

Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων για την εκτίμηση ακινήτων

Η Συγκριτική μέθοδος εκτίμησης (Comparative approach – Comparative method)) ακινήτων αποτελεί την πιο διαδεδομένη και απλή μεθοδολογία που χρησιμοποιείται στην Ελλάδα για την εκτίμηση κυρίως των αξιών των κατοικιών. Η συγκριτική εκτιμητική μέθοδος μπορεί να χρησιμοποιηθεί συνδυαστικά με άλλες μεθόδους για τον τελικό υπολογισμό της αξίας αλλά και ως εργαλείο ελέγχου του αποτελέσματος της εκτιμητικής διαδικασίας.

Η συγκριτική μέθοδος χρησιμοποιείται ως βάση σε όλες τις μεθόδους αποτίμησης, δεν χρησιμοποιεί δύσκολα χρηματοοικονομικά μοντέλα αλλά απλές μαθηματικές πράξεις και κριτική σκέψη.

Η συγκριτική μέθοδος βασίζεται «στην εκτίμηση της εμπορικής αξίας «market value» ενός ακινήτου, ή του μισθώματός του «market rent», μέσω της σύγκρισης της με «παρόμοια» ακίνητα, ως προς τα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν την αξία τους». Συνεπώς, απαραίτητη προϋπόθεση στη συγκριτική μέθοδο είναι να υφίστανται διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία. Αυτά τα στοιχεία σχετίζονται με τις ήδη πραγματοποιημένες συναλλαγές ή ζητούμενες τιμές για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το εκτιμώμενο κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές.

Στην συγκριτική μέθοδο η σύγκριση πραγματοποιείται ανάμεσα σε ιδιοκτησίες οι οποίες είναι παρόμοιες αλλά ποτέ ίδιες μεταξύ τους.

Στη συγκριτική μέθοδο υπάρχει η βασική παραδοχή ότι κάθε ακίνητο είναι μοναδικό και ετερογενές. Οι λόγοι μοναδικότητας του, κατά την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου, σχετίζονται με:

Τοποθεσία

Φυσική Κατάσταση

Συμβόλαια

Σκοπός / Χρόνος

Η χρήση της συγκριτικής μεθόδου ως την κατάλληλη για την εκτίμηση της αξίας των ιδιοκτησιών, προϋποθέτει να υπάρχει ανταγωνιστική αγορά αλλά και τα στοιχεία να είναι έγκυρα και αξιόπιστα.

- **Βήματα εφαρμογής Συγκριτικής Μεθόδου Εκτίμησης Ακινήτων**

Τα βασικά βήματα εφαρμογής της συγκριτικής μεθόδου εκτίμησης είναι τα ακόλουθα

Αναγνώριση των ειδικών κριτηρίων που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου.

Συγκέντρωση και εντοπισμός ακινήτων, διαθέσιμα προς πώληση, με παρόμοια χαρακτηριστικά.

Καθορισμός των κατάλληλων κριτηρίων σύγκρισης.

Οργάνωση και ανάλυση των δεδομένων σε πίνακα με εφαρμογή των απαραίτητων προσαρμογών - αναγωγών

Προσδιορισμός της αγοραστικής τιμής.

Η αξιολόγηση των κριτηρίων προς σύγκριση στη συγκριτική μέθοδο και η εφαρμογή των απαραίτητων προσαρμογών για την αναγωγή στα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου είναι στη κρίση του εκτιμητή, ωστόσο υπάρχουν κάποιοι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του.

- **Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου στη Συγκριτική Μέθοδο**

Οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου κατά τη συγκριτική μέθοδο είναι πολλαπλοί. Οι παράγοντες αυτοί επηρεάζουν την κατάσταση της αγοράς, καθορίζουν τον ανταγωνισμό, επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση και διαμορφώνουν μια συγκεκριμένη αγοραία αξία για το ακίνητο.

Οι παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία του ακινήτου στη συγκριτική μέθοδο είναι κυρίως:

Φυσικοί παράγοντες: τοποθεσία, πρόσβαση, προσανατολισμός, θέα κλπ

Κατασκευαστικοί παράγοντες: Παλαιότητα, Συντήρηση, Κατασκευή, περιβάλλον χώρος κλπ

Πολοδομικοί παράγοντες: Όροι δόμησης, χρήσεις γής, ΝΟΚ

Νομικοί παράγοντες: Ιδιοκτησιακό καθεστώς, οριζόντια – κάθετη ιδιοκτησία κλπ

- **Στοιχεία σύγκρισης ανά είδος και χρήση στη Συγκριτική Μέθοδο**

Τα βασικά στοιχεία σύγκρισης ανάλογα με το είδος και τη χρήση του ακινήτου στη συγκριτική μέθοδο διακρίνονται σε:

Οικόπεδα / Γήπεδα

Κατοικίες (Διαμερίσματα / Μεζονέτες)

Γραφεία

Καταστήματα / Επαγγελματικά

Οικόπεδα με υπόλοιπο συντελεστή δόμησης

Ξενοδοχεία / Καταλύματα

Ανάλυση και οργάνωση δεδομένων - Αναγωγές συγκριτικών κατά τη Συγκριτική Μέθοδο

Στη συγκριτική μέθοδο οι μαθηματικές πράξεις που εφαρμόζονται αναφέρονται στις αναγωγές των συγκριτικών στο εκτιμώμενο.

