



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΘΕΜΑ

«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»



ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΝΤΙΝΟΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΣΠΟΥΔΑΣΤΗ. 98043

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ. κ ΙΩΑΝΝΗΣ ΤΣΩΛΑΣ λέκτορας

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
2. ΣΤΟΧΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	2
3. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ.....	3
ΚΕΦ 1. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΣΤΙΣ ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ.....	5
1.1 Η ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ.....	6
1.2 Η ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ.....	8
1.3 Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....	11
1.4 Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ.....	16
1.5 Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ Η ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ Η ΠΡΟΣΟΔΟΥ.....	18
1.6 Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ.....	20
1.7 Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΩΝ ΚΕΡΔΩΝ.....	20
ΚΕΦ 2. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	20
2.1 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ - ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΠΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΟΥΝ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ.....	22
2.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ.....	24
2.3 ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ – ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ – ΓΡΑΦΕΙΑ – ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΠΑΡΚΑ.....	49

ΚΕΦ 3. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	61
3.1 ΠΡΩΤΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ.....	68
3.2 ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ.....	75
3.3 ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	77
3.4 ΔΕΥΤΕΡΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ.....	83
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΜΕ ΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	83
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ.....	91
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	92

Η αξία της γης και οι τρόποι της σωστής εκτίμησης της είναι ένα θέμα που απασχολήσε επί μακρόν την ανθρωπινή σκέψη. Από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα εκπροσωποί όλων των κοινωνικών και φιλοσοφικών ρευμάτων ασχολήθηκαν με την έννοια της αξίας αυτής. Ο Αριστοτέλης στα <<ΠΟΛΙΤΙΚΑ>> διαχωρίζει την αξία γης σε αξία χρήσης και ανταλλακτική αξία. Ο Adam Smith, πατέρας της οικονομικής επιστήμης στους νεότερους χρόνους, θέλησε να βάλει μέτρο στις αξίες. Αργότερα ο D.Ricardo διατύπωσε την θεωρία της γαιοπρόοδου και της φθίνουσας γαιοπρόοδου. Έπειτα αναπτύχθηκε από τον K.Marx η θεωρία της υπεραξίας και η θέση ότι το έδαφος δεν είναι προϊόν και άρα δεν έχει αξία. Παράλληλα διατυπώθηκε η θεωρία ότι η εργασία παρέχει δικαίωμα ιδιοκτησίας, που αντικρούστηκε από τον P.J Proudhon με την θεωρία του περί ιδιοκτησίας και με τη θέση ότι η ιδιοκτησία είναι κλοπή. Συγχρονως η οικονομική σκέψη του J.S.Mill ανέπτυξε τη θεωρία του κέρδους και της φυσικής έννοιας.

Οι διατυπωθείσες μη συμβατές και αντικρουόμενες θεωρίες των περασμένων αιώνων για την αξία της γης έχουν σήμερα μονον ιστορική αξία κυρίως επειδή ελάχιστες περιπτώσεις ισχύσαν συνολικά και σε καμία περίπτωση δεν διαιώνιζονται,δεν ανταποκρίνονται στις διαμορφωθείσες σήμερα παγκοσμίες κοινωνικές πρακτικές,ενώ αποτελούν μια απλουστεύση της πραγματικότητας

Στην σημερινή πραγματικότητα,ενώ ο ανεπτυγμένος κόσμος έχει προχωρήσει πέρα από την χρήση γης για τα βασικά της ζωής στις χρήσεις γης για ψυχαγωγία,κινητικότητα,τεχνολογία και δισκεδάση,μια μεγάλη αναλογία του πληθυσμού του πλανήτη παραμένει εξαρτημένη από την γη για τις βασικές ανάγκες του.Το

ποση ζήτηση ασκούμε στην επιφάνεια της γης εξαρτάται πρωτίστως από τον πληθυσμό και τα πλούτη του πληθυσμού αυτού. Επιβαλλούμε έναν τρόπο χρήσης γης στον πλανήτη και η κατανόηση αυτής της διαδικασίας είναι μια αποψη κλειδί στην μελέτη της ακινητής περιουσίας. Σχεδόν οτιδήποτε κάνουμε ως ανθρωπίνια όντα στον πλανήτη έχει μια επιρροή κάπου και με κάποιον τρόπο στην χρήση γης

Παράλληλα με την εκτίμηση της αξίας γης και σαν φυσική προεκταση αυτής θα μπορούσαμε να αναλύσουμε και την έννοια της εκτίμησης των οικοδομοτεχνικών έργων πάσης φύσης επ αυτής ως μια λογική απορροια της έννοιας του ακινήτου. Ιδίως για τον ελλαδικό χώρο όπου η έννοια της ιδιοκτησίας και ιδιοχρήσης είναι έννοιες ταυτοσημες με την εξέλιξη της χώρας μας και του πολιτισμού μας, η εκτίμηση της αξίας γης και των ακινήτων σε ευρύτερο αλλά και εξειδικευμένο επίπεδο έχει τρομακτικές διαστάσεις καθώς η οικονομία της Ελλάδας στηρίζεται κατά πρώτους πάνω στην οικοδομική δραστηριότητα, στην αγοραπωλησία ακινήτων και εν γένει στην επένδυση σε γη και ακίνητα.

Ποτε άλλωστε όσο σήμερα είναι επιτακτική η ανάγκη της αναπτυξης προτύπων και μοντελών, μεθοδολογιών σε επιστημονικό υποβαθρό που θα μπορούσαν να προσεγγίσουν την αξία των ακινήτων με την μαθηματική έννοια και την επιστημονικά τεκμηριωμένη μεθοδολογία ώστε η προαναφερθησα αυτή εγχωρια βιομηχανία να ποσοτικοποιηθει πάνω σε σωστες βάσεις αξιοκρατικές και ακριβοδικαίες η αν κανεις θα μπορουσε να τα μεταφρασει όλα τα παραπάνω στην έννοια του ορου «value for money».

Στην σημερινή ελληνική πραγματικότητα ο τρόπος εκτίμησης της αξίας ακινήτων στηρίζεται στην θεωρηση και τους νόμους της ελεύθερης αγοράς σε ορους «προσφοράς - ζήτησης» κατά κυριο λόγο, παρά το γεγονός ότι υπάρχουν σε παγκόσμια κλίμακα πολλές ανεπτυγμένες εκτιμητικές μεθοδοι ενώ αξίζει να αναφερθεί η ύπαρξη μεταπτυχιακού προγράμματος στην στατιστική με κατεύθυνση «ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΜΕΘΟΔΟΙ ΣΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑ» του Στατιστικού Τμήματος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Η αγορά ακινήτων στην χώρα μας, αναπτύσσεται κατά την τελευταία δεκαετία με ταχυστατους ρυθμους, όμως, η πραγματοποίηση επενδυτικών έργων σε ακίνητα γίνεται υπό την απουσία μελλοντικών προοπτικών, χωρίς έρευνα αγοράς, με τιμές που κινούνται στα όρια του παραλογου, έλλειψη υποδομών, θεσμών, κανόνων, άνευ εξειδίκευσης των εκτιμητών και μεσιτών ακόμα και με την εμφανή απουσία προπτυχιακών πανεπιστημιακών σπουδών, ανυπαρξία δεικτών μεταβολής αξιών ακίνητης περιουσίας και έλλειψη συνεργασίας των εμπλεκόμενων στην αγορά των ακινήτων (ΠΕΤΡΟΣ ΚΙΟΧΟΣ 2007).

Ωστόσο σε ευρωπαϊκή και παγκόσμια κλίμακα έχουν αναπτυχθεί και θεσπιστεί μεθοδοι εκτίμησης της αξίας γης και ακινήτων που στηρίζονται πάνω στην έννοια της επιστημης και των μαθηματικών και μπορούν άμεσα να εκτιμήσουν την αξία αυτών ορθολογιστικά και με τρόπο ακριβοδικαιο ενώ παράλληλα διδάσκεται το επάγγελμα του εκτιμητή ακινήτων σε αρκετά διακεκριμένα πανεπιστήμια όπως το APPRAISAL UNIVERSITY, το

CITY UNIVERSITY και το READING UNIVERSITY τα οποία εξειδικεύονται στο πεδίο έρευνας του real estate.

