

## Location, the primary value of a property

Ποιες και πόσο αξιόπιστες είναι οι αγοραίες αξίες των ακινήτων;  
Πως και με ποια κριτήρια αξιολογείται, η αξία της θέσης και της κάθε γειτονιάς;



**2023**  
Τα παράδοξα  
της αγοράς ακινήτων..

- ✓ 90.000 Αγοραπωλησίες
- ✓ ~ 500.000 αγγελίες ακινήτων για αναζήτηση αγοραστών

**2023**  
12-15% Μέση αύξηση τιμών, αν και η προσφορά είναι πολλαπλάσια της ζήτησης ...

Πως καθορίζεται τελικώς η Αγοραία αξία;

Ποια είναι τα όρια μεταξύ «Φούσκας» & Πραγματικών Αξιών;

Ανακαλύψετε, για εσάς & τους πελάτες σας

τα πραγματικά «διαμάντια» απο τα κοινά «πετράδια»

**Με τρόπο άμεσο**

**On line, Τεκμηριωμένα Αξιόπιστο και για όλη την Ελλάδα**

Economic conditions

Urban planning information

Location evaluation

Objective commercial values

Social technical infrastructure

Service Platform  
Geovalues G.I.S Apps  
Greece Spatial data sets  
R.D.B.M.S



**Ξεκινώντας  
από τα απλά και αυτονόητα**

Διεθνώς και διαχρονικά  
στο Real Estate (TeGoVa, RICKS) ισχύουν ότι,  
οι βασικοί πυλώνες της αξίας των ακινήτων είναι

- ✓ Η τοποθεσία, πρωταρχική αξία για κάθε ακίνητο και
- ✓ Τα πολεοδομικά του δεδομένα (Χρήσεις- Όροι δόμησης)
- ✓ Οι κοινωνικές και τεχνικές Υποδομές της γειτονιάς κλπ
- ✓ Οι διαμορφωμένες αξίες ακινήτων (ιστορικές και τρέχουσες)



**Συνθέτουν  
τον «χρυσό» κανόνα  
των επιτυχημένων πωλήσεων**

**Καθώς και**

- ✓ Η επιλογή του κατάλληλου ακινήτου στη σωστή θέση
- ✓ Η αντιστοιχισή του, στο profile του κατάλληλου πελάτη
- ✓ Και η υπόδειξη του στον κρίσιμο χρόνο που το αναζητά..

**Όλα αυτά όμως,  
βασίζονται σε αναλυτικά ψηφιακά - χωρικά δεδομένα  
και προϋποθέτουν την χρήση καινοτόμων επιχειρησιακών εφαρμογών**

Economic conditions

Urban planning information

Location evaluation

Objective commercial values

Social technical infrastructure

Service Platform  
Geovalues G.I.S Apps  
Greece Spatial data sets  
R.D.B.M.S

Προσφέρει λύσεις αξιολόγησης της τοποθεσίας, με μερικά μόνο «κλικ»

## Ενισχύοντας την καινοτομία στο Real Estate

με την χρήση Ψηφιακών Δεδομένων, Ευφυών Γεωχωρικών αλγορίθμων και εφαρμογών GIS

Προσφέροντας στους διαχειριστές χαρτοφυλακίων, την δυνατότητα ανακάλυψης «κρυφών διαμαντιών» και υπεραποδόσεων



Economic conditions

Urban planning information

Location evaluation

Objective commercial values

Social technical infrastructure

Service Platform  
Geovalues G.I.S Apps  
Greece Spatial data sets  
R.D.B.M.S

Φωτίζουμε..

Εστιάζοντας στις αξίες της κάθε Τοποθεσίας

Αναδεικνύοντας τις πραγματικές αξίες της θέσης κάθε ακινήτου

και τις

Διασυνδέουμε με τις ανάγκες και το profile των πελατών σας!

Αξίες πραγματικές  
Αξιολογημένες με βάση  
Διεθνή Πρότυπα & Κριτήρια

Για κάθε σημείο και θέση Πανελλαδικά...

που για τους Ανταγωνιστές σας

Θα είναι άγνωστες ή «αόρατες»

Για επιχειρήσεις, πέρα και πάνω από τον ανταγωνισμό

Για κάθε μέγεθος χαρτοφυλακίου ακινήτων

Συνδρομητική B2B & on line υπηρεσία

Όλα με ένα κλικ: Ελληνική, Καινοτόμος και Μοναδική Πλατφόρμα στον κλάδο του Real Estate  
Πολεοδομικός έλεγχος, Αντικειμενικές και Εμπορικές Αξίες, Αξιολόγηση και Εκτίμηση με «Σκορ», της Θέσης κάθε Ακινήτου

Η Geovalues  
Μέσω της πλατφόρμας  
<https://realestate.geovalues.gr/>

Σας διαθέτει όλα όσα χρειάζεστε,  
που θα σας διαφοροποιούν από τον σκληρό ανταγωνισμό..

**Αξιόπιστες λύσεις για εσάς  
και τις ανάγκες των πελατών σας!**

3-4' ' αρκούν για να έχετε,  
για κάθε γειτονιά και κάθε ακίνητο..

**A) Πολεοδομικό έλεγχο και αξίες:**

- 1<sup>ον</sup> Χρήσεων γης
- 2<sup>ον</sup> Όρων δόμησης
- 3<sup>ον</sup> Αντικειμενικές Αξίες (Διαχρονική εξέλιξη 2006-2021)
- 4<sup>ον</sup> Μέσες Εμπορικές Αξίες (Συγκριτικά στοιχεία 2017-2022)

**B) Ποσοτική & Ποιοτική Αξιολόγηση**

- 1<sup>ον</sup> Φυσιογνωμία της περιοχής
  - 2<sup>ον</sup> Φυσικό Περιβάλλον- Αξιοθέατα
  - 3<sup>ον</sup> Κοινωνικό profile γειτονιάς
  - 4<sup>ον</sup> Κοινόχρηστες υποδομές
  - 5<sup>ον</sup> Κοινωφελείς υποδομές συνοικίας
  - 6<sup>ον</sup> Εκτίμηση υλοποίησης βασικών υποδομών
  - 7<sup>ον</sup> Πράσινο (μ2 ανα κάτοικο κλπ)
  - 8<sup>ον</sup> Πυκνότητα πληθυσμού (Κάτοικοι/Ha)
  - 9<sup>ον</sup> «Ηλικία» Κτιρίων, Στοιχεία κατοικιών
  - 10<sup>ον</sup> Τοπική Αγορά - Τάσεις ανάπτυξης
  - 11<sup>ον</sup> Τουριστικά Καταλύματα (Δωμάτια/Κλίνες)
  - 12<sup>ον</sup> Πλάτος οδού/ ΚΑΕΚ & Ύψη κτιρίων
  - 13<sup>ον</sup> Μικροκλίμα στην θέση του ακινήτου  
Εκτίμηση «ψυχρής χαράδρας ή θερμικής νησίδας»
  - 14<sup>ον</sup> Ώρες Ηλιοθέασης ακινήτου κλπ
- Και θα έχετε την Βαθμολόγηση/«Σκορ»  
της γειτονιάς και της θέσης του ακινήτου**



Όλα όσα χρειάζεστε  
στα δάχτυλα του χεριού σας!

Ένα ζεύγος χ/ψ  
της θέσης του ακινήτου, για εμάς είναι αρκετό..



Για να σας  
προσφέρουμε

Economic conditions

Urban planning information

Location evaluation

Objective commercial values

Social technical infrastructure

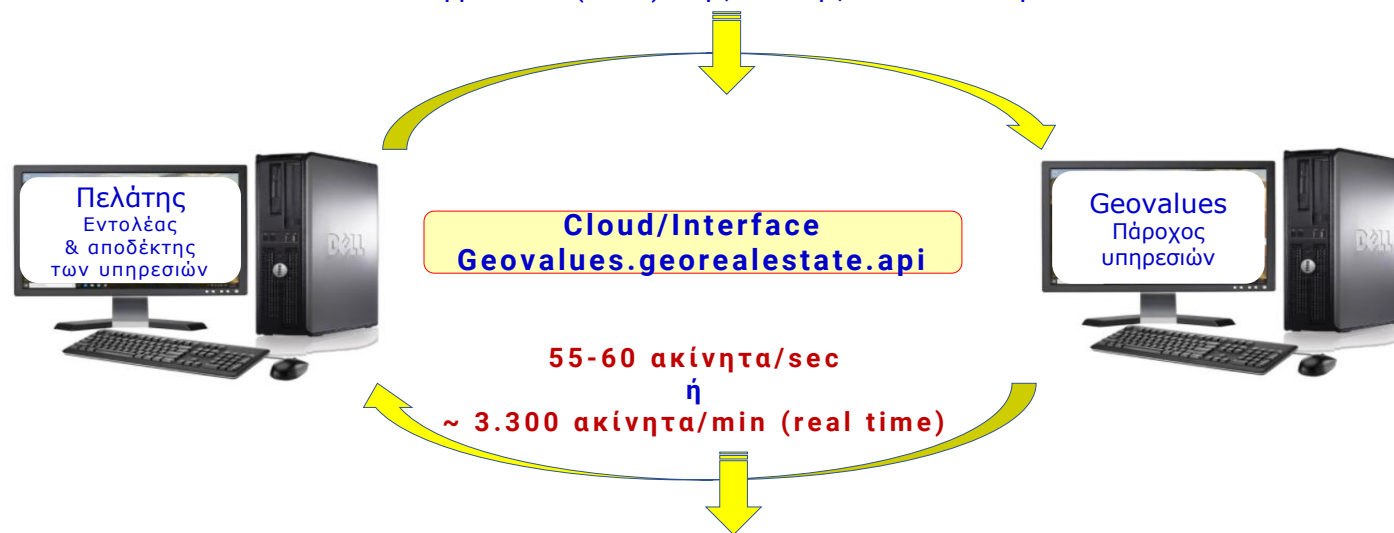
Service Platform  
Geovalues G.I.S Apps  
Greece Spatial data sets  
R.D.B.M.S

# B2B: On Line παροχή των υπηρεσιών Αυτόματη, Ασφαλής Διασύνδεση & Διαλειτουργικότητα Συστημάτων



- Τόσο απλά και αποτελεσματικά
- Τα Οφέλη άμεσα και πολλαπλά
- Και με τις συνέργειες πολλαπλασιαστικά!

Πελάτης:  
Μαζική αποστολή ενός (1) ζεύγους  
συντεταγμένων (Χ/Ψ) της θέσης των ακινήτων



## Geovalues

Μαζική αποστολή των χωροταξικών/πολεοδομικών πληροφοριών, διαχρονικών τιμών Αντικειμενικών & Εμπορικών αξιών, καθώς & της Βαθμολογίας «σκορ» Αξιολόγησης της θέσης του ακινήτου

Σε αρχείο **json**, για την ένταξη και αξιοποίηση τους απο τα πληροφοριακά συστήματα του πελάτη, κατά τον τρόπο που επιθυμεί!

➔ **B2B : Ασφαλής διασύνδεση Πληροφοριακών συστημάτων**



# B2B: Για πληροφόρηση, αξιολόγηση και εκτίμηση ακινήτων

Το Πελατοκεντρικό οικοσύστημα της Geovalues, είναι η μοναδική και συμφερότερη επιλογή στο Real Estate

Economic conditions

Urban planning information

Location evaluation

Objective commercial values

Social technical infrastructure

Service Platform  
Geovalues G.I.S Apps  
Greece Spatial data sets  
R.D.B.M.S

Είτε είστε Εκτιμητής, Μεσίτης  
Είτε είστε διαχειριστής χαρτοφυλακίου ακινήτων

- ✓ Διευρύνει τα όρια δράσης σας,
- ✓ Πολλαπλασιάζει δυνατότητες και παραγωγικότητα
- ✓ Απογειώνει την αποτελεσματικότητα της επιχείρησής σας





**Αλλάξτε σελίδα**

**e-Real Estate: Location, the primary value of a property**

**Πράξτε έξυπνα,**

**Πράξτε αποτελεσματικά,**

**Και απογειώστε την επιχείρησή σας!**

## Case Study:

### Αξιολόγηση θέσης ακινήτου στην συνοικία «Κουκάκι»

#### Επειδή

- ✓ Για το θέμα διεθνώς, έχουν εκπονηθεί χιλιάδες μελέτες
- ✓ Οι διαβεβαιώσεις και υποσχέσεις πρέπει να αποδεικνύονται και να τηρούνται
- ✓ Η στόχευση στα πλαίσια αυτής της παρουσίασης είναι η πρακτική και χρηστική κατανόηση της εφαρμογής των κριτηρίων αξιολόγησης και εκτίμησης του κάθε ακινήτου στην πραγματική Τοποθεσία/Θέση του

#### Και επειδή

κάθε εικόνα αξίζει για «χιλίες λέξεις», δείτε στην συνέχεια,

A) Πίνακα αποτελεσμάτων της Βαθμολογίας Αξιολόγησης του ακινήτου

B) Συγκριτική αξιολόγηση Αντικειμενικών, Μέσων Αγοραίων Αξιών

Γ) Περιθωρίων Αύξησης ή Μείωσης της τιμής με βάση την βαθμολογία αξιολόγησης  
Σελίδες 10-11

Δ) Αναλυτική τεκμηρίωση των μεθόδων και τεχνικών που εφαρμόζονται, στην συνθετική διαδικασία αξιοποίησης δεκάδων γεωχωρικών ψηφιακών δεδομένων

Σελίδες 12-27

*Πριν την παρουσίαση, οι αναγκαίες παρατηρήσεις*

*\* Για εποπτικούς λόγους, η παρουσίαση έχει δομηθεί εκτός πλατφόρμας, σε περιβάλλον του λογισμικού QGIS και αποσκοπεί στην τεκμηρίωση των μεθόδων και τεχνικών που χρησιμοποιούνται*





## Case Study: Συνοικία Κουκάκι

Θέση του ακινήτου στην συνοικία και την ευρύτερη περιοχή



### Αξιολόγηση θέσης

#### A) Ως επιλογή τόπου κατοικίας

- ✓ Με «οπτικοποιημένη» απόδοση με την χρήση λογισμικού GIS
- ✓ Με ακρίβεια στον χώρο
- ✓ Με την χρήση πολλαπλών σετ ψηφιακών- χωρικών δεδομένων
- ✓ Στην βάση διεθνών κριτηρίων
- ✓ Επιστημονικών μεθόδων και τεχνολογιών
- ✓ Πλήρη τεκμηρίωση κλπ

#### B) Σκορ Αξιολόγησης

Σκορ αξιολόγησης των επιμέρους κριτηρίων, ως τελικό ισοζύγιο(+/-) συνδυαστικά με τις εικαζόμενες εμπορικές τιμές.

