



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

Σχολή Πολιτικών Μηχανικών

Τομέας Δομοστατικής

Εκτιμήσεις Ακινήτων



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Παντελής Δ. Βασιλός (Α.Μ.: 01106081)

Φώτης Ν. Διακοδημήτρης (Α.Μ.: 01109823)

Επιβλέπων: Ιωάννης Τζουβαδάκης

Αθήνα, Μάιος 2014

Παντελής Βασιλός, Φώτης Διακοδημήτρης (2013).
Εκτιμήσεις Ακινήτων
Διπλωματική Εργασία 2013
Τομέας Δομοστατικής, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Αθήνα.

Pantelis Vasilos, Fotis Diakodimitris (2013).
Property Valuations
Diploma Thesis 2013
Structural Engineering, National Technical University of Athens.

Πίνακας Περιεχομένων

Περίληψη.....	4
Abstract.....	5
Ευχαριστίες.....	6
1. Εισαγωγή.....	8
1.1 Ακίνητο.....	8
1.2 Εκτίμηση των ακινήτων.....	8
1.3 Εκτιμητής και διάκριση.....	9
2. Εκτιμητικά Πρότυπα.....	10
2.1 Διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (IVS).....	10
2.2 Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα (EVS).....	11
2.3 Αμερικάνικα εκτιμητικά πρότυπα (ASA).....	11
2.4 Επιλογή Προτύπων για την παρούσα εργασία.....	12
3. Αξία ακινήτου.....	15
3.1 Ορισμοί.....	15
3.1.1 Αγοραία αξία.....	15
3.1.2 Τρέχουσα αξία.....	15
3.1.3 Εύλογη αξία.....	15
3.1.4 Πραγματική αξία.....	16
3.1.5 Υπολειμματική αξία.....	16
3.1.6 Αντικειμενική αξία.....	16
3.1.7 Μισθωτική αξία.....	16
3.1.8 Αξία επένδυσης.....	17
3.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων.....	17
3.2.1 Σε επίπεδο χώρας.....	18
3.2.2 Σε επίπεδο πόλης.....	19
3.2.3 Σε επίπεδο περιοχής πόλης.....	20
3.2.4 Σε επίπεδο ακινήτου.....	20
4. Μέθοδοι εκτίμησης της αξίας των ακινήτων.....	21
4.1 Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων.....	21
4.1.1 Χώροι εφαρμογής της συγκριτικής μεθόδου.....	22
4.1.2 Αξιοπιστία συγκριτικών στοιχείων.....	23
4.1.3 Προβλήματα της μεθόδου.....	24
4.2 Υπολειμματική Μέθοδος.....	25

4.3 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης	27
4.3.1 Διαδικασία της εκτίμησης.....	28
4.4 Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος.....	33
4.5 Μέθοδος Προεξοφλημένων ροών DCF.....	36
4.6 Διαδικασία Διενέργειας Εκτίμησης Ακινήτων.....	37
4.7 Κρίσιμοι Παράμετροι Που Λαμβάνονται Υπόψη Κατά την Εκτίμηση	39
4.7.1 Οικόπεδα.....	39
4.7.2 Εμπορικά ακίνητα.....	40
4.7.3 Κατοικίες/Οικιστικά Συγκροτήματα.....	41
4.7.4 Χώροι στάθμευσης.....	42
4.7.5 Αποθηκευτικοί Χώροι.....	43
4.7.6 Βιομηχανικά / Εξειδικευμένα κτίρια.....	43
4.8 Παραδείγματα – Εφαρμογές.....	45
5. Πιστοποίηση Εκτιμητών.....	56
5.1 The European Group of Valuers Associations (TEGoVA).....	56
5.2 Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε.).....	57
5.3 Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS).....	58
5.4 Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.).....	58
5.5 Υπουργείο Οικονομικών.....	59
5.6 Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.).....	59
6. Αντικειμενική αξία.....	61
7. Επίλογος.....	64
8. Βιβλιογραφία.....	65

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΔΟΜΟΣΤΑΤΙΚΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Εκτιμήσεις Ακινήτων

Βασίλος Παντελής, Διακοδημήτρης Φώτης (Επιβλέπων: ΤΖουβαδάκης Ι.)

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία επιχειρεί την παρουσίαση των βασικών εννοιών και παραμέτρων που διέπουν την εκτιμητική των ακινήτων και την ανάλυση των βασικών μεθοδολογιών της. Κατά δευτερεύοντα λόγο, έχει ως στόχο να αναδείξει την ανάγκη πιστοποίησης του προϊόντος του εκτιμητή, να καταγράψει τους φορείς πιστοποίησης και τέλος να προτείνει τρόπο αντικατάστασης του συστήματος των αντικειμενικών αξιών.

Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι ορισμοί του ακινήτου, της εκτίμησης, του εκτιμητή και η διάκριση των εκτιμητών.

Το δεύτερο κεφάλαιο αναφέρεται στα εκτιμητικά πρότυπα (Διεθνή, Ευρωπαϊκά, Αμερικανικά) και στους οργανισμούς που είναι υπεύθυνοι για την έκδοσή τους.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρατίθενται οι διάφοροι ορισμοί της αξίας του ακινήτου και αναλύονται οι παράγοντες που την επηρεάζουν, διαχωρίζοντας τους σε επίπεδο χώρας, πόλης, περιοχής πόλης και ακινήτου.

Στο τέταρτο κεφάλαιο αναλύονται οι μέθοδοι εκτίμησης (Συγκριτικών στοιχείων, Κόστους Αντικατάστασης, Υπολειμματική, Εισοδήματος, Προεξοφλημένων Ροών) με την παρουσίαση παραδειγμάτων - εφαρμογών. Ακόμη, γίνεται επεξήγηση του τρόπου επιλογής της κατάλληλης μεθόδου για τον εκάστοτε τύπο ακινήτου (πχ, οικόπεδο, εμπορικά ακίνητα, κατοικίες, χώροι στάθμευσης κλπ).

Το πέμπτο κεφάλαιο αναφέρεται στην πιστοποίηση των εκτιμητών, στους φορείς που παρέχουν πιστοποίηση και τονίζει την ανάγκη ύπαρξης πιστοποιημένων εκτιμητών, ενώ στο έκτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στο σύστημα των αντικειμενικών αξιών, στα προβλήματα που δημιουργεί και προτείνεται τρόπος αντιμετώπισης.

NATIONAL TECHNICAL UNIVERSITY OF ATHENS
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
STRUCTURAL ENGINEERING

DIPLOMA THESIS 2013

Property Valuations

Vasilos Pantelis, Diakodimitris Fotis (supervised by Tzouvadakis I.)

Abstract

This thesis attempts to present the basic concepts and parameters concerning the valuation property and to analyze the key methodologies. In secondary, aims to highlight the need for certification of the estimator's product, present certification bodies and finally propose how to replace the system of objective values .

The first chapter presents the definitions of property assessment , the assessor and the distinction of appraisers.

The second chapter refers to Appraising standards (International, European, American) and agencies who are responsible for their issue .

The third chapter lists the various definitions of property values and analyzes the factors that influence it , separating them in country , city , region and city property level.

The fourth chapter analyzes the assessment methods (Comparative, Replacement Cost, Residual, Income, Discounted Flow) by presenting examples - applications . Still , there is an explanation of how to select the appropriate method for each type of property (eg, land, commercial properties, houses, parks, etc) .

The fifth chapter deals with the certification of appraisers, the organizations entities providing certification and emphasizes the need for certified appraisers , while the sixth chapter refers to the system of objective values , the problems posed and suggests solution.

Ευχαριστίες

Θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε τον επιβλέποντα καθηγητή αυτής της διπλωματικής εργασίας, Κο Ι. Τζουβαδάκη, για την βοήθεια και την καθοδήγησή του. Επίσης θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε τις οικογένειες μας και τους φίλους μας για την υποστήριξή τους.

1. Εισαγωγή

1.1 Ακίνητο

Ακίνητο είναι ένα περιουσιακό στοιχείο που απεικονίζει το συμβατό δικαίωμα ιδιοκτησίας και αποτελείται από το έδαφος (γη) και τα συστατικά του μέρη (κτίσματα κλπ). Το ακίνητο περιλαμβάνει όλους τους συντελεστές παραγωγής, δηλαδή το έδαφος, την εργασία, το κεφάλαιο και την επιχειρηματικότητα. Συντελεστές παραγωγής είναι τα μέσα εκείνα τα οποία χρησιμοποιούνται σε κάθε παραγωγική δραστηριότητα.

Οι οικονομικός ορισμός του ακινήτου δίνεται από την παρακάτω σχέση:

Ακίνητο = Έδαφος + Εργασία + Κεφάλαιο + Επιχειρηματικότητα

Το ακίνητο έχει τρεις διαστάσεις:

1. Τεχνική διάσταση
2. Οικονομική διάσταση
3. Νομική διάσταση

1.2 Εκτίμηση των ακινήτων

Εκτίμηση είναι η επιστήμη αποτίμησης της αξίας ενός ακινήτου περιουσιακού στοιχείου σε μια ορισμένη χρονικά στιγμή λαμβάνοντας υπόψια τα οικονομικά στοιχεία της αγοράς ακινήτων και τις παραμέτρους που επηρεάζουν τη μεταβολή αξιών των ακινήτων, διαθέτοντας την απαραίτητη τεχνική πληροφόρηση που αφορά το προς εκτίμηση ακίνητο και εφαρμόζοντας τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις μεθοδολογίες εκτίμησης. Υπό ευρύτερη έννοια η επιστήμη της εκτιμητικής περιλαμβάνει την αξιολόγηση και διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων, την αποτίμηση της αξίας μετοχών και επιχειρήσεων, τις επενδύσεις σε ακίνητα, τις εκτιμήσεις με βάση τα διεθνή πρότυπα, εκτιμήσεις στο πλαίσιο των διεθνών λογιστικών προτύπων, τη νομοθεσία και φορολογία ακινήτων.

Οι λόγοι για τους οποίους συντάσσεται μια έκθεση εκτίμησης είναι για να συμβουλευτεί κάποιος ενδιαφερόμενος για μια επενδυτική κίνηση, για να προσημειωθεί ένα ακίνητο για άντληση

κεφαλαίων, για δικαστικές διαφορές, για λογιστικούς και ασφαλιστικούς σκοπούς, για σκοπούς συγχώνευσης εταιρειών κλπ.

Εκθέσεις εκτίμησης ζητούνται από επενδυτικούς και τραπεζικούς οργανισμούς, ιδιωτικές εταιρείες, δικηγόρους, εταιρείες ορκωτών ελεγκτών και από ιδιώτες - φυσικά πρόσωπα.

1.3 Εκτιμητής και διάκριση

Εκτιμητής είναι εκείνο το άτομο που πραγματοποιεί την εκτίμηση ενός ακίνητου περιουσιακού στοιχείου κατά την ημέρα της εκτίμησης ή σε κάποια άλλη χρονική στιγμή.

Οι εκτιμητές διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες:

1. σε εσωτερικούς
2. σε εξωτερικούς
3. σε ανεξάρτητους

Εσωτερικός εκτιμητής είναι αυτός που έχει άμεση οικονομική σχέση και συμφέρον με την επιχείρηση του πελάτη, όπως ένας εκτιμητής που εργάζεται σε μια τράπεζα και πραγματοποιεί εκτιμήσεις ακινήτων της τράπεζας ή για λογαριασμό αυτής.

Εξωτερικός εκτιμητής είναι αυτός που δεν έχει καμιά σχέση με τον πελάτη που του αναθέτει την εκτίμηση.

Ανεξάρτητος εκτιμητής είναι αυτός που τα τελευταία δύο χρόνια δεν είχε καμιά οικονομική σχέση και μορφή δοσοληψίας με τον πελάτη.

2. Εκτιμητικά πρότυπα

Η παγκοσμιοποίηση της αγοράς ακινήτων, η διακίνηση κεφαλαίων, η σύγκλιση των εκτιμήσεων με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα και η τυποποίηση στην αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων δημιούργησε την ανάγκη για κοινή εναρμόνιση στην εκτίμηση και για δημιουργία ειδικής επιτροπής υπεύθυνης για τη σύνταξη των διεθνών προτύπων.

Τα εκτιμητικά πρότυπα διακρίνονται σε διεθνή, ευρωπαϊκά και αμερικανικά.

2.1 Διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (International Valuation Standards)

Τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (International Valuation Standards - IVS) εκδίδονται από την **International Valuation Standards Committee - IVSC**. Η IVSC είναι ένας ανεξάρτητος, μη κερδοσκοπικός, ιδιωτικός οργανισμός ο οποίος εκπροσωπείται σε 52 χώρες από συνεργαζόμενους τοπικούς οργανισμούς. Βασικός στόχος του είναι η τήρηση των διεθνών εκτιμητικών προτύπων στις χώρες αυτές.



Τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα αναγνωρίζονται ως το αποδεκτό πλαίσιο δέσμευσης της εργασίας ενός εκτιμητή, ενώ σε πολλές χώρες αποτελούν τα εθνικά πρότυπα εκτίμησης. Καθορίζουν τις αρχές, τις μεθοδολογίες και ορίζουν την εκτίμηση πληθώρας περιουσιακών στοιχείων.

Η πρώτη έκδοση των προτύπων δημοσιεύτηκε το 1985. Από την 1η Ιανουαρίου 2012 βρίσκονται σε ισχύ τα διεθνή πρότυπα του 2011 (IVS 2011).

Τα διεθνή πρότυπα περιλαμβάνουν το τμήμα των προτύπων, το τμήμα των εφαρμογών και το τμήμα των κατευθυντήριων ή βοηθητικών οδηγιών.

Οι μέθοδοι εκτίμησης με βάση τα διεθνή οικονομικά πρότυπα είναι:

1. η συγκριτική μέθοδος
2. η μέθοδος κεφαλαιοποίησης της προσόδου
3. η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης
4. η υπολειμματική μέθοδος

2.2 Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα (European Valuation Standards - EVS)

Υπεύθυνη για την έκδοση των ευρωπαϊκών εκτιμητικών προτύπων είναι η **TEGoVA (The European Group of Valuers Associations)**. Η Tegovva είναι ένας μη κερδοσκοπικός, ευρωπαϊκός οργανισμός που αποτελείται από 53 οργανώσεις εκτιμητών σε 30 χώρες. Θέτει τα πρότυπα για τις εκτιμητικές πρακτικές, την εκπαίδευση, καθώς και για την εταιρική διακυβέρνηση και την δεοντολογία των εκτιμητών.



Η TEGoVA εκδίδει τα εκτιμητικά πρότυπα από τις αρχές της δεκαετίας του 1980. Σε ισχύ βρίσκεται η έβδομη έκδοση από τις 11 Μαΐου του 2012.

2.3 Αμερικανικά εκτιμητικά πρότυπα (American Society of Appraisers)

Υπεύθυνη για την έκδοση των αμερικανικών εκτιμητικών προτύπων είναι η αμερικανική κοινωνία των εκτιμητών **American Society of Appraisers**. Η ASA είναι διεπιστημονικός, μη κερδοσκοπικός διεθνής οργανισμός των επαγγελματιών εκτιμητών (πραγματογνώμονες). Ιδρυμένη το 1936, η αποστολή της κοινωνίας είναι να ενθαρρύνει τη δημόσια εμπιστοσύνη των μελών και την αξιολόγηση μέσω της συμμόρφωσης με τα πιο υψηλά επίπεδα ηθικών και επαγγελματικών προτύπων.



2.4 Επιλογή Προτύπων για την παρούσα εργασία

Η παρούσα εργασία θα αναφέρεται στα **Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS)**. Αυτά είναι τα παρακάτω:

Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1

Οι εκτιμητές πρέπει να χρησιμοποιούν τον ακόλουθο ορισμό της **Αγοραίας Αξίας (Market Value)**, εκτός κι αν αυτή ορίζεται διαφορετικά από τη νομοθεσία:

Αγοραία Αξία ορίζεται «το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.»

Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 2

Ο εκτιμητής πρέπει να καθορίσει το σκοπό για τον οποίο απαιτείται η εκτίμηση πριν χρησιμοποιηθεί μια βάση εκτίμησης άλλη από την Αγοραία Αξία.

Εκτός κι αν απαιτείται από την ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία καθώς και τους κανονισμούς σε κάποια ειδική περίπτωση, ο εκτιμητής πρέπει να χρησιμοποιεί μόνο αναγνωρισμένες βάσεις εκτίμησης που είναι συμβατές με το σκοπό της εκτίμησης και να τηρεί τις βασικές αρχές της διαφάνειας, της συνέπειας και της συνοχής.

