

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

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΑΣΚΗΣΕΙΣ

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

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (1)

ΑΣΚΗΣΗ 1^η

Ζητείται να εκτιμηθεί με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων **η αγοραία αξία διαμερίσματος** 5^{ου} ορόφου, σε εσοχή, εξαορόφου πολυκατοικίας, στην οδό Νικομήδειας, θέση 'Αγία Φωτεινή', Νέα Σμύρνη, σε ήσυχη γειτονιά. Το διαμέρισμα είναι διαμπερές, έχει επιφάνεια 110μ² και διαθέτει αυτόνομη θέρμανση. Κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε προ 10 ετών, και έχει καλή συντήρηση. Στην αποκλειστική χρήση του διαμερίσματος ανήκουν μία θέση στάθμευσης και μία αποθήκη στο υπόγειο.

Συλλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία (την ημερομηνία της εκτίμησης) προς επεξεργασία :

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (2)

1. **Μεσιτικό - ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ**, θέση 'Αγία Φωτεινή' διαμέρισμα 110μ²., 5^{ου}, σε εσοχή, διαμπερές, παλαιότητας 6 ετών, αυτόνομη θέρμανση, καλή συντήρηση, πάρκινγκ πυλωτής και αποθήκη υπογείου, σε ήσυχη γειτονιά, τιμή **260.000€**.
2. **Μεσιτικό - ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ**, θέση 'Αγία Φωτεινή', πουλήθηκε προ δέκα ημερών, διαμέρισμα 90μ², 3ου, γωνιακό, διαμπερές, παλαιότητας 10 ετών, με αυτόνομη θέρμανση, πάρκινγκ πυλωτής, αποθήκη υπογείου, καλή συντήρηση, πολυτελούς κατασκευής, ήσυχη περιοχή, τιμή **180.000€**.
3. **Μεσιτικό - ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ**, θέση 'Αγία Φωτεινή', νεόδμητο (τρέχοντος έτους) διαμέρισμα 120μ², 4ου, διαμπερές, γωνιακό, υπόγειο πάρκινγκ και αποθήκη υπογείου, αυτόνομη θέρμανση, ήσυχο σημείο, τιμή **340.000€**.
4. **Ιδιώτης - ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ**, θέση 'Αγία Φωτεινή', νεόδμητο (τρέχοντος έτους) διαμέρισμα 70μ², 4^{ου}, διαμπερές, πάρκινγκ και αποθήκη υπογείου, αυτόνομη θέρμανση, ήσυχο σημείο, τιμή **207.000€**.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ⁽³⁾

Συντελεστές αναγωγής :

- Όροφος $\pm 3\%$ (εσοχή $\pm 2\%$ πλέον του ορόφου)
- Παλαιότητα $\pm 1,5\%$
- Πρόσθετες παροχές : Θέση στάθμευσης υπογείου $\pm 7\%$, Θέση στάθμευσης πυλωτής $\pm 5\%$, αποθήκη $\pm 3\%$,
- Χωροταξία : γωνιακό $+5\%$ έναντι του διαμπερούς.
- Επιφάνεια : $\pm 2\%$ ανά $20,00 \mu^2$ (Τα μικρότερα διαμερίσματα έχουν μεγαλύτερη αξία ανά μ^2 , πωλούνται ευκολότερα, ενώ τα μεγαλύτερα μικρότερα). Σε μικρότερη διαφορά των $20\mu^2$ δεν γίνεται αναγωγή.
- Μέτρια κατάσταση -5% έναντι της καλής κατάστασης
- Ζητούμενη Τιμή - Περιθώριο διαπραγμάτευσης : -10%
- Ως παλαιότητα κατασκευής (εάν οι πληροφορίες μας αφορούν την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας) λαμβάνουμε 2 έτη μετά το έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ⁽⁴⁾

ΕΠΙΛΥΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ

Α. Επεξεργασία συγκριτικών - Εύρεση τιμής ανά μ^2

1. Για το διαμέρισμα $110\mu^2$, με τιμή 260.000€ / προκύπτει 2.364 €/ μ^2 .
2. Για το διαμέρισμα $90\mu^2$, με τιμή 180.000€ / προκύπτει 2.000 €/ μ^2 .
3. Για το διαμέρισμα $120\mu^2$, με τιμή 340.000€ / προκύπτει 2.833 €/ μ^2 .
4. Για το διαμέρισμα $70\mu^2$, με τιμή 207.000€ / προκύπτει 2.957€/ μ^2 .

