απόδοση
- ☐ Ηλικία – Παλαιότητα
- ☐ Κατάσταση/Βαθμός Συντήρησης
- ☐ Σχέση βάθους / πρόσοψης
- ☐ Φωτισμός/Αερισμός(Διαμπερές, γωνιακό, ελεύθερο ύψος, πατάρι ευελιξία διαρρύθμισης)
- ☐ Παρακολουθήματα (θέση στάθμευσης, αποθήκη, κλπ)
- ☐ Πολεοδομικές δεσμεύσεις
- ☐ Νομικές δεσμεύσεις

6. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ (1)

Πρόσφατες πωλήσεις ακινήτων πανομοιότυπων με το υπό εξέταση ακίνητο συχνά δεν μπορούν να βρεθούν. Σε αυτή την περίπτωση, είναι απαραίτητο **να βρεθούν πωλήσεις ακινήτων που έχουν συγκρίσιμα χαρακτηριστικά** όπου το εύρος των τιμών οφείλεται στις επιμέρους διαφορές των ποιοτικών χαρακτηριστικών.

Εάν το συγκριτικό στοιχείο δεν είναι πανομοιότυπο με το εξεταζόμενο, η τιμή πώλησης του συγκρίσιμου πρέπει να προσαρμοστεί σε αυτή που θα είχε αν το συγκρίσιμο ήταν πανομοιότυπο με το εξεταζόμενο. Ο εκτιμητής πρέπει να θυμάται ότι **οι προσαρμογές γίνονται στα συγκριτικά στοιχεία**, όχι στο εξεταζόμενο.

6. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ (2)

Στη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων ο εκτιμητής προσπαθεί να καθορίσει πόσο περισσότερο ή πόσο λιγότερο το συγκριτικό στοιχείο θα είχε πουληθεί, αν ήταν πανομοιότυπο με το εξεταζόμενο, σε ένα και μόνο χαρακτηριστικό, όπως π.χ. η παλαιότητα. Για παράδειγμα, αν η παλαιότητα του συγκρίσιμου είναι δέκα χρόνια και του εξεταζόμενου πέντε χρόνια, ο εκτιμητής θα προσαρμόσει προς τα πάνω την πραγματική τιμή πώλησης του συγκρίσιμου (δηλαδή, αύξηση της τιμής πώλησης του συγκρίσιμου) για να αντανakλά τη γνώμη του εκτιμητή για το ποια θα ήταν η τιμή πώλησης του συγκρίσιμου αν η παλαιότητά του ήταν πέντε αντί δέκα έτη.

6. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΥΓΚΡΙΣΗΣ (3)

Είναι σημαντικό τα συγκριτικά στοιχεία να προέρχονται **από αξιόπιστες πηγές** της αγοράς, τα οποία να μπορούν να ελεγχθούν για την ακρίβεια τους, αν είναι δυνατόν. Αυτό δε σημαίνει ότι κάθε συγκριτικό στοιχείο πρέπει να επαληθεύεται, αλλά ότι ένας επαγγελματίας εκτιμητής θα πρέπει να χρησιμοποιεί βάσεις δεδομένων που είναι γενικά αξιόπιστες.

Οι **πραγματοποιούμενες πράξεις** δεν είναι οι μόνοι δείκτες αξίας που μπορεί να χρησιμοποιήσει ένας εκτιμητής. **Προσφορές ή ζητούμενες τιμές** εάν αξιολογηθούν κατάλληλα, μπορούν επίσης να θεωρηθούν συγκριτικά στοιχεία. *

7. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (1)

Η οργάνωση και ανάλυση των δεδομένων γίνεται σε πίνακα με αναγωγή των συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο.

Η σύγκριση γίνεται ανάμεσα στο εκτιμώμενο και σε καθένα από τα συγκριτικά στοιχεία. Όταν το **εκτιμώμενο** ακίνητο **πλεονεκτεί** σε σχέση με το ακίνητο του συγκριτικού στοιχείου τότε ο συντελεστής αναγωγής που εφαρμόζεται στο συγκριτικό στοιχείο είναι **αυξητικός (+)**, ενώ όταν το εκτιμώμενο ακίνητο **μειονεκτεί** σε σχέση με το ακίνητο του συγκριτικού στοιχείου ο συντελεστής αναγωγής είναι **μειωτικός (-)**.

Οι κατάλληλοι συντελεστές αναγωγής εφαρμόζονται στα συγκριτικά στοιχεία για τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και του εξεταζόμενου. Οι συντελεστές αυτοί εφαρμόζονται πολλαπλασιαστικά στις επιμέρους τιμές των συγκριτικών στοιχείων.

