

συνολικά, για το διαρρέυσαν χρονικό διάστημα.

Έτσι, η τιμή μονάδας των συγκριτικών στοιχείων της παραγράφου 2.1, ανάγεται χρονικά ως εξής :

Συγκριτικό στοιχείο α :

Την 31-12-11 6.700 €/Μ2

Την 01-09-12 6.365 €/Μ2

Συγκριτικό στοιχείο β :

Την 15-10-10 8.500 €/Μ2

Την 15-06-12 6.800 €/Μ2

Η μέση τιμή μονάδας του εκτιμώμενου ακινήτου κρίνουμε ότι επηρεάζεται κατά 50% από κάθε μία των δύο πιο πάνω τιμών. Παράλληλα γίνεται και χρήση συντελεστών αναγωγής προκειμένου να ληφθούν υπόψη τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του εκτιμώμενου ως προς τα συγκριτικά (παρ.2.1). Οι συντελεστές αυτοί είναι γενικευμένοι και υπολογίζονται ίσοι προς 1,12 και 1,10 για το στοιχείο α και 1,15 για το στοιχείο β, οπότε προκύπτει:

$$\tau = (1,12 \times 1,10 \times 6.365 \text{ €/Μ2} + 1,15 \times 6.800 \text{ €/Μ2})/2 = 7.830 \text{ €/Μ2}$$

3.2.2 Με βάση την κτηματαγορά

Ως εύλογη τιμή μονάδας του εκτιμώμενου ανακαινισμένου ισόγειου λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων κτηματαγοράς και των ειδικών κ.λ.π. χαρακτηριστικών του (θέση, επιφάνεια), κρίνουμε τα 7.800 €/Μ2.

3.2.3 Με βάση την πρόσοδο

Κεφαλαιοποιώντας την πρόσοδο των 47,50 €/Μ2, που κρίνουμε ως μέση εύλογη για το ισόγειο (λόγω μεγέθους), με απόδοση 7,50% προκύπτει τιμή μονάδας:

$$(12 \times 47,50) : 0,075 = 7.600 \text{ €/Μ2}$$

3.2.4 Τελική εκτίμηση μέσης τιμής μονάδας ισόγειου και λοιπών χώρων

Από όσα εκτέθηκαν προηγουμένως, προέκυψε τιμή μονάδας των εκτιμώμενων χώρων ανακαινισμένου ισόγειου:

α. Με βάση τα συγκριτικά στοιχεία

7.830 €/Μ2

β. Με βάση την κτηματαγορά

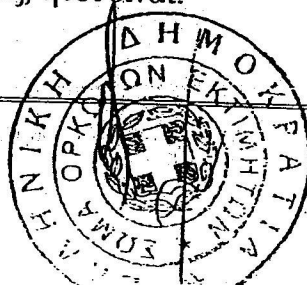
7.800 €/Μ2

γ. Με βάση τα στοιχεία προσόδου

7.600 €/Μ2

Η μέση τιμή μονάδας του εκτιμώμενου πλήρως ανακαινισμένου ισόγειου κρίνουμε ότι επηρεάζεται εξ ίσου από τις πιο πάνω τιμές, ήτοι είναι:

$$(7.830 + 7.800 + 7.600) : 3 = 7.750 \text{ €/Μ2}$$



Για τους υπόλοιπους χώρους, λαμβανομένων υπόψη των στοιχείων της παραγράφου 2.2.2 προκύπτει :

Τιμή μονάδας υπογείων χώρων:	$20\% \times 7.750$	= 1.550 €/M ²
Τιμή μονάδας ισογείου		= 7.750 €/M ²
Τιμή μονάδας Α' ορόφου:	$40\% \times 7.750$	= 3.100 €/M ²
Τιμή μονάδας Β' ορόφου:	$30\% \times 7.750$	= 2.325 €/M ²

Η μηνιαία υποθαλασσια αξία του ανακαινισμένου ακινήτου με προσθήκες (παρ. 2.5) είναι :

$47,50 \times (0,20 \times 335,90 + 335,90 + 0,40 \times 335,95 + 0,30 \times 110,95) = 27.110$
€/μήνα και το ετήσιο θα είναι 325.320 €.

3.3 Εκτίμηση ακινήτου με την υπολειμματική μέθοδο

Για την εφαρμογή της μεθόδου της υπολειμματικής αξίας θεωρήθηκε η ανακαίνιση και επέκταση (παρ. 2.5) του εκτιμωμένου ακινήτου, με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά :

ΕΜΒΑΔΟΝ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	(M ²)	372,90
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ		3,00
ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ		1,00-0,80
ΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΝΩΔΟΜΗΣ	(M ²)	782,80
ΚΑΛΥΨΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	(M ²)	335,90

Το κτίριο αναπτύσσεται ανά επίπεδο ως ακολούθως :

Επίπεδο	Χρήση
Υπόγειο	Κατάστημα
Ισόγειο	Κατάστημα
1 ^{ος} όροφος	Κατάστημα
2 ^{ος} όροφος	Κατάστημα

Έτσι θεωρούμε τα εξής μετρητικά στοιχεία:

- Υπόγειο μικτού εμβαδού 335,90 M²
- Ισόγειο μικτού εμβαδού 335,90 M²
- 1^{ος} όροφος μικτού εμβαδού 335,95 M²
- 2^{ος} όροφος μικτού εμβαδού 110,95 M²