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (5)

B. Ανάλυση του εκτιμώμενου – Στοιχεία αξιολόγησης

Ζητείται να εκτιμηθεί με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων η αγοραία αξία διαμερίσματος 5^{ου} ορόφου (όροφος ιδιοκτησίας), σε εσοχή (εξώστες), εξαορόφου πολυκατοικίας, στην οδό Νικομήδειας, θέση 'Αγία Φωτεινή' (τοποθεσία), Νέα Σμύρνη, σε ήσυχη γειτονιά (θέση). Το διαμέρισμα είναι διαμπερές (φωτισμός – αερισμός), έχει επιφάνεια 110τμ (επιφάνεια) και διαθέτει αυτόνομη θέρμανση (θέρμανση – κλιματισμός). Κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια η οποία εκδόθηκε προ 10 ετών (ηλικία – παλαιότητα) και έχει καλή συντήρηση (Βαθμός συντήρησης). Στην αποκλειστική χρήση του διαμερίσματος ανήκουν μία θέση στάθμευσης και μία αποθήκη στο υπόγειο. (Παρακολουθήματα)

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (6)

Γ. Οργάνωση σε πίνακα

- Όλα τα συγκριτικά είναι από την περιοχή της Αγίας Φωτεινής, συνεπώς δεν απαιτείται στάθμιση για την τοποθεσία.
- Προσοχή στην καταγραφή δεδομένων στον πίνακα για το εκτιμώμενο. Ως έτος κατασκευής λαμβάνεται δετία, ήτοι δύο χρόνια μετά την οικοδομική άδεια.
- Η σύγκριση γίνεται ανάμεσα στο εκτιμώμενο και σε κάθε ένα 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 (-)**.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ⁽⁷⁾

Π.χ το εκτιμώμενο **μειονεκτεί** σε σχέση με το ακίνητο του συγκριτικού στοιχείου (1) ως προς την παλαιότητα, διότι είναι παλαιότερο κατά 2 χρόνια, συνεπώς με 1,5% απομείωση κατά έτος (βλέπε δεδομένα άσκησης) προκύπτει $(1-1,5\%)^2 = \underline{0,97}$ (μειωτικός συντελεστής). Ενώ το εκτιμώμενο **πλεονεκτεί** έναντι του συγκριτικού στοιχείου (1) λόγω ότι διαθέτει θέση στάθμευσης στο υπόγειο (που είναι καλύτερα λόγω ασφάλειας) και όχι στην πυλωτή όπως το συγκριτικό, δηλαδή κατά 2% περισσότερο (βλέπε δεδομένα άσκησης) και προκύπτει $(1+2\%) = \underline{1,02}$ (αυξητικός). Κατά τα λοιπά στοιχεία είναι ανάλογο.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (8)

Εκτιμώμενο	5ος	εσοχή	Ήσυχη γειτονιά	Διαμπερές	110μ ²	Αυτόνομη	8ετίας	Καλή	Θ.Σ υπογείου & Αποθήκη	Ζητούμενες τιμές ή Πραγματικές
Συγκριτικό (1)	5ος	εσοχή	Ήσυχη γειτονιά	Διαμπερές	110μ ²	Αυτόνομη	6ετίας	Καλή	Θ.Σ πυλωτής & Αποθήκη	Ζητούμενη
2.364 €/μ ²	1	1	1	1	1	1	(1-1,5%) ²	1	1+ 2%	1-10%
Συγκριτικό (2)	3ος	όχι	Ήσυχη περιοχή	Διαμπερές & Γωνιακό	90μ ²	Αυτόνομη	10ετίας	Καλή	Θ.Σ πυλωτής & Αποθήκη	Πραγματική
2.000 €/μ ²	(1+3%) ²	1+2%	1	1-5%	1-2%	1	(1+1,5%) ²	1	1+ 2%	1
Συγκριτικό (3)	4ος	όχι	Ήσυχος σημείο	Διαμπερές	120μ ²	Αυτόνομη	νεόδμητο	Καλή	Θ.Σ υπογείου & Αποθήκη	Ζητούμενη
2.833 €/μ ²	1+3%	1+2%	1	1	1	1	(1-1,5%) ⁸	1	1	1-10%
Συγκριτικό (4)	4ος	όχι	Ήσυχος σημείο	Διαμπερές	70μ ²	Αυτόνομη	νεόδμητο	Καλή	Θ.Σ υπογείου & Αποθήκη	Ζητούμενη
2.957 €/μ ²	1+3%	1+2%	1	1	(1- 2%) ²	1	(1-1,5%) ⁸	1	1	1-10%