Όταν το εκτιμώμενο πλεονεκτεί τότε ο συντελεστής της αναγωγής στο συγκριτικό είναι αυξητικός (+) ενώ αν το εκτιμώμενο μειονεκτεί είναι μειωτικός (-).

Στη συγκριτική μέθοδο κατά τη διαδικασία των προσαρμογών οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης, τα παρακολουθήματα, υπολογίζονται στην τελική συνολική αξία, ενώ οι αυθαίρετοι χώροι λαμβάνονται υπόψη με βάση την ισχύουσα νομοθεσία. Όλοι αυτοί

οι παράγοντες διαμορφώνονται ανάλογα τα δεδομένα και τις συνθήκες της εκάστοτε αγοράς.

Γήπεδα/Οικόπεδα

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΠΡΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ
Σ.Δ.	-
Εντός /Εκτός Σχεδίου	-
Επιτρεπόμενες χρήσεις γης	-
Γωνιακό και μη	±5% έως 10%
Μέγεθος επιφάνειας	-
Πλάτος Οδού <6μ	-20%
Πρόσωπο/ Βάθος : Βάθος >3ασιο προσώπου	-50%
Ύπαρξη δουλείας διόδου	-30%
Εμπορικότητα δρόμων	±5% έως 10%

Σε αγροτεμάχια συγκεκριμένα: Ύδρευση, Ρεύμα , Περίφραξη, Μορφολογία εδάφους, απόσταση από οικισμό, σε Βιομηχανική Ζώνη

Κατοικίες / Διαμερίσματα

Κατοικίες/Διαμερίσματα

Ηλικία/ Παλαιότητα	±1,0%, -±2,0% (1-α)t όπου t=έτη, α=3%
Ποιότητα κατασκευής	±5%έως ±10%
Ανακαινισμένο	±10% έως ±15%
Όροφος επιφάνεια	±2% σε κάθε όροφο , ρετιρέ ±5%/ Ισόγειο -10 έως -15%
Προσανατολισμός	±5%
Γωνιακό και μη	±5% έως 10%
Εσωτερικό/ Προσόψεις	±10%έως±15%
Χωρίς Ανελκυστήρα πάνω απο Β'όροφο	-10%
Χωρίς Θέρμανση	-5%
Πρόσθετες παροχές	Θέση στάθμευσης, Αποθήκη, Πισίνα, κήπο κλπ

Στις μονοκατοικίες και τις μεζονέτες, κατά τη συγκριτική μέθοδο, λαμβάνουμε υπόψη επιπλέον το μέγεθος του οικοπέδου, η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου, όπως και τη γειτνίαση με τα όμορα οικόπεδα, η πρόσβαση κλπ

Γενικά

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΠΡΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ
Ηλικία/ Παλαιότητα	$\pm 1,0\%$, $-\pm 2,0\%$ $(1-\alpha)t$ όπου $t=\acute{\epsilon}\tau\eta$, $\alpha=2\%$
Ποιότητα κατασκευής	$\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
Ανακαινισμένο	$\pm 10\%$ έως $\pm 15\%$
Επιφάνεια	$\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
Προσανατολισμός	$\pm 5\%$
Γωνιακό και μη	$\pm 5\%$
Εσωτερικό/ Προσόψεως	$\pm 5\%$
Τοποθεσία – Προβολή	$\pm 10\%$ έως $\pm 15\%$
Εμπορικότητα δρόμου	$\pm 5\%$ έως $\pm 15\%$
Πρόσθετες παροχές	Θέση στάθμευσης, Αποθήκη, WC

Καταστήματα / Επαγγελματικά

ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΠΡΟΣ ΣΥΓΚΡΙΣΗ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ
Ηλικία/ Παλαιότητα	$\pm 1,0\%$, $-\pm 1,5\%$ $(1-\alpha)t$ όπου $t=\acute{\epsilon}\tau\eta$, $\alpha=2\%$
Ποιότητα κατασκευής	$\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
Ανακαινισμένο	$\pm 10\%$ έως $\pm 15\%$
Επιφάνεια	$\pm 5\%$ έως $\pm 10\%$
Προσανατολισμός	$\pm 5\%$
Γωνιακό και μη	$\pm 5\%$
Κατάσταση εσωτερικού	$\pm 15\%$
Εσωτερικό/ Προσόψεως	$\pm 5\%$
Τοποθεσία – Προβολή	$\pm 10\%$ έως $\pm 15\%$
Εμπορικότητα δρόμου	$\pm 5\%$ έως $\pm 15\%$
Πρόσθετες παροχές	Θέση στάθμευσης, Αποθήκη, WC