Αυτές οι άλλες βάσεις εκτίμησης μπορεί να χρειάζεται να χρησιμοποιηθούν σύμφωνα με τις επιταγές του νόμου, των περιστάσεων ή σύμφωνα με τις οδηγίες του πελάτη, όταν οι παραδοχές που υποστηρίζουν την Αγοραία Αξία δεν είναι κατάλληλες ή δεν πληρούνται. Στην περίπτωση αυτή, το αποτέλεσμα δεν θα είναι η Αγοραία Αξία.

Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 3

Κάθε εκτίμηση που πραγματοποιείται σύμφωνα με τα παρόντα Πρότυπα πρέπει να γίνεται από πιστοποιημένο εκτιμητή ή υπό την αυστηρή του εποπτεία.

Οι εκτιμητές πρέπει να χαρακτηρίζονται από τιμιότητα και ακεραιότητα στο μέγιστο βαθμό, και να επιτελούν τις δραστηριότητες τους κατά τρόπο μη επιβλαβή για τους πελάτες τους, το κοινό, το επάγγελμά τους ή τους αντίστοιχους εθνικούς επαγγελματικούς εκτιμητικούς οργανισμούς.

Ο εκτιμητής πρέπει να μπορεί να επιδεικνύει επαγγελματισμό, γνώσεις και ικανότητες κατάλληλες για το είδος και το εύρος της εκτίμησης και να παρουσιάζει κάθε παράγοντα που μπορεί να επηρεάσει μια αντικειμενική αποτίμηση.

Όλοι οι πιστοποιημένοι εκτιμητές και οι επαγγελματικές ή τεχνικές οργανώσεις εκπροσώπησης τους πρέπει να υιοθετούν τον κώδικα δεοντολογίας και συμπεριφοράς της TEGoVA.

Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 4

Οι δεσμευτικοί όροι καθώς και η βάση στην οποία θα πραγματοποιηθεί η εκτίμηση πρέπει να ορίζονται εγγράφως και να συμφωνούνται πριν την ανάθεση της εκτίμησης.

Η εκτίμηση πρέπει να διερευνηθεί, να καταρτιστεί και να παρουσιαστεί εγγράφως με μεγάλο επαγγελματισμό.

Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 5

Η εκτίμηση πρέπει να παρουσιάζεται με σαφήνεια και εγγράφως, ανταποκρινόμενη σε επαγγελματικά πρότυπα, με διαφάνεια αναφορικά με τις εντολές, το σκοπό, τη βάση, τη μέθοδο, τα συμπεράσματα και την πιθανή χρήση της εκτίμησης.

3. Αξία ακινήτου

Ως **αξία ακινήτου** ορίζεται η αξία του ενιαίου ακινήτου που αποτελείται από την αξία της γης (οικόπεδο) και την αξία των βελτιώσεων υπό μορφή κτισμάτων. Συχνά, στην αξία του ακινήτου περιλαμβάνεται και η αξία του εξοπλισμού που έχει σχέση με τη χρήση του (ξενοδοχεία, εστιατόρια, βιοτεχνίες κλπ).

3.1 Ορισμοί

3.1.1 Αγοραία αξία

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Ένωση:

Αγοραία αξία είναι η τιμή στην οποία θα μπορούσαν να πωληθούν τα εδάφη και τα κτίρια με βάση μια ιδιωτική σύμβαση μεταξύ ενός πρόθυμου πωλητή και ενός αγοραστή, που δεν έχει καμία συγγενική, φιλική, επαγγελματική ή άλλη σχέση με τον πωλητή, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, με την προϋπόθεση ότι η προσφορά του ακινήτου γίνεται δημοσίως γνωστή στην αγορά, ότι οι συνθήκες της αγοράς επιτρέπουν την εύρυθμη εκποίηση του και ότι υπάρχει διαθέσιμος χρόνος για την διαπραγμάτευση της πώλησης, όπως συνηθίζεται κανονικά ανάλογα με τη φύση του ακινήτου.

3.1.2 Τρέχουσα αξία

Στην πραγματικότητα οι συνθήκες κάτω από τις οποίες διαμορφώνεται η αγοραία αξία δεν είναι πάντοτε ιδανικές όπως αναφέρονται παραπάνω. Οι εμπλεκόμενοι πολλές φορές ενεργούν υπό πίεση χρόνου και χωρίς να έχουν την αναγκαία γνώση του αντικειμένου. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να υπάρχουν αποκλίσεις από την αγοραία αξία. Έτσι εισάγεται η έννοια της τρέχουσας αξίας η οποία είναι συνήθως και η τιμή στην οποία θα πραγματοποιηθεί τελικά η αγοραπωλησία του ακινήτου.

3.1.3 Εύλογη αξία

Ως εύλογη αξία ορίζεται ως το ποσό για το οποίο ανταλλάσσεται ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο μεταξύ των ενδιαφερόμενων μελών, σε συνθήκες αγοράς χωρίς να υπάρχει κάποιο ειδικό συμφέρον ή σχέση μεταξύ των εμπλεκόμενων. Αποτελεί λογιστική έννοια και χρησιμοποιείται στα

διεθνή λογιστικά πρότυπα. Η βασική διαφορά μεταξύ αγοραίας και εύλογης αξίας έγκειται στο γεγονός ότι η αγοραία αξία αναφέρεται πάντα στη βέλτιστη χρήση, ενώ η εύλογη αξία μπορεί να είναι και διαφορετική. Ως βέλτιστη χρήση ορίζεται από την IVSC η πιθανότερη χρήση μιας ιδιοκτησίας που είναι φυσικά δυνατή, κατάλληλα δικαιολογημένη, νόμιμα επιτρεπτή, οικονομικά εφικτή και οδηγεί στην υψηλότερη αξία της ιδιοκτησίας που εκτιμάται.

3.1.4 Πραγματική αξία

Πραγματική αξία είναι η μέση αξία που καθορίζεται από τις αποκλίσεις της ζήτησης και της προσφοράς σε μια χρονική περίοδο.

3.1.5 Υπολειμματική αξία

Με βάση το διεθνές λογιστικό πρότυπο 16 υπολειμματική αξία είναι το καθαρό ποσό που προσδοκά να λάβει η επιχείρηση για ένα πάγιο στοιχείο στο τέλος της ωφέλιμης ζωής του , μετά την αφαίρεση των αναμενόμενων εξόδων διαθέσεως.

3.1.6 Αντικειμενική αξία

Η αντικειμενική αξία ακινήτου είναι ένα αμάχητο φορολογικό τεκμήριο της αξίας ενός ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αντικειμενικές αξίες εκδίδονται από το Υπουργείο Οικονομικών και διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία του. Κύρια λειτουργία των αντικειμενικών αξιών είναι η αποφυγή της φοροδιαφυγής κατά την πώληση ή δωρεά ακινήτων. Με τη θέσπιση των αντικειμενικών αξιών ορίζεται από το κράτος το κατώτατο όριο της αξίας που μπορεί να έχει ένα ακίνητο σε μία συναλλαγή.

3.1.7 Μισθωτική αξία

Ως μισθωτική αξία ορίζεται το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μπορεί μια ιδιοκτησία να μισθωθεί κατά την ημέρα εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου μισθωτή και ενός πρόθυμου εκμισθωτή, σε κατάλληλους όρους μίσθωσης, σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς μετά από

κατάλληλη προώθηση όπου καθένα από τα συμβαλλόμενα μέρη έχει ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.

3.1.8 Αξία επένδυσης

Σύμφωνα με τα IVS αξία επένδυσης είναι η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου στον ιδιοκτήτη του ή σε πιθανό αγοραστή με βάση μια μεμονωμένη επένδυση ή τους επιχειρησιακούς του στόχους.

3.2 Παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων

Η αξία των ακινήτων επηρεάζεται από μια ποικιλία παραγόντων είτε άμεσα είτε έμμεσα. Οι παράγοντες αυτοί έχουν τη δυνατότητα να διαμορφώνουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς, να επηρεάζουν την προσφορά και τη ζήτηση και σαν συνέπεια να προσδιορίζουν μια συγκεκριμένη αξία για κάθε ακίνητο. Ωστόσο, είναι δύσκολο να προσδιοριστεί το μέγεθος της συμβολής των διαφόρων παραγόντων στη διαμόρφωση της αξία των ακινήτων, κυρίως εξαιτίας της διαφορετικής συμπεριφοράς και εξέλιξης τους στον χρόνο και στον χώρο.

Καταρχάς, η αξία των ακινήτων εξαρτάται από κάποια οικονομικά στοιχεία τα οποία πρέπει να διαθέτει ένα ακίνητο ώστε να προσφέρει στον ιδιοκτήτη του εισόδημα ή εξυπηρέτηση. Τα στοιχεία αυτά σχετίζονται με τη χρησιμότητα, τη σπανιότητα που καθορίζεται από τη σχέση προσφοράς και ζήτησης και τη κάλυψη υποκειμενικών ή αντικειμενικών αναγκών. Η επίδραση της χρησιμότητας στη διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου εξαρτάται από στοιχεία όπως το μέγεθος και η θέση του, ο θόρυβος, η ποιότητα κατασκευής, η κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου, η βέλτιστη χρήση, η νομική κατάσταση. Η σχέση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης επηρεάζει και αυτή την αξία των ακινήτων. Για παράδειγμα, η μειωμένη προσφορά και η αυξανόμενη ζήτηση ακινήτων έχει ως συνέπεια την αύξηση της αξίας αυτών.

Εκτός των οικονομικών παραγόντων που αναφέρθηκαν παραπάνω, άλλοι παράγοντες που διαμορφώνουν τις αξίες των ακινήτων σε μακροχρόνιο επίπεδο είναι:

- το κόστος και η διαθεσιμότητα γης, το κατασκευαστικό κόστος
- η αύξηση του εισοδήματος
- η σεισμικότητα μιας περιοχής

- η φορολογία και άλλες κρατικές παρεμβάσεις
- οι επενδύσεις στη βελτίωση της ποιότητας υφιστάμενων ακινήτων
- οι δυνατότητες χρηματοδότησης από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα
- η γενική και τοπική οικονομική κατάσταση
- οι μεταβολές στον πληθωρισμό
- η αβεβαιότητα σχετικά με μελλοντικές προοπτικές της αγοράς ακινήτων μετά από περιόδους μεγάλης μεταβατικότητας των αξιών των ακινήτων
- οι τεχνολογικές μεταβολές ο πολυεδομικός σχεδιασμός
- οι αλλαγές αρχιτεκτονικής παρουσίασης.

Πιο συγκεκριμένα, οι παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων διακρίνονται στα παρακάτω επίπεδα:

- Επίπεδο χώρας
- Επίπεδο πόλης
- Επίπεδο περιοχής πόλης
- Επίπεδο ακινήτου

3.2.1 Σε επίπεδο χώρας

Οι βασικοί παράγοντες σε επίπεδο χώρας που επιδρούν στη διαμόρφωση των αξιών των ακινήτων είναι κυρίως οικονομικοί, πολιτικοί και κοινωνικοί.

Οι κυριότεροι **οικονομικοί παράγοντες** είναι:

- η οικονομική κατάσταση της χώρας και η ανάπτυξη αυτής
- το βιοτικό επίπεδο του μέσου ατόμου
- η φορολογία των ακινήτων
- το κόστος κατασκευής των κτιρίων
- το ποσοστό ανεργίας

Οι **πολιτικοί παράγοντες** σχετίζονται με:

- την πολιτική γης και την τεχνική νομοθεσία
- την πολιτική των επενδύσεων στα ακίνητα

- την πολιτική παρέμβασης στον μηχανισμό της κτηματαγοράς
- την πολιτική για τους οικονομικούς μετανάστες

Στους **κοινωνικούς παράγοντες** εντάσσονται:

- η κοινωνική διαστρωμάτωση και η σύνθεση του πληθυσμού κατά ηλικία
- το φύλο και οικογενειακή κατάσταση
- η πυκνότητα του πληθυσμού
- τα πρότυπα αναγκών και οι προτιμήσεις των αγοραστών

Άλλοι παράγοντες είναι η ανάπτυξη των αστικών και ημιαστικών περιοχών, οι υπηρεσίες που αφορούν τις μεταφορές, το οδικό δίκτυο, τη νοσοκομειακή περίθαλψη, η τουριστική ανάπτυξη, τα φυσικά χαρακτηριστικά, η σεισμική δραστηριότητα κλπ.

3.2.2 Σε επίπεδο πόλης

Οι βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν την αξία των ακινήτων σε επίπεδο πόλης είναι:

- η οικιστική οργάνωση της πόλης
- οι προοπτικές ανάπτυξης της,
- τα δίκτυα υποδομής και παροχής υπηρεσιών (καθαριότητα, φωτισμός, νοσοκομεία, πανεπιστήμια, τράπεζες, ξενοδοχεία, μετρό κλπ)
- ο πολεοδομικός σχεδιασμός της πόλης
- οι πολεοδομικοί περιορισμοί (όροι δόμησης, μεταφορά συντελεστή δόμησης, μέγεθος και σχήμα οικοδομικών τετραγώνων
- επιτρεπόμενο ύψος κτισμάτων)
- η ένταξη νέων εκτάσεων στον πολεοδομικό ιστό
- η κατανομή του πληθυσμού και των επαγγελματικών δραστηριοτήτων του
- η σεισμική δραστηριότητα της πόλης
- η μορφή του περιβάλλοντος
- οι μορφές και το μέγεθος της ρύπανσης
- η ασφάλεια

3.2.3 Σε επίπεδο περιοχής πόλης

Οι σπουδαιότεροι παράγοντες μεταβολής της αξίας των ακινήτων σε επίπεδο περιοχής είναι:

- το είδος της δραστηριότητας της περιοχής
- τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά (συντελεστής δόμησης, ύψος κτιρίων, πλάτος δρόμων και πεζοδρομίων κλπ)
- τα δίκτυα υποδομής και οι υπηρεσίες
- το περιβάλλον και γενικά η θέση της περιοχής ως προς τη γενική διάταξη της πόλης

3.2.4 Σε επίπεδο ακινήτου

Καταρχάς, υπάρχουν παράγοντες που σχετίζονται με τη θέση του ακινήτου όπως είναι η θέση του στο οικοδομικό τετράγωνο (γωνιακό, μεσαίο, διαμπερές κλπ), η ευπροσιτότητα του (π.χ. η απόσταση του από το κέντρο της πόλης), θέση του ακινήτου στο οικόπεδο κλπ.

Άλλοι παράγοντες σχετίζονται με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου όπως :

- τα φυσικά του χαρακτηριστικά (μορφολογία και σύσταση εδάφους, ύπαρξη υπογείων υδάτων κλπ)
- τα γεωμετρικά του χαρακτηριστικά (μέγεθος, σχήμα κλπ)
- η ασφάλεια
- η εμπορικότητα της περιοχής
- ο περιβάλλον χώρος του οικοπέδου όπως οι χώροι πρασίνου, ο φωτισμός
- η ποιότητα και αισθητική των γειτονικών κατασκευών

Στη κατηγορία αυτή μπορούν να ενταχθούν και οι εξής παράγοντες: οι όροι δόμησης, ο συντελεστής δόμησης, ο συντελεστής κάλυψης, η ποιότητα των υλικών κατασκευής, η διαρρύθμιση των εσωτερικών χώρων, η ύπαρξη βοηθητικών χώρων, η ηλικία του ακινήτου, ο συνολικός αριθμός ορόφων, πιθανές ζημιές και λειτουργικές φθορές κλπ.

4. Μέθοδοι Εκτίμησης της Αξίας Ακινήτων

Γενικά θεωρείται ότι υπάρχουν 5 μέθοδοι εκτίμησης:

- Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων
- Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης ή Μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης
- Υπολειμματική Μέθοδος ή Μέθοδος Βέλτιστης Αξιοποίησης
- Μέθοδος Εισοδήματος
- Μέθοδος προεξοφλημένων ροών

Ακολουθεί ιδιαίτερη ανάλυση για την κάθε μέθοδο ξεχωριστά.