Προσφέρει μια σαφή και συγκριτική εικόνα, για την πραγματική αξία του ακινήτου και δίνει μια ασφαλή ένδειξη των περιθωρίων αυξομείωσης του τιμήματος

#### Γ) Πρόταση Εναλλακτικής λύσης

Στην βάση της βέλτιστης χρήσης και αξιοποίησης του ακινήτου

# Case Study: Αξιολόγηση θέσης ακινήτου στην συνοικία «Κουκάκι»

(1)

Επιστρεφόμενα Συνοπτικά Αποτελέσματα	Αξιολόγηση- Βαθμολογία/Σκορ	Συνοικίας Γειτονιάς	Θέσης Ακινήτου	Ισοζύγιο
<p><b>ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b> χ/ψ : Ζεύγος συντεταγμένων</p> <p><b>Επιστρεφόμενα στοιχεία ως</b></p> <p>Δήμος: Αθηναίων Συνοικία: Κουκάκι Γειτονιά : Κουκάκι - Βεΐκου Δ/νση: Ζαν Μωρέας 13 &amp; Δημητράκοπούλου 100 ΚΑΕΚ: .....</p>	<b>Αξιολόγηση Συνοικίας</b>	130	120	-10
	Profile Συνοικίας			
	Μορφολογία - Υψόμετρο- Κλίσεις	↑	↑	
	Φυσικό Περιβάλλον			
	Τοπόσημα- Αξιοθέατα			
	<b>Προσπελασιμότητα και Μ.Μ.Μ</b>	130	150	20
	Μέσα Μαζικής Μεταφοράς/ΜΜΜ - Αποστάσεις	↑	↑	
	ΜΜΜ: Μετρο-Τραμ-Λεωφορεία κλπ (Στάσεις & Αποστάσεις			
	Γειτνιαζουσες υποδομές (Αεροδρόμιο- Λιμάνι)			
	<b>Πληθυσμιακά- Κοινωνικο- Οικονομικά στοιχεία</b>	100	115	15
Πληθυσμός - Πυκνότητα (Κάτοικοι/Ha)				
Νοικοκυριά - Μέση πυκνότητα- Κοινωνικό Profile				
Εκπαίδευση- Εργασία- Στοιχεία απασχόλησης- Profile				
<p><b>ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b></p> <p><b>Επιστρεφόμενα στοιχεία ως Χρήσεις &amp; Όροι Δόμησης</b></p> <p><b>Χρήσεις Γης</b></p> <p>Πολεοδομικό Κέντρο</p> <p><b>Όροι Δόμησης</b></p> <p>Αρτιότητα: <b>200,0μ.</b> Συντελεστής Δόμησης: <b>3,6</b> Όροφοι Κτιρίων: <b>6</b> Ύψος Κτιρίων: <b>21,0μ.</b> Συντελεστής Κάλυψης: <b>0,7</b></p>	<b>Τουρισμός - Καταλύματα</b>	150	105	-45
	Εποχικός πληθυσμός - Τουρισμός - Καταλύματα	↑	↑	
	Τουριστικά Καταλύματα (Ανά Είδος)			
	Τουριστικά Καταλύματα (Δυναμικότητα: Δωμάτια- Κλίνες)			
	<b>Πολεοδομικός Σχεδιασμός</b>	62	111	49
	Ποιοτικά στοιχεία Πολεοδομικού Σχεδιασμού	↑	↑	
	Αρχική ένταξη και Ποιοτικά στοιχεία Ρυμοτομίας			
	Μεγέθη οικοπέδων- Βαθμός κατάτμησης γης			
	Κτιριακό Απόθεμα (Ηλικία, Μεγέθη κατοικίας κλπ)			
	Αριθ. & Ποιοτικά στοιχεία Χρήσεων γης			
Αξιολόγηση της θέσης του ακινήτου ως τόπου Κατοικίας				

Αν και διεθνώς, σχεδόν άπαντες συμφωνούν με τις ομάδες κριτηρίων αξιολόγησης,

ταυτοχρόνως δεν υπάρχει κοινή θέση (πρότυπα) των συντελεστών βαρύτητας κάθε ομάδας κριτηρίων..

Για τον λόγο αυτό,

Α) Αποφύγαμε να ορίσουμε συντελεστές βαρύτητας, παρά μόνο βαθμολογία/«σκορ» ανά κριτήριο.

Β) Οι συντελεστές βαρύτητας & τα κριτήρια της πλατφόρμας, παραμετροποιούνται σε συμφωνία με τον πελάτη

Γ) Επίσης και οι φόρμες εκδήλωσης ενδιαφέροντος των υποψηφίων πελατών για την αντιστοίχιση τους με τα κατάλληλα ακίνητα

\* Ενδεικτικά δεδομένα

# Case Study: Αξιολόγηση θέσης ακινήτου στην συνοικία «Κουκάκι»

(2)

Επιστρεφόμενα Συνοπτικά Αποτελέσματα	Αξιολόγηση- Βαθμολογία/Σκορ	Συνοικίας Γειτονιάς	Θέσης Ακινήτου	Ισοζύγιο
<p><b>ΑΞΙΕΣ ΖΩΝΗΣ ΣΤΗΝ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ</b></p> <p>Ζώνη Α.Α.Α: Λ2 Τιμή Ζώνης: 3.100€ <b>Αν έχουν αποσταλεί και στοιχεία ακινήτου πχ</b> Είδος ακινήτου: Διαμέρισμα Χρήση ακινήτου: Κατοικίας Επιφάνεια ακινήτου: 70,0μ2 Όροφος: 1ος - Γωνιακό : Όχι Έτος κατασκευής: 1975 Πρόσοψη: Δημητρακοπούλου <b>Επιστρεφόμενα στοιχεία ως</b> Α.Α. Ακινήτου : 130.200,00€ Α.Α. Ακινήτου : 1.860,00€/μ2 Μέση Εμπ. Αξία Ακινήτων 162.750,00€ ή Μ.Ε.Α.Α.: 2.325,00€/μ2</p>	<b>Κοινωνικές και Τεχνικές Υποδομές</b>	50	130	80
	Αριθμητ. & Ποιοτικά στοιχεία Χώρων Πρασίνου Συνοικίας Γειτονιάς	↓	↑	
	//_ της Θέσης του ακινήτου			
	Ποιοτικά στοιχεία Χώρων Πρασίνου (μ2/κατ.)			
	Εκτίμηση ιδιωτικών χώρων (Ακάλυπτων & Πρασίνου)			
	Αριθμητ & Ποιοτικά στοιχεία Κοινωφελ. Υποδομών Συνοικίας Γειτονιάς			
	//_ της Θέσης του ακινήτου			
	Ποιοτικά στοιχεία Κοινωφελ. Υποδομών (μ2/κατ.)			
	<b>Κλιματικές συνθήκες- Μικροκλίμα της Θέσης</b>	100	125	25
	Πλάτος οδού	↑	↑	
Ύψος κτιρίων				
Προσανατολισμός κτιρίου				
Μικροκλίμα: Υπολογισμός ωρών Ηλιοθέασης κτιρίου				
Μικροκλίμα: Εκτίμηση συνθηκών Θερμικής νησίδας				
Μικροκλίμα: Εκτίμηση συνθηκών Ψυχρής Κοιλιάδας				
Μικροκλίμα: Μέσες θερμοκρασίες Χειμώνα- Καλοκαίρι				
Μικροκλίμα: Μέσος αριθμός ημερών Βροχόπτωσησεων				
Μικροκλίμα: Εκτίμηση επιπτώσεων στην Ψυχική Υγεία				
Μικροκλίμα: Εκτίμηση δαπανών Θέρμανσης/ Ψύξης				
<b>Εμπορευσιμότητα Ακινήτων Εντός της Ζώνης</b>	100	127	27	
Επιφάνειας Ζώνης (% στο σύνολο της Συνοικίας)	↑	↑		
Αρ. Συμβολαίων εντός της ζώνης & % στην Συνοικία				
<b>Γειτνιαζουσες Χρήσεις Ευρύτερης Περιοχής</b>	100	100	0	
Ζώνες - Χρήσεις Προστιθέμενης Αξίας				
Ζώνες - Χρήσεις Οχλούσες- Απομείωσης Αξίας				
<b>Συν. Βαθμολογία/Σκορ Αξιολόγησης</b>	<b>922</b>	<b>1083</b>	<b>161</b>	
<b>Περιθώριο αυξημένου τιμήματος, σε σχέση με την Μέση Αγοραία Τιμή, λόγω της θέσης</b>			<b>117%</b>	

**ΒΑΘΜΟΛΟΓΙΑ/ ΣΚΟΡ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΘΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Συν. Βαθμολ. Συνοικίας: **922**  
 Συν. Βαθμολ. Θέσης ακινήτου: **1.083**  
 Ισοζύγιο: **+161 βαθμοί**  
 Η θέση του ακινήτου πλεονεκτεί: **+17%**

**Περιθώριο Αγοραίας Τιμής Βαθμολογία Αξιολόγησης +17%**

Μέση Αγοραία Αξία Χ Βαθμ. Αξιολόγησης (162.750,00€ X 1,17)  
 Τιμή αξιολόγησης: 190.418,00€  
 ή Μ.Ε.Α.Α.: 2.720,00€/μ2

Η συγκριτική ποιοτική αξιολόγηση/ βαθμολόγηση γίνεται διαδοχικά στα επίπεδα

α) Συνοικίας β) Γειτονιάς και γ) της πραγματικής θέσης του ακινήτου, σε ζώνες (Buffer) των 50, 150, 300 και 500μ.

Η συγκριτική αξιολόγηση αντικειμενικών και μέσων εμπορικών αξιών, γίνεται πάντα εντός της ίδιας ζώνης α.α.α

**Συνεπώς**

α) Η συνολική βαθμολογία/Σκορ αξιολόγησης, εφαρμόζεται σε ομοειδή ακίνητα, ίδιας χρήσης, «ηλικίας» κλπ χαρακτηριστικών.

β) Το ισοζύγιο, αποτελεί δείκτη, ακόμη και για γωνιακά κτίρια, στο ίδιο Ο.Τ που τα αυξημένα ποιοτικά χαρακτηριστικά της θέσης, προσανατολισμού τους κλπ, δημιουργούν τα περιθώρια αυξημένου τιμήματος σε σχέση με τις υφιστάμενες μέσες εμπορικές τιμές

γ) Στην διαμόρφωση της τελικής τιμής, φυσικά αξιολογούνται τα ποιοτικά στοιχεία του κτιρίου ως κατασκευής κλπ, που μπορούν να προσεγγιστούν με σχετική μεγάλη ακρίβεια.