Τα κόστη για την ανάπτυξη του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη ως εξής :

- κόστος ανακαίνισης χώρων αναδομής 1.200 €/M²
- κόστος ανακαίνισης χώρων υπογείου 800 €/M²
- επαγγελματικές αμοιβές (μελέτες, επιβλέψεις, ποσοστό του κόστους κατασκευής 8%



- απρόβλεπτα 3%
- κόστος δανεισμού (για ένα έτος και για το μισό συνολικό Κ.Κ.) 7,00%

Το προσδοκώμενο κέρδος είναι της τάξης του 18% της εμπορικής αξίας της ανάπτυξης (ή περίπου 23,26% του συνολικού κόστους ανάπτυξης).

Ως εύλογες τιμές πώλησης των επί μέρους ανακαινισμένων χώρων του κτιρίου λάβαμε υπόψη τις ακόλουθες (παρ. 3:2.4):

➤ Ισόγειο	7.750 €/Μ2
➤ Υπόγειο	1.550 €/Μ2
➤ 1 ^{ος} Όροφος	3.100 €/Μ2
➤ 2 ^{ος} Όροφος	2.325 €/Μ2

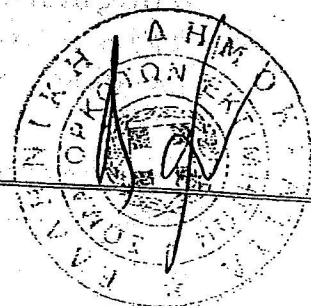
Σύμφωνα με τα παραπάνω, η αξία του ακινήτου, αφού λάβαμε υπόψη τα στοιχεία των παραπάνω παραγράφων, ανέρχεται σε 1.905.303 €, όπως φαίνεται αναλυτικά στον πίνακα που ακολουθεί.

Η αγοραία αξία της ανακαινισμένης οικοδομής (με προσθήκες) θα είναι 4.423.274 € ≈ 4.425.000 €

Το συνολικό κόστος ανάπτυξης (με ΜΕΚ, χωρίς τον δανεισμό) είναι:

2.314.453 - 72.491 = 2.241.962 € ≈ 2.240.000 €

Το κόστος ανάπτυξης (χωρίς ΜΕΚ, χωρίς τον δανεισμό) είναι: ≈ 1.360.000 €



ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ : ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΕΡΜΟΥ 76, ΑΘΗΝΑ			
ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (VALUE OF SCHEME)			
ΥΠΟΓΕΙΟ	ΕΜΒΑΔΟΝ	Euro / τ.μ.	Capital Value (Euro)
	335,90	1.550,00	520.645
ΠΟΓΕΙΟ	335,90	7.750,00	2.603.225
Α' ΟΡΟΦΟΣ	335,95	3.100,00	1.041.445
Β' ΟΡΟΦΟΣ	110,95	2.325,00	257.959
Αγοραία Αξία (Capital Value)			4.423.274
ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΚΑΙΜΙΣΗΣ & ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ (COSTS OF SCHEME)			
Κατασκευαστικό Κόστος (Building Costs)	τ.μ.	Euro / τ.μ.	Costs (Euros)
ΥΠΟΓΕΙΟ-Βοηθητικοί χώροι	336,90	800,00	268.720
ΑΝΟΔΟΜΗ	782,80	1.200,00	939.360
	1.118,70		1.208.080
Συμπληρωματικό Κόστος (Ancillary Costs)			
Υπόδομη			0
Κηποτεχνικά-Περικράση			0
Χωματουργικά			0
Λοιπά			0
			12.081
Επαγγελματικές Αμοιβές (Professional Fees)	Build. & Ancillary		
Αρχιτέκτων, Πολ. Μηχανικός, Μηχανολόγος/Ηλεκτρολόγος, Λοιπά Σύμβουλοι	8,00%		97.613
Απρόβλεπτα (Contingencies)	of Total Costs		
	3,00%		39.533
Μερικό Σύνολο Κατασκευαστικού Κόστους			1.357.307
Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός (Short Term Finance)	@ (i%)	(n) Years	
	7,00%	50,00% 1,50	72.491
Αμοιβές Διαμεσολάβησης (Letting & Sale Fees)	of Capital Value		
Αμοιβή Διαμεσολάβησης	2,00%		88.465
Advertising & Marketing	0,00%		0
			88.465
ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ			1.518.264
ΠΡΟΣΔΟΚΟΜΕΝΟ ΚΕΡΔΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ (RETURN FOR RISK AND PROFIT)	% of Capital of Capital Va	Invested	
	18,00%	23,26%	796.189
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ (TOTAL EXPECTED COSTS)			2.314.453
ΕΝΑΠΟΜΕΝΟΥΣΙΑ ΑΞΙΑ (RESIDUAL SITE VALUE)			2.108.821
P.V. of Euro 1 at (n) Years @ (i%)	(i%)	(n)	
	7,00%	1,50	1.905.303
Κόστος Αγοραπωλησίας (Acquisition Costs)			
Συμβολαιογράφος			0
Δικηγόροι			0
Σύνολο Κόστους Αγοραπωλησίας (Total Acquisition Costs)			0
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			1.905.303