4.1 Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης ακινήτων είναι η πιο βασική μέθοδος εκτίμησης της αξίας των ακινήτων. Θεωρείται μητέρα όλων των μεθόδων εκτίμησης και συνηθίζεται να εφαρμόζεται και ως έλεγχος μετά από τις άλλες μεθόδους. Η εν λόγω μέθοδος στηρίζεται στην ανάλυση πρόσφατων μεταβιβάσεων πανομοιότυπων ακινήτων με το εκτιμώμενο. Αυτή η διαδικασία είναι ευρύτατα υιοθετημένη στην καθημερινή πρακτική, αλλά απαιτεί τη φύλαξη επαρκών καταγραφών των εμπορικών συναλλαγών και τη συνεχή ενημέρωσή τους. Η σύγκριση των στοιχείων και η ανάλυση των διαφορετικών παραγόντων που επηρεάζουν τις πραγματικές αξίες στις οποίες έλαβαν χώρα οι μεταβιβάσεις μας οδηγεί στην εκτίμηση της εμπορικής αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου. Σημαντικό ρόλο για τη σωστή εκτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει η αξιοπιστία των πηγών πληροφόρησης μας και η εγκυρότητα αυτών.

Επίσης, κάποιος που χρησιμοποιεί τη συγκριτική μέθοδο πρέπει να λαμβάνει πάντα υπόψη του ότι δυο ιδιοκτησίες δεν είναι ποτέ ίδιες ,συγκεκριμένα οι λόγοι της μοναδικότητας κάθε ιδιοκτησίας είναι οι εξής:

α) **Τοποθεσία:** Η τοποθεσία κάθε ιδιοκτησίας είναι μοναδική. Ακόμα και στις περιπτώσεις διαμερισμάτων στο ίδιο κτίριο καταλαβαίνουμε ότι μερικά έχουν καλύτερη θέα από κάποια άλλα, ισόγεια καταστήματα στο ίδιο τετράγωνο παρουσιάζουν επίσης διαφορές πχ κάποια είναι πιο κοντά σε έναν δρόμο ταχείας κυκλοφορίας από κάποια άλλα.

β) Η **φυσική κατάσταση** κάθε ιδιοκτησίας διαφέρει και εξαρτάται από την προσοχή που της έχει δοθεί στον τομέα των επισκευών.

γ) **Συμβόλαια**: Σε κάθε μορφή ιδιοκτησίας υπάρχει και κάποιο συμβόλαιο ενοικίασης, το οποίο πρέπει να λάβει κάποιος υπόψη του, για να κάνει εκτίμηση της αξίας της. Όμως πολλές φορές είναι αρκετά δύσκολο να συγκρίνει κάποιος διαφορετικά συμβόλαια λόγω πληθώρας διαφορετικών στοιχείων μεταξύ τους. Έτσι ο χρόνος ισχύος του συμβολαίου, το πότε υπογράφηκε και γενικότερα όλοι οι κανόνες που διέπουν σήμερα τα συμβόλαια ενοικίασης δημιουργούν σημαντικές διαφορές σε δύο ιδιοκτησίες που πρέπει να συγκριθούν.

δ) **Σκοπός**: Αν για παράδειγμα σκοπός της εκτίμησης της αξίας μιας κατοικίας είναι η επένδυση χρημάτων τότε η συγκριτική μέθοδος σε καμία περίπτωση δεν είναι η καλύτερη μέθοδος που θα μπορούσε να επιλεγεί.

ε) **Χρόνος**: Η κτηματαγορά δεν είναι κάτι στατικό αλλά είναι μία αγορά που μεταλλάσσεται σύμφωνα με τους οικονομικούς παράγοντες που την διέπουν. Η τιμή που εκτιμήθηκε για μία κατοικία κατά μία χρονική περίοδο σε καμία περίπτωση δεν ισχύει σε περίπτωση μεταπώλησης της η' ενοικίασης της.

4.1.1 Χώροι Εφαρμογής Της Συγκριτικής Μεθόδου

❖ Ιδιοκτησία Κατοικίας

Η μεγαλύτερη μερίδα της κτηματαγοράς σήμερα αναφέρεται σε μονοκατοικίες ή διαμερίσματα με χρήση την κατοικία. Έτσι όταν μιλάμε για ελεύθερα διαμερίσματα που απλά ανταλλάσσουν ιδιοκτήτες, τότε μπορούμε να εκτιμήσουμε την αξία τους με τη βοήθεια της συγκριτικής μεθόδου.

❖ Αγροτική Γη

Η αγροτική γη χωρίζεται σε δύο μεγάλες κατηγορίες, στο κομμάτι των ιδιοκτησιών που καλλιεργούνται από τον ιδιοκτήτη της γης και στο κομμάτι των ιδιοκτησιών που μισθώνεται από τον ιδιοκτήτη και καλλιεργείται από τον μισθωτή. Σε τέτοιου είδους αγοροπωλησίες η συγκριτική μέθοδος μπορεί να εφαρμοστεί, αφού ο εκτιμητής λάβει υπόψη τους παράγοντες, όπως η ποιότητα του εδάφους, ο τύπος των προϊόντων που μπορούν να καλλιεργηθούν, η κατάσταση των κτιρίων μέσα στο αγρόκτημα και τέλος η τοποθεσία της γης.

❖ Αναπτυσσόμενη Γη

Είναι εκείνα τα τμήματα γης που μπορούν να αναπτυχθούν και συνήθως, αν και υπάρχουν πολλοί τρόποι ανάπτυξης γης, αυτό που κατά κόρον επιλέγεται είναι η ανάπτυξη και δημιουργία κατοικιών. Ο εκτιμητής σε αυτή την περίπτωση πρέπει να λάβει υπόψη του το είδος της κατοικίας που δημιουργείται, επίσης μία έρευνα πρέπει να γίνει στο ευρύτερο περιβάλλον και τη γενικότερη κατάσταση της περιοχής, καθώς επίσης και σε άλλους γενικότερους παράγοντες, όπως το κλίμα.

Η συγκριτική μέθοδος εφαρμόζεται λοιπόν για το σύνολο σχεδόν των ακινήτων (διαμερίσματα, γραφεία, εμπορικούς χώρους, αποθήκες, οικόπεδα, αγροτεμάχια αρκεί να υφίστανται διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία. Το μοναδικό παράδειγμα, στο οποίο δεν εφαρμόζεται η μέθοδος είναι αυτό ενός ακινήτου που είναι μοναδικό στα χαρακτηριστικά του, συνεπώς δεν μπορεί να τεθεί θέμα σύγκρισης. Η συγκριτική μέθοδος εκτίμησης χρησιμοποιείται κυρίως για την αποτίμηση της Αγοραίας Αξίας ενός ακινήτου.

Οι κυριότερες πηγές συγκριτικών στοιχείων είναι οι κατασκευαστές ακινήτων και οι εργολάβοι, οι μηχανικοί όλων των ειδικοτήτων αλλά κυρίως οι αρχιτέκτονες, οι Πολιτικοί Μηχανικοί, οι Πολεοδόμοι και οι Χωροτάκτες Μηχανικοί και Τοπογράφοι Μηχανικοί, οι εκτιμητές, οι μεσίτες, έντυπα και αγγελίες, οι κατά τόπους Οικονομικές Εφορίες και τέλος οι συμβολαιογράφοι και δικηγόροι που ασκούνται ως επί το πλείστον στο Αστικό Δίκαιο.

Τα βήματα για την εφαρμογή αυτής της μεθόδου είναι τα εξής:

1. Αναγνώριση των ειδικών χαρακτηριστικών του ακινήτου που επηρεάζουν την αξία του.
2. Εντοπισμός ζητούμενων τιμών για παρόμοια ακίνητα ή προσφάτως πωληθέντων παρόμοιων ακινήτων.
3. Αναγωγή των χαρακτηριστικών των συγκριτικών στοιχείων στα χαρακτηριστικά του εκτιμώμενου.
4. Προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου.

4.1.2 Αξιοπιστία Συγκριτικών στοιχείων

Τα συγκριτικά στοιχεία προέρχονται από έρευνα πραγματικών πράξεων αγοραπωλησίας ομοειδών ακινήτων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Η αξιοπιστία των συγκριτικών στοιχείων διαφέρει

και εξαρτάται από την πηγή των συγκριτικών στοιχείων, δηλαδή την ακρίβεια και σοβαρότητα του πληροφοριοδότη.

4.1.3 Προβλήματα Της Μεθόδου

Τα βασικότερα προβλήματα που ενδέχεται να προκύψουν κατά τη χρήση της συγκριτικής μεθόδου είναι τα παρακάτω:

- Έλλειψη κανόνων για την προσαρμογή των αξιών. Απαιτείται γνώση της τοπικής αγοράς και πείρα από τον εκτιμητή.
- Έλλειψη πραγματικών στοιχείων για συναλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί. Τα πραγματικά τιμήματα μεταδίδονται κυρίως προφορικά γιατί περισσότερα συμβόλαια γίνονται στην αντικειμενική αξία
- Η ισχύουσα κατάσταση στην κτηματαγορά έχει ελάχιστες μεταβιβάσεις. Η εκτίμηση βασίζεται σε παλαιότερα στοιχεία για πραγματοποιούμενες πράξεις ή σε ζητούμενες τιμές.

4.2 Υπολειμματική Μέθοδος

Η ανάλυση της αγοράς και η διαρκής προσπάθεια εκτίμησης της τιμής και της αξίας της γης μπορεί να περικλείσει και μορφή γης που δεν είναι ανεπτυγμένη ή μπορεί να αναπτυχθεί περαιτέρω.

Για παράδειγμα, όταν το αντικείμενο της έρευνας του εκτιμητή μηχανικού είναι η εύρεση της τιμής κάποιου αγροτικού ή περιαστικού χώρου πρέπει να έχει υπόψη του το ότι τέτοιου είδους ιδιοκτησίες μπορεί να βρίσκονται σε τροχιές ανάπτυξης. Ακόμα όμως και στον αστικό χώρο μπορούμε να εντοπίσουμε ιδιοκτησίες που δεν είναι εντελώς ανεπτυγμένες και μπορούν πολύ γρήγορα να μεταμορφωθούν σε κάτι πολύ μεγαλύτερης αξίας.

Η μέθοδος που ακολουθείται σε τέτοιου είδους περιπτώσεις είναι η υπολειμματική μέθοδος. Χρησιμοποιείται για να καθοριστεί η αξία ενός ακινήτου που πηγάζει από τη δυναμική (δυναμικά) που διαθέτει για περαιτέρω ανάπτυξη, ανάπτυξη/ανακατασκευή(ακόμα και μέσω της απλής αλλαγής της υφιστάμενης χρήσης).

Η εφαρμογή της μεθόδου αφορά στον προσδιορισμό της αξίας κενών οικοπέδων ή οικόπεδων με υφιστάμενα κτίρια που χρήζουν ανάπτυξης/ανακατασκευής ή διατηρητέων ακινήτων (μη κατεδαφιστέων)

Η υπολειμματική μέθοδος είναι συνυφασμένη με την αξία για μέγιστη και βέλτιστη χρήση του ακινήτου και ουσιαστικά χρησιμοποιείται όταν η υφιστάμενη χρήση της γης ή των κτιρίων δεν πληροί αυτή την προϋπόθεση, ήτοι υπάρχει δυναμικό για μεγιστοποίηση των εσόδων μέσω της κατάλληλης ανάπτυξης και κατόπιν επένδυσης του κατάλληλου κεφαλαίου για την υλοποίηση της.

Η υπολειμματική ή αγοραία αξία του ακινήτου στην υφιστάμενη μορφή του προκύπτει από την κάτωθι σχέση:

Μικτή αξία ανάπτυξης (πωλήσεις) - Κόστος ανάπτυξης/ανακατασκευής - Επιχειρηματικό όφελος =
Μικτή υπολειμματική αξία – κόστος ευκαιρίας (υπεραξία) – λοιπά σχετικά κόστη = Αγοραία Αξία
Ακινήτου στην υφιστάμενη μορφή, όπου:

- **Μικτή αξία ανάπτυξης:** η αξία της πλήρους ανάπτυξης σε σημερινές τιμές, που εκφράζει την αξία της πώλησης του ακινήτου στην τελική μορφή(υπολογίζεται με βάση τα σημερινά συγκριτικά για αντίστοιχες αναπτύξεις στην περιοχή ή και με βάση την κεφαλαιοποίηση των μισθωμάτων)

- **Κόστος ανάπτυξης:** το κεφάλαιο που πρέπει να δαπανηθεί που ισοδυναμεί με το κόστος κατασκευής/ανάπλασης του ακινήτου και το οποίο περιλαμβάνει: απαιτούμενες κατεδαφίσεις(εάν είναι απαραίτητο),δαπάνες διαμόρφωσης χώρου, υλικά, εργασία, ΙΚΑ, αμοιβές μηχανικών, αρχιτεκτόνων, οικοδομική άδεια, επίβλεψη, τόκους χρηματοδότησης(εάν υφίσταται) πχ. για κεφάλαιο κίνησης που αποπληρώνεται μέχρι την αποπεράτωση της ανάπτυξης.
- **Επιχειρηματικό όφελος:** το κέρδος του επενδυτή/κατασκευαστή που απαιτεί για να τοποθετήσει το κεφάλαιο του στην εν λόγω επένδυση, το οποίο εκφράζεται σαν ποσοστό επί του συνολικού κόστους κατασκευής (συνήθως είναι 25-30%) ή σαν ποσοστό επί των συνολικών πωλήσεων(αξία τελικής ανάπτυξης)
- **Κόστος ευκαιρίας ή υπεραξία στο οικοπέδο:** το κόστος ευκαιρίας εναλλακτικής επένδυσης (πχ το κέρδος που θα είχε εάν τοποθετούσε το κεφάλαιο σε άλλη μορφή επένδυσης για την περίοδο της αποπεράτωσης πχ για δύο έτη) και υπολογίζεται ως ποσοστό επί του συνολικού κόστους αγοράς του οικοπέδου(καθαρή αγορά οικοπέδου και λοιπά κόστη)
- **Λοιπά κόστη** που σχετίζονται με τον φόρο μεταβίβασης για την αγορά του ακινήτου, τα νομικά/συμβολαιογραφικά έξοδα καθώς και τα έξοδα υποθηκοφυλακείου.

Το επιχειρηματικό όφελος/κόστος ευκαιρίας εξαρτάται άμεσα από το ρίσκο που αντιλαμβάνεται ο επενδυτής και το οποίο σχετίζεται με τους ακόλουθους παράγοντες:

- την αβεβαιότητα των πωλήσεων (ήτοι εάν θα επιτευχθούν οι προβλεπόμενες τιμές)
- το χρόνο ολοκλήρωσης των πωλήσεων(ιδανικά ο κατασκευαστής επιθυμεί να προπωλεί από το στάδιο της κατασκευής και να έχει ολοκληρώσει τις πωλήσεις με την αποπεράτωση της ανάπτυξης)προκειμένου να αποδεσμεύσει το κεφάλαιο και τα κέρδη του από την επένδυση.
- Την υπέρβαση του κόστους κατασκευής(πχ λόγω ανατιμήσεων στα οικοδομικά υλικά, ημερομίσθια ή κακής προεκτίμησης του κόστους)
- Άλλα απρόοπτα όπως α)προβλήματα με αρχαιολογικά ευρήματα που μπορεί είτε να καθυστερήσουν την έκδοση οικοδομικής αδειάς, είτε να την ματαιώσουν β) καταγγελίες λόγω αυθαιρεσιών, γ)προβλήματα με το υπέδαφος κατά τη φάση των εκσκαφών κλπ.

4.3 Μέθοδος Κόστους Αντικατάστασης

Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης χρησιμοποιείται όταν το ακίνητο είναι πολύ ιδιαίτερο (πχ διυλιστήριο πετρελαίου, οινοποιείο, χημική βιομηχανία, παλαιά εργοστάσια, αποθήκες, εργοστάσια παραγωγής ενέργειας κλπ.) και κατά συνέπεια δεν μπορεί να διατεθεί στην ανοικτή αγορά (απευθύνεται σε εξειδικευμένους χρήστες καθότι δεν υπάρχει τέτοια ζήτηση από την πλειονότητα του αγοραστικού κοινού) με αποτέλεσμα να μην υφίστανται επαρκή συγκριτικά στοιχεία παρόμοιων αγοραπωλησιών.

Επισημαίνεται ότι η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης πρέπει να εφαρμοστεί και στην περίπτωση όπου η έλλειψη συγκριτικών στοιχείων, λόγω μοναδικότητας του ακινήτου στην περιοχή δεν καθιστά εφικτή την αποτίμηση του με βάση συγκριτική μέθοδο.