ΣΤΟΧΟΣ ΤΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Στοχος της παρουσας εργασιας είναι να αναπτυχθει μια νεα μεθοδολογια εκτιμησης αξιας των ακινητων η οποια θα είναι σε θεση να εξαγει μεσα από έναν μαθηματικο τυπο την χρηματικη αξια ακινητου, να μπορει να προβλεψει ακομα και την μελλοντικη αξια μιας σειρας ακινητων χωρις ωστοσο να ξεφευγει παντελως από τα ηδη χρησιμοποιουμενα προτυπα και μεθοδολογιες ενώ παραλληλα οσο το δυνατον να μην εξαρταται αμεσα από την υποκειμενικη αντιληψη,κατι όμως το οποιο είναι σχεδον ανεφικτο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Στον ευρωπαικο χωρο, η TEGoVA,αποτελει την ενωση των εκτιμητικων οργανισμων των ευρωπαικων χωρων και μεταξυ αλλων, εκδιδει και τα ευρωπαικα εκτιμητικα προτυπα.Πιο συγκεκριμμενα το ελληνικο εινστιτουτο εκτιμητικης απεδωσε στην ελληνικη γλωσσα τα ευρωπαικα εκτιμητικα προτυπα σε ομωνυμο βιβλιο κατά τιτλο ώστε να βοηθησει τους χρηστες των εκτιμησηων, αλλα και τους ορκωτους ελεγκτες,τους υπευθυνους τραπεζων, μηχανικους, δικηγορους κτλ.

Στον διεθνη χωρο και ιδιως στην Αμερικη,η επιστημη της εκτιμησης ακινητων είναι ανεπτυγμενη σε πολύ υψηλα επιπεδα.

Χαρακτηριστικα,το πανεπιστημιο APPRAISAL,ισως ο κορυφαιος διυληστης εκτιμητων,αποτελει παραδειγμα εκτιμησηων υψηλης αναλυσης και ακριβειας και εχει εκδωσει αρκετες εργασιες πανω στην μεθοδολογια εκτιμησηων.

Χαρακτηριστικά το βιβλίο με τίτλο “THE APPRAISAL OF REAL ESTATE” προσεγγίζει με ρεαλιστικό αλλά και επιστημονικό τρόπο μεθόδους εκτίμησης όπως η μέθοδος της κοστολόγησης, των συγκριτικών στοιχείων, μέθοδος εισοδήματος, η μέθοδος της ευθείας κεφαλαιοποίησης που τις αναλυούμε παρακάτω, ενώ σε μια εργασία του ίδιου πανεπιστημίου γίνεται μνημόνιο στην σημαντικότητα της ύπαρξης μιας τραπεζας δεδομένων ώστε η εκτιμητική διαδικασία να πραγματοποιείται πάνω σε στερεές βάσεις, όπου τα οικονομικά αποτελέσματα αμέσως θα διασταυρώνονται με ήδη καταγεγραμμένες από το παρελθόν οικονομικές μελέτες.

Τέλος στην ελληνική βιβλιογραφία συναντά κανείς δύο εξοχά βιβλία αφ’ ενός μὲν του συγγραφέα Πέτρου Κιόχου με τίτλο “ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΥΤΩΝ” αφ’ ετέρου δε το βιβλίο του συγγραφέα Παντελή Ζεντελή με τίτλο “REAL ESTATE -ΑΞΙΑ, ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ, ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗ” τα οποία αναπτύσσουν τις αμέσως παρακάτω μεθόδους με τρόπο σαφή και παραδειγματικό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΣΤΙΣ ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Οι τυποί των ακινήτων που καλείται κανείς να εκτιμήσει είναι τα ακόλουθα:

κατοικίες

- οικοπεδα εντός σχεδίου

- οικοπεδα εκτος σχεδιου
- εμπορικα ακινητα
- βιομηχανικα ακινητα
- αγροτικα ακινητα
- ακινητα για ειδικο σκοπο

Οι μεθοδοι που εχουν αναπτυχθει για την εκτιμηση ακινητης περιουσιας θα μπορουσαν να συνοψιστουν ως οι ακολουθες:

1. Συγκριτικη Μεθοδος
2. Υπολειμματικη Μεθοδος
3. Μεθοδος του Κοστους Αντικαταστασης
4. Μεθοδος της Αντιπαροχης
5. Μεθοδος της Κεφαλαιοποιησης η Εισοδηματος η Προσοδου
6. Μεθοδος της Κτηματαγορας
7. Μεθοδος των Κερδων

1.1. Η ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Με την μεθοδο αυτη η αγοραια αξια του οικοπεδου εκτιμαται σε συγκριση με την αξια παρεμφερων η παρομοιων ακινητων που εχουν αποτελεσει αντικειμενο συναλλαγης στην ευρυτερη περιοχη οπου βρισκεται το οικοπεδο και υστερα απο συστηματικη ερευνη στην κτηματαγορα εχουν γινει γνωστες οι αξιες αυτες στον εκτιμητη

Δηλαδη η εκτιμηση πραγματοποιειται συγκρινοντας το ακινητο με αλλα ακινητα για τα οποια υπαρχουν στοιχεια εμπραγματων συμβολαιογραφικων πραξεων αγοραπωλησιας και πληρουν τις προϋποθεσεις συγκρισης με το προς εκτιμηση ακινητο

Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του προς εκτίμηση ακινήτου γίνονται διαφορές αναγωγές, με βάση διαφορά χαρακτηριστικά στοιχεία, των συγκρισιμών ακινήτων που έχουν καταγεγραμμένες αξίες με το προς εκτίμηση ακίνητο. Εκτός από την χρονική αναγωγή που χρησιμοποιούνται οι δείκτες της Ε.Σ.Υ.Ε, υπάρχουν και άλλες αναγωγές που χρησιμοποιεί η συγκριτική μέθοδος και οι οποίες έχουν σχέση με την θέση, τη θέση, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα, τον συντελεστή δομής, τον συντελεστή κάλυψης, τον ορόφο, αν είναι γωνιακό, την κυκλοφοριακή κίνηση, την ρύπανση, τις υποδομές, το ύψος κατά Γ.Ο.Κ, την εμπορικότητα κτλ

Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου με την συγκεκριμένη μέθοδο, εξαρτάται από την εμπειρία, την κρίση και την συστηματική έρευνα της αγοράς από τον εκτιμητή, ο οποίος πρέπει να λάβει υπόψη του κατά την σύγκριση διαφορά χαρακτηριστικά στοιχεία που έχουν σχέση με την θέση, την παλαιότητα, το σχήμα, τον ορόφο, το μέγεθος, τον συντελεστή δομής, την ποιότητα κατασκευής, την χρονική στιγμή που αναφέρονται οι γνωστές τιμές, το ποσοστό αντιπαροχής κτλ

Επομένως η ακρίβεια και αποτελεσματικότητα της μεθόδου εξαρτάται κατά έναν μεγάλο βαθμό από την καταλληλότητα των στοιχείων σύγκρισης και από την σωστή αναγωγή τους στα χαρακτηριστικά του προς εκτίμηση ακινήτου

1.2 Η ΥΠΟΛΕΙΜΜΑΤΙΚΗ ΜΕΘΟΔΟΣ

Η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας ή μέθοδος των υπολοίπων ή μέθοδος αξιοποίησης είναι μία μέθοδος που χρησιμοποιείται κυρίως για την εκτίμηση αξίας αδομητής γης με βάση ένα

θεωρητικό σενάριο κατασκευής ενός κτιρίου που θα έχει την χρήση και τις προδιαγραφές που κυριαρχούν στην περιοχή που βρίσκεται το προς εκτίμηση οικοπέδο

Η υπολειμματική μέθοδος εφαρμόζεται και στην περίπτωση όπου σε ένα οικοπέδο υπάρχει και κτίσμα το οποίο είναι ερειπωμένο και απαιτεί μεγάλη ανακαίνιση ή αν η χρήση του δεν είναι βέλτιστη ή αν προκειται για εκτίμηση διατηρητέων κτιρίων που δεν βρίσκονται σε καλή κατάσταση ή στην περίπτωση ημιτελών κτιρίων

Για τον προσδιορισμό του σημερινού κόστους κατασκευής του θεωρητικού κτιρίου στο οποίο στηρίζεται η υπολειμματική μέθοδος για την αξία της γης, υπάρχουν διάφορες πηγές εκτίμησης του κόστους.