[ΑΡΧΙΚΗ](#)[ΕΤΑΙΡΕΙΑ](#)[ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ](#)[ΜΕΘΟΔΟΙ](#)[ΓΙΑ ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ](#)[BLOG](#)

Υπόγειος χώρος καταστήματος	30% - 40%
Πατάρι	40%
Α' όροφος κατάστημα	50%

Οικόνες με κτίσια με υπόλοιπο συντελεστή δόμησης

Οικόπεδο με κτίσμα με υπόλοιπο συντελεστή δόμησης

Οι κατηγορίες των οικοπέδων με ημιτελές κτίσμα είτε με κτίσμα με υπόλοιπο συντελεστή δόμησης είναι δύσκολο να μελετηθούν με τη συγκριτική μέθοδο, διότι είναι δύσκολο να βρεθούν παρόμοια συγκριτικά προς διερεύνηση, στην ίδια περιοχή και την ίδια χρονική στιγμή.

- **Οι τύποι που χρησιμοποιούνται στη συγκριτική μέθοδο για την κατηγορία αυτή των οικοπέδων είναι**

Υπόλοιπο δόμησης / Συντελεστή Δόμησης = Αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου) και έπειτα :

Αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου x Αγοραία αξία οικοπέδου (€/τμ)
= Αξία υπολοίπου δόμησης

Ξενοδοχεία / Καταλύματα

Το ίδιο πρόβλημα συναντάται και στα ξενοδοχεία – καταλύματα, διότι είναι σπάνιο να εντοπιστούν τουριστικές εγκαταστάσεις με παρόμοια χαρακτηριστικά στην ίδια περιοχή, ώστε να εφαρμοστεί η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης.

Τα παραπάνω κριτήρια αποτελούν κάποιες κατευθυντήριες γραμμές από το Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδας (Σ.Ε.Κ.Ε), σχετικά με τα κριτήρια και τους συντελεστές που μπορούν να εφαρμοστούν στη συγκριτική μέθοδο εκτίμησης. Ωστόσο, κάθε ακίνητο είναι μοναδικό και μπορεί να εμφανίζει κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά προς σύγκριση, τα οποία πρέπει να εντοπιστούν και να ληφθούν υπόψη από τον εκτιμητή.

Δεσμεύσεις των ακινήτων βάσει των ελληνικών προτύπων

Τα ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα αναφέρουν γενικούς κανόνες και οδηγίες που αφορούν καθολικά όλες τις χώρες που συμμετέχουν. Ωστόσο, κάθε χώρα εμφανίζει ιδιαιτερότητες και επιπλέον δεσμεύσεις με βάση τις ισχύουσες νομοθεσίες και τις πολεοδομικά δεδομένα. Συνεπώς, κατά τη συγκριτική μέθοδο, στα

ελληνικά δεδομένα, εμφανίζονται διάφοροι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου.

Τα ευρωπαϊκά πρότυπα, περιγράφονται κάποιες γενικές οδηγίες για περαιτέρω έρευνα του εκτιμητή αλλά και μιας καλύτερης προσέγγισης του εκάστοτε ακινήτου που ανήκει σε αυτές τις ειδικές κατηγορίες. Οι παράγοντες αυτοί που επηρεάζουν την αξία του ακινήτου, στον ελλαδικό χώρο, κατά τη συγκριτική μέθοδο είναι:

Δεσμεύσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας (εντός σχεδίου, ρυμοτομικά σχέδια, χωροταξικά σχέδια, ΓΟΚ, ΝΟΚκλπ)

Περιορισμοί με βάση πολεοδομικές διατάξεις

Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) (δασικές εκτάσεις, αγιαλός, παραλία, NATURA, υγράτοποι, αρχαιολογία)

Ένα φαινόμενο που συναντάται συχνά στα ελληνικά δεδομένα και είναι ένας από τους βασικούς παράγοντες που επηρεάζει την αξία ενός ακινήτου, κατά τη συγκριτική μέθοδο, είναι η αυθαίρετη δόμηση. Ο εκτιμητής κατά την εφαρμογή της εκτιμητικής συγκριτικής μεθόδου, για να προσδιορίσει την τελική αγοραία αξία, θα πρέπει να ελέγξει τα απαραίτητα έγγραφα και να μελετήσει τις αντίστοιχες νομοθεσίες, ώστε να συμπεράνει για την νομιμότητα ή τις πιθανές αυθαίρετες κατασκευές που εντοπίζονται στο ακίνητο.