Εν κατακλείδι, η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης εφαρμόζεται όταν δεν δύναται να χρησιμοποιηθούν η συγκριτική μέθοδος ή η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος, όμως θεωρείται ακατάλληλη για ακίνητα επένδυσης και εν γένει υψηλής εμπορικότητας(όπου εμπεριέχεται η έννοια του επιχειρηματικού κέρδους).

Γενικά η διαφορά των μεθόδων του κόστους αντικατάστασης και της συγκριτικής είναι ότι η πρώτη καταλήγει σε μικρότερη αξία για το ακίνητο από την δεύτερη. Η εν λόγω διαφοροποίηση αντιπροσωπεύει την απουσία του επιχειρηματικού κέρδους στην πρώτη περίπτωση λόγω έλλειψης εμπορικότητας/ζήτησης του ακινήτου(ακόμα και στην περίπτωση που είναι νεόδμητο).

Διεθνώς η μέθοδος αντενδείκνυται για εκτιμήσεις ώστε να υπολογιστεί τραπεζική χρηματοδότηση (υπολογισμός εμπράγματης εξασφάλισης).Στην Ελλάδα όπου η κτηματαγορά είναι ατελής και υπάρχει μεγάλη σύγχυση αναφορικά με τη σωστή μεθοδολογία για την εκτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου η μέθοδος εφαρμόζεται κατά κόρον. Τα δεδομένα της αγοράς μας δεν μας επιτρέπουν τον αποκλεισμό της μεθόδου.

4.3.1 Διαδικασία Της Εκτίμησης

Η υπόθεση που γίνεται είναι ότι η κεφαλαιουχική αξία της ιδιοκτησίας είναι αποτέλεσμα της άθροισης του κεφαλαιουχικού κόστους αναπαραγωγής της ιδιοκτησίας (απαξιωμένο κόστος κτίσματος πλέον περιβάλλοντα χώρου και υποδομές) με το κόστος απόκτησης της κυριότητας της τοποθεσίας(αξία γης κενής) πάνω στην οποία βρίσκεται αυτή.

Η εκτίμηση του κόστους, που αποτελεί ένα σημαντικό μέρος της μεθόδου, είναι δυνατόν να προσεγγιστεί με δύο τρόπους.

Σύμφωνα με τον πρώτο τρόπο, γνωστό ως μέθοδο του προσαρμοσμένου κόστους αντικατάστασης γίνεται μία εκτίμηση του κόστους κατασκευής ενός πιστού αντιγράφου του κτιρίου στην κατάσταση που αυτό βρίσκεται. Αυτό συνεπάγεται την αφαίρεση ποσών που αντικατοπτρίζουν την ηλικία, την οικονομική και λειτουργική παλαιώση, κακή μελέτη ή σχεδιασμό, περιβαλλοντικούς παράγοντες και κάθε άλλη πλευρά ως προς την οποία το κτίριο υστερεί, με βάση τους σύγχρονους όρους κατασκευής και λειτουργίας.

Η δεύτερη προσέγγιση αφορά τον υπολογισμό του κόστους ενός κτιρίου, το οποίο περιγράφεται ως απλή κατασκευή υπό αντικατάσταση. Στην περίπτωση αυτή ο υπολογισμός του κόστους περιορίζεται στα βασικά λειτουργικά χαρακτηριστικά του κτιρίου, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η διακόσμηση, η τεχνοτροπία ή πολυδάπανα δομικά στοιχεία της κατασκευής. Από την τιμή αυτή θα γίνουν πάλι οι απαραίτητες εκπτώσεις, για την αναγωγή στην παρούσα κατάσταση της κατασκευής.

Και οι δυο λύσεις αντανakλούν την πιθανή στάση που θα κρατούσε κάποιος εμπορικά ενδιαφερόμενος: είτε ενοικιάσει είτε αγοράσει το ακίνητο, ο ενδιαφερόμενος θα λάβει πιθανότατα υπόψη του το κόστος και την καταλληλότητα ενός σύγχρονου λειτουργικού κτιρίου έναντι ενός παλαιότερου και ακατάλληλου. Δεδομένης μιας επιλογής ελεύθερης από περιορισμούς που τίθενται από τα πραγματικά δεδομένα, ο ενδιαφερόμενος θα προτιμήσει να φέρει στην κατοχή του το παλαιό κτίριο μόνο αν το συνολικό κόστος κατασκευής συμπεριλαμβανομένων σημαντικών παραγόντων όπως η απαξίωση, η συντήρηση και η θέρμανση θα ήταν χονδρικά το ίδιο με το αντίστοιχο του σύγχρονου κτιρίου.

Απαξίωση

Το επόμενο βήμα στη διαδικασία της εκτίμησης είναι ο προσδιορισμός και η εφαρμογή των συντελεστών μείωσης στο υπολογισμένο κόστος κατασκευής δηλαδή ποσών που αντικατοπτρίζουν την ηλικία, την οικονομική και λειτουργική παλαιώση, την κακή μελέτη ή το σχεδιασμό, περιβαλλοντικούς παράγοντες όπως προαναφέρθηκε.

Γη

Η αξία της γης υπολογίζεται συνήθως με τη χρήση της συγκριτικής ή υπολειμματικής μεθόδου, ανάλογα με την περίπτωση. Η ύπαρξη κρατικού σχεδιασμού έχει σημαντική επίπτωση στην αξία, τα πράγματα όμως περιπλέκονται περισσότερο, όταν εφαρμόζεται η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης. Κάθε αξία, η οποία είναι δυνατό να αποδοθεί στη γη αντιμετωπίζοντας την ως περιοχή προς ανάπτυξη, περιορίζεται και πρέπει να μετριασθεί από το γεγονός της ύπαρξης ενός κτιρίου στο ακίνητο, το οποίο μπορεί να μην αντιπροσωπεύει την καλύτερη δυνατή χρήση για το τελευταίο.

Για το λόγο αυτό έχει αναπτυχθεί η πρακτική της αφαίρεσης από την αξία που έχει αποδοθεί στο ακίνητο ενός ποσού, το οποίο αντανακλά την ύπαρξη ενός συγκεκριμένου κτιρίου σε αυτό. Η αυστηρότητα στο να μελετούνται ξεχωριστά από τη μία μεριά η επίδραση πάνω στην αξία της γης και από την άλλη μεριά η απαξίωση της κατασκευής είναι κάτι που θα πρέπει να επιδιώκεται ως πιθανά ωφέλιμο για την τελική απόφαση.

Σε ορισμένες περιπτώσεις η επιρροή σύγχρονων αναγκών σχεδιασμού ή περιορισμών, μπορεί να έχει σαν αποτέλεσμα η αξία της γης με ένα νέο κτίριο στη θέση του παλαιού να είναι μικρότερη από ότι η αξία με το ήδη υπάρχον κτίριο. Συνήθως όμως, καθώς ένα κτίριο φθείρεται λόγω ηλικίας και παλαιώσης, μειώνεται και η αξία της γης, όταν η χρήση της περιορίζεται στη στέγαση του κτιρίου που είναι ανοικοδομημένο σε αυτή.

Πιο συγκεκριμένα η αξία του ακινήτου με βάση τη μέθοδο του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης προκύπτει ως ακολούθως:

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης του Ακινήτου = Μικτό Κόστος Αντικατάστασης – Απόσβεση + Αξία γης για υπάρχουσα χρήση X άλλες ενδεχόμενες προσαρμογές για πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα κλπ

Όπου:

Μικτό Κόστος Αντικατάστασης: Σημερινό κόστος ανέγερσης παρόμοιας επιφανείας κτηρίων,(το οικόπεδο δεν συμπεριλαμβάνεται) όπου περιλαμβάνεται όλη η εργασία, τα υλικά, τα γενικά έξοδα μαζί κατά την περίοδο της ανάπτυξης, η οικοδομική άδεια και όλες οι εισφορές, νομικά έξοδα, φόροι κλπ.

Το μικτό κόστος αντικατάστασης υπολογίζεται με διάφορες βάσεις όπως:

- Το κόστος αντικατάστασης του ίδιου του προς εκτίμηση ακινήτου στην περίπτωση που είναι νέας κατασκευής(σε αυτή τη περίπτωση ο συντελεστής απόσβεσης δύναται να είναι μηδενικός, εάν δεν έχει άλλα προβλήματα πχ κακοτεχνίες).
- το ιστορικό κόστος του υπό εκτίμηση ακινήτου (εάν υπάρχουν σχετικά στοιχεία) αναπροσαρμοσμένο με έναν κατάλληλο δείκτη
- το κόστος αντικατάστασης ενός σύγχρονου ισοδύναμου ακινήτου (ίδιας χρήσης, στην ίδια περιοχή κλπ.).

Ο πιο εύκολος τρόπος υπολογισμού του κόστους κατασκευής (εκτός του αναλυτικού προϋπολογισμού οικοδομικών εργασιών) είναι η συγκριτική μέθοδος του κόστους ανά τετραγωνικό μέτρο παρόμοιου κτιρίου.

Καθαρό Κόστος Αντικατάστασης: Το μικτό κόστος αντικατάστασης απομειωμένο κατά την παλαιότητα, φθορά κ.λπ.

Απόσβεση: ορίζεται ως το μέτρο της φθοράς, της ανάλωσης ή όποιας άλλης απώλειας αξίας ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου(κτιρίου) λόγω χρήσης, χρονικής παρέλευσης ή απαξίωσης λόγω αλλαγών στην τεχνολογία ή στην αγορά. Η απόσβεση των κτιρίων κατανέμεται τυπικά, έτσι ώστε κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης διάρκειας ζωής του αναλωνόμενου τμήματος του παγίου στοιχείου να αφαιρείται σε κάθε χρονική διάρκεια υπολογισμού ένα εύλογο μέρος από την εκτιμηθείσα αξία του παγίου στοιχείου. Αυτό απαιτεί μια αποτίμηση της επιχειρηματικά ωφέλιμης διάρκειας ζωής των κτιρίων, καθώς και του καθορισμού του επονομαζόμενου ποσού απόσβεσης, κατά το οποίο απομειώνεται η αξία.

Συνεπώς ο εκτιμητής θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τα παρακάτω ζητήματα όσον αφορά την απαξίωση των κτιριακών εγκαταστάσεων και όποιο άλλο σχετικό στοιχείο για τον ορθό προσδιορισμό της ωφέλιμης μελλοντικής οικονομικής ζωής των κτιρίων ήτοι:

- **οικονομική απαξίωση:** επέρχεται όταν η αξία του κτιρίου ή η αξία για την υπάρχουσα χρήση υπολείπεται από την αξία της εναλλακτικής επιτρεπόμενης χρήσης/μέγιστης και βέλτιστης χρήσης πχ μια πολυκατοικία επί της Κηφισίας έχει μικρότερη αξία από το εάν ήταν κτίριο ήταν γραφείο-καταστημάτων.
- **φυσική απαξίωση:** λόγω παλαιότητας, κατάστασης (δηλαδή το μέγεθος της φυσικής φθοράς), εκφυλισμού, ανάλωσης λόγω διαρρέυσαντος χρόνου και της χρήσης, πιθανών μελλοντικών εξόδων χρήσης και υποχρεώσεων λόγω συντήρησης σε σύγκριση με ένα σύγχρονο υποκατάστατο κτίριο.
- **λειτουργική απαξίωση:** η μη καταλληλότητα για τη συνέχιση της παρούσας χρήσης ή για εναλλακτική χρήση (για έναν άλλο σκοπό) από τη επιχείρηση-χρήστη.
- **στρατηγική απαξίωση:** μια στρατηγική απόφαση της επιχείρησης μπορεί να καταστήσει ανά πάσα στιγμή απαξιωμένη, μια ορισμένη επιχειρησιακή λειτουργία/δραστηριότητα και τα κτίρια που χρησιμοποιούνται για τη στέγασή της. Αυτό μπορεί να επιδράσει σε ένα κτιριακό συγκρότημα ή σε ένα τμήμα του, ακόμα και αν τα κτίρια για μια άλλη επιχειρησιακή δραστηριότητα ή και την ίδια την εκτελούμενη δραστηριότητα μπορούσαν να έχουν αξία εάν δεν είχε ληφθεί αυτή η στρατηγική απόφαση (πχ μια τσιμεντοβιομηχανία που αποφασίζει να κλείσει το παραγωγικό τμήμα του εργοστασίου της και να το μεταφέρει αλλού, αλλά συνεχίζει να κάνει χρήση των λοιπών εγκαταστάσεων του ακινήτου πχ χρήση των αποθηκών/χώρων συσκευασίας, ήτοι λειτουργία εναλλακτικά ως διαμετακομιστικό κέντρο).
- **Περιβαλλοντική απαξίωση:** η παρούσα χρήση και η σημερινή χρησιμοποιούμενη τεχνολογία πρέπει να ελεγχθούν σε σχέση με τους σημερινούς και λογικά αναμενόμενους τοπικά εθνικούς και διεθνείς κανόνες, νόμους και διατάξεις, καθώς και με το δίκαιο, που αφορά το χωροταξικό σχεδιασμό και την περιβαλλοντική πολιτική πχ μόλυνση της γης από τη λειτουργία μίας χημικής βιομηχανίας.
- **Χωροταξική απαξίωση:** η διάταξη των διαφόρων κτιριακών και εργοστασιακών εγκαταστάσεων πρέπει να ελεγχθεί. Τα περισσότερα ακίνητα αυτού του τύπου αναπτύσσονται κατά τη διάρκεια μιας εκτεταμένης χρονικής περιόδου, με αποτέλεσμα πολλά από τα κτίρια να μην βρίσκονται στην καταλληλότερη θέση σε σχέση με τη θέση των υπολοίπων, όσον αφορά την αποτελεσματική λειτουργία του συγκροτήματος ως σύνολο.

Αξία γης: η αξία της γης του ακινήτου ή άλλης υποκατάστατης, αποτιμάται συνήθως με βάση τη συγκριτική μέθοδο, αλλά για την υπάρχουσα χρήση και όχι την μέγιστη και βέλτιστη χρήση, εάν πρόκειται για ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο.

Επισημαίνεται ότι εάν το οικόπεδο είναι πολύ μεγάλο για τις ανάγκες του υφιστάμενου κτιρίου, τότε η πλεονάζουσα γη θα πρέπει είτε να αγνοηθεί, είτε να εκτιμηθεί ξεχωριστά, εάν είναι εφικτό να αναπτυχθεί αυτοτελώς(άλλο κτίριο).

Λοιπές Προσαρμογές Είναι δυνατόν να γίνουν άλλες απομειώσεις πχ λόγω μεγέθους, διαρρύθμισης του ακινήτου, της τυχόν πολύ εξειδικευμένης φύσης που απαιτεί υψηλό κόστος μετατροπής του σε άλλη βιομηχανική χρήση(πχ από διυλιστήριο πετρελαίου σε οινοποιείο),περιβαλλοντική μόλυνση της γης του ακινήτου κλπ

Αξιολόγηση Της Μεθόδου

Δεν προξενεί έκπληξη το γεγονός ότι η μέθοδος έχει χαρακτηριστεί ως μια μέθοδος της τελευταίας λύσης, που χρησιμοποιείται μόνο όπου οι άλλες μέθοδοι δεν μπορούν ή δεν είναι πρακτικό μα εφαρμοσθούν.

Η αυθαίρετη φύση της μεθόδου, η χρήση του κόστους ως υποκατάστατου στη θέση της αξίας και η απουσία ενδείξεων της αγοράς αφήνουν σημαντικά περιθώρια μέσα στην ίδια την μέθοδο για διαφοροποίηση των απόψεων.

Υπάρχουν όμως περιπτώσεις όπως αυτές που περιγράφηκαν παραπάνω όπου δεν υπάρχουν εναλλακτικές δυνατότητες-ή είναι πολύ μικρές-από τη χρήση αυτής της μεθόδου, η οποία παρόλα τα μειονεκτήματα της, είναι καλά θεμελιωμένη, καθώς έχει παίξει σημαντικό ρόλο στην εκτίμηση συγκεκριμένων τύπων ιδιοκτησιών για πολλά χρόνια.

4.4 Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος

Είναι πλήρως κατανοητό ότι κάθε ιδιοκτήτης/επενδυτής που κατέχει ένα ακίνητο προσδοκά κάποια οφέλη (εισοδήματα) που προκύπτουν από τη χρήση/εκμετάλλευσή του(πλέον μιας δυνητικής υπεραξίας).