Στην παρούσα παρουσίαση, δεν περιλαμβάνεται ο έλεγχος για τυχόν εναλλακτική βέλτιστη χρήση του κτιρίου

**Δείτε στην συνέχεια την τεκμηρίωση**

## A) Μορφολογία- Φυσικό Περιβάλλον

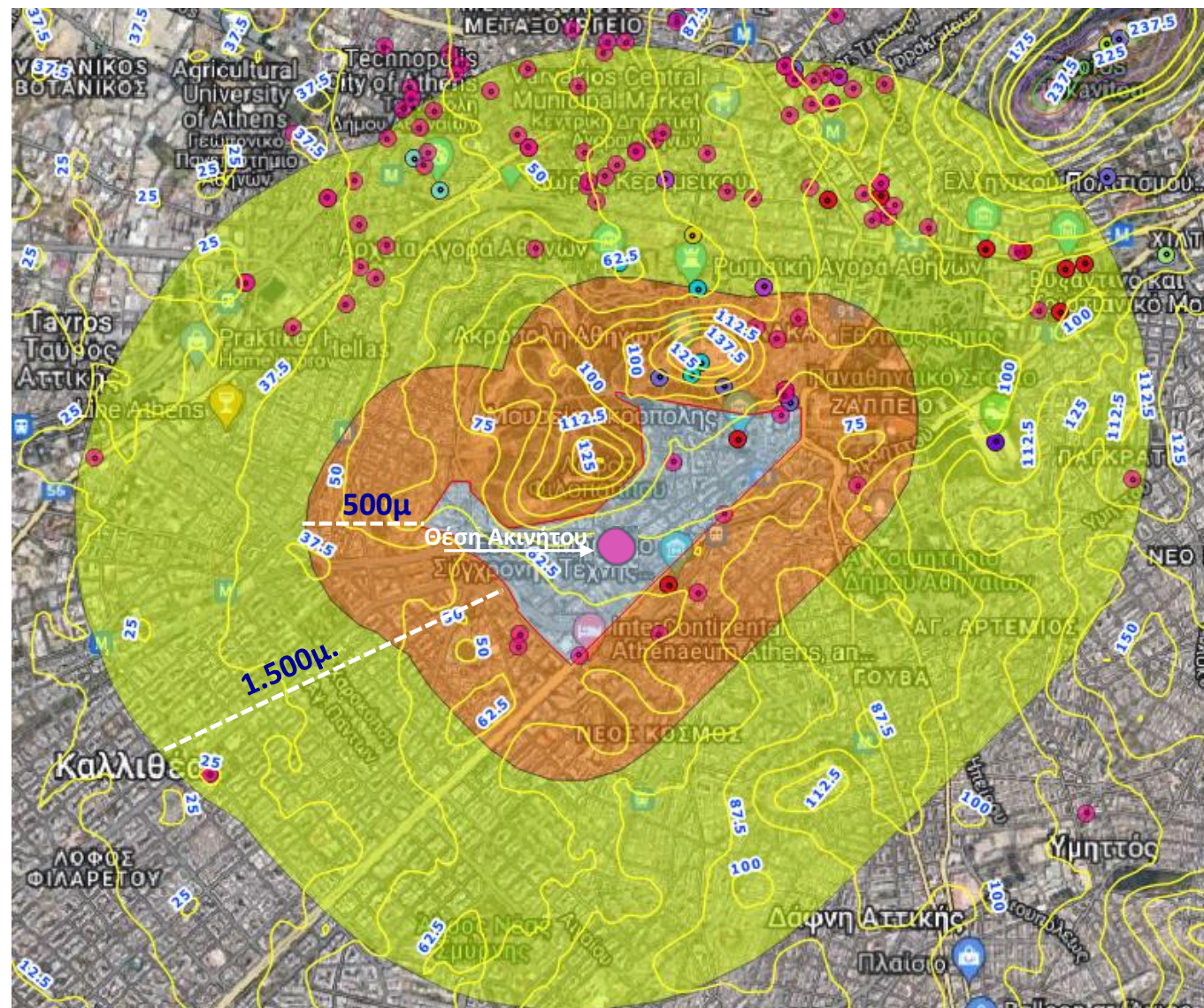
Υψόμετρα-κλίσεις εδάφους κλπ -Αξιοθέατα σε ζώνες των 500 & 1.500μ. - Σκορ Αξιολόγησης

### Intern. Arch. sites- Monum.- Theaters - Sights

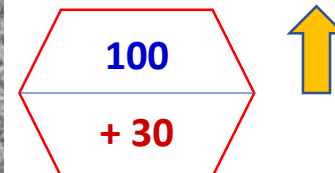
- ΑΞΙΟΘΕΑΤΟ
- ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
- ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ
- ΘΕΑΤΡΟ - ΣΚΗΝΗ ΤΕΧΝΗΣ (Σύγχρονο)
- ΘΕΑΤΡΟ (Αρχαίο)
- ΙΑΜΑΤΙΚΗ ΠΗΓΗ
- ΙΕΡΑ ΜΟΝΗ
- ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
- ΛΙΜΝΗ
- ΛΟΦΟΣ
- ΜΟΥΣΕΙΟ
- ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ
- ΠΙΝΑΚΟΘΗΚΗ
- ΠΛΑΝΗΤΑΡΙΟ
- ΠΟΛΙΤΙΣΙΚΟ ΠΑΡΚΟ
- ΣΤΑΔΙΟ

### countours\_koukaki

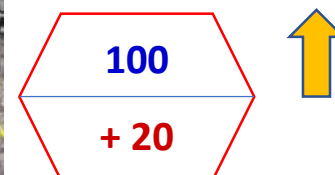
- 12,5
- 25
- 37,5
- 50
- 62,5
- 75
- 87,5
- 100
- 112,5
- 125
- 137,5
- 150



Αξιολόγηση Συνοικίας



Αξιολόγηση θέσης κτιρίου



- Ενδεικτικά,  
γειτνίαση του ακινήτου με
- ✓ Λόφους φυσικού Πρασίνου
  - ✓ Αρχαιολογικούς χώρους Διεθνούς ακτινοβολίας και
  - ✓ Αξιόλογους/ ανά κατηγορία επισκέψιμους χώρους και μνημεία κλπ

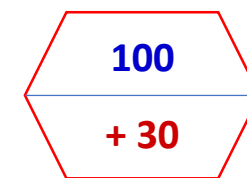
# Συνοικία Κουκάκι

Προσπελασιμότητα: Γραμμές- Στάσεις Μ.Μ.Μ – Σκορ Αξιολόγησης

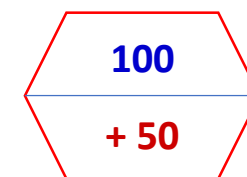


- Roads\_Bus-Trolley\_Train
- attica\_metro\_Stations
- Attica\_metro-tram-proastiak
- Metro\_Attica\_Parkings
- attica\_Bus-Station
- buff\_koukaki-500m

Αξιολόγηση Συνοικίας



Αξιολόγηση θέσης κτιρίου



# ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ - ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ

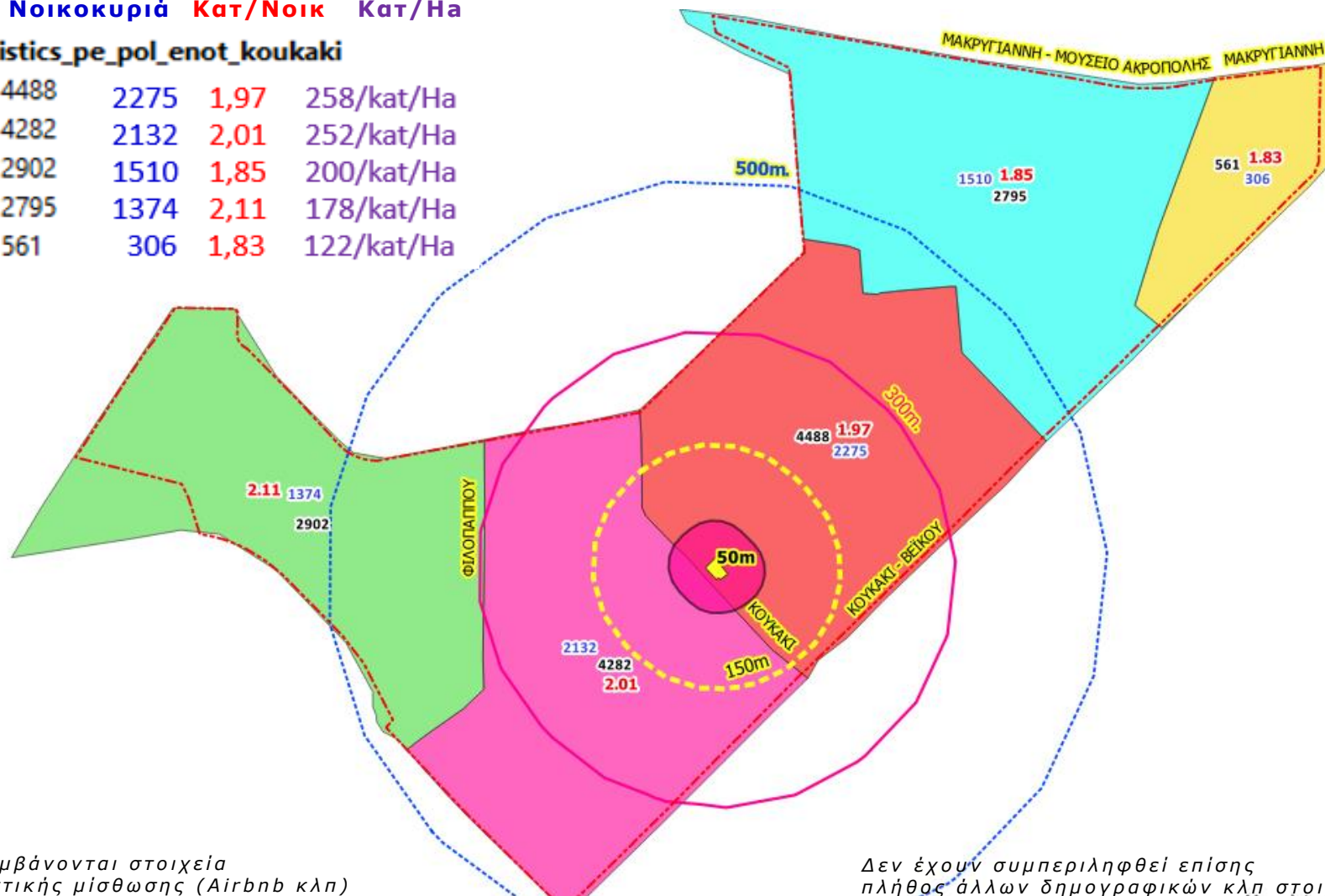
Ενδεικτικά Πληθυσμιακά και Δημογραφικά στοιχεία της συνοικίας - Σκορ Αξιολόγησης

## Στοιχεία γειτονιών

Κάτοικοι **Νοικοκυριά** **Κατ/Νοικ** **Κατ/Ha**

statistics\_pe\_pol\_enot\_koukaki

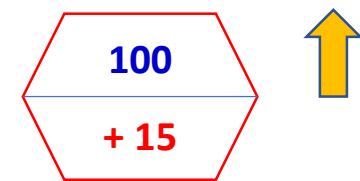
✓	4488	2275	1,97	258/kat/Ha
✓	4282	2132	2,01	252/kat/Ha
✓	2902	1510	1,85	200/kat/Ha
✓	2795	1374	2,11	178/kat/Ha
✓	561	306	1,83	122/kat/Ha



Στοιχεία Συνοικίας	
Κάτοικοι	<b>15.028</b>
Νοικοκυριά	7.597
Κάτοικοι/Νοικ	1,97
Επιφάνεια Συνοικίας/Ha	70,8
<b>Πυκνότητα-Κατ./ Ha</b>	<b>215</b>
Τουρίστες (100% πληροτ.)	4.268
Εποχικοί-Επισκέπτες	500
<b>Συν. Κατοίκων</b>	<b>19.796</b>
<b>Πραγμ. Πυκνότητα</b>	
<b>Κάτοικοι/Ha</b>	<b>283</b>

Ηλικίες <= 24 ετών	18,6%
Ηλικίες > 65 ετών	22,6%
Μονοπύρρηνα Νοικοκυριά	23,0%
2-3/μελή Νοικοκυριά	55,6%
4+/μελή Νοικοκυριά	21,4%

## Αξιολόγηση Συνοικίας

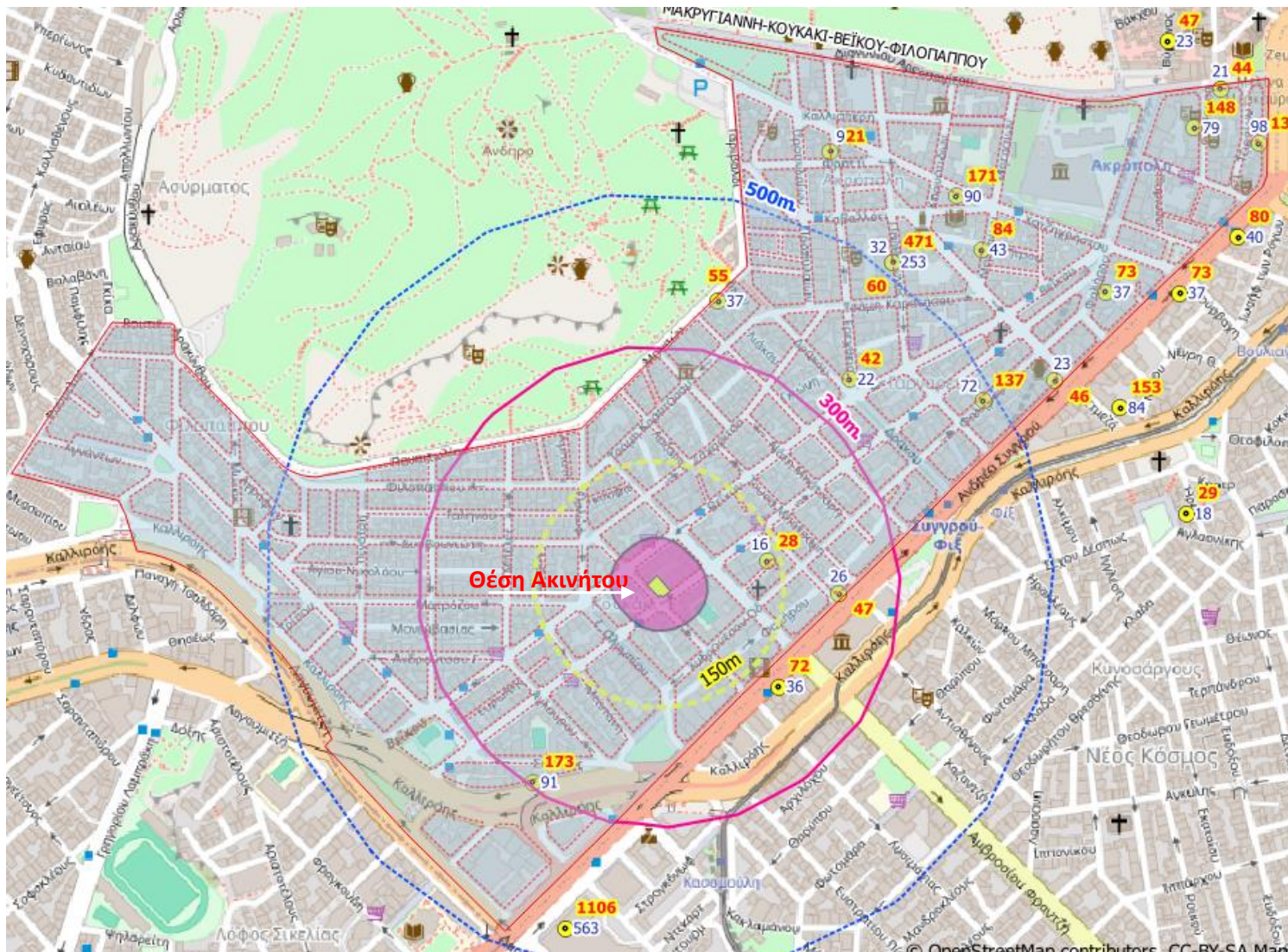


• Δεν περιλαμβάνονται στοιχεία χρονομεριστικής μίσθωσης (Airbnb κλπ)