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (9)

Δ. Μετατρέπουμε του συντελεστές αναγωγής σε δεκαδικούς

1. : $2.364 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,9 = 2.105 \text{ €/}\mu^2$
2. : $2.000 \times 1,06 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,030 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 = 2.115 \text{ €/}\mu^2$
3. : $2.833 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,886 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 2.373 \text{ €/}\mu^2$
4. : $2.957 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,886 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 2.378 \text{ €/}\mu^2$

*Παρατήρηση : Οι τιμές που προκύπτουν μετά από την εφαρμογή των συντελεστών αναγωγής δεν θα πρέπει να έχουν μεγάλες αποκλίσεις.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ⁽¹⁰⁾

Ε. Μέση τιμή – Υπολογισμός Αγοραίας Αξίας διαμερίσματος

$$\underline{(2.105 + 2.115 + 2.373 + 2.378) / 4 = 2.243 \text{ €/}\mu^2}$$

**Αγοραία Αξία Διαμερίσματος: $110 \times 2.243 = 246.730 \text{ €}$,
στρογγυλοποιημένα 247.000 €**

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ⁽¹¹⁾

ΑΣΚΗΣΗ 2η

Ζητείται να εκτιμηθεί με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων το αγοραίο μίσθωμα καταστήματος, σε τριώροφο επαγγελματικό κτήριο, στην οδό Ερμού, θέση 'Σύνταγμα', Αθήνα, σε απόσταση από την πλατεία Συντάγματος τέσσερα οικοδομικά τετράγωνα. Το κατάστημα έχει επιφάνεια ισογείου 80,00μ². Διαθέτει νομίμως υφιστάμενο πατάρι με χρήση καταστήματος 30,00μ² και υπόγειο βοηθητικό χώρο αποθήκης 80,00μ². Βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης. Κατασκευάστηκε προ 41 ετών.

Συλλέχθηκαν τα παρακάτω συγκριτικά στοιχεία (την ημερομηνία της εκτίμησης) προς επεξεργασία :

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (12)

1. **Μεσιτικό - ΣΥΝΤΑΓΜΑ** επί της οδού Ερμού, 1^ο οικοδομικό τετράγωνο από την πλατεία Συντάγματος, κατάστημα συνολικής επιφάνειας 121,00μ², που αποτελείται από ισόγειο 48,00μ², υπόγειο χώρο αποθήκης 48,00μ² και πατάρι κύριας χρήσης 25,00μ², παλαιότητας 46 ετών, καλή κατάσταση, με πρόσοψη 7μ. τιμή μίσθωσης **10.500 €**.
2. **Επί τόπου αυτοψία – ΣΥΝΤΑΓΜΑ** επί της οδού Ερμού, 2^ο οικοδομικό τετράγωνο από την πλατεία Συντάγματος, κατάστημα ισόγειο 92,00μ², με πατάρι (χώρο καταστήματος) 46.00μ², και υπόγειο αποθηκευτικό χώρο 92,00μ², σε πολύ εμπορικό σημείο, μεγάλης προβολής, με μεγάλη πρόσοψη 10μ., καλή κατάσταση, παλαιότητας 48 ετών, ενοικιάζεται (πραγματική τιμή μίσθωσης μετά από τροποποίηση μισθωτηρίου εντός του έτους) **14.000€**.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (13)

3. **Μεσιτικό - ΣΥΝΤΑΓΜΑ** επί της οδού Ερμού, 6^ο οικοδομικό τετράγωνο από την πλατεία Συντάγματος, κοντά στην πλατεία Καπνικαρέα, κατάστημα ισόγειου 80,00μ², με υπόγειο κατάστημα (κύρια χρήση) 80,00μ², πατάρι με χρήση αποθήκης 10,00μ², παλαιότητας 40ετών, άριστη κατάσταση συντήρησης, σε πολύ καλή θέση, σε κτίριο που είναι πλήρως ανακαινισμένο. Το κατάστημα διαθέτει μαρμάρινα δάπεδα, ενιαίο χώρο, ψευδοροφή. Παράδοση άμεση, τιμή **9.000€**
4. **Μεσιτικό - ΣΥΝΤΑΓΜΑ** επί της Ερμού, κατάστημα 57,00μ², ισόγειο, προσόψεως, άριστη κατάσταση, με υπόγειο βοηθητικό – αποθηκευτικό χώρο 57,00μ², σε κεντρικό εμπορικό σημείο, σε απόσταση τεσσάρων οικοδομικών τετραγώνων από την πλατεία Συντάγματος, παλαιότητας 45ετών, άριστη κατάσταση, τιμή μίσθωσης **7.000 €**.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (14)