Η πρώτη πηγή είναι το κόστος δομής δημοσίων κτιρίων για συγκεκριμένους τύπους κτιρίων, όπου υπάρχουν αναλυτικά μηνιαία στοιχεία του κόστους κατασκευής κτιριακών έργων. Η δεύτερη πηγή περιλαμβάνει μηχανικούς, αρχιτεκτονες, εργολάβους, κατασκευαστές, οι οποίοι τυπικά διατηρούν αρχεία δεδομένων σε αφορά το κόστος κατασκευής για τις περιοχές στις οποίες εργάζονται. Η τρίτη πηγή έρχεται κατευθείαν από την αγορά που εξετάζουμε κάποιο κτίριο που μόλις έχει ανεγερθεί και είναι παρόμοιο στην χρήση με αυτό που θέλουμε να εκτιμήσουμε το κόστος

Εάν επομένως ένα τέτοιο κόστος κατασκευής είναι διαθέσιμο, τότε έχουμε μια αξιοπιστή πηγή και ευκαιρία προσδιορισμού του κόστους κατασκευής του θεωρητικού κτιρίου

Είναι σημαντικό να τονίσουμε ότι το κόστος κατασκευής για το προς εκτίμηση κτίριο πρέπει να αναφέρεται σε ημερομηνία σχετική

με την ημερομηνία που προσδιορίζουμε το κόστος του θεωρητικού κτιρίου και πώς προέρχεται από κτίριο που έχει τις ίδιες προδιαγραφές ως προς τον τύπο και την ποιότητα κατασκευής με το υποθετικό κτίριο που μας ενδιαφέρει

Γενικά για την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου εκτίμησης, τα στάδια που πρέπει να εφαρμοστεί ο αρμόδιος εκτιμητής είναι

- Μελέτη όλων των στοιχείων που αφορούν το προς εκτίμηση ακίνητο και πραγματοποίηση αυτοψίας
- Προσδιορισμός της βέλτιστης αξιοποίησης της γης που πραγματοποιείται με την κατασκευή του θεωρητικού κτιρίου που έχει τις προδιαγραφές και την χρήση ακινήτων που υπάρχουν στην περιοχή
- Προσδιορίζεται το κόστος κατασκευής του νέου κτιρίου που περιλαμβάνει τα αναγκαία έξοδα για την ανοικοδόμηση του νέου κτιρίου
- Προσδιορίζεται το εργολαβίο και επιχειρηματικό όφελος. Το εργολαβικό κέρδος αναλόγα με το είδος, την δυσκολία και τον χρόνο ολοκλήρωσης του θεωρητικού κτιρίου κυμαίνεται ανάμεσα από 15 % έως 25 % στο κόστος κατασκευής ενώ το επιχειρηματικό κέρδος κυμαίνεται από 15 % έως 50 % στο κόστος κατασκευής ή στην τιμή πώλησης
- Γίνεται εκτίμηση του κόστους χρηματοδότησης του έργου
- Προσδιορίζεται το συνολικό κόστος κατασκευής
- Με βάση τα στοιχεία της κτηματαγοράς εκτιμάται η τιμή πώλησης του ακινήτου και προσδιορίζονται έτσι τα έσοδα από την πώληση του κτιρίου. Για τον προσδιορισμό των ανωτέρω εσόδων καθορίζεται συνήθως η καθαρή επιφάνεια σε 90 % μέχρι 93 % της συνολικής μεικτής επιφάνειας. Αυτό

γίνεται γιατί η τιμή πώλησης υπολογίζεται στις ωφελιμες επιφανειες, όπου καθορίζεται η τιμή μονάδας για κάθε κατηγορία χώρων και όχι επί της μεικτής επιφανειας

Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπεδου από το συνολο των πωλησεων (ΣΠ) αφαιρούμε το συνολικο κοστος κατασκευης (ΣΚ), δηλαδή

$$\Sigma\P - \Sigma\K = \text{ΑΞΙΑ ΓΗΣ} = C_a$$

Η αξία της γης στο τέλος της ολοκληρωσης της κατασκευης του νεου κτιριου θα είναι

$$C_a = C_o(1+i)^n$$

και η παρουμε αρχικη αξία της γης μετρητοις θα είναι

$$C_o = C_a/(1+i)^n$$

Όπου i : το επιτοκιο αγοράς (κοστος κεφαλαιου) αυξημενο με τον κινδουνο του οικοπεδουχου

n : ο χρονος ολοκληρωσης της οικοδομης του κτιριου

C_a : η αξία της γης μετα την ολοκληρωση του κτιριου η μελλοντικη αξία

C_o : αρχικη αξία γης τοις μετρητοις

1.3. Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Για την εκτιμηση της αξίας ενός ακινητου (γης και κτιριου), που βρισκεται εντος ή εκτος σχεδιου, με την μεθοδο του κοστους αντικαταστασης, θεωρούμε ένα σεναριο κατασκευης ενός νεου κτιριου που θα εχει την ιδια χρηση και θα είναι παρομοιο με το προς εκτιμηση υπαρχον κτιριο σε ένα οικοπεδο.

Συμφωνα με την παραπανω μεθοδο,η ζητουμενη αξια ενός ακινητου προκυπτει αν στο συνολικο υποθετικο κοστος κατασκευης ενός νεου κτιριου με τρεχουσες τιμες, στο οποιο συμπεριλαμβανεται και το εργολαβικο και το επιχειρηματικο οφελος,προσθετουμε την αξια γης,η οποια εκτιμαται με μια ή με περισσοτερες από τις μεθοδους εκτιμησης που αναλυσαμε πιο παραπανω και στην συνεχεια αφαιρουμε την καταλληλη συνολικη απαξιωση-υποτιμηση που υπεστη το υπαρχον προς εκτιμηση κτιριο,λογω λειτουργικης παλαιοτητας,φθορων,ανεπαρκων συντηρησεων και αλλων ελλειψεων σε σχεση με το νέο θεωρητικο κτιριο.Με βαση τα οσα προαναφεραμε,η αξια του προς εκτιμηση ακινητου,διδεται από την παρακατω σχεση

$$ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ = ΑΞΙΑ ΓΗΣ + ΑΞΙΑ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ-ΑΠΑΞΙΩΣΗ$$

Δηλαδη, η αξια του προς εκτιμηση ακινητου βρισκεται εάν από το συνολικο κοστος κατασκευης του νεου κτιριου,σε τρεχουσες τιμες,στο οποιο περιλαμβανεται το επιχειρηματικο και εργολαβικο οφελος,αφαιρουμε την συνολικη αξια υποτιμησης-απαξιωσης αυτου και προσθεσουμε την αξια γης αυξημενη κατά την υπεραξια λογω υπαρξης του κτισματος

ΥΠΟΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΠΑΞΙΩΣΗ

Τα κτιρια και ο εξοπλισμος τους φθειρουν με την παροδο του χρονου,σταδιακα βεβαια.Η περιπτωση αυτή χαρακτηριζεται ως υποτιμηση της αξιας ενός κτιριου.Η μειωση της αξιας είναι αποτελεσμα όχι μονον λογω φθορας στον χρονο και της λειτουργικης παλαιωσης,αλλα και της μειονεκτικης αρχιτεκτονικης

μορφής λόγω των εκσυγχρονισμένων νέων κτιρίων της ίδιας χρήσης, καθώς επίσης και των οικονομικών μεταβολών.

Στην περίπτωση αυτή χρησιμοποιείται ο όρος απαξίωση για να περιγράψει αυτήν την διαδικασία. Η απαξίωση μπορεί να είναι λειτουργική ή οικονομική. Η λειτουργική απαξίωση οφείλεται σε παραγοντές που προέρχονται από τα ίδια τα περιουσιακά στοιχεία, ενώ η οικονομική απαξίωση είναι αποτέλεσμα εξωτερικών παραγόντων. Συγκεκριμένα, ένα κτίριο μπορεί να συντηρείται σε πολύ καλή κατάσταση αλλά να χάνει αξία επειδή υπάρχει ένα άλλο καινούργιο κτίριο της ίδιας χρήσης και να κάνει την ίδια λειτουργία επαρκέστερα.

Η λειτουργική απαξίωση αναφέρεται στην απώλεια της αξίας εξαιτίας της απώλειας χρησιμότητας, διακρίνεται δε σε θεραπεύσιμη και μη θεραπεύσιμη. Επίσης οι λειτουργικές φθορές διακρίνονται σε θεραπεύσιμες και μη θεραπεύσιμες

Οι θεραπεύσιμες φυσικές φθορές αναφέρονται στην φυσική κατάσταση του κτιρίου και δίνουν μια εικόνα το ποσο καλά ή όχι έχει διατηρηθεί το κτίριο στο πέρασμα του χρόνου. Οι μη θεραπεύσιμες φθορές περιγράφουν τα στοιχεία του κτιρίου που έχουν αλλοιωθεί τόσο πολύ από τον χρόνο που είναι αδύνατον να επιδιορθωθούν. Στην πράξη, για την εκτίμηση αξίας κτιρίων αναλογα με τον χρόνο ζωής ενός κτιρίου, το είδος χρήσης του και αναλογα με την συντήρησή τους ο μέσος όρος λειτουργικής παλαιότητας του κτιρίου λόγω φθορών, εκτιμάται από τους ειδικούς τεχνικούς μηχανικούς σε 1,5%, 2%, 2,5% και 3% αναλογα με την χρήση και το είδος των κτιρίων, για κάθε έτος. Παραδειγματικά

αναφερούμε πως στα διαμερίσματα ή στις μονοκατοικίες,εκτιμάται σε 2,5% για τους οροφους και 1,5% για τα υπογεια για κάθε ετος.