7.ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (2)

Συντελεστές Αναγωγής :

Γηπέδων

- Σχέση εκτιμώμενου συντελεστή δόμησης έναντι του συγκριτικού
- Γωνιακό ή μη : $\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
- Μέγεθος : εξαρτάται
- Μικρό πλάτος οδού ($< 6,00 \mu.$): -20%
- Πρόσωπο / βάθος : Βάθος γηπέδου υπερβαίνει το τριπλάσιο του προσώπου , για το τμήμα αυτό της ιδιοκτησίας μείωση -50%
- Ύπαρξη δουλείας διόδου: -30%

7.ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (3)

Διαμερισμάτων

- Ηλικία : $\pm 1,0\%$ - $\pm 2,0\%$ ετησίως. Όταν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή με υψηλές αξίες η παλαιότητα προσεγγίζει το κάτω όριο, ενώ σε περιοχές με χαμηλές αξίες προσεγγίζει το άνω όριο.
- Ποιότητα κατασκευής : $\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
- Όροφος : $\pm 2\%$ από όροφο σε όροφο / ρετιρέ $+5\%$ / ισόγεια διαμερίσματα από -10% έως -15%
- Μέγεθος : $\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
- Προσανατολισμός : $\pm 5\%$
- Γωνιακό ή μη : $\pm 5\%$
- Εσωτερικό (βλέπει πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου) : από $\pm 10\%$ έως $\pm 15\%$
- Έλλειψη ανελκυστήρα για Β' όροφο και άνω : min -10%
- Έλλειψη θέρμανσης : -5%
- Πρόσθετες παροχές: Θέση στάθμευσης $\pm 7\%$, αποθήκη $\pm 3\%$ (ανάλογα με την τιμή πώλησης της ιδιοκτησίας)

7.ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (4)

Γραφειακών χώρων

- Ηλικία : $\pm 1,0\%$ - $1,5\%$ ετησίως
- Ποιότητα κατασκευής : $\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
- Μέγεθος : $\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
- Προσανατολισμός : $\pm 5\%$
- Γωνιακό ή μη : $\pm 5\%$
- Εσωτερικό : από $\pm 10\%$ έως $\pm 15\%$
- Πρόσθετες παροχές: Θέση στάθμευσης $\pm 7\%$, αποθήκη $\pm 3\%$ (ανάλογα με την τιμή πώλησης της ιδιοκτησίας)

7.ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (5)

Καταστημάτων

- Ηλικία : $\pm 0,5\%$ έως $\pm 1,5\%$ ετησίως
- Ποιότητα κατασκευής : $\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
- Μέγεθος : $\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
- Προσανατολισμός : $\pm 5\%$
- Γωνιακό ή μη : $\pm 5\%$
- Κατάσταση εσωτερικού : $\pm 15\%$
- Πρόσθετες παροχές: Θέση στάθμευσης $\pm 7\%$, αποθήκη $\pm 3\%$
(ανάλογα με την τιμή πώλησης της ιδιοκτησίας)

7.ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (6)

Υπολογισμός ανηγμένης επιφάνειας καταστήματος.

Οι κάτωθι συντελεστές αναγωγής σε ισοδύναμη επιφάνεια ισογείου είναι ενδεικτικοί και έχουν εφαρμογή σε ακίνητα που βρίσκονται σε εμπορικούς δρόμους και καθορίζονται κατά την κρίση του εκτιμητή :

- Υπόγειο λειτουργία καταστήματος : 30 έως 40 %
- Υπόγειο αποθηκευτικός χώρος : 20%
- Πατάρι - ημιώροφος (χρήση) : 30% - 40%
- Α' όροφος κατάστημα : 50%

7.ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ (7)

- Τα παρακολουθήματα δεν εκτιμώνται ξεχωριστά, αλλά η αξία τους συνυπολογίζεται στην τελική αξία των ακινήτων.
- Οι αυθαίρετοι χώροι αντιμετωπίζονται με βάση την κείμενη Νομοθεσία και τη διαμορφωμένη αγορά.
- Οι συντελεστές αναγωγής **θα πρέπει να διαμορφώνονται** ανά περίπτωση και ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς. Π.χ Σε μία περιοχή μπορεί να μην υπάρχει διαφοροποίηση τιμών ανά στάθμη ή το 7% να είναι πολύ για μία θέση στάθμευσης.

8. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (1)

ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

Όταν εκτιμάται γη και κτίσμα (ενιαία χωρίς να υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας) και υπάρχει διαμορφωμένη κτηματαγορά για τα κτίσματα, ελέγχεται πάντα η ύπαρξη υπολειπόμενης δόμησης. Στην συγκεκριμένη περίπτωση ο προσδιορισμός αξίας της υπολειπόμενης δόμησης επιτυγχάνεται ως εξής :

α. Υπολογίζεται η υπολειπόμενη δόμηση και κατά πόσο είναι εφικτή η υλοποίησή της.

8. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ⁽²⁾

ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

Για τον έλεγχο της δυνατότητας υλοποίησης της υπολειπόμενης δόμησης θα πρέπει να **λαμβάνονται υπόψη** :

- Η **παλαιότητα και η ποιότητα κατασκευής** του υφιστάμενου κτίσματος που θα επηρεάσει και το κόστος. Για παράδειγμα μία πολύ παλαιά οικοδομή, για την επέκτασή της καθ' ύψος, θα χρειαστεί ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, συνεπώς το κόστος είναι πολύ μεγάλο και πιθανότατα να μην συμφέρει η υλοποίηση του υπολοίπου δόμησης.
- Δεδομένων των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων, εξετάζεται η **δυνατότητα εξάντλησης** βάσει ΝΟΚ του υπολοίπου δόμησης. Για παράδειγμα εάν επιτρέπεται η υλοποίηση του από τα επιτρεπόμενα μεγέθη (κάλυψη, ύψος και όγκο) , καθώς και από το βάθος του οικοπέδου σε σχέση με τον πλάτος του δρόμου (έλεγχος με βάση το ιδεατό στερεό).
- Η **χρήση** του υφιστάμενου ακινήτου.

8. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (3)

ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

β. Στην συνέχεια ανάγεται η υπολειπόμενη δόμηση σε επιφάνεια οικοπέδου. (Υπόλοιπο δόμησης/Συντελεστή Δόμησης = Αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου)

γ. Προσδιορίζεται η αγοραία αξία του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην υπολειπόμενη δόμηση. [Αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου x Αγοραία αξία οικοπέδου (€/τμ) = Αξία υπολοίπου δόμησης]

δ. Εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής αναλόγως με την δυσκολία υλοποίησης της υπολειπόμενης δόμησης.

8. ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (4)

ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΕ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ –

ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΖΩΝΩΝ

Ο **διαχωρισμός σε ζώνες** αποτελεί πολύτιμο εργαλείο σύγκρισης. Ο διαχωρισμός ζωνών είναι ένα μέσο αναλυτικής μέτρησης που λαμβάνει υπόψη την διαμόρφωση του χώρου και τον νόμο της φθίνουσας απόδοσης που δίνει την δυνατότητα στα ενοίκια να εκφράζονται σε σχέση με τη ζώνη Α.

Τυπικά χρησιμοποιούνται δύο ζώνες κι ένα υπόλοιπο ή τρεις ζώνες κι ένα υπόλοιπο. Ο εκτιμητής θα πρέπει να σέβεται κάθε κανόνα που επικρατεί στην τοπική αγορά.

Κατάστημα :

- ❑ **Α' ζώνη** : βάθος 2,50μ έως 3,00μ επί την πρόσοψη.
- ❑ **Β' ζώνη** : Η επιφάνεια πέραν της Α' ζώνης και μέχρι το ίδιο μήκος βάθους με μειωτικό συντελεστή 50%
- ❑ **Γ' ζώνη** : Η επιφάνεια πέραν της Β' ζώνης και μέχρι το υπολειπόμενο μήκος βάθους με μειωτικό συντελεστή 75%

9. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ⁽¹⁾

- **Δεν υπάρχουν κανόνες** για την προσαρμογή των αξιών. Απαιτείται γνώση της τοπικής αγοράς και δεξιότητα / πείρα από τον εκτιμητή.
- Πρόβλημα στην Ελλάδα: **έλλειψη στοιχείων** για πραγματοποιηθέντες συναλλαγές – αγοραπωλησίες. Γι' αυτό και χρησιμοποιούμε μία παραλλαγή που βασίζεται σε συλλογή δεδομένων της αγοράς πέραν των πραγματοποιηθέντων συναλλαγών (ζητούμενες τιμές).
- **Αποτυχία επαρκούς πρόβλεψης του κύκλου της αγοράς** με δεδομένο ότι το ακίνητο έχει χαμηλή ελαστικότητα στην προσφορά και χρονική υστέρηση ως προς την αντίδραση στη ζήτηση.