Δεν έχουν συμπεριληφθεί επίσης πλήθος άλλων δημογραφικών κλη στοιχείων

## ΠΡΟΣΘΕΤΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (ΤΟΥΡΙΣΤΕΣ κλπ)

Ενδεικτικά στοιχεία Καταλυμάτων και Τουριστών στην συνοικία - Σκορ Αξιολόγησης  
Αλλά και εναλλακτικών - βέλτιστων χρήσεων αξιοποίησης των ακινήτων



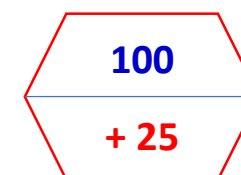
Αρ. Καταλυμάτων (Ξενοδ.)	<b>17</b>
Αρ. Καταλυμάτων 5*****	3
Αρ. Καταλυμάτων 4****	8
Αρ. Καταλυμάτων 3***	5
Αρ. Καταλυμάτων 1*	1
Αρ. Δωματίων	2.845
Αρ. Κλινών	4.268
Αρ. Τουριστών (100% πληρότητα)	<b>4.268</b>
Αρ. Τουριστών (70% πληρότητα)	<b>2.988</b>

\* Δεν περιλαμβάνονται στοιχεία χρονομεριστικής μίσθωσης (Airbnb κλπ)

471  
253

Αριθμός Κλινών  
Αριθμός Δωματίων

Αξιολόγηση Συνοικίας



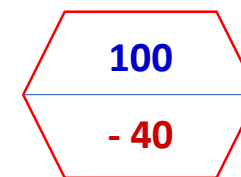
# ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (1)

Αριθμητικά και Ποιοτικά στοιχεία Ρυμοτομίας της συνοικίας – Σκορ Αξιολόγησης

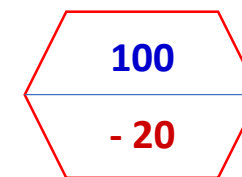


Μέσο μέγεθος Ο.Τ				
Μέγεθος Ο.Τ	Ο.Τ	%	Ο.Τ- Εμβ./μ2	%
< =2.000	53	34,6%	66.422	15,14%
2.000-3.000m2	49	32,0%	119.542	27,24%
3.000-4.000m2	20	13,1%	73.118	16,66%
4.000-7.000m2	30	19,6%	155.878	35,52%
23.846m2	1	0,7%	23.846	5,43%
<b>Σύνολο Ο.Τ</b>	<b>153</b>	<b>100,0%</b>	<b>438.806</b>	<b>100,00%</b>
Συνολ. Επιφάνεια Συνοικίας			<b>708.013</b>	100,0%
Συνολ. Επιφάνεια Ο.Τ			<b>438.806</b>	62,0%
Συνολ. Επιφάνεια Οδικού Δικτύου			<b>269.045</b>	38,0%

Αξιολόγηση Συνοικίας

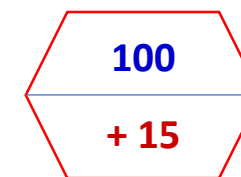


Αξιολόγηση θέσης κτιρίου

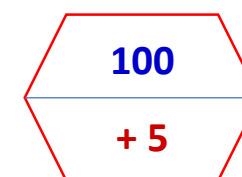


Υψόμετρα Ο.Τ/ μ.		Κλίσεις Ο.Τ/ Μοίρες	
Χαμηλότερο επίπεδο	49	Μικρότερη	1
Μέσο επίπεδο	75	Μέση	2
Υψηλότερο επίπεδο	105	Μεγαλύτερη	4

Αξιολόγηση Συνοικίας



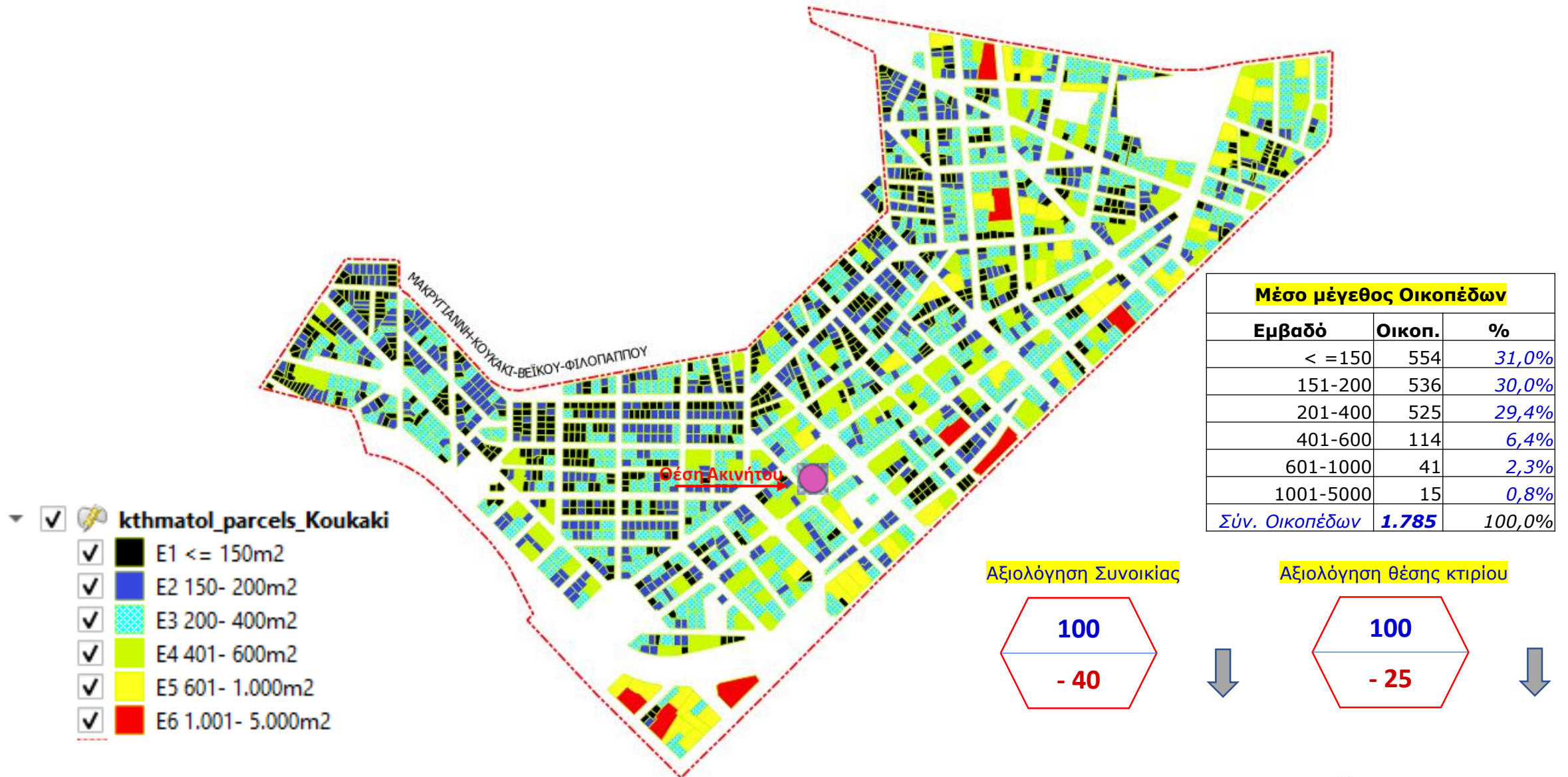
Αξιολόγηση θέσης κτιρίου





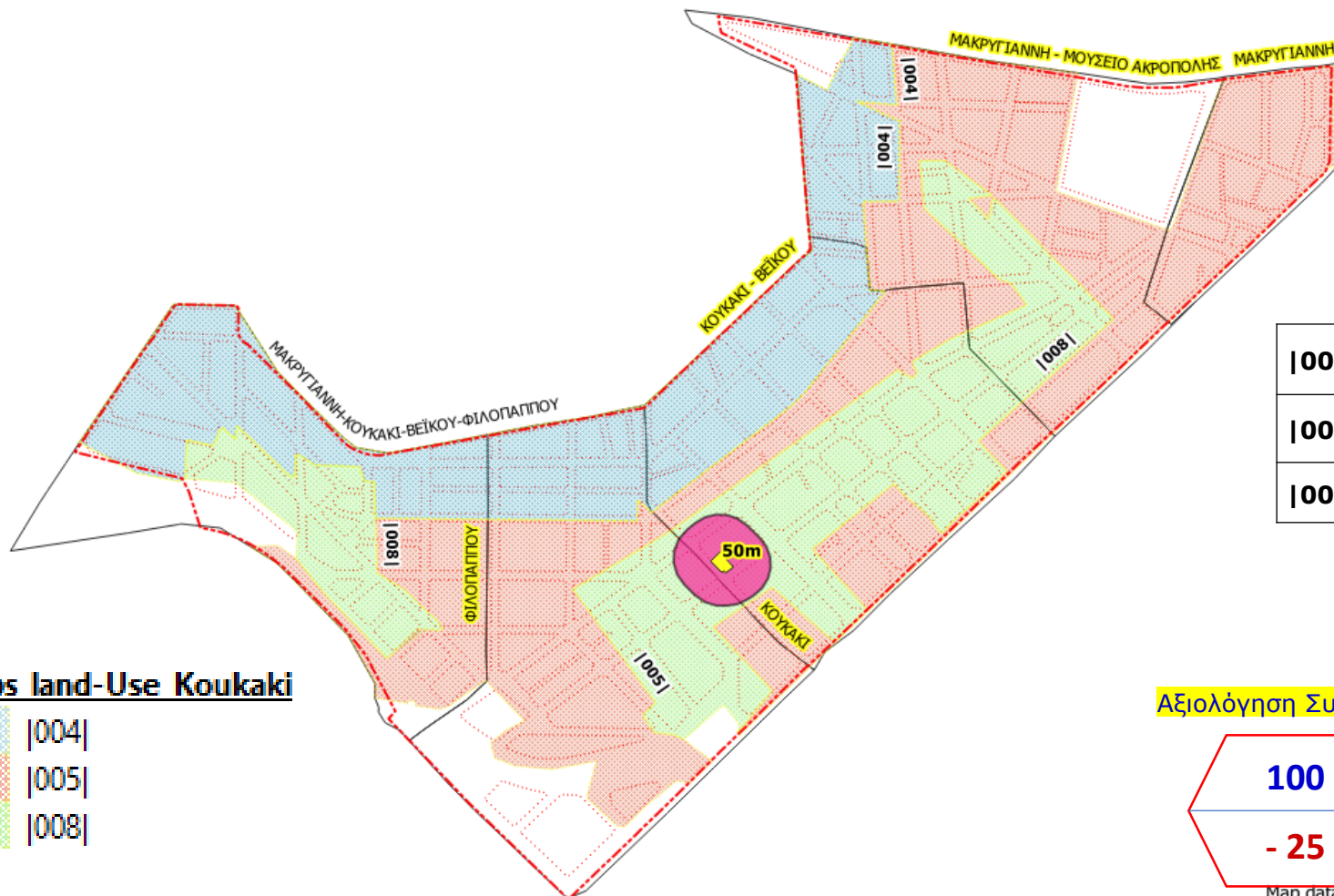
## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (2)

Αριθμητικά και Ποιοτικά στοιχεία Οικοπέδων (Βαθμός Κατάτμησης της γης) – Σκορ Αξιολόγησης



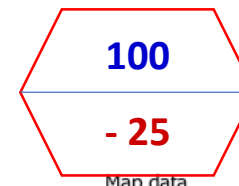
### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (3)