Για την εφαρμογη της μεθοδου,ο αρμοδιος εκτιμητης πρεπει να εφαρμοσει τα ακολουθα σταδια

- Μελετη όλων των αναγκαιων στοιχειων που αφορουν το προς εκτιμηση ακινητο και πραγματοποιηση αυτοψιας σε αυτό
- Εκτιμηση της αξιας γης συμφωνα με τις προηγουμενες μεθοδους,υπο την προυποθεση πως το οικοπεδο είναι κενο
- Προσδιορισμος του συνολικου κοστους κατασκευης του νεου κτιριου,παρομοιο με το προς εκτιμηση ακινητο
- Προσδιορισμος του συνολικου κοστους κατασκευης του νεου κτιριου,παρομοιο με το προς εκτιμηση κτιριο.Στο παραπανω κοστος περιλαμβανονται το εργολαβικο και επιχειρηματικο κερδος
- Εκτιμάται η συνολικη απαξιωση του κτιριου λογω φυσικης φθορας και εχει σχεση με την ηλικια,την λειτουργικη χρηση και άλλες ελλειψεις σε σχεση με τα καινουργια κτιρια που επιτελουν τον ιδιο ακριβως σκοπο
- Προσδιοριζουμε την αξια του υπαρχοντος κτιριου που προκυπτει αν από στο συνολικο κοστος κατασκευης του νεου παρομοιου κτιριου αφαιρεσουμε την συνολικη απαξιωση αυτό
- Υπολογιζουμε την υπεραξια της γης λογω δομησης.Η μεθοδος του κοστους αντικαταστασης

χρησιμοποιείται συνήθως όταν δεν υπάρχουν τα αναγκαία στοιχεία στην κτηματαγορά για την εφαρμογή άλλων μεθόδων ή όταν η χρήση του προς εκτίμηση ακινήτου δεν είναι συνηθισμένο φαινόμενο αγοραπωλησίας ή μισθώσης

Η μέθοδος του κόστους αντικατάστασης εφαρμόζεται ειδικά σε περιπτώσεις εκτίμησης περιουσιακών στοιχείων που προϋποθέτουν την βελτιστη αξιοποίηση της γης και οι κατασκευές των κτισμάτων είναι σχετικά νέες, ενώ ο μεγάλος κίνδυνος είναι η δυσκολία εκτίμησης του βαθμού απαξίωσης της αξίας του προς εκτίμηση κτίσματος

Στην περίπτωση που το κτίσμα δεν επιδέχεται επισκευές, γιατί βρίσκεται σε κακή κατάσταση ή αν το κτίσμα έχει κατασκευαστεί για χρήσεις που δεν εξυπηρετούν το οικοπέδο και οι αναγκαίες επισκευές για αλλαγή χρήσης δεν είναι δυνατές, στις περιπτώσεις αυτές εκτιμάται μόνον η αξία της γης ή εκτιμάται η αξία γης για χρήσεις σχετικές με το υπάρχον κτίριο και δεν λαμβάνεται υπόψη η υπεραξία της γης. Στις περιπτώσεις αυτές λαμβάνεται υπόψη το κόστος κατεδάφισης.

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΕΚΤΙΜΟΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Η αξία του εκτιμώμενου κτιρίου προκύπτει αν από το συνολικό κόστος κατασκευής του νέου παρομοίου

κτιρίου, αφαιρέσουμε την συνολική απαξίωση του προς εκτίμηση κτιρίου.

Αν το ποσοστό της μεσης ετησίας φθοράς είναι λ , ο συντελεστής απαξίωσης άλλων αιτιών είναι κ και μ η ηλικία του προς εκτίμηση κτιρίου, σε χρόνια, τότε η αξία του εκτιμωμένου κτιρίου θα είναι

$$\text{ΑΞΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ} = \text{ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ} \times [(1-\lambda)^\mu \times \kappa]$$

Συνεπώς η αξία του προς εκτίμηση ακινήτου προκύπτει από την παρακάτω σχέση

$$\text{ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ} = \text{ΑΞΙΑ ΓΗΣ} + \text{ΑΞΙΑ ΥΠΑΡΧΟΝΤΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ} + \text{ΥΠΕΡΑΞΙΑ}$$

Η υπεραξία της γης που προκύπτει λόγω δομής κτιρίου σε αυτή, λαμβάνεται υπόψη μας και το ποσοστό της συνολικής απαξίωσης του κτιρίου και τη σχέση της συνολικής υφισταμένης δομής προς την συνολική επιτρεπτή δομή δίδεται από τον τύπο

$$\text{ΥΠΕΡ} = \text{Co}[(1+i)^n - 1] \times [(1-\lambda)^\mu \times \kappa] \times (\text{Συνολική υφισταμένη δομή}) / (\text{Συνολική επιτρεπτή δομή})$$

1.4. Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ

Η μέθοδος της αντιπαροχής, η οποία εδώ και περισσότερο από σαράντα χρόνια εφαρμόζεται συχνά στην χώρα μας για την κατασκευή πολυκατοικιών, πολυκαταστημάτων και γραφείων, βασίζεται στο γεγονός ότι δύο συμβαλλομενοί, εκ των οποίων ο

ενας είναι ο ιδιοκτήτης οικοπεδουχος και ο άλλος ένας κατασκευαστης ή επενδυτης, ανταλλάσσουν αξιες.Ο μεν οικοπεδουχος για την συνεργασία αυτή,παρεχει ως κεφαλαιο το οικοπεδο του,ο δε κατασκευαστης,χρηματοδοτει την κατασκευη ενός κτισματος που παρεχει ορισμενη χρηση.Η αξια που ανταλασει ο ιδιοκτητης οικοπεδουχος αναφereται στο ποσοστο 1-α της ολης αξιας του οικοπεδου του.Η δε αξια που ανταλασει ο κατασκευαστης αναφereται στο ποσοστο α της αξιας του εργου και εκφραζεται από το κεφαλαιο που απαιτειται για την κατασκευη του κτισματος.

Με την ολοκληρωση του ολου κατασκευαστικου εργου,ο κατασκευαστης περιμενει με την πωληση ή την ενοικιαση του κτιριου,να εισπραξει το κοστος κατασκευης και το εργολαβικο και επιχειρηματικο οφελος.Ο δε ιδιοκτητης οικοπεδουχος,την παρουσα αξια του οικοπεδου του, που παρεχωρησε με αντιπαροχη στον επενδυτη,προσαυξημενη όμως με την υπεραξια του οικοπεδου λογω συγκεκριμμενης δομησης.

Την αρχικη ή παρουσα αξια της γης (μετρητοις) την συμβολιζουμε με Co ή PV.Το ποσοστο αντιπαροχης διδεται από την παρακατω σχεση

$$\text{ΑΝΤΙΠ} = \alpha\% = (\Sigma\P - \Sigma\text{Κ}) / \Sigma\P$$

Οπου ΣΠ τα συνολικα εσοδα από την πωληση του ακινητου,θεωρουμενου ως νεου

ΣΚ το συνολικο κοστος κατασκευης του κτιριου

Επειδή, η αξία του οικοπέδου επί αντιπαροχής στο τέλος της ολοκλήρωσης της κατασκευής του κτισματος, δίδεται από την σχέση $C_a = \Sigma\Pi - \Sigma\text{Κ}$, επεται ότι

Ποσοστό αντιπαροχής = $C_a / \Sigma\Pi$, ενώ η αρχική αξία γης δίδεται από την σχέση $C_o = C_a / (1+i)^n$

Αν συμβολίσουμε με V την αξία της γης ανα τετραγωνικό μέτρο, τότε με βάση την αντιπαροχή, το συντελεστή δομής και το κόστος κατασκευής ανα τετραγωνικό μέτρο, η τιμή οικοπέδου ανα τετραγωνικό μέτρο γης με την μέθοδο της αντιπαροχής δίδεται από την παρακάτω σχέση

$$V = \alpha / (1-\alpha) \times \Sigma\Delta \times \kappa.\kappa$$

Όπου

α το ποσοστό αντιπαροχής

$\Sigma\Delta$ ο συντελεστής δομής

$\kappa.\kappa$ το κατασκευαστικό κόστος ανα τετραγωνικό μέτρο.

Αν όμως λάβουμε σαν βάση τη μέση τιμή πώλησης του ακινήτου, το μείκτο επιχειρηματικό και εργολαβικό κέρδος, το συντελεστή δομής, το ποσοστό αντιπαροχής και το ποσοστό καθαρών επιφανειών, τότε η αξία του οικοπέδου ανα τετραγωνικό μέτρο δίδεται και από την σχέση

$$V = \alpha / (1+\mu) \times \Sigma\Delta \times \text{ΜΤΠ}/\text{m}^2 \times \rho$$

Όπου

α το ποσοστό αντιπαροχής

μ το επιχειρηματικό και εργολαβικό κέρδος

ΜΤΠ η μέση τιμή πώλησης του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο

ρ το ποσοστό των καθαρών επιφανειών

Στην πράξη σαν αξία οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο με την μέθοδο της αντιπαροχής παίρνουμε τον ασταθμητό μέσο αριθμητικό των τιμών που προκύπτουν από τις παραπάνω δύο σχέσεις, δηλαδή αθροίζουμε τις παραπάνω δύο τιμές και διαιρούμε δια δύο.