Τα διατηρητέα κτίρια αποτελούν, ειδική κατηγορία ακινήτου, που ο προσδιορισμός της αξίας τους απαιτεί ιδιαίτερη προσέγγιση κατά τη συγκριτική μέθοδο. Τα κτίρια αυτά είναι χαρακτηρισμένα με βάση ειδικά θεσμικά πλαίσια που σχετίζονται με περιορισμούς στη δόμηση και στην χρήση. Είναι κτίρια με ιδιαίτερο ενδιαφέρον, οικιστικό, επαγγελματικό και τουριστικό. Ο εκτιμητής κατά τον προσδιορισμό της αξίας ενός διατηρητέου κτιρίου στη συγκριτική μέθοδο οφείλει να ελέγξει όλες τις παραμέτρους που απορρέουν από αυτό (φορέας χαρακτηρισμού, καθεστώς προστασίας, διατήρηση όψης κλπ), ώστε να προσδιορίσει την τελική του αγοραία αξία.

Συμπεράσματα

Όσο και αν η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης αποτελεί μια απλή και κατανοητή διαδικασία, πρέπει ο εκτιμητής να είναι έμπειρος και

ικανός και να δώσει προσοχή σε κάποιους βασικούς παράγοντες που είναι κρίσιμοι για την αξιόπιστη εξαγωγή της τελικής αγοραίας αξίας.

Τα βασικά πλεονεκτήματα της συγκριτικής μεθόδου είναι:

Απλή σε κατανόηση με απλή μεθοδολογία

Αξιόπιστη η συγκριτική μέθοδος όταν η αγορά είναι σταθερή και ενεργή.

Χρήση ως βάση για όλες τις άλλες μεθόδους αποτίμησης.

Χρήση ως διασταύρωση όταν χρησιμοποιούνται και άλλες μέθοδοι αποτίμησης.

Χρησιμοποιείται σε παγκόσμιο επίπεδο

Τα βασικά μειονεκτήματα της συγκριτικής μεθόδου:

Προϋποθέτει την ύπαρξη ρευστής κτηματαγοράς

Προϋποθέτει πρόσβαση σε στοιχεία αγοραπωλησιών.

Δεν είναι πάντοτε δυνατόν να βρεθούν τα κατάλληλα συγκρίσιμα δεδομένα.

Το ακίνητο είναι ένα ετερογενές προϊόν και κάθε τεμάχιο γης είναι μοναδικό.

Δεν έχει μεγάλη χρησιμότητα σε μια φτωχή αγορά με λίγες συναλλαγές και σχετικά μικρή δραστηριότητα

Είναι δύσκολη η διαδικασία για έναν εκτιμητή να είναι αντικειμενικός όταν ποσοτικοποιεί τις προσαρμογές.

Η Συγκριτική Μέθοδος σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες μεθόδους

Η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης, μπορεί να χρησιμοποιηθεί βοηθητικά και με τις άλλες μεθόδους αλλά και ως και εργαλείο ελέγχου στον προσδιορισμό της αξίας μέσω άλλων μεθόδων.

Στη Μέθοδο Αποσβεσμένου κόστους Αντικατάστασης (DRC), η συγκριτική μέθοδος χρησιμοποιείται βοηθητικά για τον υπολογισμό της αξίας της γης ενώ στην Υπολειμματική Μέθοδο (Residual

Method), η συγκριτική μέθοδος χρησιμοποιείται για να υπολογιστούν τα έσοδα από την πώληση της ιδιοκτησίας, ύστερα από καθορισμό της τιμής των νέων ιδιοκτησιών. Η συγκριτική μέθοδος χρησιμοποιείται επίσης και για τον υπολογισμό του εύλογου μισθώματος ενός ακινήτου, αναλύοντας τα μισθώματα παρόμοιων μισθωμάτων στην περιοχή του εκτιμώμενου.

Δεν υπάρχει συγκεκριμένος κανόνας που να ορίζει την επιλογή της μεθόδου που είναι κατάλληλη για τον προσδιορισμό της αξίας της κάθε ιδιοκτησίας. Αυτό συμβαίνει επειδή όλες οι μέθοδοι δεν έχουν εφαρμογή σε όλα τα ακίνητα. Για την επιλογή της συγκριτικής μεθόδου απαιτείται ο εκτιμητής να έχει καλή γνώση της κτηματαγοράς, πείρα και τις επαρκείς δεξιότητες ώστε να επιλέξει τα πιο αντιπροσωπευτικά συγκρίσιμα και να κάνει τις αντίστοιχες αναγωγές.