Χρήσεις γης εντός της συνοικίας (Νομ. Πλαίσιο 1980)  
 Σκορ Αξιολόγησης ως περιοχή επιλογής μόνιμης κατοικίας

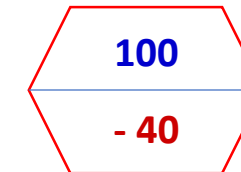


Κατηγορία Χρήσης	Εμβ. Ζώνης/ ha	%
004  Αμιγής Κατοικία	16,27	25,78%
005  Γενική Κατοικία	29,19	46,27%
008  Πολεοδομικό Κέντρο	17,63	27,95%

Αξιολόγηση Συνοικίας



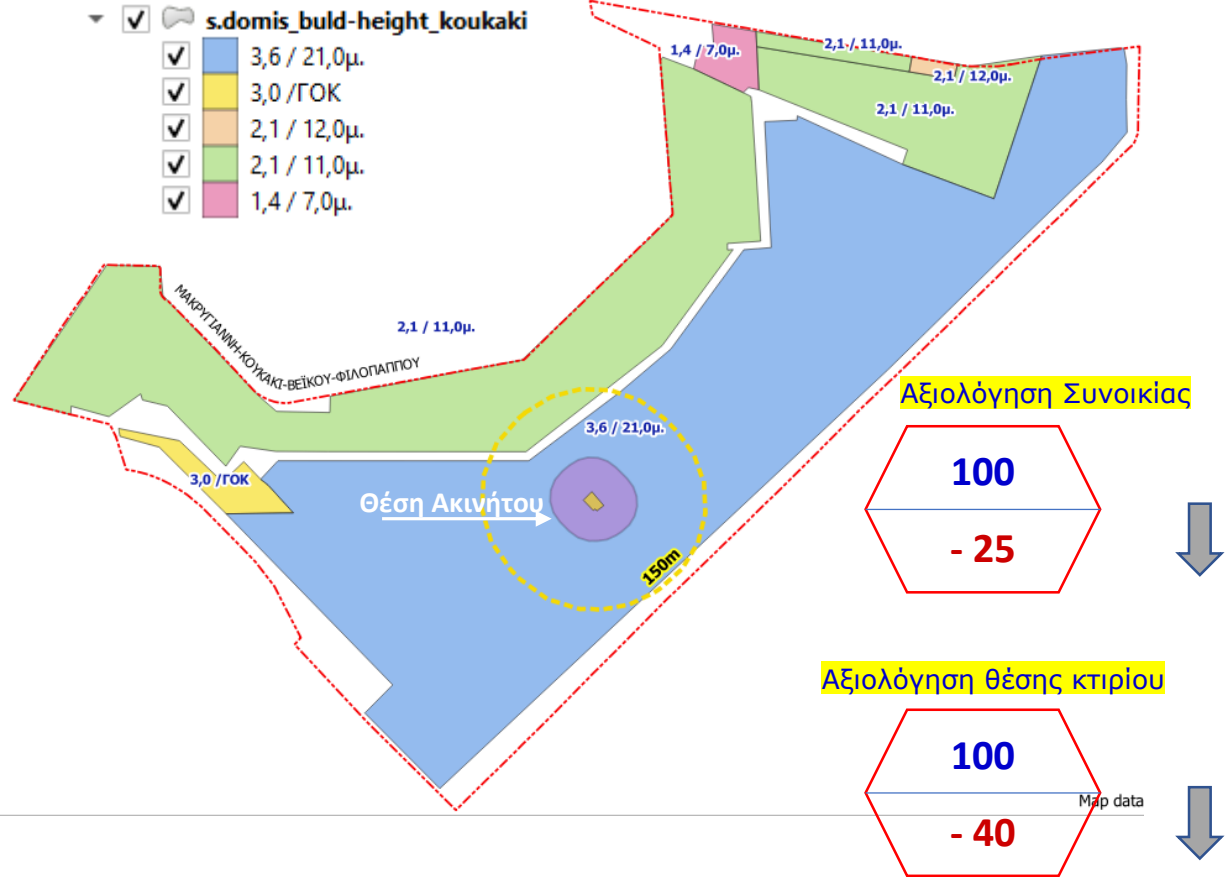
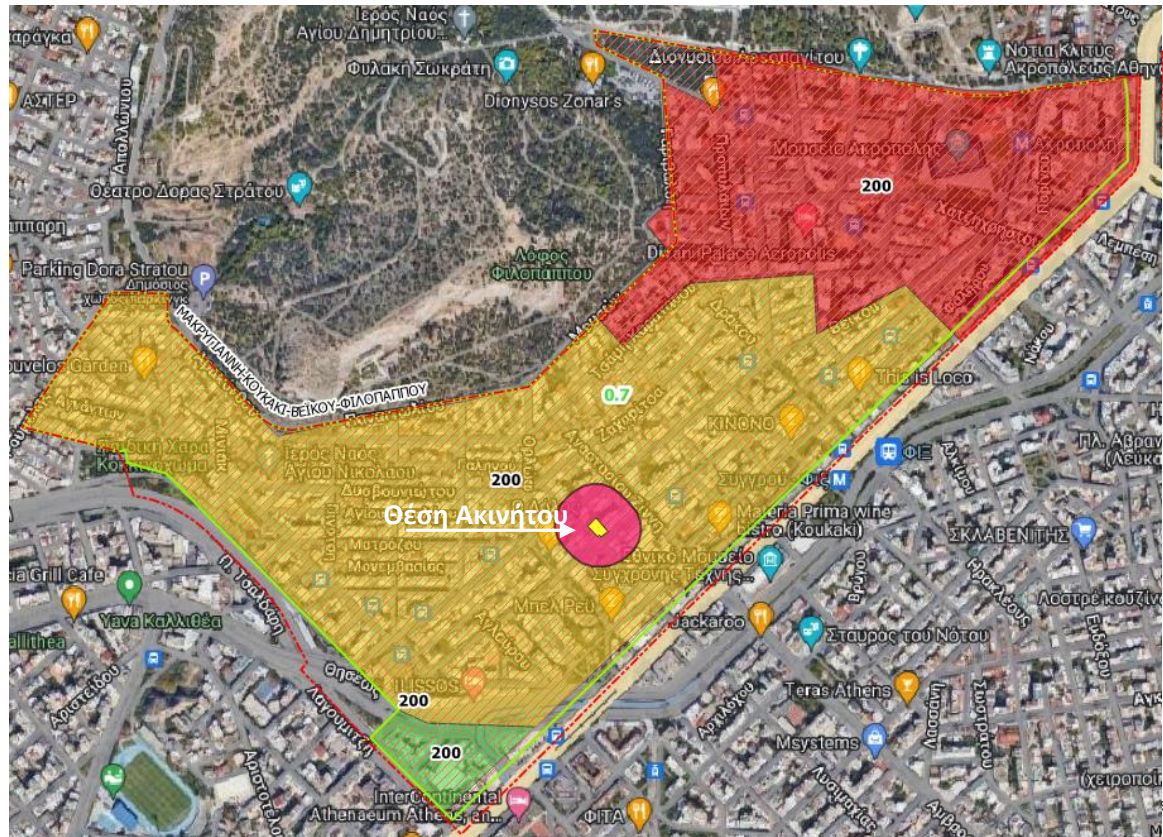
Αξιολόγηση θέσης κτιρίου



- ✓ Απαρχαιωμένο νομικό πλαίσιο ρύθμισης των χρήσεων γης (1980)
- ✓ |004| → 25,78% Χρήσεις Αμιγούς κατοικίας
- ✓ |005| → 27,95% Εμπορικές Χρήσεις υψηλής όχλησης
- ✓ |008| → 46,27% Εμπορικές Χρήσεις μέσης όχλησης

## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (4)

(Αρτιότητα Οικοπέδων - Συντελεστές Δόμησης & Κάλυψης- Ύψη κτιρίων - Σκορ Αξιολόγησης)



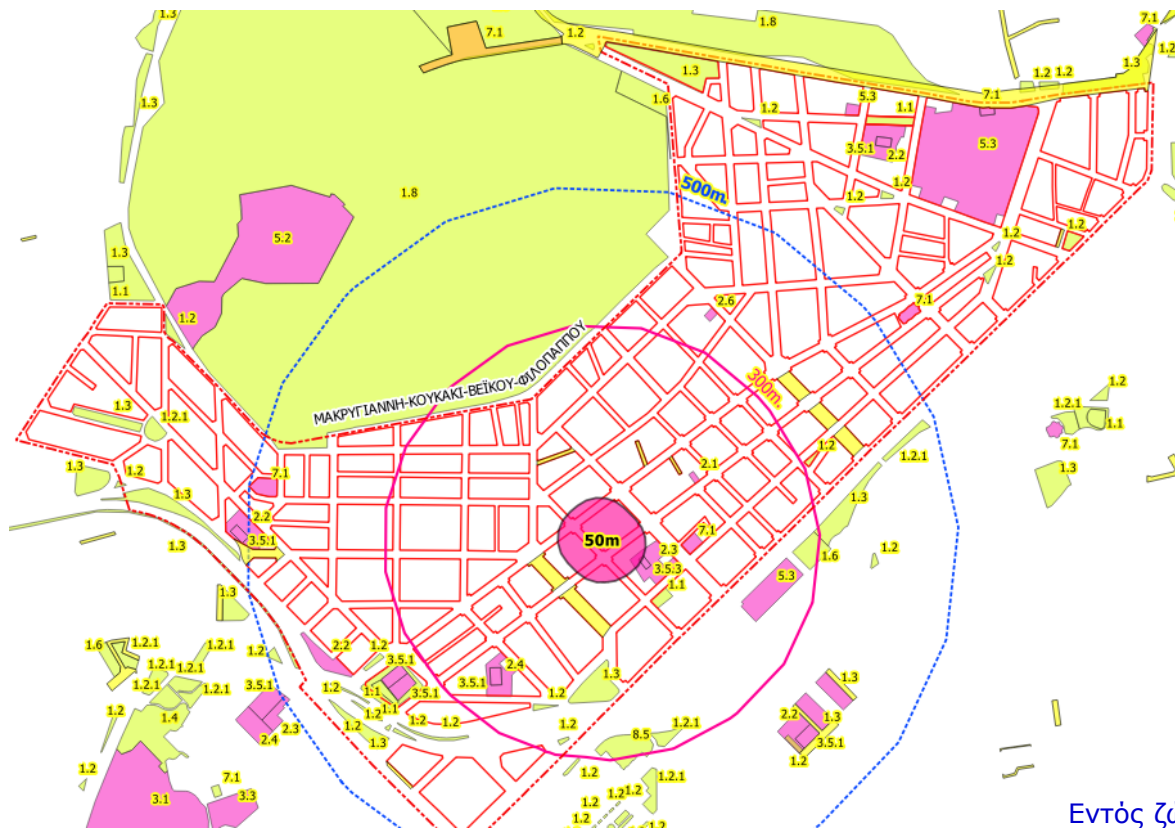
Η αρτιότητα και ο Συντ. δόμησης, κρίσιμοι παράγοντες που καθορίζουν τις συνολική δομήσιμη επιφάνεια και κατ' επέκταση την τελική πυκνότητα πληθυσμού. Ο Συντ. Κάλυψης τους ιδιωτικούς ελεύθερους χώρους (πρασινές/ ακάλυπτους) και τελικά σε συνδυασμό με τους δημόσιους ελεύθερους χώρους και το κοινόχρηστο πράσινο, διαμορφώνουν τα ποιοτικά στοιχεία των γειτονιών/ συνοικιών και πόλεων.

## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (5)

Κοινωνικές και Τεχνικές Υποδομές εντός της συνοικίας (Νομ. Πλαίσιο 1980) – Σκορ Αξιολόγησης Αναλογία Κοινόχρηστων & Κοινωφελών Χώρων σε μ2/Κάτοικο

✓ k.x-kf\_xrhseis\_

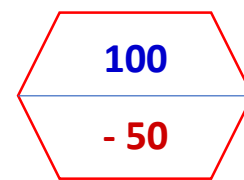
- ✓ 1.1
- ✓ 1.2
- ✓ 1.2.1
- ✓ 1.3
- ✓ 1.4
- ✓ 1.5
- ✓ 1.6
- ✓ 1.7
- ✓ 1.8
- ✓ 2.1
- ✓ 2.2
- ✓ 2.3
- ✓ 2.4
- ✓ 2.6
- ✓ 3.1
- ✓ 3.3
- ✓ 3.4
- ✓ 3.5.1
- ✓ 3.5.3
- ✓ 5.2
- ✓ 5.3
- ✓ 7.1
- ✓ 8.5



- 1.1 - 1.8: Ελεύθεροι- Κοινόχρηστοι Χώροι Πρασίνου
- 2.1 - 8.5: Χώροι Κοινωφελών Υποδομών
- Πεζόδρομος

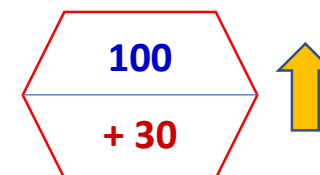
### Αξιολόγηση Εκτίμηση επάρκειας σε επίπεδο Συνοικίας

Κατηγορία Χρήσης	Εμβ./ ha	%	Εθνικά & Διεθνή Standard	Έλλειμα μ2/Κατ.
Εμβ. Συνοικίας	70,8	100,00%		
Εμβ. Κοιν. Χώρων Πρασίνου/k.x	2,29	3,27%		
Μόνιμοι Κάτοικοι	15.028			
Αναλ. Πρασίνου Κ.Χ: μ2/ Μόν. Κάτ		1,52	> 8,0m2	- 6,48
Πραγματικοί Κάτοικοι	19.796			
Αναλ. Πρασίνου Κ.Χ: μ2/ Πραγ. Κάτ		1,16		
Εμβ. Κοινωφελών Χώρων /k.f	3,65			
Αναλ. Κοινωφ. Κ.Φ: μ2/ Μόν. Κάτ		2,43	> 10 -12 m2	- 8,57
Αναλ. Κοινωφ. Κ.Φ: μ2/ Πραγ. Κάτ		1,63		



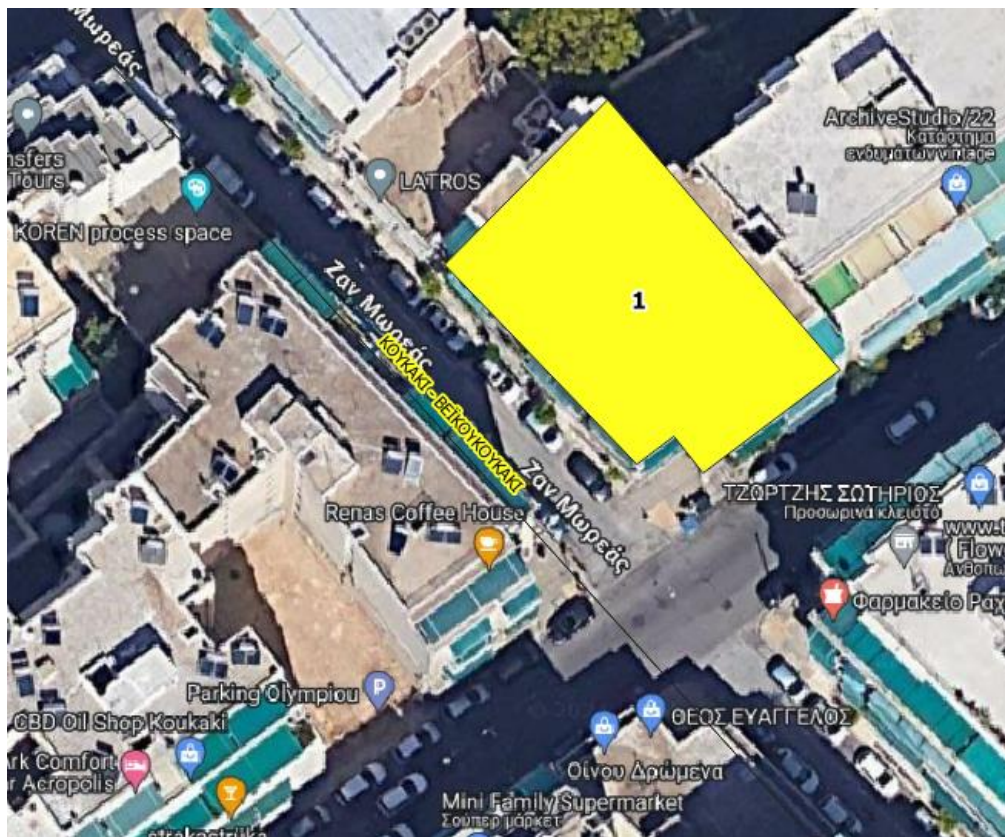
### Αξιολόγηση Εκτίμηση επάρκειας στην θέση του κτιρίου

- Εντός ζώνης 50μ.: Γυμνάσιο (Δείκτης 2.3)
- Εντός ζώνης 50μ.: Γήπεδο Βόλεϊ (Δείκτης 3.5.2)
- Εντός ζώνης 150μ.: Εκκλησία (Δείκτης 7.1)
- Εντός ζώνης 150μ.: Νησίδα πρασίνου(Δείκτης 1.1)
- Εντός ζώνης 150μ.: Πεζόδρομος
- Εντός ζώνης 300μ.: Λύκειο (Δείκτης 2.4)
- Εντός ζώνης 300μ.: Γήπεδο Μπάσκετ (Δείκτης 3.5.1)
- Εντός ζώνης 300μ.: Πλατεία (Δείκτης 1.3)



## ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (6)

Κτιριακό Απόθεμα & «Ηλικία» - Στοιχεία Ιδιοκτησίας - Μεγέθη Κατοικιών.. Σκορ Αξιολόγησης



### Κτιριακό απόθεμα της συνοικίας

Σύνολο κτιρίων	Χρονική περίοδος κατασκευής			
	Προ 1960	1961-1980	1981-2000	2001+ *
10.984	15,0%	47,0%	7,0%	31,0%

\* Αφορα ανακαινήσεις

Εμπράγματο σχέση	Ιδιοκτήτες	Ενοικιαστές	Φιλοξεν.	
	54,0%	42,0%	4,0%	

Δωμάτια ανά Κατοικία	1 Δωμάτιο	2 Δωμάτια	3 Δωμάτια	4 + Δωμάτια
	9,0%	36,0%	36,0%	19,0%

Όροφος	Υπόγεια	Ισογεια	1-2ος Όροφ.	3-4ος Όροφ.	5-6ος Όροφ.
	16,0%	24,0%	35,0%	21,0%	4,0%

Parking	Με 1 θέση	Χωρίς θέση
	11%	89,0%

\* Έχουν παραληφθεί αναλυτικά στοιχεία, για λοιπά χαρακτηριστικά των κτιρίων και των επιμέρους κατοικιών

- ✓ Η σχετικά υψηλή παλαιότητα,
  - ✓ Η σχετικά μεγάλη ιδιοκατοίκηση και κυρίως όμως,
  - ✓ Η μικρή επιφάνεια των Οικοδομικών Τετραγώνων/Ο.Τ και των οικοπέδων,
- δεν επιτρέπει παρεμβάσεις ανάπτυξης που θα αναβάθμιζαν τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των γειτονιών Κουκάκι και Κουκάκι- Βείκου, που αντιπροσωπεύουν το ~37% της επιφάνειας και το ~ 33% του πληθυσμού

100  
- 30



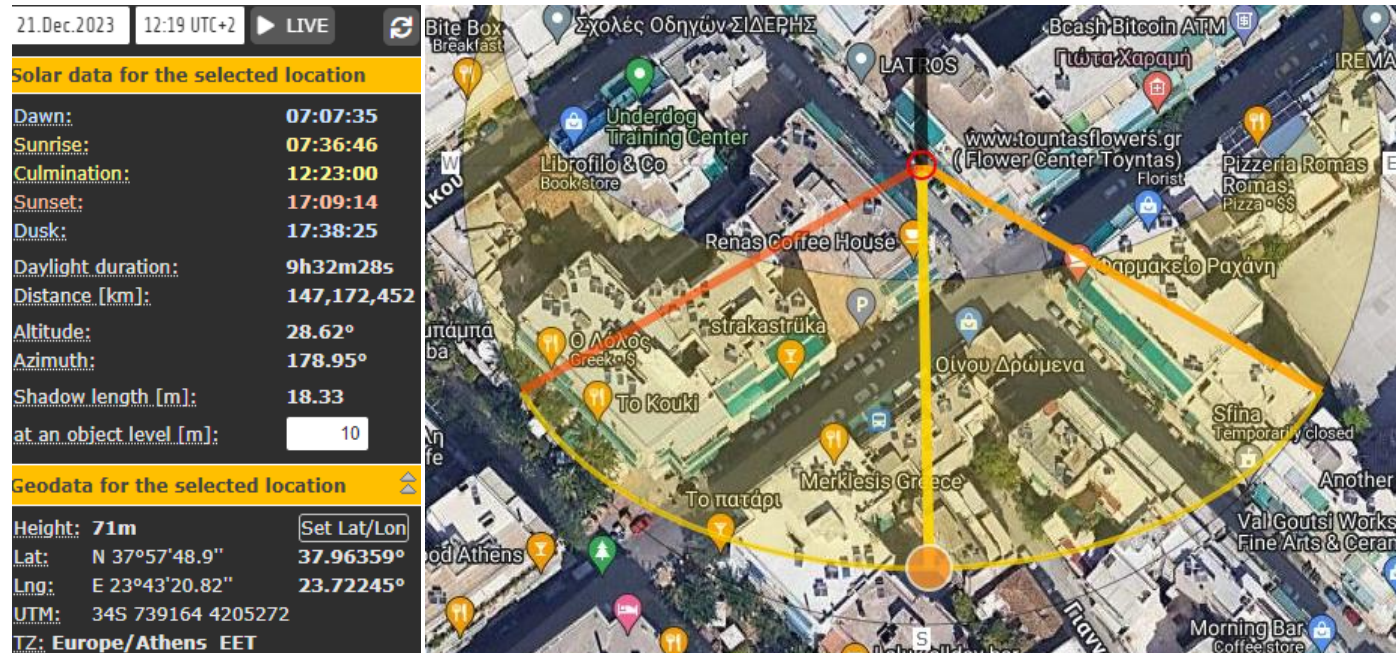


## ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ ΜΙΚΡΟΚΛΙΜΑΤΟΣ (6.2)

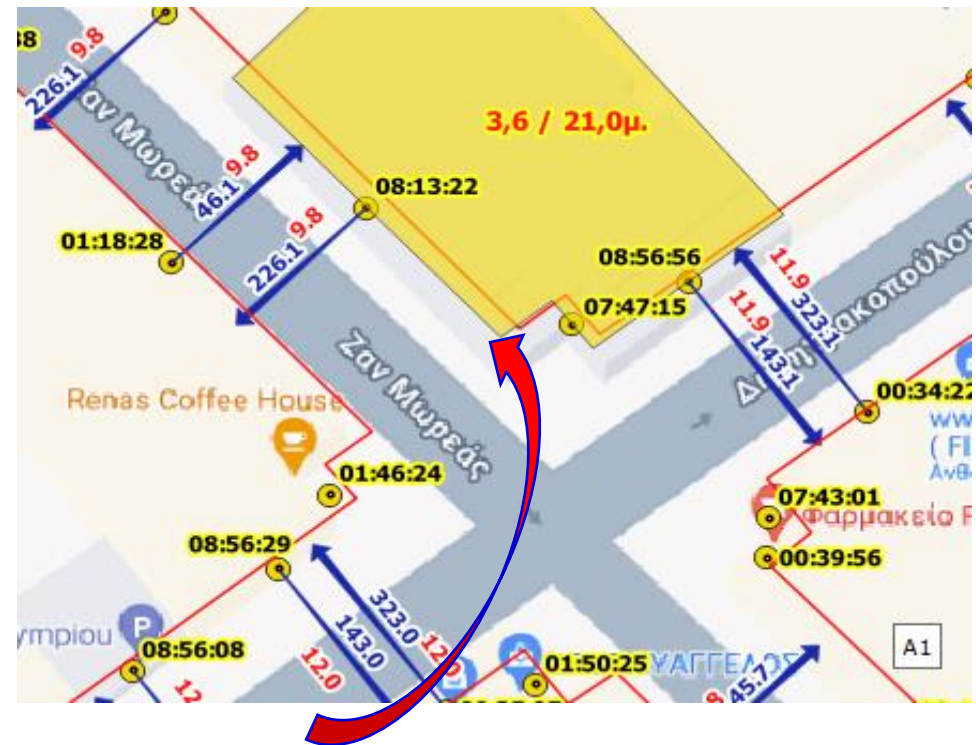
Ανάπτυξη μοντέλου, υπολογισμών Κλιματικών Συνθηκών (Μικροκλίμα) στην Θέση του Ακινήτου

Αρκετές πλατφόρμες διεθνών οργανισμών, προσφέρουν, υπηρεσίες Ανατολής, Δύσης και το Azimuth του Ηλιακού μεσημεριού. Καμιά όμως δεν προσφέρει προσανατολισμό κτιρίων και κυρίως υπολογισμό των συνολικών ωρών Ηλιοθέασης της κάθε πλευράς του και τις ώρες ηλιοθέασης με βάση τον όροφο του κτιρίου.

Εφαρμόζοντας επιστημονικές μεθόδους, διεθνώς αποδεκτές, αναπτύξαμε ένα σύνθετο μοντέλο Ευφυών χωρικών αλγορίθμων, πολλαπλών λειτουργιών..