.

1.5.Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ Η ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ Η ΠΡΟΣΟΔΟΥ

Η μέθοδος αυτή είναι μια πολύ βασική μέθοδος και χρησιμοποιείται είτε για να εκτιμηθεί η αγοραία αξία των ακινήτων και ειδικά για ορισμένες κατηγορίες ακινήτων όπως ξενοδοχεία, γραφεία, εμπορικά κέντρα, θέατρα, λατομεία εστιατορία κτλ ή είτε για να δώσει την μεγαλύτερη απόδοση. Βασίζεται στην μετατροπή ενός καθαρού εισοδήματος που προέρχεται από την χρήση κυριότητας ενός ακινήτου για ορισμένο χρονικό διάστημα στην παρούσα αξία του ακινήτου.

Η αποτίμηση της παρούσας αξίας του ακινήτου, εξαρτάται από το μελλοντικό καθαρό εισόδημα που αποδίδει το ακίνητο όπως και από τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης ή προσόδου, που

χρησιμοποιείται για την μετατροπή του καθαρού εισοδήματος σε κεφαλαιοποιημένη αξία.

Η επιλογή του καταλληλού συντελεστή κεφαλαιοποίησης είναι το βασικότερο στάδιο στην μέθοδο αυτή.

Τα βασικά στοιχεία που απαιτούνται για την εφαρμογή της μεθόδου είναι:

- i. Τα προβλεπόμενα έσοδα από την χρήση του ακινήτου με βάση συγκρισιμα έσοδα από παρομοια περιουσιακά στοιχεία του τρέχοντος έτους και παρελθόντος και μελέτη τάσης του πληθωρισμού και της τοπικής αγοράς.
- ii. Ένας χρονικός ορίζων n ετών.
- iii. Τα έξοδα του κτιρίου.
- iv. Η κατάλληλη μέθοδος κεφαλαιοποίησης.
- v. Ποσοστό ανομοίωσης του ακινήτου
- vi. Η υπολειμματική αξία του ακινήτου μετά παρελευσης n ετών.
- vii. Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης του καθαρού εισοδήματος.

Ένα μοντέλο υπολογισμού της παρούσας αξίας ενός ποσού που θα επενδυθεί σήμερα, με επιτόκιο r , ώστε να δώσει συγκεκριμένο εισόδημα, μετά από n χρονικές περιόδους $C_0 = C_n \times 1/(1+r)^n$

Τα έξοδα που αφορούν τα ακίνητα και τα οποία θα αφαιρέσουμε από τα έσοδα που προέρχονται από την μίσθωση του ακινήτου, τα διακρίνουμε σε τρεις κατηγορίες α) σταθερά έξοδα β) λειτουργικά έξοδα και γ) αντικαταστάσεις.

1.6. Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

Είναι μια πρακτική μέθοδος όπου πραγματοποιούμε μια έρευνα κτηματαγοράς, συγκεντρώνοντας στοιχεία από μηχανικούς

κατασκευαστες μεσιτες κτλ από την οποια προκυπτουν οι τιμες οπου κυμαινονται οι αξιες των ακινητων,παρομοια με τα προς εκτιμηση ακινητα αναλογα με την θεση το εμβαδον την προσοψη το βαθος τους βοηθητικους χωρους και λοιπα χαρακτηριστικα και λαμβανουμε αμεσα μια ευλογη τιμη μοναδας του εκτιμωμενου ακινητου.

Στον ελλαδικο χωρο είναι η πιο διαδεδομενη μεθοδος

Η μεθοδος αυτή δεν εμφανιζεται στην ξενη βιβλιογραφια ουτε φυσικα στα διεθνη εκτιμητικα προτυπα.

1.7.Η ΜΕΘΟΔΟΣ ΤΩΝ ΚΕΡΔΩΝ

Είνας μια μεθοδος που προσδιοριζει αξιες σε ειδικα ακινητα όπως ξενοδοχεια πρατηρια υγρων καυσιμων,θεατρα κτλ και επειδη ξεφευγει από το αντικειμενο της εργασιας μας δεν θα την αναλυσουμε περαιτερω.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έως σήμερα όπως ευκολα διαφαινεσαι από τις παραπανω μεθοδους,η εκτιμηση αξιας γης και εν συνεχεια των ακινητων επ αυτης,στηριζεται κατά πρωτιστο λογο στην συγκριση ομορων εν μερει οικοπεδων η ακινητων στο προς εκτιμηση ακινητο που προκειται να υποβαλλουμε στην εκτιμητικη διαδικασια,θεωρωντας θεσφατη και ασφαλη τιμη την παρελθοντικα βληθεισα χρηματικη αξια ομορων η παραπλησιων στο ακινητο για το οποιο καλουμαστε να εξαγουμε την αξια του.

Για να μπορέσουμε να αναπτύξουμε την μεθοδολογία μας, πρέπει να ενταχθούμε υπό το καθεστώς ενός αξιώματος, το οποίο από εδώ και στο εξής θα θεωρείται υπάτο και αδιαβλήτο

Θετούμε λοιπόν ως υπάτο και αδιαβλήτο αξίωμα το γεγονός ότι ο κρατικός μηχανισμός έχει διατελέσει μια άριστη διεργασία πάνω στο θέμα των αντικειμενικών αξιών.

Η εκτιμητική μέθοδος που θα συνταξομε παρακάτω δεν συνδέεται άμεσα με τις ήδη υπάρχουσες εκτιμητικές μεθόδους στο παγκόσμιο επίπεδο καθώς στηρίζεται πάνω στο γεγονός ότι κάθε οικοπεδική έκταση ακόμα και οι ομορφές οικοπεδικές εκτάσεις έχουν δικό τους ξεχωριστό χαρακτήρα, του οποίου τα χαρακτηριστικά αξιολογούμε με συγκεκριμένους συντελεστές ώστε να βγάλουμε την τελική αξία μονήρους ακινήτου, δεν παραβλεπούμε όμως το γεγονός ότι η μέθοδος μας για να είναι αποδεκτή στην επιστημονική κοινότητα δεν πρέπει να έχει αποκλίση αποτελεσμάτων μεγαλύτερη του 12,5% από τις ήδη υπάρχουσες μεθόδους και τα αποτελέσματά τους

Για να μελετήσει κανείς ένα οικόπεδο και κατά επέκταση ένα ακίνητο, θεωρούμε πως πρέπει να λάβει υπόψη τους παρακάτω παράγοντες που το χαρακτηρίζουν

ΚΕΦ2.1

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΠΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΖΟΥΝ ΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

1)ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- 2)ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ
- 3)ΣΧΗΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ-ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
- 4)ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΤΟΝ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΒΟΡΙΑ
- 5)ΘΕΑ ΣΤΗΝ ΘΑΛΑΣΣΑ
- 6)ΘΕΑ ΣΤΟΝ ΟΡΙΖΟΝΤΑ ΕΠΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ
- 7)ΓΩΝΙΩΣΗ ΤΗΣ ΘΕΑΣ
- 8)ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ ΚΑΙ ΑΛΣΗ-ΦΥΣΙΚΟ ΤΟΠΙΟ
- 9)ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ-ΑΝΕΣΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ
- 10)ΕΠΙΠΕΔΑ ΘΟΡΥΒΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ-ΗΧΟΥΡΥΠΑΝΣΗ
- 11)ΕΠΙΠΕΔΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΟΜΟΡΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
- 12)ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΥΛΩΝΕΣ ΔΕΗ ΚΑΙ ΚΕΡΑΙΕΣ ΚΙΝΗΤΗΣ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑΣ
- 13)ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΙΣ ΟΔΟΥΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ
- 14)ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΕΙΣΠΝΕΟΜΕΝΟΥ ΑΕΡΑ
- 15)ΕΓΚΥΤΗΤΑ ΣΕ ΣΤΑΘΜΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΙ ΣΤΑΣΕΙΣ Μ.Μ.Μ
- 16)ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ ΟΜΒΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΚΑΘΑΡΤΩΝ
- 17)ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΚΑΙ ΚΕΝΤΡΩΝ ΜΟΡΦΩΣΗΣ
- 18)ΕΓΚΥΤΗΤΑ ΣΕ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ

19)ΥΠΑΡΞΗ ΚΕΝΤΡΩΝ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

20)ΕΓΚΥΤΗΤΑ ΣΕ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΠΑΡΚΑ-ΕΝΤΟΠΙΑ ΑΓΟΡΑ

21)ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ-ΜΟΝΑΔΙΚΟΤΗΤΑ

22)ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ

23)ΘΕΑΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΗΣΥΧΑΣΤΗΡΙΑ-ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΒΑΛΤΩΔΕΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