Αναλυτικότερα το εισόδημα (μίσθωμα) με την αξία του ακινήτου αλληλοσυνδέονται υπό τη έννοια ότι ένας επενδυτής θα τοποθετήσει το κεφάλαιό του σε αυτό, μόνο εάν η απόδοση της επένδυσής του είναι η επιθυμητή/αποδεκτή.

Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης μετατρέπει ουσιαστικά το εισόδημα από τη χρήση του ακινήτου σε τρέχουσα αξία/κεφάλαιο μέσω ενός συντελεστή κεφαλαιοποίησης και δίδεται από την κάτωθι σχέση

$$\text{Αξία } V = I / y \quad (1)$$

Όπου

- Το εισόδημα **I** κατά έτος ταυτίζεται με το τρέχων ετήσιο μίσθωμα του ακινήτου
- Η αξία **V** είναι η αγοραία αξία/τιμή
- Το **y** (income yield) είναι η μισθωτική απόδοση του τρέχοντος έτους με εναλλακτικές ονομασίες α)συντελεστής κεφαλαιοποίησης ή β)αρχική απόδοση ή γ)all risk yield.

Επίσης ανάλογα με τον τρόπο προσδιορισμού του συντελεστή απόδοσης(yield) προκύπτουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

- **current market yield** :θεωρείται ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που προσδιορίζεται από τα στοιχεία της αγοράς, ήτοι εάν είναι γνωστή η τιμή του ακινήτου (πχ αξία πώλησης όπως προκύπτει από τα σχετικά συγκριτικά της αγοράς)και τα δυνητικά)μέσω της συγκριτικής μεθόδου)ή υφιστάμενα μισθώματα από τη χρήση του:

$$y = \text{Ετήσιο Τρέχων Εισόδημα (I) / Τιμή Ακινήτου (2)}$$

- **correct yield**: θεωρείται ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης του ακινήτου, που είναι αποδεκτός από έναν τυπικό συνετό επενδυτή που είναι διατεθειμένος να τοποθετήσει το κεφάλαιό του στο εν λόγω ακίνητο, δεδομένης μιας προκαθορισμένης επιθυμητής

απόδοσης r και μιας μισθωτικής αύξησης g και προσδιορίζεται από τον ακόλουθο τύπο:

$$y=r-g \quad (3)$$

(με την παραδοχή της μη μεταβολής των αποδόσεων, αλλά με σταθερή μισθωτική αύξηση g)

ή

$$y=\text{Ετήσιο Τρέχων Εισόδημα (I) / Αξία Ακινήτου (V)} \quad (4)$$

(Εναλλακτικά η ορθή αξία V προσδιορίζεται από τη προεξόφληση των μελλοντικών εσόδων με το επιθυμητό προεξοφλητικό επιτόκιο r του επενδυτή)

Όπου

- το προεξοφλητικό επιτόκιο r (discount rate or required rate of return) αντιπροσωπεύει την επιθυμητή απόδοση του επενδυτή και υπολογίζεται ως ακολούθως:
- $r=\text{επιτόκιο ελεύθερου κινδύνου (risk free rate) + πληθωρισμός (inflation) + επιτόκιο ανάληψης πρόσθετου κινδύνου (risk premium)} \quad (5)$
- το g είναι η αύξηση της αξίας των μισθωμάτων

Growth and Non – Growth Models

Ανάλογα εάν αναμένεται αύξηση στα μισθώματα ή θεωρούνται σταθερά στο διηνεκές γίνεται εναλλακτικά (ανάλογα τη περίπτωση) η χρήση των δύο κάτωθι μοντέλων για τον υπολογισμό της ορθής αξίας του ακινήτου:

Για σταθερό εισόδημα στο διηνεκές ($g=0$)

$$\text{Αξία } V= I / r \quad (6)$$

- το r (προεξοφλητικό επιτόκιο/ required return ή correct yield) ισούται με το y (instant yield) για σταθερό εισόδημα ($g=0$).Ο εν λόγω τύπος δεν είναι κατάλληλος για να

εκφράσει την αναμενόμενη αύξηση του εισοδήματος πέραν του πρώτου έτους (όταν υφίσταται) και ω ; εκ τούτου οδηγεί σε λανθασμένη αξία

- I =Μίσθωμα τρέχοντος έτους

Για σταθερά αυξανόμενο εισόδημα στο διηνεκές Gordon Growth(short cut) Model

Στην περίπτωση όπου υπάρχει αύξηση στην μισθωτική αξία, σταθερή κάθε έτος, ο ανωτέρω τύπος προσαρμόζεται κατάλληλα για να εκφραστεί η εν λόγω αύξηση του εισοδήματος ήτοι

Αξία $V = I / y$ (implicit model)

Όπου

y (initial yield) = $r - g$ = επιτόκιο ελεύθερου κινδύνου (risk free rate) + πληθωρισμός (inflation) +προσαύξηση ανάληψης κινδύνου (risk premium) – αναμενόμενη αύξηση μισθωμάτων g (expected rental growth)

I = Μίσθωμα τρέχοντος έτους

Αυτή η προσαρμογή στο yield / υπονοεί ότι όταν αναμένεται αύξηση στο εισόδημα ,δεδομένου ενός αμετάβλητου προεξοφλητικού επιτοκίου r ,ο επενδυτής αποδέχεται μία χαμηλότερη αρχική απόδοση ,καθότι αναμένει αναπροσαρμογή μισθώματα ετησίως. Αντιθέτως εάν το μίσθωμα είναι εξ' αρχής σταθερό τότε ο επενδυτής ζητά μεγαλύτερη απόδοση y ίση με r καθότι το $g=0$.

Πρακτικά αυτή η μεγαλύτερη απόδοση(που ζητά ο επενδυτής) σημαίνει ότι η αξία του ακινήτου εμφανίζεται χαμηλότερη από αυτής που θα είχε, εάν αναμενόταν αύξηση στο εισόδημα ετησίως, δεδομένης της μισθωτικής αξίας του.

Επισημαίνεται ότι στον τύπο του $y = r - g$ δεν συμπεριλαμβάνεται η απόσβεση λόγω απαξίωσης/παλαιότητας του κτιρίου.

4.5 Μέθοδος προεξοφλημένων ροών DCF (Discounted Cash - Flow)

Είναι μια σύνθετη και δύσκολη μέθοδος η οποία προϋποθέτει μεγάλη εμπειρία του εκτιμητή σε ανάλογες προσεγγίσεις.

Με βάση τη μέθοδο αυτή η αγοραία αξία του ακινήτου (P_v) ορίζεται ως η παρούσα αξία (Present Value) των προσδοκώμενων ροών καθαρού εισοδήματος για χρήση ορισμένου χρόνου του ακινήτου και δίνεται από το άθροισμα των αναμενόμενων καθαρών εσόδων κατά το διάστημα της κυριότητας του ακινήτου και από την αναμενόμενη υπολειμματική αξία αυτού στο τέλος της χρήσιμης ζωής του σύμφωνα με τον μαθηματικό τύπο:

$$P_v = (F_1/(1+\Gamma)) + (F_2/(1+\Gamma)^2) + (F_n/(1+\Gamma)^n) + (S/(1+\Gamma)^n)$$

Όπου

P_v : η αξία του ακινήτου

F_1, F_2, F_n οι καθαρές ταμειακές ροές κάθε χρόνου (έσοδα μείον έξοδα)

n : οι αναμενόμενοι περίοδοι ιδιοκτησίας

Γ : το προεξοφλητικό επιτόκιο (κόστος κεφαλαίου)

S : η καθαρή τιμή πώλησης ως υπολειμματική αξία του ακινήτου μετά την παρέλευση n περιόδων

4.6 Διαδικασία Διενέργειας Εκτίμησης Ακινήτων

Ακολούθως περιγράφονται τα απαραίτητα στάδια που πρέπει να ακολουθούνται για την ορθή εκτίμηση ενός ακινήτου:

- **Καθορισμός του σκοπού της εκτίμησης**

Συγκεκριμένα πρέπει ο πελάτης να ενημερώσει τον εκτιμητή για το αντικείμενο και τον σκοπό που ζητά την εκτίμηση (πχ προσημείωση, συνήθη εμπορική συναλλαγή, άμεση εκποίηση, οικονομικές / λογιστικές καταστάσεις κλπ.) για να μπορέσει ο δεύτερος να προσδιορίσει την φύση των στοιχείων που θα αναζητήσει (ήτοι μισθώματα, εμπορικές αξίες, αποδόσεις κλπ)

- **Επιμελής Αυτοψία Ακινήτου και Περιοχής**

Ο εκτιμητής πρέπει να διενεργήσει προσεκτική αυτοψία στο ακίνητο προκειμένου να προσδιοριστούν τα χαρακτηριστικά του, ενώ ταυτόχρονα θα πρέπει να ελέγχει εάν υπάρχει ταύτιση μεταξύ των προσκομισθέντων τίτλων, εγκεκριμένων αρχιτεκτονικών σχεδίων του επιθεωρηθέντος ακινήτου, εντοπίζοντας τις τυχόν διαφοροποιήσεις. Επίσης η επιτόπια αυτοψία δεν πρέπει να περιορίζεται μόνο στα πλαίσια του ακινήτου, αλλά και σε μία αναγνώριση/ανάλυση των χαρακτηριστικών/επικρατούσων συνθηκών της ευρύτερης περιοχής όπου χωροθετείται.

- **Διερεύνηση της πολεοδομικής και νομικής υπόστασης/δεσμεύσεων και άλλων περιορισμών του ακινήτου**

Εκτός του ελέγχου, από πλευράς φυσικής κατάστασης και χαρακτηριστικών του ακινήτου, πρέπει να γίνει διερεύνηση/έλεγχος στοιχείων, όπως μια δυσμενή επαγγελματική μίσθωση, άλλα βάρη και διεκδικήσεις, πολεοδομικοί χαρακτηρισμοί κλπ.

- **Προσδιορισμός της μεθόδου εκτίμησης**

Ανάλογα με τη φύση του ακινήτου, αλλά και τη δυνατότητα ή μη εξεύρεσης συγκριτικών στοιχείων, λαμβάνοντας υπόψη και το σκοπό της εκτίμησης καθορίζεται η σχετική μέθοδος που θα ακολουθηθεί.

- **Συλλογή δεδομένων από την τοπική αγορά**

Η εν λόγω διαδικασία παρομοιάζεται συνήθως σαν ένα μεγάλο χωνί, ήτοι αρχικά η συλλογή των δεδομένων είναι εκτενής και στη συνέχεια περιορίζεται, κατόπιν απόρριψης των μη άμεσα σχετιζόμενων στοιχείων.

- **Επεξεργασία και καθορισμός του βαθμού συσχέτισης των στοιχείων με το εν λόγω ακίνητο**

Στο στάδιο αυτό γίνεται ένα πλήρες ξεκαθάρισμα των στοιχείων, ενώ ο βαθμός συσχέτισης τους και οι απαιτούμενες προσαρμογές, σε σχέση με το υπό αξιολόγηση ακίνητο, προκύπτουν από μια λίστα χαρακτηριστικών που αναφέρονται στη φυσική κατάσταση(βαθμός οικονομικής και λειτουργικής απαξίωσης, παλαιότητα, δομικά υλικά κλπ)τους όρους μίσθωσης, τα άλλα χαρακτηριστικά όπως μέγεθος, πρόσοψη κλπ. Επισημαίνεται ότι τα συγκριτικά στοιχεία συνήθως θα πρέπει να αναφέρονται σε πρόσφατες αγοραπωλησίες/μισθώσεις προκειμένου να έχουν ισχύ. Όμως υπάρχουν περιπτώσεις, ήτοι όταν η αγορά εμφανίζεται σταθεροποιημένη(πχ περίοδο 6-8 μηνών),που και τα παλαιότερα δεδομένα είναι το ίδιο κατάλληλα(αντιπροσωπεύουν την υφιστάμενη κατάσταση) με τα πιο πρόσφατα, καθότι δεν παρουσιάζεται μεταβολή στις τιμές.

- **Λεπτομερή ανάλυση και προσαρμογή των δεδομένων στην συγκεκριμένη περίπτωση προκειμένου να προκύψει η τιμή μονάδος της αξίας (€/ m²).**

Στο στάδιο αυτό πρέπει να καθοριστεί, αφενός το εύρος των μισθωτικών/εμπορικών αξιών που κυμαίνεται το εν λόγω ακίνητο και αφετέρου να προσδιοριστεί η τιμή μονάδος που θα του αποδοθεί.

4.7 Κρίσιμοι Παράμετροι Που Λαμβάνονται Υπόψη Κατά Την Εκτίμηση

4.7.1 Οικόπεδα

Η συγκριτική μέθοδος χρησιμοποιείται εκτενώς για την αποτίμηση των οικοπέδων τόσο σε εντός όσο και εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές. Επίσης άλλη κατάλληλη μέθοδος είναι και της υπολειμματικής αξίας.

Η σύγκριση δύο ή περισσότερων οικοπεδικών εκτάσεων στην ίδια περιοχή πρέπει να γίνει με γνώμονα τις ακόλουθες παραμέτρους ήτοι:

- Εντός ή εκτός σχεδίου, εντός Ζ.Ο.Ε, Β.Ι.ΠΕ κλπ.
- Συντελεστής δόμησης, επιτρεπόμενη κάλυψη(τα δύο ακίνητα πρέπει να έχουν ίδιο συντελεστή δόμησης διαφορετικά γίνεται αναγωγή στα οικοδομήσιμα τετραγωνικά)
- Αρτιότητα(ένα μη άρτιο οικόπεδο δεν μπορεί να δομήσει αυτοτελώς και δεν συγκρίνεται με ένα άρτιο)
- Χρήσεις γης(δεν θεωρούνται συγκρίσιμα δυο οικόπεδα που το ένα έχει επαγγελματική χρήση και το άλλο οικιστική)
- Χαρακτηριστικά οικοπέδου (μέγεθος, πρόσοψη, βάθος, κλίση εδάφους κλπ)
- Θέα/φύση γειτονικών ακινήτων (πχ εάν δίπλα υπάρχει παλαιό εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο δεν μπορεί να είναι συγκρίσιμο με άλλο που πχ βλέπει πλατεία, ούτε όταν το ένα είναι σε ήσυχη περιοχή και το άλλο σε πολυσύχναστο δρόμο)
- Περιβαλλοντικές συνθήκες (πχ εάν υφίσταται μόλυνση της γης για οποιονδήποτε λόγο ή εάν διέρχεται ρεύμα από το οικόπεδο κλπ.)
- Άλλες δεσμεύσεις όπως δουλείες εσόδου/εξόδου

Επισημαίνεται ότι για την εκτίμηση είναι απαραίτητο να υπάρχει (κατά προτίμηση επικυρωμένο από την πολεοδομία) τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, υπογεγραμμένο πάντα από μηχανικό, όπου θα αναγράφονται η επιφάνεια, οι όροι δόμησης και οι χρήσεις γης. Το εν λόγω τοπογραφικό επισυνάπτεται στην έκθεση εκτίμησης μαζί με κάποιες φωτογραφίες του οικοπέδου.

4.7.2 Εμπορικά ακίνητα

Καταστήματα

Για τη συγκριτική ανάλυση δυο καταστημάτων λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθοι παράγοντες:

- Θέση
- Μέγεθος (ανά κατάστημα 200τ.μ δεν είναι άμεσα συγκρίσιμο με άλλο 50 τ.μ. καθότι το πρώτο θα έχει άλλες δυνητικές χρήσεις αλλά και χαμηλότερο μίσθωμα/αξία από το δεύτερο)
- Πρόσοψη/βάθος μαγαζιού(τα πιο εμπορικά τετραγωνικά είναι τα δύο-τρία πρώτα μέτρα του βάθους)
- Ύπαρξη ή δυνατότητα δημιουργίας παταριού
- Ύπαρξη αποθηκευτικού χώρου και W.C
- Φύση γειτονικών μαγαζιών (πχ ένα μαγαζί με ρούχα σε μια περιοχή γραφείων θεωρείται εκτός εμπορικής πιάτσας)
- Νόμιμη χρήση(έλεγχος εάν επιτρέπεται από την πολεοδομία η εν λόγω χρήση του χώρου)

Επισημαίνεται ότι εάν η αποτίμηση γίνεται στην ανηγμένη επιφάνεια του ισογείου (όπου περιλαμβάνεται και η αξία του υπογείου/παταριού) πρέπει και τα συγκριτικά στοιχεία να είναι ανάλογα ή να αναχθούν κατάλληλα.