Συντελεστές αναγωγής :

- Παλαιότητα $\pm 0,5\%$
- Επιφάνεια: $\pm 5\%$ ανά $20,00\mu^2$ ανηγμένης επιφάνειας (Τα μικρότερα καταστήματα έχουν μεγαλύτερη αξία ανά μ^2 , πωλούνται ευκολότερα, ενώ τα μεγαλύτερα μικρότερα). Σε μικρότερη διαφορά των $20,00\mu^2$ δεν γίνεται αναγωγή.
- Καλή κατάσταση -5% έναντι της άριστης κατάστασης συντήρησης & Άριστη κατάσταση = Ανακαινισμένο.
- Ζητούμενη Τιμή - Περιθώριο διαπραγμάτευσης : -10%
- Απόσταση από πλατεία Συντάγματος : 1° & 2° οικοδομικό τετράγωνο από την πλατεία Συντάγματος ($+25\%$) έναντι $3^{\text{ου}}$, $4^{\text{ου}}$ & $5^{\text{ου}}$ οικοδομικού τετραγώνου.
- Καθώς επίσης 3° , 4° & 5° οικοδομικό τετράγωνο ($+ 15\%$) από 6° & 7° .

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ⁽¹⁵⁾

Για τον υπολογισμό ανηγμένης επιφάνειας
καταστήματος :.

- Ισόγειο κατάστημα : 100%
- Υπόγειο με λειτουργία καταστήματος (ήτοι χώρος κύριας χρήσης) : 35 %
- Υπόγειο αποθηκευτικός χώρος : 20%
- Πατάρι (κύρια χρήση - κατάστημα) : 40%
- Πατάρι (βοηθητική χρήση - αποθήκη) : 30%

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ⁽¹⁶⁾

ΕΠΙΛΥΣΗ ΑΣΚΗΣΗΣ

Α. Επεξεργασία συγκριτικών - Εύρεση ανηγμένης επιφάνειας και τιμής ανά μ².

Αρχικά θα υπολογίσουμε την ανηγμένη επιφάνεια των καταστημάτων των συγκριτικών στοιχείων και στην συνέχεια θα υπολογίσουμε την τιμή ανά μ² ανηγμένης επιφάνειας :

Συγκριτικό 1 :

- Ανηγμένη επιφάνεια : $(48\mu^2 \times 100\%) + (48\mu^2 \times 20\%) + (25\mu^2 \times 40\%) = \mathbf{67,60\mu^2}$
- Τιμή μίσθωσης ανά μ² = $10.500 \text{ €} / 67,60\mu^2 = \mathbf{155,32 \text{ €/}\mu^2}$

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (17)

Συγκριτικό 2 :

- Ανηγμένη επιφάνεια : $(92\mu^2 \times 100\%) + (46\mu^2 \times 40\%) + (92\mu^2 \times 20\%) = \mathbf{128,80\mu^2}$
- Τιμή μίσθωσης ανά $\mu^2 = 14.000 \text{ €} / 128,80\mu^2 = \mathbf{108,70 \text{ €/}\mu^2}$

Συγκριτικό 3 :

- Ανηγμένη επιφάνεια : $(80\mu^2 \times 100\%) + (80\mu^2 \times 35\%) + (10\mu^2 \times 30\%) = \mathbf{111,00\mu^2}$
- Τιμή μίσθωσης ανά $\mu^2 = 9.000 \text{ €} / 111,00\mu^2 = \mathbf{81,08 \text{ €/}\mu^2}$

Συγκριτικό 4 :

- Ανηγμένη επιφάνεια : $(57\mu^2 \times 100\%) + (57\mu^2 \times 20\%) = \mathbf{68,40\mu^2}$
- Τιμή μίσθωσης ανά $\mu^2 = 7.000 \text{ €} / 68,40\mu^2 = \mathbf{102,34 \text{ €/}\mu^2}$

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (18)