<https://www.suncalc.org/#/37.9636,23.7225,18/2023.12.21/12:19/10/1>

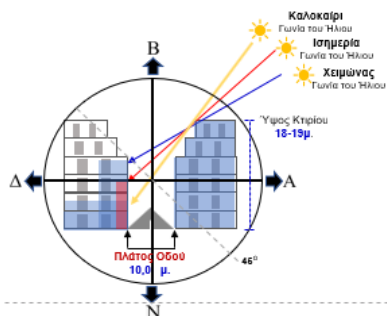


Δείτε μερικούς ενδεικτικούς υπολογισμούς του μοντέλου της Geovalues το οποίο βρίσκεται ήδη στο στάδιο τελικών δοκιμών για την πιστοποίηση του

ogc_fid	Street	reference_time	side_angle	sunrise_azimuth_angle	sunrise_elevation_angle	solar_noon_azimuth_angle	solar_noon_elevation_angle	sunset_azimuth_angle	sunset_elevation_angle	start_luminating	end_luminating	daylight_angle	luminating_angle	luminating_duration_morning	luminating_duration_afternoon	luminating_duration
10395	B.A-Zan Μωρεάς	21/12/2023	46,12	119,53	-0,86	179,93	28,60	240,39	-0,77	-43,88	136,12	120,86	16,59	01:18:28	00:00:00	01:18:28
10412	B.A-Δημητρακον.	21/12/2023	323,12	119,53	-0,86	179,93	28,60	240,39	-0,77	-126,88	53,12	120,87	7,27	00:00:00	00:34:22	00:34:22
10498	N.A-Δημητρακον.	21/12/2023	143,07	119,53	-0,86	179,93	28,60	240,39	-0,77	53,07	233,07	120,86	113,54	04:45:39	04:11:16	08:56:56
10500	B.Δ-Zan Μωρεάς	21/12/2023	226,07	119,53	-0,86	179,93	28,60	240,39	-0,77	136,07	316,07	120,86	104,33	03:27:26	04:45:55	08:13:22

## ΜΙΚΡΟΚΛΙΜΑ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ (6.3)

Οι Λανθασμένες Λύσεις στον Πολεοδομικό Σχεδιασμό  
Είναι πολλαπλές, διαρκείς και «κοστίζουν» ακριβά.. Σκορ Αξιολόγησης «Σκορ»



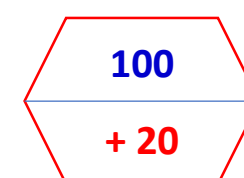
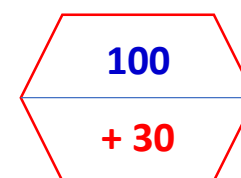
Διεύθυνση κτιρίου	Ζαν Μωρέας 13 & Δημητρακοπούλου 100	Υπολογισμοί Ηλιοθέρσης Κτιρίου			
Πλάτος οδού (Ζαν Μωρέας)	<b>9,8μ.</b>	Βάσει του ύψους των κτιρίων, οι υπολογισμοί αφορούν τις κατοικίες 2ου Ορόφου και άνω με βεβαιότητα άνω του 95%			
Πλάτος οδού (Δημητρακοπούλου)	<b>11,9μ.</b>				
Προσανατολισμός κτιρίου, σε Μοίρες		Ηλιακό Μεσημέρι	Πρωί- Ώρες Ηλιοθέρσης	Απόγ.- Ώρες Ηλιοθέρσης	Συν.- Ώρες Ηλιοθέρσης
Β.Δ- Ζαν Μωρέας	226,1°	179,93°	03:27:26	04:45:55	08:13:22
Β.Α- Ζαν Μωρέας (Κατάντι κτίριο)	46,1°	179,93°	01:18:28	00:00:00	01:18:28
Ν.Α- Δημητρακοπούλου	143,1°	179,93°	04:45:39	04:11:16	08:56:56
Β.Δ- Δημητρακοπούλου (Κατάντι)	323,1°	179,93°	00:00:00	00:34:22	00:34:22
Συντελ. Δόμησης περιοχής κτιρίου	3,6				
Συντελ. Κάλυψης περιοχής κτιρίου	70%	Σχέση Πλάτους οδού/ Ύψος Κτιρίου			Π/Υ=1 (Ικανοποιτ.)
Ύψος κτιρίων- Ζαν Μωρέας	21,0μ.	Ζαν Μωρέας (9,8μ./21μ.)			0,47
Ύψος κτιρίων- Δημητρακοπούλου	21,0μ.	Δημητρακοπούλου (11,9μ./21μ.)			0,57
<b>Μικροκλίμα κτιρίων ανα πλευρά κάθε οδού</b>					
Β.Δ- Ζαν Μωρέας	Χειμώνας (21/12/2023)	Άπλετη Ηλιοφάνεια- Ευεξία, Μείωση δαπανών Θέρμανσης			
Β.Α- Ζαν Μωρέας (Κατάντι κτίριο)	//_	Ελάχ. Ηλιοφάνεια- Δυσφορία, Υψηλές δαπάνες Θέρμανσης			
Ν.Α- Δημητρακοπούλου	//_	Άπλετη Ηλιοφάνεια- Ευεξία, Μείωση δαπανών Θέρμανσης			
Β.Δ- Δημητρακοπούλου (Κατάντι)	//_	Ελάχ. Ηλιοφάνεια- Δυσφορία, Υψηλές δαπάνες Θέρμανσης			

\* Έχουν παραληφθεί αναλυτικά στοιχεία, για τον ετήσιο αριθμό ημερών Ηλιοθέρσης, Μέσες θερμοκρασίες, Βροχοπτώσεις, Ένταση ανέμων κλπ

■ Φαινόμενα Ψυχρής Κοιλιάδας (Χειμερινή περίοδος)  
■ Φαινόμενα Θερμικής νησίδας (Θερινή περίοδος)

Ν.Α: Οδός Δημητρακοπούλου

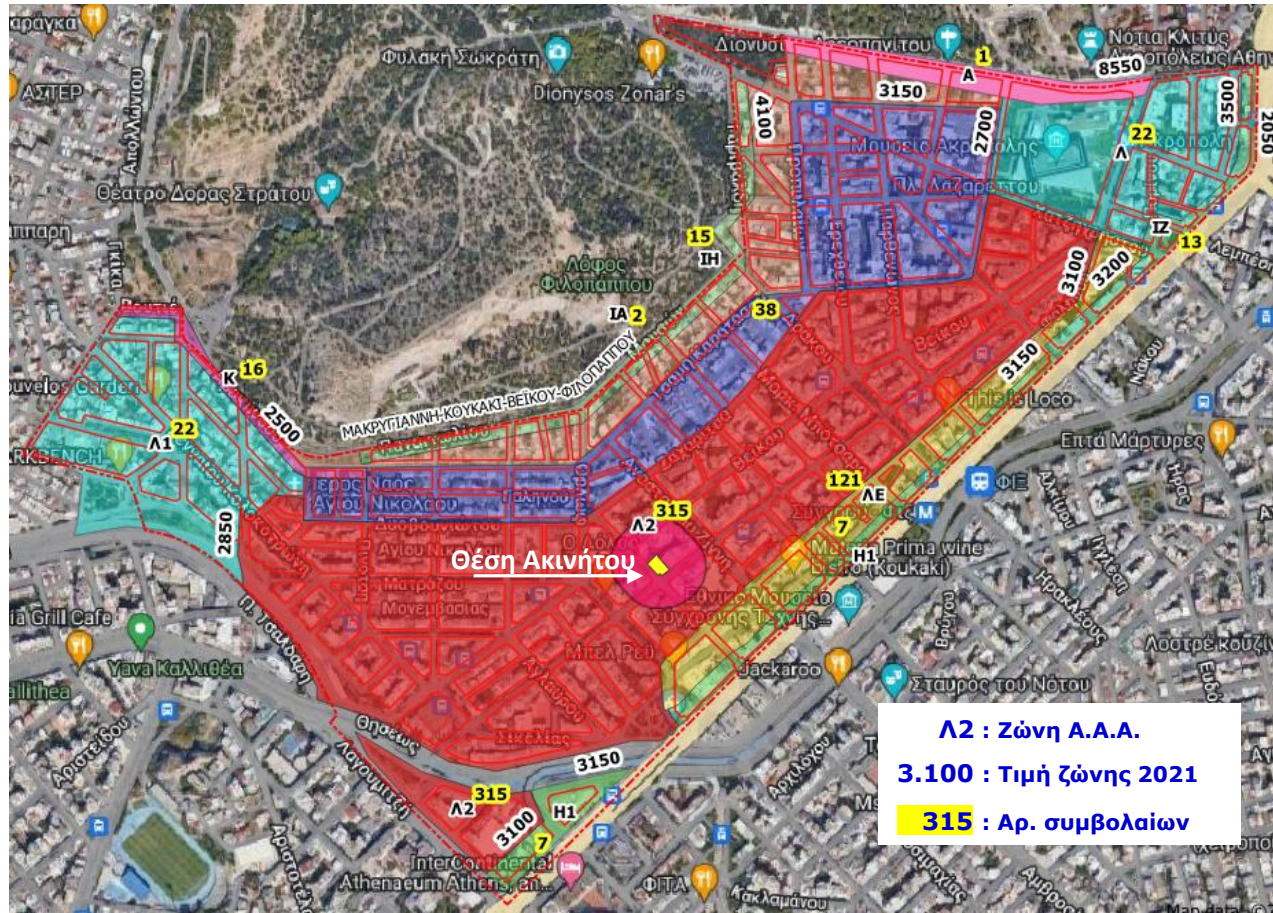
Β.Δ: Οδός Ζαν Μωρέας



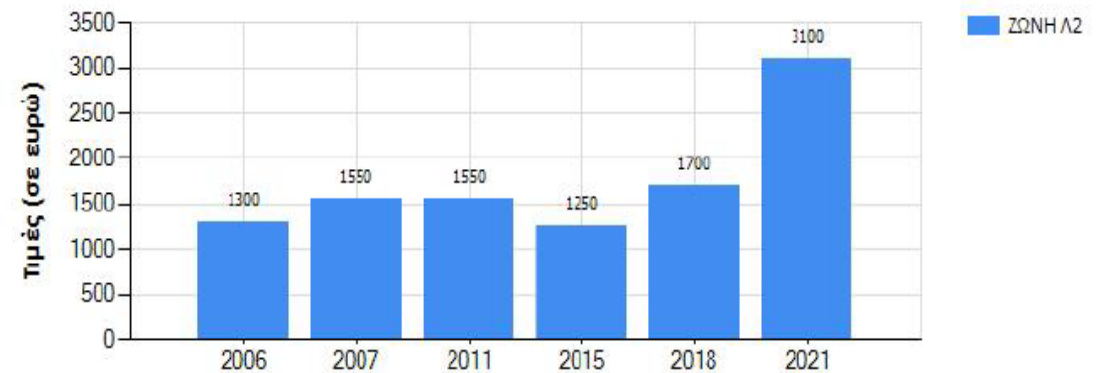


# Συνοικία Κουκάκι

Ζώνες & Τιμές Α.Α.Α - Διαχρονική εξέλιξη τιμών 2006 - 2021



1.1. Διαχρονική εξέλιξη της τιμής ζώνης ΑΑΑ στην θέση του ακινήτου (2006-2021)



## Τελικά

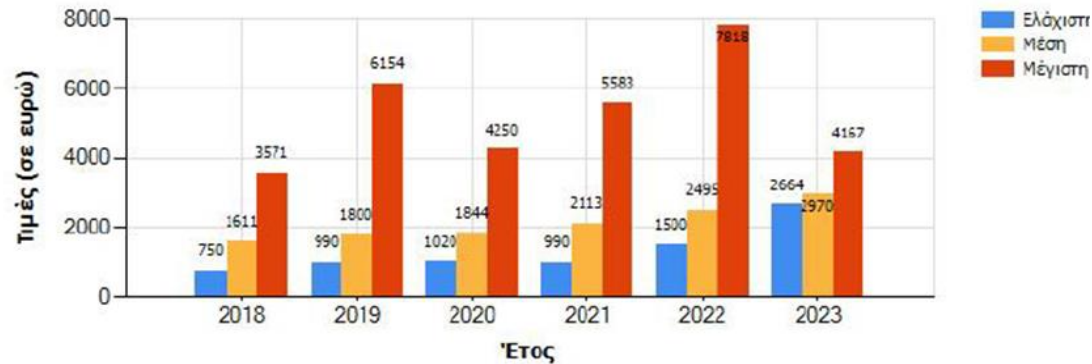
ποια μπορεί να είναι η αξία μιας μέσης κατοικίας;

- ✓ Από τους παραπάνω δείκτες τιμών, ο μόνος αξιόπιστος δείκτης είναι η εμπορευσιμότητα των ακινήτων στην θέση (Ζώνη Λ2)
- ✓ Το άθροισμα της βαθμολόγησης («σκορ») που προηγήθηκε, στην βάση αξιολόγησης των επιμέρους κριτηρίων, μπορεί να είναι ο μοναδικός και ασφαλής τρόπος εκτίμησης της αξίας, πρωτίστως της θέσης και έπεται η εκτίμηση του κόστους κατασκευής του κτιρίου