Επίσης σημαντικό είναι κατά τη λήψη των συγκριτικών στοιχείων να διευκρινίζεται εάν τα μισθώματα σχετίζονται με αέρα, ήτοι είναι σύνηθες να είναι χαμηλότερο το μίσθωμα εάν δίδεται έξαρχος αέρας, ενώ στην αντίθετη είναι υψηλότερο.

Τέλος για την ορθή εκτίμηση της εμπορικής αξίας ενός επαγγελματικού ακινήτου πρέπει ταυτόχρονα με τη συγκριτική μέθοδο να χρησιμοποιείται και η μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος(ειδικά εάν υφίσταται μίσθωση, όπου πρέπει να γίνουν οι κατάλληλες προσαρμογές στον συντελεστή κεφαλαιοποίησης)

Γραφεία

Η συγκριτική μέθοδος χρησιμοποιείται ευρέως για την αποτίμηση της αξίας ενός γραφειακού χώρου/συγκροτήματος όπως και η μέθοδος του εισοδήματος. Κατά την ανάλυση λαμβάνονται υπόψη οι ακόλουθοι παράμετροι:

- Θέση
- Πρόσβαση στα γραφεία(ύπαρξη δημόσιας συγκοινωνίας πχ μετρό, λεωφορεία κλπ)
- Μέγεθος χώρου
- Φύση γειτονικών ακινήτων(δεν υπάρχει άμεσα συγκριτικό στοιχείο ενός συγκροτήματος σε οικιστική περιοχή-μη συμβατή χρήση με το περιβάλλον του)
- Ύπαρξη χώρου στάθμευσης
- Παλαιότητα(καθοριστικός παράγοντας σε αντίθεση με τα καταστήματα που δεν έχει καμία επίπτωση)
- Προδιαγραφές όπως ψευδοροφές, ψευδοδάπεδα, κ.λπ.
- Συμμόρφωση με τους κανόνες της ενεργητικής και παθητικής πυρασφάλειας(κλιμακοστάσιου κινδύνου, πυρανίχνευση, πυράντοχες πόρτες)
- Διαρρύθμιση (πχ κινητά ή μόνιμα χωρίσματα)
- Όροφος
- Νόμιμη χρήση

4.7.3 Κατοικίες/Οικιστικά Συγκροτήματα

Τα συγκριτικά στοιχεία είναι η βασική μέθοδος αποτίμησης τέτοιου τύπου ακινήτων και η σχετική ανάλυση λαμβάνει υπόψη τους κάτωθι παράγοντες:

Για Διαμέρισμα

- Θέση, όροφος
- Θέα (πχ σε πάρκο)
- Μέγεθος
- Ύπαρξη χώρου στάθμευσης, αποθήκης
- Παλαιότητα
- Ποιότητα κατασκευής
- Φύση γειτονικών ακινήτων
- Πρόσβαση

Επιπλέον για μεζονέτα πρέπει να γίνεται διαχωρισμός μεταξύ κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας, ήτοι εάν το κτίσμα βρίσκεται σε ανεξάρτητο τμήμα οικοπέδου(ποσοστά στο μείζον οικόπεδο) , που είναι πλεονέκτημα σε σχέση με την αποκλειστική χρήση κήπου/πρασιάς που έχει απλώς ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο όλο οικόπεδο.

Επισημαίνεται ότι εάν υφίστανται έλλειψη συγκριτικών στοιχείων, λόγω μοναδικότητας του ακινήτου στην περιοχή και δεν είναι εφικτή η αποτίμηση του με βάση τη συγκριτική μέθοδο, τότε πρέπει να εφαρμοστεί η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης.

4.7.4 Χώροι στάθμευσης

Οι χώροι στάθμευσης εκτιμώνται με τρεις μεθόδους ήτοι με τη συγκριτική, την κεφαλαιοποίηση του εισοδήματος, καθώς και με τη προεξόφληση των κερδών που αποφέρει η εκμετάλλευσή τους από τον επιχειρηματία.

Η αποτίμηση της αξίας του συνολικού χώρου προκύπτει από τις επιμέρους αξίες των θέσεων στάθμευσης (επιφάνεια 25m² περίπου μικτά κατόπιν αναγωγής των κοινοχρήστων), βάσει συγκριτικών στοιχείων και λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες παραμέτρους:

- Θέση του χώρου στάθμευσης (ήτοι κεντρικά ή πιο απομακρυσμένα, επίπεδο)
- Ευκολία πρόσβασης / ορατή σήμανση που υποδεικνύει τις εισόδους / εξόδους στο χώρο)
- Συστήματα πυρανίχνευσης /πυρόσβεσης (ειδικά για τα επαγγελματικής φύσης)
- Επαρκής φωτισμός
- Επαρκής ελεύθερος χώρος ελιγμών
- Ορθή κλίση ράμπας

Τα συγκριτικά στοιχεία που πρέπει να συλλεχθούν αφορούν στις αγοραπωλησίες παρόμοιων χώρων (ενιαίων χώρων ή επιμέρους θέσεις στάθμευσης), στα μηνιαία μισθώματα μόνιμης θέσης, στην χρέωση ανά ώρα, στο ημερήσιο turnover ανά θέση (εκτός των μόνιμων) καθώς και στα ποιοτικά χαρακτηριστικά τους.

Επισημαίνεται ότι η αποτίμηση των επαγγελματικής εκμετάλλευσής χώρων στάθμευσης θεωρούνται επιχειρήσεις, ως εκ τούτου γίνεται μεταξύ άλλων, η εκτίμηση τους με την μέθοδο προεξόφλησης των ταμειακών ροών / κερδών.

4.7.5 Αποθηκευτικοί Χώροι

Οι αποθηκευτικοί χώροι ανάλογα τη φύση τους, την εμπορικότητα τους, καθώς και τα διαθέσιμα στοιχεία αποτιμούνται, είτε με την συγκριτική μέθοδο (εμπορικές αξίες /μισθώματα) ,είτε με το κόστος αντικατάστασης ειδικά όταν πρόκειται για παλαιών προδιαγραφών χώρους και χωρίς αυτοτέλεια/ανεξαρτησία.Οι παράμετροι που λαμβάνονται υπόψη είναι ως ακολούθως:

- Θέση, πρόσβαση (πχ εντός βιομηχανικής ζώνης με άμεση πρόσβαση από το Εθνικό δίκτυο)
- Βαθμός αυτοτέλειας (εάν λειτουργούν ανεξάρτητα ή αποτελούν τμήμα βιομηχανίας)
- Προδιαγραφές/ποιότητα κατασκευής/βαθμός αυτοματοποίησης
- Δυνατότητα πολλαπλών εναλλακτικών χρήσεων
- Ύπαρξη ραμπών φορτοεκφόρτωσης-συστήματα αυτοματοποίησης
- Ύπαρξη συστημάτων πυρανίχνευσης/ πυρόσβεσης

4.7.6 Βιομηχανικά / Εξειδικευμένα κτίρια

Η μέθοδος του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης χρησιμοποιείται συνήθως για την αποτίμηση των βιομηχανικών κτιρίων, καθότι πρόκειται για ειδικά κτίρια που απευθύνονται σε ειδικούς χρήστες.

Γενικά ανεξαρτήτως μεθόδου αποτίμησης οι παράμετροι που συνεκτιμούνται είναι οι κάτωθι:

- Θέση, πρόσβαση (πχ εντός βιομηχανικής ζώνης με άμεση πρόσβαση από το Εθνικό δίκτυο)
- Προδιαγραφές/ποιότητα κατασκευής/βαθμός αυτοματοποίησης
- Διαρρύθμιση εσωτερικών χώρων (πχ open plan,αριθμός ορόφων)
- Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου (πχ ασφαλτοστρώσεις, φωτισμός)
- Ύπαρξη ειδικών εγκαταστάσεων (πχ διυλιστήρια)
- Δυνατότητα πολλαπλών εναλλακτικών χρήσεων
- Ύπαρξη συστημάτων πυρανίχνευσης/ πυρόσβεσης

4.8 Παραδείγματα

-

Εφαρμογές

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Αρ. Εργασίας:	XXXX	Αρ. Υπόθεσης:	XXXX
Επωνυμία Δανιζόμενου:	XXXX		
Διευθυνση Ακινήτου:	XXXX		
Ακίνητο:	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ Γ' ΟΡΟΦΟΥ (Γ-1)	Έτος κατασκευής(1974 με ανακαίνιση 2009):	1988
	Όροφος: 3	Επιφάνεια: 75,3 μ ²	Παλαιότητα 26 έτη
	Θέση: Διαμπερές	Πρόσθετες Παροχές:	

Υπολογισμος ανηγμένης επιφανειας (μεζονέτα ή τακτοποιημένοι χώροι με βάση τους Ν. 3843/10 και 4014/11)	κύριοι χώροι από οικοδομική άδεια	75,3 μ ²	X	1,00	=	75,3	μ ²
	βοηθητικοί χώροι	0 μ ²	X	0,30	=	0,0	μ ²
	τακτοποιημένοι χώροι	0 μ ²	X	0,90	=	0,0	μ ²
		ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΗΓΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ				75,3	μ ²

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

A/A	ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ	ΤΗΛΕΦΩΝΟ	μ ²	ΟΡΟΦΟΣ	ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΤΙΜΗ €	ΤΙΜΗ €/μ ²	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ
1	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	2108040505	75	3	-	ΝΑΙ	ΝΑΙ	130.000	1.733	1980
2	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	2109658520	74	3	-	ΌΧΙ	ΌΧΙ	140.000	1.892	1975
3	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	2109658520	70	3	-	ΌΧΙ	ΌΧΙ	130.000	1.857	1990
4	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	6936078414	71	1	-	ΝΑΙ	ΌΧΙ	160.000	2.254	1980
5	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	2109612499	75	2	-	ΌΧΙ	ΌΧΙ	180.000	2.400	1988
6	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	6937127824	72	2	-	ΌΧΙ	ΌΧΙ	120.000	1.667	1982
7	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	6932457983	71	1	-	ΌΧΙ	ΌΧΙ	130.000	1.831	1980
8	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	21080001999	70	4	-	ΌΧΙ	ΌΧΙ	140.000	2.000	1990

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

A/A	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΗ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ	ΘΕΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΑΝΑΓΟΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €/μ ²
1	1.733	1,00	8	1,17	0,90	1,00	1,00	0,90	1.642
2	1.892	1,00	13	1,29	1,00	1,00	1,00	0,90	2.197
3	1.857	1,00	-2	0,96	1,00	1,00	1,00	0,90	1.604
4	2.254	1,06	8	1,17	0,93	1,00	1,00	0,90	2.340
5	2.400	1,03	0	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	2.101
6	1.667	1,03	6	1,13	1,00	1,00	1,00	0,85	1.649
7	1.831	1,06	8	1,17	1,00	1,00	1,00	0,90	2.044
8	2.000	0,97	-2	0,96	1,00	1,00	1,00	0,90	1.676

ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ: 1.907 €/μ²

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ		
Όροφος	0,03	-0,03
Ρετιρέ	0,05	-0,05
Παλαιότητα	0,02	-0,02
Πρόσθετες παροχές		
α)θέση στάθμευσης	0,07	-0,07
β)αποθήκη	0,03	-0,03
Θέση		
α)γωνιακό	0,05	-0,05
β)εσωτερικό	0,15	-0,15
γ)διαμπερές	0,03	-0,03
Μέγεθος	0,10	-0,10
Ζητούμενη τιμή		-0,10

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ		
75,3 μ ²	X	1.907 €/μ ² =
		144.000 €

ΑΞΙΑ ΑΜΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ		
144.000 €	X	0,85
		122.000 €

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΤΙΡΙΑΚΑ 3%

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΑΞΙΑΣ ΠΥΡΑΣΦΑΛΙΣΗΣ

Κοστος κατασκευή νεόδμητου	850 €/μ ²	Εργολαβικό όφελος	20%	Επιχειρηματικό	20%	Συν/της κω/στων	10%
Αξία κτισματος ως νέου (Αξία πυρασφάλισης ως νέου)	: 850 €/μ ² x (1 + 0,2) x (1 + 0,2) x (1+0,1) X 75,3 μ ² =					101.000 €	
Αξία κτισματος σήμερα (Αξία πυρασφάλισης ως έχει)	: 101000 € X (1 - 0,03) ^ 26 έτη =					46.000 €	
Αξία αντιστοιχούντος οικοπέδου	: 144000 € - 46000 € =					98.000 €	

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ-ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ										
Αρ. Εργασίας:			Αρ. Υπόθεσης: XXXX							
Επωνυμία Δανιζόμενου:			XXXX							
Διευθυνση Ακινήτου:			XXXX							
Ακίνητο:			ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ (1-2)				Έτος κατασκευής:		1975	
Όροφος:			0		Επιφάνεια:		367,03 μ²		Παλαιότητα:	
Θέση:			Διαμπερές		Πρόσθετες Παροχές:		Πατάρια (δεν γνωρίζουμε αν είναι νόμιμα)			
Υπολογισμος ανηγμένης επιφανειας (μεζονέτα ή τακτοποιημένοι χώροι με βάση τους Ν. 3843/10 και 4014/11)			Κύριοι χώροι από οικοδομική άδεια ή τίτλους		367,03 μ²		Χ		1,00 = 367,03 μ ²	
			Βοηθητικοί χώροι		0,00 μ²		Χ		0,30 = 0,00 μ ²	
			Τακτοποιημένοι χώροι		0,00 μ²		Χ		0,90 = 0,00 μ ²	
			Έτη 4014/2011:		0		έτη Χ		1,000 = 0,0 μ ²	
			Περαίωσης 3843/2010:		0		έτη Χ		1,000 = 0,0 μ ²	
					ΝΟΛΟ ΑΝΑΓΟΜΕΝΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ:				367,03 μ²	

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ										
A/A	ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ	ΤΗΛΕΦΩΝΟ	μ ²	ΟΡΟΦΟΣ	ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	ΑΠΟΘΗΚΗ	ΤΙΜΗ €	ΤΙΜΗ €/μ ²	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ
1	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	2117300360	168	1	ΜΕΣΑΙΟ	ΟΧΙ	ΟΧΙ	320.000	1.905	1990
2	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	6972812799	317	1	ΜΕΣΑΙΟ	✓	✓	260.000	820	1990
3	ΜΕΣΙΤΙΚΟ	6936976606	240	1	ΜΕΣΑΙΟ	-	-	280.000	1.167	1965

Α. ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ									
A/A	ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ	ΟΡΟΦΟΣ	ΕΤΗ	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ	ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΜΕΓΕΘΟΣ	ΖΗΤΟΥΜΕΝΗ ΤΙΜΗ	ΑΝΑΓΟΜΕΝΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ €/μ ²
1	1.905	0,97	-15	0,74	1,00	1,10	0,80	0,90	1.083
2	820	0,97	-15	0,74	1,00	1,10	0,93	0,90	542
3	1.167	0,97	10	1,22	1,00	1,10	0,87	0,90	1.189
									938 €/μ²

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ		
Όροφος	0,03	-0,03
Ρετιρέ	0,05	-0,05
Παλαιότητα	0,02	-0,02
Πρόσθετες παροχές		
α) κλειστή θέση στάθμευσης	0,07	-0,07
β) ανοιχτή θέση στάθμευσης	0,05	-0,05
γ) αποθήκη	0,03	-0,03
Θέση		
α) γωνιακό	0,05	-0,05
β) εσωτερικό	0,15	-0,15
γ) διαμπερές	0,03	-0,03
Μέγεθος	0,10	-0,10
Ζητούμενη τιμή		-0,10

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ			
367,03 μ ²	Χ	938 €/μ ²	= 344.000 €
Κόστος Τακτοποίησης Αυθαίρεσιών κατ' εφαρμογή του Ν.4014/11			344.000 €
ΑΞΙΑ ΑΜΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ			
344.000 €	Χ	0,85	= 292.000 €

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΤΙΡΙΑΚΑ	1,50%
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑΣ σε (μ²)	367,03

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟΣΒΕΣΜΕΝΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΑΞΙΑΣ ΠΥΡΑΣΦΑΛΙΣΗΣ							
Κοστος κατασκευη νεόδμητου	750 €/μ²	Εργολαβικό όφελος	20%	Επιχειρηματικό	20%	Συν/της κοιν/στων	12%
Αξία κτισματος ως νέου (Αξία πυρασφάλισης ως νέου)	: 750 €/μ ² x (1 + 0,2) x (1 + 0,2) x (1+0,12) X 367,03 μ ² =					444.000 €	
Αξία κτισματος σήμερα (Αξία πυρασφάλισης ως έχει)	: 444000 € X (1- 0,015) ^ 39 έτη =					246.000 €	
Αξία αντιστοιχούντος οικοπέδου	: 344000 € - 246000 € =					98.000 €	

B. ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΩΝ							επιπλέον χαρακτηριστικά		
ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ	ΤΗΛΕΦΩΝΟ	μ ²	ΟΡΟΦΟΣ	ΤΙΜΗ €	ΤΙΜΗ €/μ ²	ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ	Υπόγειο παρκινγκ	Αποθήκη	Διαμπερες
ΙΔΙΩΤΗΣ	6944320512	210	ΙΣΟΓΕΙΟ	1300	6,19	1980	ΌΧΙ		
ΙΔΙΩΤΗΣ	2109813789	336	ΙΣΟΓΕΙΟ	2000	5,95	1980	ΌΧΙ		
ΜΕΣΙΤΙΚΟ	2117300360	168	ΙΣΟΓΕΙΟ	2000	11,90	1990	ΌΧΙ		
ΜΕΣΙΤΙΚΟ	2104617303	194	ΙΣΟΓΕΙΟ	1300	6,70	2007	ΌΧΙ		

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

ΣΤΑΘΜΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ(μ ²)	ΜΙΣΘΩΜΑ €/μ ² /ΜΗΝΑ	ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΠΡΟΕΞ/ΣΗΣ	ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ (€)
ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	367,03	7,69	9,0%	376.000 €
ΣΥΝΟΛΟ:				376.000 €

ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ & ΑΞΙΑ ΑΜΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟ ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟ & ΜΕΘΟΔΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ΤΙΜΕΣ ΑΠΟ ΜΕΘΟΔΟΥΣ	ΠΟΣΟΣΤΑ ΒΑΡΥΤΗΤΑΣ	ΑΝΑΧΘΕΙΣΣ ΤΙΜΕΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ	ΑΝΑΧΘΕΙΣΣ ΤΙΜΕΣ ΑΜΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ	
344.000 €	40%	138.000 €	116.000 €	ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ
376.000 €	60%	226.000 €	192.000 €	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΑΞΙΕΣ:		364.000 €	308.000 €	

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ	
Εμβαδόν ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	23.833,90
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ :	
Πληροφορίες Αξιών γης	

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ - ΠΩΛΗΤΗΡΙΑ						
1. ΑΓΓΕΛΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ						
2262055550 ΣΕ ΖΩΝΗ 1Α ΜΕ ΑΡΙΣΤΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ: 9000Μ2 : 650000€					ΤΙΜΗ	72 €
2. ΑΓΓΕΛΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ						
6977255096 ΣΕ ΖΩΝΗ 1Α 21700Μ2 : 1720000					ΤΙΜΗ	80 €
3. 210253131 ΣΕ ΖΩΝΗ 1Α- 10200Μ2: 550000						
					ΤΙΜΗ	54 €
					Μ.Ο.	68,67

1. ΓΗΠΕΔΟ						
Υπολογισμός αξίας οικοπέδου						
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Τιμή πώλησης	€/μ²	σχήμα	αιτούμεν η τιμή	πρόσβαση η θέση	€/μ²
9.000	650.000	72	0,75	0,8	1	43,20
21.700	1.720.000	79	1	0,8	1	63,20
10.200	550.000	54	0,75	0,8	1,00	32,40
					Μ.Ο=	46,27
Τιμή γηπέδου		23.833,90	x	46 €	/μ2 =	1.096.359 €

ΜΕΘΟΔΟΣ ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ				
Εμβαδόν				
οικοπέδου	1000	μ ²		
Κάλυψη (70%)	700	μ ²		
Δόμηση (σ.δ. 1,40)	1400	μ ²	ΣΔ=	1,4
Αντικειμενική Αξία	1.200.000 €			
Διάρκεια				
Δανεισμός	595.000 €	Δανεισμού	18	μήνες
Κεφάλαιο				
Προσημείωση (130% Δανείου)	773.500 €	Επιτόκιο Δανεισμού	6,50%	30%
ΑΞΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
-				
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΜΕΙΚΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ	ΚΑΘΑΡΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ή ΤΕΜ.	€ / μ² ή € / θέση	Αγοραία Αξία
Υπόγειο	400,00	360,00	1.000,00 €	360.000,00 €
Ισόγειο	400,00	360,00	4.500,00 €	1.620.000,00 €
Όροφои	1.000,00	900,00	2.500,00 €	2.250.000,00 €
Προσδοκώμενη Αγοραία Αξία				4.230.000,00 €
ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ				
Κατασκευαστικό Κόστος (Α)				
ΕΠΙΠΕΔΟ	ΜΕΙΚΤΟ ΕΜΒΑΔΟΝ	συντ. ενισχύσεων	€ / μ²	Κόστος
Υπόγειο	400,00	1,00	400,00 €	160.000,00 €
Ισόγειο	400,00	1,00	700,00 €	280.000,00 €
Όροφои	1.000,00	1,00	650,00 €	650.000,00 €
				0,00 €
	1.800,00			1.090.000,00 €

Συμπληρωματικό Κόστος				
Κατεδαφίσεις				100.000,00 €
Χωματουργικά				0,00 €
Αντιστήριξεις				0,00 €
Λοιπά				0,00 €
				100.000,00 €
Μερικό Σύνολο Κατασκευαστικού Κόστους				1.190.000,00 €

Λοιπά Έξοδα (B)				
Επαγγελματικές Αμοιβές	% του κόστους κατασκευής			
Αρχιτέκτων, Πολ. Μηχανικός, Μηχανολόγος/ Ηλεκτρολόγος, Λοιποί Σύμβουλοι	8,00%			95.200,00 €
Κόστος ασφάλισης	0,50%			5.950,00 €
Αμοιβές Διαμεσολάβησης	% της προσδ. αγοραίας αξίας			
Μεσιτικά Έξοδα	0,00%			0,00 €
Διαφήμιση και Προώθηση	0,00%			0,00 €
Έξοδα / Φόροι	% της αντικειμενικής αξίας			
Κόστος μεταβίβασης	1,00%			12.000,00 €
Συμβολαιογραφικά έξοδα	1,20%	130 €		14.530,00 €

Έξοδα παράστασης δικηγόρου	0,05%	1,00%		11.581,81 €
Έξοδα μετεγγραφής	0,475%			5.700,00 €
Κόστος Δανεισμού				
Έξοδα Φακέλου	1,50%	επί του δανείου		8.925,00 €
Κόστος προσημείωσης	0,75%	% επί του κεφαλαίου προσημείωσης		5.801,25 €
Τόκοι κεφαλαίου				58.945,23 €
Μερικό Σύνολο Λοιπών Εξόδων				218.633,29 €

Απρόβλεπτα (Γ)	% επί του συνολικού κόστους			
-	3,00%			35.700,00 €
-	% επί των πωλήσεων			
Προσδοκώμενο Κέρδος Επένδυσης (Δ)	12,00%			507.600,00 €

Σύνολο Κόστους, Εξόδων & Κερδών (A+B+Γ+Δ)				1.951.933,29 €
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ				
Εναπομένουσα Αξία ακινήτου				2.278.066,71 €
	(i%)	(n)		
P.V. of 1 € at (n) Years @ (i%) (RISK FREE RATE)	4,00%	2,5		2.065.299,74 €
Αγοραία Αξία ακινήτου				2.065.299,74 €
			στρογγ.	2.070.000,00 €

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ						
Εμβαδόν ΓΗΠΕΔΟΥ						11.753,95 /μ2
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ :						
Πληροφορίες Αξιών γης :						
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ - ΠΩΛΗΤΗΡΙΑ						
1. ΑΓΓΕΛΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ						
2104009515 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 12000Μ2 ΕΠΙ ΒΑΡΗΣ -ΚΟΡΩΠΙΟΥ τιμή 3000000ευρώ					ΤΙΜΗ	250 € /μ2
2. ΑΓΓΕΛΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ						
ΡΡΑΧΙΣ: ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 15058Μ2 τιμή 4500000 ευρώ					ΤΙΜΗ	300 € /μ2
3. ΑΓΓΕΛΙΑ ΓΗΠΕΔΟΥ						
6980901500 ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ 6000Μ2 τιμή 13500000ευρώ					ΤΙΜΗ	225 € /μ2
					Μ.Ο.	258,33
ΑΠΑΞΙΩΜΕΝΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ						
1. ΓΗΠΕΔΟ						
Υπολογισμός αξίας οικοπέδου						
ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	Τιμή πώλησης	€/μ ²	σχήμα	αιτούμενη τιμή	πρόσβαση θέση	€/μ ²
12.000	3.000.000	250	1	0,9	1,03	231,75
15.058	4.500.000	299	1,05	0,9	1,03	291,03
6.000	1.350.000	225	0,8	0,9	0,90	145,80
						Μ.Ο= 222,86
Τιμή γηπέδου		11.753,95	x	223 €	/μ2 =	2.621.131 €
2. ΚΤΗΡΙΑ						
			2003			
Παλαιότητα			11			
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΚΟΣΤΟΣ	Συντ. παλαιότητας		ΝΕΟ	ΠΑΛΑΙΟ
ΥΠΟΓΕΙΟ	1.784,80	400	2,0%	0,801	713.920	571.850
ΙΣΟΓΕΙΟ	2.587,34	580	2,0%	0,801	1.500.657	1.202.026
Α-Β ΟΡΟΦΟΙ	5.174,68	650	2,0%	0,801	3.363.542	2.694.197
ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΙΣ	230,00	300	2,0%	0,801	69.000	55.269
					5.647.119	4.523.342
3. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑΣ ΧΩΡΟΣ						
Περίφραξη,ασφαλτόστρωση,παρτέρια			1	200.000	200.000	
					200.000	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ					7.344.473 €	
ΑΞΙΑ με μέθοδο κόστους		7344473			1	
ΤΕΛΙΚΗ ΑΞΙΑ		7.344.473 €				

5. Πιστοποίηση Εκτιμητών

Η παγκοσμιοποίηση και η ανάγκη εξεύρεσης κοινής γλώσσας μεταξύ των εκτιμητών διαφόρων χωρών οδήγησε στην τυποποίηση του επαγγέλματος και σε συνδυασμό με την ανάγκη αξιοπιστίας απέναντι στους πελάτες έφερε την πιστοποίηση τους προϊόντος του εκτιμητή. Οι σημαντικότεροι οργανισμοί πιστοποίησης είναι η TEGoVA, ο RICS και το Υπουργείο Οικονομικών. Πιο αναλυτικά παρουσιάζονται παρακάτω:

5.1 The European Group of Valuers Associations (TEGoVA)

Η TEGoVa εκτός από την έκδοση των ευρωπαϊκών εκτιμητικών προτύπων, όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο παρέχει στους εκτιμητές το σχήμα αναγνώρισης **Recognized European Valuers (REV)**.



Το REV σκοπεύει στη διατήρηση, ανάπτυξη και εναρμονισμό των εκτιμητικών προτύπων και του εκτιμητικού επαγγέλματος εν γένει στην Ευρώπη, αποδίδοντας τον τίτλο «Recognized European Valuer» και το διακριτικό REV σε επαγγελματίες εκτιμητές σε κάθε χώρα μέλος. Ο τίτλος «Recognized European Valuer» και το διακριτικό REV αποτελούν έναν αυστηρά ορισμένο δείκτη των προσόντων και της εμπειρίας του εκτιμητή και έχουν στόχο τη διασφάλιση του επαγγελματικού επιπέδου του εκτιμητή προς τον πελάτη.



Ευρώπη,

Το σχήμα αναγνώρισης Recognized European Valuers (REV) απευθύνεται σε κάθε άτομο που ασκεί το επάγγελμα του εκτιμητή και ανήκει σε ένα Σύλλογο/Οργανισμό που είναι μέλος της TEGOVA (TEGoVA Member Association, TMA) ή σε κάθε εκτιμητή που εργάζεται σε εκτιμητική εταιρία, η οποία ανήκει σε Σύλλογο/Οργανισμό που είναι μέλος της TEGOVA. Οι αιτήσεις πρέπει να γίνονται στο TMA που ανήκει ο εκτιμητής (ή η εταιρία). Αιτήσεις που γίνονται απευθείας στην TEGOVA δεν είναι έγκυρες. Για την Ελλάδα, τα δύο TMA που έχουν το δικαίωμα να χορηγούν στα μέλη τους τον τίτλο «Recognized European Valuer» είναι ο Σ.ΕΚ.Ε (Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος).

Στην Ελλάδα, απαραίτητη προϋπόθεση για την απόκτηση του τίτλου «Recognized European Valuers» (REV) που χορηγούν στα μέλη τους ο Σ.ΕΚ.Ε. στο πλαίσιο της σύμβασης αναγνώρισης που έχουν από την TEGoVA, είναι η σύγχρονη απόκτηση της πιστοποίησης της PEOPLECERT «Expert Property Valuer». Η εξέταση είναι κοινή και η διαδικασία διέπεται από τον «Κανονισμό Πιστοποίησης Υποψηφίων» και το «Syllabus» του Προγράμματος Πιστοποίησης Επαγγελματιών Εκτιμητών της PEOPLECERT, το οποίο έχει εγκριθεί από την TEGoVA.

Σε κάθε χώρα δημιουργούνται φορείς, οι οποίοι λαμβάνουν άδεια και εκπροσωπούν τους διεθνείς οργανισμούς και πιστοποιούν τα μέλη τους. Στην Ελλάδα εκπρόσωπος της TEGoVA είναι ο Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε)

5.2 Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδος (Σ.ΕΚ.Ε.)

Ο σχηματισμός του Συλλόγου Ελλήνων Εκτιμητών ξεκίνησε στα τέλη του 2007 και ολοκληρώθηκε το καλοκαίρι του 2009. Τα ιδρυτικά μέλη (96 εκτιμητές) είναι κυρίως οι εργαζόμενοι μεγάλων Ελληνικών Τραπεζών και ελεύθεροι επαγγελματίες, καθώς και σε συνεργασία με τις μεγάλες ελληνικές τράπεζες. Σήμερα ο Σύλλογος έχει περισσότερα από 150 μέλη.



Στόχος του Συλλόγου είναι να λειτουργεί ως συλλογικό όργανο που εκπροσωπεί επαγγελματίες εκτιμητές και οι εμπειρογνώμονες που αναλαμβάνουν εκτιμήσεις για φορείς του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα και να παρέχει υπηρεσίες με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας των εκτιμήσεων στην Ελλάδα και το καθεστώς του επαγγέλματος του εκτιμητή στην ελληνική οικονομία και το της κοινωνίας των πολιτών.

Ο Σ.ΕΚ.Ε. συμμετέχει από τον 2010 στην TEGoVA εκπροσωπώντας τα μέλη του στον βασικό Ευρωπαϊκό Οργανισμό εκτιμητών και είναι εντεταλμένος χορηγός στην Ελλάδα της ευρωπαϊκής επαγγελματικής αναγνώρισης REV της TEGoVA.

5.3 Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS)

Το ινστιτούτο υπάρχει από το 1792 και αποτέλεσε επίσημα τον ινστιτούτο πραγματογνομώνων το 1868 στη Μεγάλη Βρετανία. Σήμερα είναι αναγνωρισμένο στη Μεγάλη Βρετανία και διεθνώς με περισσότερα από 100000 μέλη σε 146 χώρες και 34000 μαθητευόμενους σε 500 περίπου διαπιστευμένα RICS πανεπιστημιακά προγράμματα προπτυχιακού και μεταπτυχιακού τίτλου.



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

το

Τα μέλη του RICS είναι υποχρεωμένα να συντάσσουν εκθέσεις με βάση τα περιεχόμενα των προτύπων εκτίμησης του RICS που εμπεριέχονται στο Red Book. Το Red Book καθορίζει το πλαίσιο, τους κανόνες και τις πρακτικές για τη σύνταξη μιας έκθεσης εκτίμησης και παρέχει καθοδήγηση για την ορθή αποτίμηση ενός περιουσιακού στοιχείου.

Τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα έχουν υιοθετηθεί από τον RICS και συμφωνούν με τα εκτιμητικά του πρότυπα με κάποιες, όμως, διαφορές καθώς τα πρότυπα του RICS είναι περισσότερο αυστηρά.

Η τελευταία έκδοση του Red Book τέθηκε σε ισχύ στις 30 Μαρτίου 2012 και είναι η RICS Valuation - Professional Standards 2012. Από την 30η Μαρτίου 2012 τα μέλη είναι υποχρεωμένα να συντάσσουν εκθέσεις εκτίμησης με βάση τα νέα πρότυπα.