24)ΤΙΤΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Από τα παραπάνω,διαφαινεται πως επικεντρωνομαστε στα στοιχεία σε κυκλικο υποβαθρο που στοιχειοθετουν την αξια του οικοπεδου κατ αποκλειστικοτητα,Αυτό διοτι τα υπερκειμενα ανεγερθεντα ακινητα,οικοδομοτεχνικα εργα,θα τα αναλυσουμε στις επομενες σελιδες καθως εχουν μια συγκεκριιμμενη αξια κοστους ανεγερσης,εμπορικοτητας,οπου και θα την εξετασουμε χωριστα

Ας παρουμε όμως από την αρχη και μεμονωμενα καθενα παραγοντα από τους προγραφθεντες,ξεχωριστα για να δουμε αναλυτικα την σημαντικοτητα τους και κατά πως ποσο επηρεαζουν την αξια του εντος σχεδιου οικοπεδου που προοριζεται για την ανεγερση κατοικιας

Σε επομενα εδαφια θα εξετασουμε τα οικοπεδα που προοριζονται για εμπορικα ακινητα,τα εκτος σχεδιου οικοπεδα,τα αγροτικα ακινητα τις κατοικιες,τα ακινητα για ειδικο σκοπο

ΚΕΦ2.2

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΥΑΙΣΘΗΣΙΑΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ-ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ

1)ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Για κάθε περιοχή και οικοδομικό τετράγωνο που την αποτελεί,η οποία κατά πρώτους είναι εντός σχεδίου,ο συντελεστής δομής απευθύνεται για τα οικοπέδα εντός αυτής και είναι ο συντελεστής που προσδιορίζει ποσα τετραγωνικά οικοδομοτεχνικού έργου μπορούν να ανεγερθούν εντός του οικοπέδου βάσει της δομησιμής εμβαδομετρικής εκτασης του

Για παραδειγμα ένα οικοπεδο 1000 τμ με συντελεστη δομής 0,6 μπορεί να χτισει 600 τμ κτιριου.Ευκολα φαινεται πως ρυθμιστικος παραγων για την αξια ενός οικοπέδου είναι ο συντελεστής δομής, διοτι προσδιορίζει ποσα τετραγωνικά μετρα χτιζει το οικοπεδο,αρα και το εν δυναμει κτιριο που θα ανεγερθει

Περιοχες με μικρο συντελεστη δομής σιγουρα εχουν μικροτερη αξια από άλλες περιοχες που εχουν μεγαλυτερο συντελεστη δομής καθως χτιζουν μικροτερο κτιριο ειτε για εκμεταλλευση πχ πωληση ενοικιαση ειτε για ιδιοχρηση.τα κτιρια πωλουνται βασει των τετραγωνικων που τα αποτελουν οποτε και οσο μεγαλυτερος είναι ο σδ τοσο περισσοτερα τετραγωνικά μετρα πωλει ο κατασκευαστης,ενοικιαζει ο ενοικιαστης και νεμεται η οικογενεια που ζει εντος αυτου,πολύ περισσοτερο το εμβαδον του εμπορικου κεντρου που θα ανεγερθει, για πολυδιαστατους λογους

Υπαρχουν βασικες εννοιες,εμβαδα και διαστασεις σε επιπεδο αρχιτεκτονικου σχεδιασμου,για όλα τα δωματα που αποτελουν ένα

σπιτι-μονοκατοικια-διαμερισμα όπως επίσης το ίδιο ισχυει και για τα επαγγελματικα ακινητα τοσο σε διαστασεις επι προσοψης οσο και για την ανεση κινησης-μεταβασης,εντος ενός καταστηματος η γραφειου

Παντως ελαχιστες διαστασεις δωματιων και λοιπων χωρων διδονται σε τροπο ρεαλιστικο και επιστημονικο από τον γνωστο αρχιτεκτονα NEUFERT

Όταν υπαρχει επαρκεια δομησιμων τετραγωνικων,μπορει κανεις να σχεδιασει κατά το δυνατο μεγαλα και ευρυχωρα δωματα,ανεβαζοντας το ποιοτικο και βιοτικο επιπεδο κατοικησης ενώ σε περιοχες με μικρο συντελεστη δομησης παρατηρειται το φαινομενο σχεδιασμου μικρων κτιριων σε διαστασεις δωματιων και λοιπων χωρων,μη βιωσιμες,ενώ παραλληλα λογω μη επαρκειας δομησιμων μετρων,παρατηρειται το φαινομενο της υπερβασης αρα δομησης τετραγωνικων μετρων που δεν συναδουν με την οικοδομικη αδεια μιλαμε δηλαδη για παρανομα τετραγωνικα που ξεφευγουν από την οριοθετηση του ΓΟΚ και αποτελουν πληγμα ιδιως στον ελλαδικο χωρο.Ας παρουμε για παραδειγμα το κλεισιμο των ημιυπαιθριων χωρων η ακομα και την μετατροπη υπογειων χωρων σε χρηση κατοικιας.Μεσα στα παραπανω ελοχευει ο κινδυνος της παρανομιας,της μη συμμορφωσης με τους ορους που διεπουν αρχιτεκτονικα και εμπραγματα κάθε περιοχη, χανεται εν κατακλειδει η εννοια του νομου

Εχουν γινει πολλες προσπαθειες για την παταξη του παραπανω φαινομενου,σε επιπεδο κρατικο και φτανουμε στην σημερινη πραγματικοτητα οπου αρχικα από τον υπουργο ΥΠΕΧΩΔΕ κ Σουφλια κατατεθηκε στην βουλη νομοσχεδιο στην βαση του

οποίου οι ιδιοκτήτες ακινήτων που έχουν υπερβεί τον συντελεστή δομής είτε κλείνοντας τους ημιυπαιθριούς χώρους είτε αλλάζοντας την χρήση των υπογείων και βοηθητικών χώρων,δύνανται να τους νομιμοποιήσουν πληρώνοντας ένα προστιμολόγιο ανεγέρσης και διατήρησης της τάξης του ενός δεκάτου της αντικειμενικής αξίας κατοικίας,όπου αργότερα το νομοσχέδιο τροποποιήθηκε από την νυν υπουργό ΥΠΕΧΩΔΕ κ Μπιρμπιλή η οποία δανειστήκε κάποια στοιχεία του προηγούμενου νομοσχεδίου και συνετάξε νομοσχέδιο το οποίο κατατέθηκε στην βουλή και ψηφίστηκε,(ΝΟΜΟΣ 3843/10) όπου οι ιδιοκτήτες ακινήτων στα οποία έχουν κλείσει οι ημιυπαιθριοί χώροι και έχει γίνει αλλαγή χρήσης στα υπογεία και στους βοηθητικούς χώρους αυτών σε μετατροπή τους ως κυρία κατοικία,και μόνον εφόσον βρίσκονται εντός του συντελεστή ογκού, δύνανται να «τακτοποιηθούν», για σαράντα έτη, καταβάλλοντας ένα προστιμολόγιο ανεγέρσης και διατήρησης το οποίο χρηματικά ανέρχεται περίπου στο ένα δέκατο της αντικειμενικής αξίας ανά τετραγωνικό μέτρο του ακινήτου, σε τιμές κυρίας κατοικίας, πληρώνοντας επίσης και ένα παραβολικό μικρής αξίας

Το μέτρο αυτό έγινε αποδεκτό από τους περισσότερους ιδιοκτήτες κατοικιών και κυρίως τους κατασκευαστές κτιρίων,είναι ήδη σε εξέλιξη η ολη διαδικασία,και λήγει η υποβολή των δηλώσεων στις 31/12/2010

2)ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ

Ενας εξίσου σημαντικός συντελεστής για τα οικοπεδα είναι ο συντελεστής καλυψης ο οποίος προσδιορίζει τα μέγιστα επιτρεπτα τετραγωνικά κατοψης κάθε ενός οροφου που αποτελεί το εν δυνάμει κτιριο.Συνήθως σε περιοχές με υψηλο συντελεστη δομησης,δίδεται και μικρος συντελεστης καλυψης,για την μερικη ισοκατανομη των δομησιμων τετραγωνικων στους οροφους και το αντιστροφο ισχυει για τις περιοχές με μικρο συντελεστη δομησης

3) ΣΧΗΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ-ΣΥΣΤΗΜΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το σχημα του οικοπεδου θετει αμεσα το σχημα του κτιριου που προκειται να ανεγερθει.