Β. Ανάλυση του εκτιμώμενου – Στοιχεία αξιολόγησης

Ζητείται να εκτιμηθεί με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων το αγοραίο μίσθωμα καταστήματος, σε τριώροφο επαγγελματικό κτήριο, στην οδό Ερμού, θέση 'Σύνταγμα', Αθήνα (τοποθεσία), σε απόσταση από την πλατεία Συντάγματος τέσσερα οικοδομικά τετράγωνα (θέση). Το κατάστημα έχει επιφάνεια ισογείου 80,00 μ². Διαθέτει νομίμως υφιστάμενο πατάρι με χρήση καταστήματος 30,00 μ² και υπόγειο βοηθητικό χώρο αποθήκης 80,00 μ² (επιφάνεια). Βρίσκεται σε καλή κατάσταση συντήρησης (βαθμός συντήρησης). Κατασκευάστηκε προ 41 ετών (παλαιότητα).

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (19)

Γ. Οργάνωση σε πίνακα

- Όλα τα συγκριτικά είναι από την περιοχή του Συντάγματος, συνεπώς δεν απαιτείται στάθμιση για την τοποθεσία.
- Προσοχή εφόσον υπολογίζουμε ανηγμένη επιφάνεια για τα συγκριτικά θα πρέπει να εφαρμόσουμε την προκύπτουσα αξία σε ανηγμένη επιφάνεια του εκτιμώμενου.

$$\text{Ανηγμένη επιφάνεια εκτιμώμενου} = (80\mu^2 \times 100\%) + (30\mu^2 \times 40\%) + (80\mu^2 \times 20\%) = 108,00\mu^2$$

- Η σύγκριση γίνεται ανάμεσα στο εκτιμώμενο και σε κάθε ένα 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 (-)**.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (20)

Εκτιμώμενο	4 ^ο οικοδομικό τετράγωνο από πλατεία	Επιφάνεια = 108μ ²	Καλή κατάσταση	41 ετών	Ζητούμενες τιμές ή Πραγματικές
Συγκριτικό (1)	1 ^ο οικοδομικό τετράγωνο από πλατεία	67,60μ ²	Καλή κατάσταση	46ετών	Ζητούμενη
155,32€/μ².	1-25%	(1-5%)²	1	(1+0,5%)⁵	1-10%
Συγκριτικό (2)	2 ^ο οικοδομικό τετράγωνο από πλατεία	128,80μ ²	Καλή κατάσταση	48ετών	Πραγματική
108,70€/μ²	1-25%	1+5%	1	(1+0,5%)⁷	1
Συγκριτικό (3)	6 ^ο οικοδομικό τετράγωνο από πλατεία	111,00μ ²	Άριστη κατάσταση	40 ετών	Ζητούμενη
81,08€/μ²	1+15%	1	1-5%	1-0,5%	1-10%
Συγκριτικό (4)	4 ^ο οικοδομικό τετράγωνο από πλατεία	68,40μ ²	Άριστη κατάσταση	45ετών	Ζητούμενη
102,34 €/μ²	1	(1-5%)¹	1-5%	(1+0,5%)⁴	1-10%

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ (21)

Δ. Μετατρέπουμε του συντελεστές αναγωγής σε δεκαδικούς

$$(1) : 155,32 \times 0,75 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,025 \times 0,90 = 96,72 \text{ €/}\mu^2.$$

$$(2) : 108,70 \times 0,75 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,036 \times 1,00 = 88,68 \text{ €/}\mu^2.$$

$$(3) : 81,08 \times 1,15 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,995 \times 0,90 = 79,32 \text{ €/}\mu^2.$$

$$(4) : 102,34 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,02 \times 0,90 = 89,25 \text{ €/}\mu^2.$$

*Παρατήρηση : Οι τιμές που προκύπτουν μετά από την εφαρμογή των συντελεστών αναγωγής δεν θα πρέπει να έχουν μεγάλες αποκλίσεις

Ε. Μέση τιμή – Υπολογισμός Αγοραίου μισθώματος καταστήματος

$$(96,72 + 88,68 + 79,32 + 89,25) / 4 = 88,49 \text{ €/}\mu^2/\mu\eta\text{να}.$$

$$\text{Αγοραίο Μίσθωμα καταστήματος : } 108 \times 88,49 = 9.557 \text{ €/}\mu\eta\text{να}$$

$$\text{ή } 114.684 \text{ €/}\epsilon\tau\omicron\varsigma$$