# Συνοικία Κουκάκι

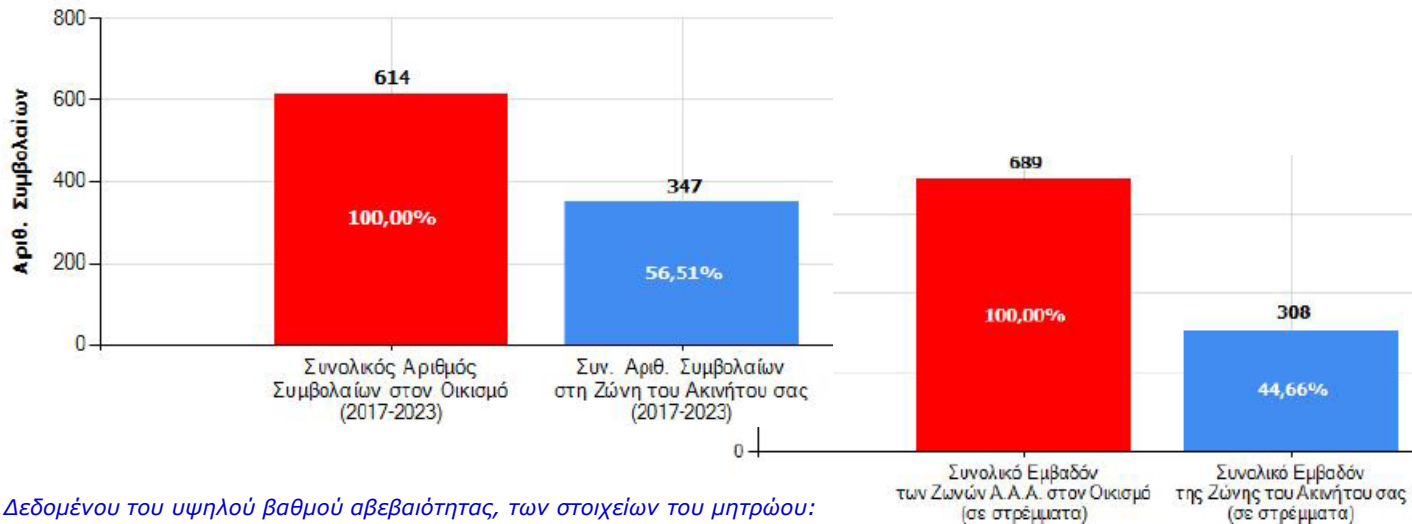
Ανάλυση και επεξεργασία τιμών 2018-2022- Αριθμός Πράξεων/ Συμβολαίων του Μητρώου Υπ. Οικ. ανα ζώνη

## 2.1.3. Ελάχιστη, Μέση και Μέγιστη Εμπορική τιμή κτιρίων κατοικίας, ανά έτος (€)



## 2.2.1. Σύγκριση αριθμού συμβολαίων στον Οικισμό και εντός της Ζώνης Α.Α.Α.

Οικισμός: 1ο ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ: ΚΟΥΚΑΚΙ - ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ - ΣΥΓΓΡΟΥ - ΒΕΪΚΟΥ Όνομα Ζώνης: Α2  
 Τύπος Ζώνης: Κυκλική Ζώνη

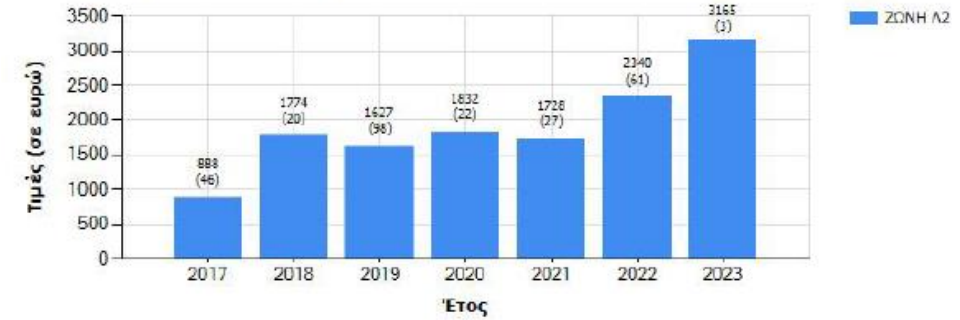


Δεδομένου του υψηλού βαθμού αβεβαιότητας, των στοιχείων του μητρώου:

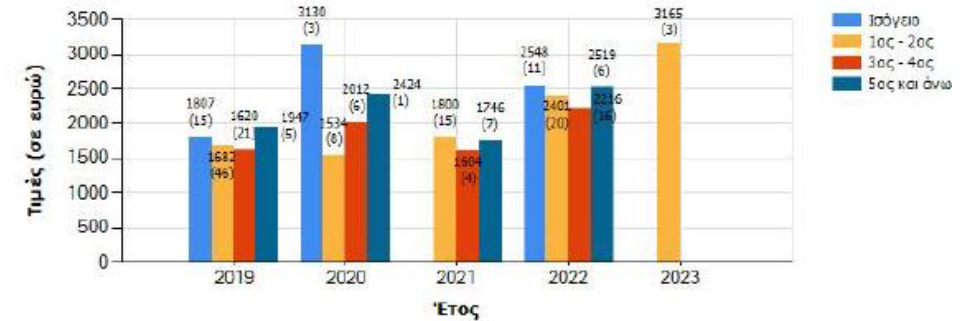
- 1) Στην επεξεργασία συμμετείχαν ~ 60% των συμβολαίων του μητρώου, που αντιστοιχηθήκαν με ακρίβεια 85-100% στις ζώνες ΑΑΑ που έχουν συναφθεί και
- 2) Έχουν εξαιρεθεί ακραίες τιμές (min / max) που αποκλίνουν άνω του 65% των μέσων τιμών

## 2.3.1. Κατηγορία: Κατοικία ή Διαμέρισμα πλην μονοκατοικία

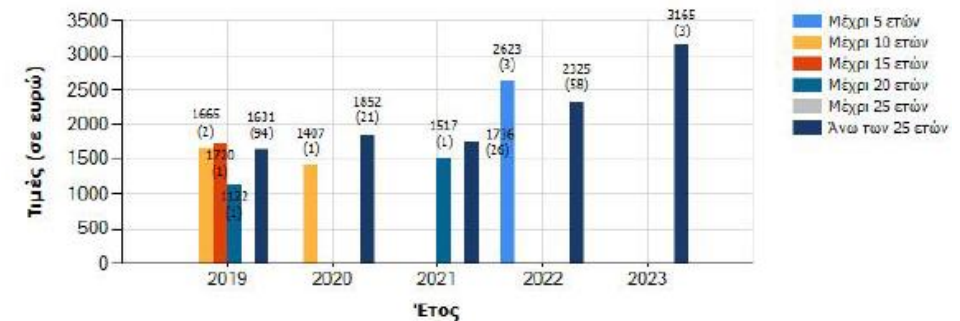
### 2.3.1.1 Μέση Εμπορική αξία στην ζώνη Α.Α.Α. που εντάσσεται το ακίνητο σας



### 2.3.1.2 Μέση Εμπορική αξία με βάση τον Όροφο των ακινήτων

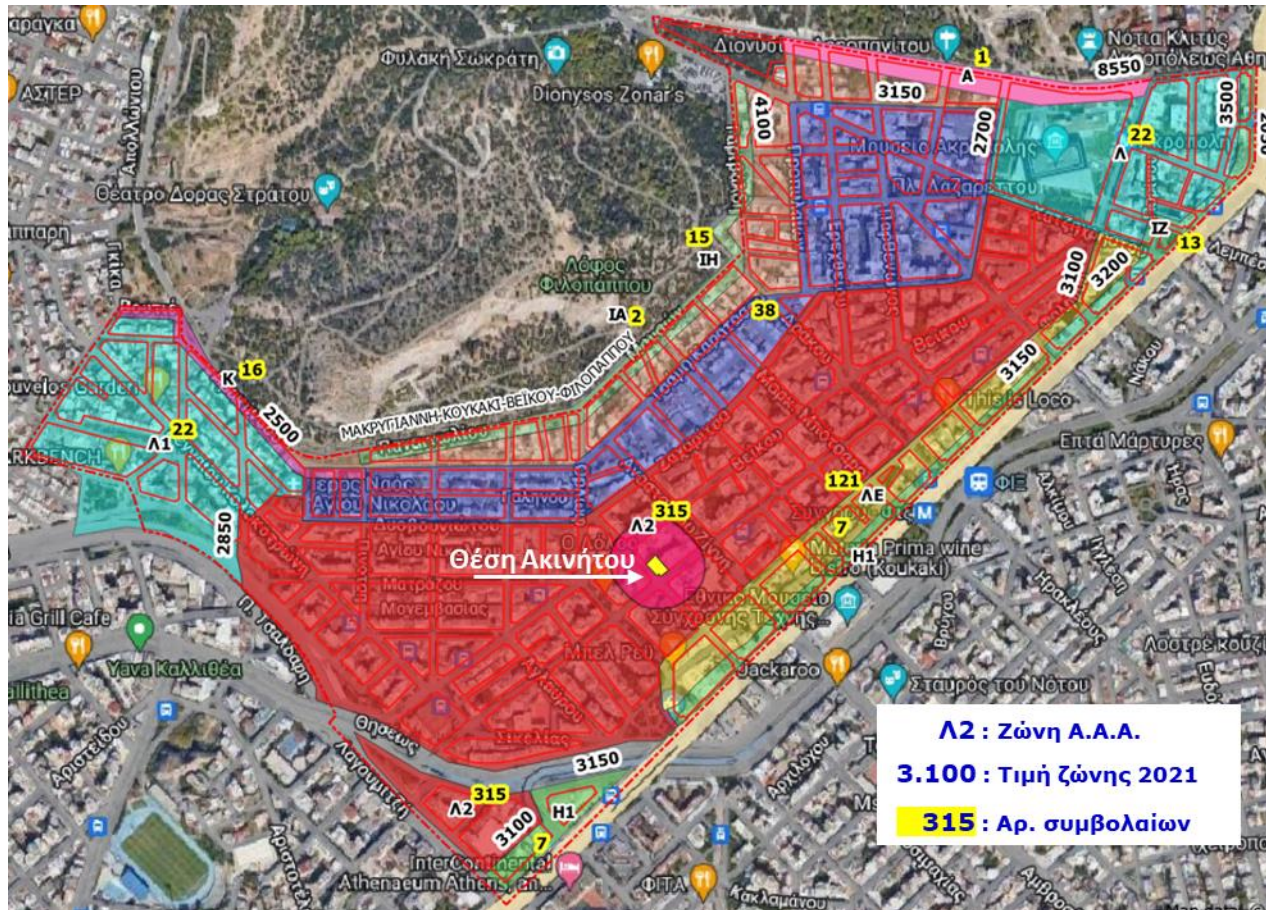


### 2.3.1.3 Μέση Εμπορική αξία με βάση την Παλαιότητα των ακινήτων



# Συνοικία Κουκάκι

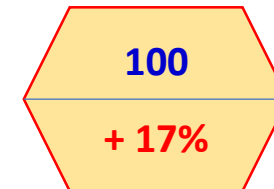
Ζώνες & Τιμές Α.Α.Α 2021- Αριθμός Πράξεων/ Συμβολαίων ανα ζώνη



**Τελικά ...  
ποια μπορεί να είναι η αξία μιας μέσης κατοικίας;**

Διεύθυνση κτιρίου	ΖΩΝΗ Α.Α.Α	ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ 2021
Ζαν Μωρέας 13 & Δημητράκοπούλου 100	Λ 2	3.100 €
<b>ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ/ ΣΥΜΒΟΛ. ΑΞΙΕΣ (Μητρώο Υπ. Οικονομικών)</b>	<b>ΑΡ. ΣΥΜΒΟΛ. (2015- 2ος/2023)</b>	<b>ΔΕΙΚΤΕΣ</b>
Συνολικά στην Συνοικία	614	100%
Εντός της Ζώνης ΑΑΑ (Λ2)	347	56.5%
Εμβ. Ζώνης Λ2/ Εμβ. Συνοικίας		44,6%
Εμπορευσιμότητα Ζώνης Λ2		+27%
<b>ΜΕΣΕΣ ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Μ.Ο κτιρίων κατοικίας (Αρ. Συμβ /€)	61 / 2.340€	3 / 3.165€
1ου Ορόφου Κατοικίας	11 / 2.543€	3 / 3.165€
<b>ΣΥΓΚΡ. ΤΙΜΩΝ ΒΑΣΕΙ ΠΑΛΑΙΟΤ.</b>	<b>1ου Οροφ. Κατοικ. ( + 25 ετών)</b>	
ΤΙΜΗ Α.Α.Α	Λ 2	1.860 €
Μ.Ο ΤΙΜΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΜΗΤΡΩΟΥ	2022	2023
	58 / 2.325€	3 / 3.165€

**Δείκτης Αξιολόγησης Θέσης**  
**Περιθώριου Αυξημένου τιμήματος**  
**σε σχέση με την Μέση Εμπορική Τιμή της ζώνης Λ2**  
**για ομοειδή ακίνητα στην ίδια θέση (Buffer 150-300m.)**



Από τον παραπάνω πίνακα, οι μόνοι αξιόπιστοι δείκτες είναι:

- ✓ Η εμπορευσιμότητα των ακινήτων στην θέση (Ζώνη Λ2) σε συνδυασμό με
- ✓ Τον Δείκτη αξιολόγησης που προηγήθηκε (Σελ. 12-26) και την βαθμολόγηση («σκορ») των επιμέρους κριτηρίων, (Δείτε Σελ. 10-11)
- ✓ Μπορεί να είναι ο μοναδικός και ασφαλής τρόπος εκτίμησης της αξίας, πρωτίστως της θέσης και έπεται η εκτίμηση του κόστους κατασκευής του κτιρίου



23  
Χρόνια

καινοτόμος δημιουργία



ΠΕΡ. ΗΠΕΙΡΟΥ



ΠΕΡ. ΔΥΤ. ΕΛΛΑΔΟΣ



και άνω των 1.200

επιχειρήσεων και επαγγελματιών, που απολαμβάνουν τις υπηρεσίες μας, ως μέλη των μοναδικών καινοτόμων γεωχωρικών πυλών



<https://www.e-poleodomia.com/>



<https://realestate.geovalues.gr/>