Το συστημα δομησης που είναι είτε το πανταχοθεν ελευθερο είτε η επιτρεπτη ταυτιση της οικοδομικης με την ρυμοτομικη γραμμη,σε συνδυασμο με το σχημα του οικοπεδου αποτελουν σημαντικοτατο παραγοντα που πρεπει να λαβει κανεις υποψηνη, για την εκτιμηση της αξιας ενός οικοπεδου

Γενικα για τα κτιρια προτιμαται το κατά το δυνατον τετραγωνο η προσεγγιστικα τετραγωνο σχημα ενώ σε περιπτωσεις μεγαλων οικοπεδων το ορθογωνιο σχημα οπου η μια πλευρα είναι κατά πολυ μεγαλυτερη από την άλλη ουτως ώστε σε περιπτωση κατατμησης να προκυψουν ανεξαρτητα τετραγωνα οικοπεδα

Το πανταχοθεν ελευθερο συστημα επιτασσει ολες οι πλευρες του κτιριου να μην ακουμπουν σε κανενα από τα ορια του οικοπεδου ενώ το δευτερο προαναφερθεν συστημα επιτρεπει να ακουμπησει στο οριο του οικοπεδου το κτιριο,όμως από την πλευρα η τις

πλευρες που ταυτιζονται με το οριο του οικοπεδου,απαγορευεται η διανοιξη παραθυρων και σιγουρα προβολων

Μια συντομη σκεψη είναι πως μια μονοκατοικια που περιβαλλεται γυρω γυρω από κηπο ενώ σε ολες τις πλευρες της υπαρχουν ανοιγματα-παραθυρα,εχει μεγαλυτερη αξια από μια μονοκατοικια που δεν περιβαλλεται από κηπο σε ολες τις πλευρες της ενώ απουσιαζουν τα παραθυρα στις πλευρες της εκεινες που ταυτιζεται με το οριο του οικοπεδου ειτε ακομα ταυτιζεται με το οριο της όμορης σε αυτη μονοκατοικιας-κτιρίου

4)ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΤΟΝ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΒΟΡΙΑ

Ενας επισης πολύ σημαντικος παραγοντας για την εκτιμηση ενός οικοπεδου είναι και ο προσανατολισμος του στον γεωγραφικο βορια

Βελτιστος προσανατολισμος γεωγραφικα,ενός οικοπεδου είναι ο ανατολικος δλδ η προσοψη του οικοπεδου να είναι στην θεση της ανατολης του ηλιου.Τουτο διοτι ένα κτιριο με αυτόν τον προσανατολισμο δεχεται την περισσοτερη ηλιοκαλυψη και την μικροτερη επιδραση σε ανεμους καθως στην ελλαδα στατιστικα απουσιαζουν οι ανατολικοι ανεμοι ενώ παρατηρειται εντονα η υπαρξη των βοριων ανεμων

Τα παραπανω εχουν επιρροη στον αρχιτεκτονικο σχεδιασμο του κτιριου σε βιοκλιματικο επιπεδο,στην βαση του οποιου τα κτιρια ηλιοκαλυπτονται και αεριζονται κατά την διαρκεια της ημερας στον

μεγιστο χρονικα βαθμο ενώ παραλληλα καταναλωνουν ελαχιστη ενεργεια θερμιδικα

5)ΘΕΑ ΣΤΗΝ ΘΑΛΑΣΣΑ

Από αρχαιοτατων χρονων ο λαος μας αγαπησε την θαλασσα,εχτισε εμπορικους δρομους,τον πολιτισμο του και τον τροπο ζωης του,γυρω από το υγρο στοιχειο.Ολοι οι ανθρωποι ωστοσο,μαγευονται στην εικονα της θαλασσας,ποσο παραπανω όταν μπορούν να την απολαμβανουν από το σπιτι τους η το χωρο εργασιας τους.

Ένα απλο παραδειγμα της ταξης των μεγεθων σε αυτόν τον παραγοντα είναι πως στα ξενοδοχεια τα δωματια που εχουν απροσκοπτη θεα στη θαλασσα είναι κατά πολύ ακριβοτερα από τα δωματια του ιδιου ξενοδοχειακου συγκροτηματος που δεν βλεπουν θαλασσα

Ένα δευτερο εξισου απλο παραδειγμα είναι στις κατοικιες που βλεπουν θαλασσα,οι οποιες είναι κατά πολύ ακριβοτερες από τις οικιες που δεν βλεπουν θαλασσα.Ισως ο σημαντικότερος παραγοντας εως τωρα είναι ο προαναφερθεις,η εμπορικότητα ενός οικοπεδου να εγκειται σχεδον κατά αποκλειστικότητα στην υπαρξη της θεας θαλασσας,τουλαχιστον για τον ελλαδικο χωρο

6)ΘΕΑ ΣΤΟΝ ΟΡΙΖΟΝΤΑ ΕΠΙ ΦΥΣΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ

Ακόμα και αν ο προηγούμενος παραγοντας είναι ο πιο σημαντικός, ακόμα και αν ένα οικοπέδο δεν έχει θεα στην θάλασσα, ένα στοιχείο που θα μπορούσε να το χαρακτηρίσει είναι η θεα στο φυσικό τοπίο. Η εικόνα που μπορεί να έχει κανείς από το μπαλκόνι του σπιτιού του είτε από το μπαλκόνι του χώρου εργασίας, να βλέπει και να αισθάνεται τη φύση, να ανοίγει το ανθρώπινο μάτι στην θεαση του καλλους που παρέχει ένα πάρκο, ένα δάσος, ένα βουνό, κεντρίζοντας την οικολογική συνείδηση μας, δεν θα μπορούσε να αποτελεί αμελητέο όρο, παρά έναν παραγοντα σχεδόν ίδιο με αυτόν της θεας θάλασσας

Ένα επίσης απλό παράδειγμα είναι πως είναι εντελώς διαφορετικό από το μπαλκόνι του να βλέπει κανείς τα κτίρια ακριβώς απέναντι του και είναι τελειώς διαφορετικό να βλέπει ανοικτό οριζόντα

Η βουλιαγμένη για παράδειγμα, είναι παραθαλασσία περιοχή ενώ όλα τα κτίσματα έχουν θεα προς την θάλασσα, είτε απέχουν ελάχιστα από τον αιγιάλο, είτε έχουν θεα στον οριζόντα. Ας μην ξεχναμε όμως την εμπορική αξία της Κηφισίας όπου μπορεί μεν σαν περιοχή να απουσιάζει η αίσθηση και θεαση στην θάλασσα όμως η θεα στα αλση και στο φυσικό τοπίο της σε συνδυασμό βεβαίως και με άλλους παραγοντες, να την κατατάσσουν ανάμεσα στις πιο ακριβές περιοχές της χώρας μας

7) ΓΩΝΙΩΣΗ ΤΗΣ ΘΕΑΣ

Ενας παραγοντας που κατά παραδοξο τροπο χρηζει μελετης είναι υπο ποια γωνια του ματιου μας παρεχεται η θεα

Ως γνωστον βελτιστη γωνιωση θα είναι κοιτοντας μπροστα να εχουμε απλετη θεα στην θαλασσα η στον οριζοντα,χωρις να χρειασται να περιστραφουμε δεξια η αριστερα για να την παρατηρησουμε και να την απολαυσουμε

8) ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΘΑΛΑΣΣΑ ΚΑΙ ΑΛΣΗ-ΦΥΣΙΚΟ ΤΟΠΙΟ

Παρατηρωντας κανεις τις αντικειμενικες αξιες θα δει πως τα οικοπεδα που είναι κοντα στην θαλασσα εχουν μεγαλυτερη αντικειμενικη αξια από τα οικοπεδα που είναι σε σχεση με αυτά,πιο μακρυα

Επεκτεινοντας λιγο την σκεψη αυτή θα μπορούσαμε να υποστηριξουμε πως το ιδιο ακριβως ισχυει και για την αποσταση των οικοπεδων από τα δαση η ακομα και τους αγροτικους θυλακες η παρκα

Πανω επισης στα προηγουμενα δεν θα μπορούσαμε να μην αναφερουμε σε ξεχωριστο μερος τα οικοπεδα που βρισκονται εντος σχεδιου και επι της θαλασσας,τα οποια είναι σπανια κατά τα γνωστα τουλαχιστον εντος ατικης και λογω της μοναδικοτητας τους η τιμη τους θα μπορουσε να είναι υπερδιπλασια από οικοπεδα της ιδιας πολεοδομικης ενοτητας τα οποια όμως ακομα και να εχουν απλετη και απροσκοπτη θεα θαλασσα,δεν είναι επι θαλασσης

9)ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ-ΑΝΕΣΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ

Ευκολα μπορεί κανεις να διακρινει την σημαντικοτητα αυτου του παραγοντα διοτι τα ευκολως προσβασιμα οικοπεδα,από και προς το κεντρο της περιοχης ειτε τις κυριες οδικες αρτηριες της περιοχης παρεχουν ασφαλη και γρηγορη μετακινηση καθως και ελαχιστο χρονο αφιξης η απομακρυνσης σε περιπτωσης αναγκης πασης φυσεως