Εκπρόσωπος του RICS στην Ελλάδα είναι ο RICS Hellas.

5.4 Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.)

Το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ιδρύθηκε το 1978 και ήταν το επίσημο εκτιμητικό όργανο της Πολιτείας. Ήταν αρμόδιο για την εκτίμηση ακίνητων, κινητών και άυλων περιουσιακών στοιχείων που αποτελούν αντικείμενο φορολογίας. Το ΣΟΕ μπορούσε να εκτιμήσει και περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτελούν αντικείμενο φορολογίας.



Πλέον το ΣΟΕ έχει διακόψει την παροχή υπηρεσιών σύμφωνα με το Ν.4152/09-05-13. Οι εκτιμήσεις εκτελούνται από εκτιμητές, οι οποίοι ανήκουν στον μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών.

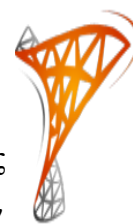
5.5 Υπουργείο Οικονομικών

Με το άνοιγμα τους επαγγέλματος του εκτιμητή και την κατάργηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών δημιουργήθηκε το μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, το οποίο αποτελείται από πιστοποιημένους εκτιμητές με άνω δεκαετίας εμπειρία. Παράλληλα, το Υπουργείο μέσω εξετάσεων πιστοποιεί και νέα μέλη.

Απαραίτητος αρωγός στην προσπάθεια στην προσπάθεια πιστοποίησης και εκπαίδευσης είναι το Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής.

5.6 Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής (ΕΛ.Ι.Ε.)

Το Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής είναι επιστημονικός και μη κερδοσκοπικός οργανισμός, που αποβλέπει στην ανάπτυξη της εκτιμητικής στην Ελλάδα, πάνω σε σύγχρονες επιστημονικές βάσεις, παρακολουθώντας τις διεθνείς τάσεις και εξελίξεις αναπτύσσοντας τις κατάλληλες δράσεις για την ενσωμάτωση τους στη χώρα. Ιδρύθηκε το 2000 από 22 άτομα και σήμερα το ΕΛΙΕ έχει ως Μέλη του περί τους 600 επιστήμονες σε όλη την Ελλάδα με τάσεις συνεχούς ανόδου.



Πραγματοποιεί εκδηλώσεις όπως συνέδρια, σεμινάρια, ημερίδες και εκδόσεις. Συνεργάζεται αρμονικά με όλους του επαγγελματικούς φορείς των εκτιμητών, όπως ο ΣΕΚΕ, το RICS Hellas κλπ.

Ακόμη συνεργάζεται με την τράπεζα της Ελλάδος, με τις άλλες τράπεζες, το ΤΕΕ, την ΠΟΜΙΔΑ, το ΣΟΕ, το ΣΟΕΛ καθώς και με συλλόγους μεσιτών, με φοροτέχνες, με συμβολαιογραφικούς Συλλόγους κλπ.

Τέλος, έχει συνεχή συνεργασία με ΑΕΙ της χώρας όπως το ΕΜΠ, η Πολυτεχνική Σχολή Θεσσαλονίκης, το Πανεπιστήμιο Πειραιά, το Πάντειο πανεπιστήμιο κλπ.

Μέχρι σήμερα στην Ελλάδα καθένας μηχανικός, οικονομολόγος, φοροτεχνικός ή και απλός κτηματομεσίτης μπορούσε να αποκαλεστεί εκτιμητής και να συντάξει έκθεση εκτίμησης. Ακόμα και τώρα ο πίνακας πραγματογνωμόνων – εκτιμητών των δικαστηρίων της χώρας αποτελείται από επαγγελματίες των παραπάνω κλάδων. Η σύγχρονη πραγματικότητα, η παγκοσμιοποίηση, η οικονομική κρίση και ο μεγάλος αριθμός χαλκευμένων εκτιμήσεων έχουν οδηγήσει όλους τους μεγάλους οργανισμούς (τράπεζες, δημόσιες υπηρεσίες, δικαστικές αρχές) αλλά και πλήθος ιδιωτών, να απευθύνονται σε επαγγελματίες του χώρου, που απαραίτητα διαθέτουν πιστοποίηση από τους φορείς που αναφέρθηκαν παραπάνω.

Στο εξωτερικό αναγκαία προϋπόθεση για την άσκηση του επαγγέλματος του πιστοποιημένου εκτιμητή είναι να διαθέτει ασφαλιστική κάλυψη έναντι πιθανού λάθους. Στην Ελλάδα, η υπηρεσία αυτή αποτελεί ένα ασφαλιστικό προϊόν, το οποίο προς το παρόν βρίσκεται στην αρχή της εξέλιξης του. Μέχρι στιγμής, κανένας εντολέας δεν απαιτεί από τον εκτιμητή να διαθέτει ασφαλιστική κάλυψη. Προκειμένου να αποφευχθούν πιθανές δικαστικές διαμάχες θεωρείται αναγκαίο να βρεθεί άμεση λύση στον ευαίσθητο αυτό τομέα.

Επιπλέον, απαραίτητη είναι η ενημέρωση του κοινωνικού συνόλου σχετικά με το αντικείμενο της εκτίμησης και τη σημαντικότητα της επιλογής πιστοποιημένου εκτιμητή.

6. Αντικειμενική αξία

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο η αντικειμενική αξία αποτελεί αμάχητο φορολογικό τεκμήριο της αξίας ενός ακινήτου και εκδίδεται από το Υπουργείο Οικονομικών. **Διαφοροποιείται ανάλογα με τη θέση του ακινήτου.** Διαφορές μπορεί να υπάρχουν και εντός του ίδιου Δήμου ανάλογα με τις ζώνες στις οποίες είναι χωρισμένος αυτός. Για παράδειγμα, οι αξίες στο κέντρο είναι υψηλότερες λόγω της εμπορικότητας του, αν και υπάρχουν περιπτώσεις σε μεγάλους σε έκταση δήμους, όπου απομονωμένες συνοικίες διαμορφώνουν ξεχωριστό τρόπο δόμησης και δημογραφικά και οικονομικοκοινωνικά χαρακτηριστικά, με αποτέλεσμα να διαμορφώνονται μεγαλύτερες αξίες.

Οι αντικειμενικές αξίες αποτελούν τεκμήριο για φορολογικούς λόγους: δεν εμποδίζονται τα μέρη να συμφωνήσουν υψηλότερο τίμημα και να καταβάλουν υψηλότερο φόρο. Αν συμφωνήσουν ,όμως, χαμηλότερο της αντικειμενικής αξίας τίμημα, θα καταβάλουν τον φόρο που αναλογεί στην αντικειμενική αξία.

Στις **εντός σχεδίου πόλεως περιοχές** χρησιμοποιούνται **τιμές ζώνης** (ανάλογα με τις ζώνες στις οποίες χωρίζεται ένας Δήμος). **Τιμή ζώνης** είναι η ενιαία τιμή αφετηρίας την οποία έχει κάθε ακίνητο το οποίο βρίσκεται σε συγκεκριμένη ζώνη. Αναφέρεται στη συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο, καινούργιας κατοικίας ή διαμερίσματος στον Α' όροφο οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο. Στις **εκτός σχεδίου περιοχές χρησιμοποιούνται τιμές εκκίνησης** που προσδιορίζονται από την εφορία). Σε περιοχές που είναι εκτός σχεδίου πόλεως οι αξίες εκτιμώνται συγκριτικά (από πώληση διπλανού οικοπέδου και σύγκριση των χαρακτηριστικών τους).

Αξίζει να σημειωθεί ότι τα εκτιμητικά γραφεία έχουν τη δυνατότητα να χρησιμοποιούν ειδικά προγράμματα σχεδιασμένα για τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών καθώς αποτελεί απαραίτητο στοιχείο για τη διαμόρφωση της έκθεσης μιας εκτίμησης.

Με την αύξηση των αντικειμενικών αξιών παρουσιάζουν αύξηση τα παρακάτω στοιχεία:

- ο Φ.Π.Α. του κόστους κατασκευής
- ο Φ.Π.Α. της μεταβίβασης
- ο Φόρος Εισοδήματος
- ο Συμπληρωματικός Φόρος
- το Χαρτόσημο και ο Ο.Γ.Α. Χαρτοσήμου

- η αντικειμενική δαπάνη διαβίωσης (τεκμήριο διαβίωσης)
- ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.)
- το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)
- οι Φόροι Δωρεών, Κληρονομιών και Γονικών Παροχών
- το Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.
- ο Ειδικός Φόρος Ακινήτων των υπεράκτιων – offshore εταιρειών

(Πηγή ΕΛ.Ι.Ε)

Οι αντικειμενικές αξίες από την εμφάνισή τους δεν ανταποκρίνονται ποτέ στην πραγματική αξία της συναλλαγής, αφού στη πράξη ήταν πάντα χαμηλότερες από την εμπορική αξία του ακινήτου. Σήμερα λόγω της ύφεσης στη κτηματαγορά, στην πλειονότητα των περιπτώσεων και ειδικά στα επαγγελματικά ακίνητα οι εμπορικές αξίες είναι μικρότερες των αντικειμενικών. Η εξέλιξη αυτή έχει ως αποτέλεσμα την αποθάρρυνση των ενδιαφερομένων - αγοραστών, καθώς επιβαρύνονται με φορολογία (ποσοστό επί της αντικειμενικής αξίας) υψηλότερη, που δεν αντιστοιχεί στην πραγματική - συμφωνηθείσα τιμή μεταξύ αγοραστή και πωλητή.

Εξάλλου, στον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας δεν λαμβάνονται υπόψη ειδικές παράμετροι εμπορικότητας του ακινήτου όπως π.χ. θέα, κτιριακή κατάσταση του ακινήτου, περιβαλλοντικοί παράγοντες, συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, πολεοδομικές αυθαιρεσίες κλπ. οι οποίες, όμως, συνυπολογίζονται από έναν εκτιμητή όπως αναλυτικά περιγράφηκε σε προηγούμενη παράγραφο. Ακόμη, οι τιμές των αντικειμενικών αξιών δεν μεταβάλλονται ανάλογα με τη πραγματική κατάσταση και τις τάσεις της κτηματαγοράς.

Η αξία την οποία καταλήγει ο εκτιμητής προκύπτει από τα στοιχεία της αγοράς και δεν περιλαμβάνει φορολογία και επιβαρύνσεις. Η μόνη παράμετρος με την οποία μπορεί η αυξημένη ή όχι φορολογία να επηρεάσει το τελικό αποτέλεσμα είναι η σχέση προσφοράς και ζήτησης, η οποία αποτελεί και καθοριστικό παράγοντα του συντελεστή απομείωσης μεταξύ αιτουμένων τιμών και πιθανού πραγματικού ποσού αγοραπωλησίας.

Τα στοιχεία που προαναφέρθηκαν καθιστούν σε πολλές περιπτώσεις το σύστημα των αντικειμενικών αξιών μη ορθολογιστικό και αναξιόπιστο. Προτείνεται, λοιπόν, για την αντιμετώπιση αυτού του φαινομένου, η κατάργηση της έννοιας της αντικειμενικής αξίας ακινήτου και η αντικατάστασή της από την αγοραία αξία, που θα προσδιορίζεται και θα αναπροσαρμόζεται συνεχώς

με την βοήθεια πιστοποιημένων εκτιμητών. Όλες οι εκθέσεις εκτίμησης που κοινοποιούνται δημόσια θα καταχωρούνται σε ειδική υπηρεσία στο Υπουργείο Οικονομικών δίνοντας τη δυνατότητα, με την πάροδο ετών, να δημιουργηθεί μια βάση δεδομένων τιμών για κάθε περιοχή, βασιζόμενη σε πραγματικές πράξεις αγοραπωλησιών. Στη βάση δεδομένων αυτή θα έχει πρόσβαση κάθε εκτιμητής, ο οποίος θα τη χρησιμοποιεί ως επιπρόσθετο εργαλείο για τη διαδικασία της εκτίμησης. Αυτός ο τρόπος εκτίμησης εφαρμόζεται άλλωστε εδώ και πολλά χρόνια στις πλέον προηγμένες χώρες του κόσμου.

7. Επίλογος

Ανακεφαλαιώνοντας όλα τα παραπάνω, θα θέλαμε να εστιάσουμε στο ρόλο της εκτιμητικής επιστήμης στη σημερινή οικονομική συγκυρία. Η ραγδαία πτώση των τιμών των ακινήτων μέχρι και πενήντα τοις εκατό σε ορισμένες περιπτώσεις από την αρχή της κρίσης (2009 - σήμερα) έχει δημιουργήσει αλλαγή των ισορροπιών σε νοικοκυριά, επιχειρήσεις και τραπεζικά πιστωτικά ιδρύματα. Και για τις τρεις παραπάνω εμπλεκόμενες ομάδες, η γνώση της αγοραία αξίας των περιουσιακών τους στοιχείων σε κάθε χρονική στιγμή μέσα σε αυτή την πενταετία ήταν περισσότερο αναγκαία από ποτέ.

Για μεν τα τραπεζικά, πιστωτικά ιδρύματα, καθώς η εξασφάλιση των κεφαλαίων που έχουν δοθεί (δάνεια) εξαρτάται άμεσα από την αγοραία αξία των εμπραγμάτων εξασφαλίσεων, η διαφοροποίηση της αξίας των πάγιων αυτών περιουσιακών στοιχείων μπορεί να οδηγήσει σε ανατροπή του όλου προγράμματος χρηματοδότησης.

Για τις επιχειρήσεις, καθώς η απαιτούμενη ρευστότητα τους αντλείται όσον αφορά στον εξωτερικό δανεισμό από την αξία των περιουσιακών τους στοιχείων που έχουν προσφέρει ως εξασφάλιση στις πιστωτικές τράπεζες, η μείωση της αξίας αυτών ισοδυναμεί πρακτικά με μείωση του ποσού χρηματοδότησης με αποτέλεσμα να εμφανίσουν μειωμένη ρευστότητα.

Τέλος, για τα νοικοκυριά των οποίων τα περιουσιακά στοιχεία είτε είναι υποθηκευμένα είτε όχι, η διαφοροποίηση της αξίας αυτών μπορεί να προκαλέσει άμεσο πλήγμα στην οικονομική τους κατάσταση.

Και στις τρεις παραπάνω περιπτώσεις μόνο ένας επαγγελματίας εκτιμητής ακινήτων με μεγάλη εμπειρία και ασφαλώς κατά προτίμηση πιστοποιημένος είναι ο πλέον αρμόδιος να τους παράσχει με τις πλέον αξιόπιστες εκτιμητικές μεθόδους την απαιτούμενη γνώση για την αξία των ακινήτων που τους ενδιαφέρουν. Έχοντας αποκτήσει αυτό το πλεονέκτημα μπορεί ο καθένας εξ αυτών να δρομολογήσει τις κινήσεις που πιστεύει ότι μπορούν να του προσφέρουν την καλύτερη δυνατή λύση σε αυτήν την πραγματικά πρωτόγνωρη οικονομική συγκυρία.

8. Βιβλιογραφία

1. Ζεντέλης Παναγιώτης, «Real Estate - Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση», Εκδόσεις Παπασωτηρίου
2. Καρανικόλας Νικόλαος, «Η εκτίμηση των ακινήτων», Εκδόσεις Δισίγμα
3. Κιόχος Πέτρος, «Εισαγωγή στην εκτίμηση των ακινήτων & μέθοδοι αποτίμησης της αξίας αυτών», Ιδιωτική έκδοση, 2007, Αθήνα
4. «Εκτιμητικά - Επαγγελματικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS), RICS, Μάρτιος 2012
5. «Ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα 2012, Έβδομη Έκδοση» (Μεταφρασμένα από τον Σύλλογο Εκτιμητών Ελλάδος)
6. «Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις Ακινήτων», Παρουσίαση L.P. Ellinas, Ομιλητής Μπακιρτζόγλου Χάρης, 21 Μαΐου 2012, Θεσσαλονίκη, TEE - TKM (Ημ. Ανάκτησης: 9.3.2013)

Ιστοσελίδες

- INT.- 1 www.wikipedia.org
- INT.- 2 <http://www.tegova.org/>
- INT.- 3 <http://www.rics.org/gr/>
- INT.- 4 <http://www.ivsc.org/>
- INT.- 5 <http://www.soe.gr/>
- INT.- 6 <http://www.appraisers.org/>
- INT.- 7 <http://www.elie.gr/>
- INT.- 8 <http://www.avag.gr/>
- INT.- 9 <http://www.nfd.gr/>