Επιπροσθετα οι ανετες οδοι με μεγαλο πλατος,καλο οδοστρωμα και μεγαλες καμπυλες στροφης παρεχουν ανεση στον οδηγο που κινειται προς η απομακρυνεται από το σπιτι του,το γραφειο του,ανεβαζοντας εμμεσα την βιοτικη κλιμακα των κατοικων της περιοχης

Μια χαρακτηριστικη περιοχη που παρεχει ανετη προσβασιμοτητα,μεγαλους δρομους και καλο οδοστρωμα είναι η περιοχη του Παπαγου η οποια σχεδιαστηκε σε αρχικη μελετη ως προτυπη περιοχη και παρατηρωντας την αντικειμενικη αξια των οικοπεδων- ακινητων εκει,διακρινει πως βρισκεται σε πολύ υψηλη τιμη

10)ΕΠΙΠΕΔΑ ΘΟΡΥΒΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ-ΗΧΟΡΥΠΑΝΣΗ

Ενας παραγοντας σημαντικος για την αξια ενός ακινητου παροτι συνηθως αμελητεος στους εκτιμητες είναι το επιπεδο του θορυβου που μαστιζει μια περιοχη η ένα οικοπεδο που προερχεται ειτε από τις κοντινες αρτηριες ειτε από την υπαρξη βιομηχανιων στην γυρω περιοχη ειτε ακομα και από την υπαρξη κεντρων διασκεδασης γυρω από το ακινητο που καλουμαστε να εκτιμησουμε

Πιστευω πως στην οικια η ακομα και στο γραφειο πρεπει να παρεχεται η αισθηση της ησυχιας,της ηρεμιας,η αποξενωση από τον θορυβο και εν γενει τα ενοχλητικα ηχητικα ερεθισματα

Ένα παραδειγμα είναι τα σπιτια και τα γραφεια που βρισκονται επι της αττικης οδου οπου ο αποηχος των αυτοκινητων και των βαρεων οχηματων καθιστα σχεδον αδυνατη την ηρεμια των κατοικων

11)ΕΠΙΠΕΔΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ ΟΜΟΡΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ενας παραγοντας που μπορει να εκτοξευσει η και να κατακρημνησει την εμπορικη αξια ενός οικοπεδου η ακινητου είναι το επιπεδο κατασκευης των ομορων κτιριων

Εφοσον η γειτονια αποτελειται από ομορφα σπιτια,υπο τον ορο της αρχιτεκτονικης καλαισθησιας,συμπαρασυρεται και η γυρω περιοχη σε αυξηση της εμπορικης αξιας της αυταποδεικτα.Το αντιστροφο ακριβως ισχυει για περιοχες οπου τα ακινητα που εχουν ανεγερθει είναι ειτε παλαια ειτε χτισμενα με προχειρα υλικα κατασκευης ακομα περισσοτερο παρανομα χτισμενα οπου απεχουν παρα πολύ από την καλαισθησια και την ευαισθητη αρχιτεκτονικη υφη και οψη

Ένα πολύ ευστοχο παραδειγμα των παραπανω θα μπορουσε να αποτελεσει η Εκαλη και η Παλαια Πεντελη οπου τα σπιτια εκει κατά κυριο λογο είναι βιλλες,μονοκατοικιες υψηλου επιπεδου σε μεγαλα οικοπεδα και ξεχωριστο αρχιτεκτονικο ογκο,οπου επισης είναι πολύ υψηλες εκει οι αντικειμενικες αξιες και προσελκυονται ανθρωποι υψηλων εισοδηματων και κοινωνικου επιπεδου ανθρωποι γνωστοι και επιφανεις

12)ΑΠΟΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΥΛΩΝΕΣ ΔΕΗ ΚΑΙ ΚΕΡΑΙΕΣ ΚΙΝΗΤΗΣ ΤΗΛΕΦΩΝΙΑΣ

Η αποσταση ενός ακινητου από τους πυλωνες της δεη όπως επισης και από τις κεραιες κινητης τηλεφωνιας είναι ενας πολύ σημαντικος παραγοντας οσον αφορα την υγεια των κατοικων της ομορης σε αυτά τα εργα περιοχης.Τουτο διοτι εκπεμπουν και δεχονται ισχυρα ηλεκτρομαγνητικα πεδια τα οποια δυναται να προκαλεσουν βλαβες στον ανθρωπινο οργανισμο εως ακομα και την προκληση κυτταρικων ανωμαλιων και καρκινων

Ως απορροια των παραπανω για ένα ακινητο που βρισκεται εντος του πεδιου των κεραιων σιγουρα θα πρεπει να αποφευγεται η αγορα του ειτε και η αναπτυξη του.

13)ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΙΣ ΟΔΟΥΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ

Βασικο ρολο για την αξια ενός ακινητου όπως επισης και για την περιοχη που ευρισκεται,διαδραματιζει η εικονα της υγειινης

Ενας χωρος και μια περιοχη που η αποκομιδη των απορρυματων γινεται σε καθημερινη βαση,οι δρομοι είναι καθαροι και εν γενει το τοπιο είναι καθαρο εκτος των λογων υγειινης και αισθητικης,ευκολα διαβλεπει κανεις πως ανεβαινει το βιοτικο επιπεδο των εκει πολιτων

Δεν θα μπορούσε κανείς να εγκωμιάσει μια περιοχή και να περιμένει υψηλές αξίες σε αυτή όταν η δυσσομία και η υπαρξη σκουπιδιων και απορρυματων είναι αισθητη

14)ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΕΙΣΠΝΕΟΜΕΝΟΥ ΑΕΡΑ

Ενας συναφης με τους παραπανω παραγοντες είναι και η ποιότητα του εισπνεομενου αερα καθως και το ποσοστο υγρασιας που χαρακτηριζουν μια περιοχή και ειδικα τα ακινητα γυρω από αυτην

Πανω από όλα στην ψηλοτερη κλιμακα βρισκεται η υγεια του ανθρωπου και οι περιβαλλοντικες συνθηκες εντος των οποιων ζει και αναπτυσσεται

Μια περιοχή στην οποια ο αερας είναι καθαρος και τα επιπεδα οξυγονου στις σωστες για τον οργανισμο αναλογιες ενώ παραλληλα απουσιαζουν τα τοξικα αερια και γενικότερα τα στοιχεια εκεινα του αερα που προκαλουν βλαβη στον οργανισμο μας,είναι προτιμότερη από μια περιοχή οπου το νεφος και η τοξικότητα προκαλουν βλαβες στην υγεια

Ένα χαρακτηριστικο παραδειγμα των παραπανω αποτελει η περιοχή των Θρακομακεδωνων,στην Αττικη.

Προκειται για μια περιοχή με πολύ καλη ρυμοτομια,σπιτια υψηλης αισθητικης και ακριβα,στην οποια όμως εχει παρατηρηθει το φαινομενο της συγκεντρωσης του νεφους από την αστικη περιοχή της αθηνας λογω της κατευθυνσης των ανεμων που πνεουν στο λεκανοπεδιο

Μπορει λοιπον η περιοχη των Θρακομακεδωνων να πληρει τις περισσοτερες από τις προυποθεσεις που ωθουν μια περιοχη ώστε να θεωρειται ακριβη και ξεχωριστη όμως η κακη ποιότητα του ατμοσφαιρικού αέρα την υποβαθμίζει ως μια λογική ακολουθία

15)ΕΓΓΥΤΗΤΑ ΣΕ ΣΤΑΘΜΟ ΜΕΤΡΟ ΚΑΙ ΣΤΑΣΕΙΣ ΜΕΣΩΝ ΜΑΖΙΚΗΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ

Στην εποχη μας παρατηρειται το φαινομενο σε ολες τις οικογενειες,όλα τα μελη τους να εχουν το δικο τους αυτοκινητο το οποιο χρησιμοποιουν για την καθημερινη μετακινηση στους χωρους εργασιας,αναψυχης κτλ

Η αστικοποιηση με την σειρα της πολλαπλασιαζει αλγοριθμικά τα πληθη και ετσι η αθρwa συγκεντρωση αυτοκινητων,η κυκλοφοριακη συμφορηση σε συνδυασμο με τις ανεπαρκεις οδικες αρτηριες να αποτελουν πληγμα για τις πολεις και την μετακινηση εντος αυτων

Επιπλεον η ελλειψη ειτε και ανεπαρκεια των χωρων σταθμευσης,κανουν την κατασταση ακομα πιο οδυνηρη

Ενας λοιπον λογος για τον παραπανω παραγοντα να αποτελει ρυθμιστικο λογο για την αξια ενός οικοπεδου καθως τα μεσα μαζικης μεταφορας και ιδιως το μετρο εκμηδενιζουν το παραπανω φαινομενο μετατρεποντας την μετακινηση ανετη και γρηγορη

16)ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ ΟΜΒΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΚΑΘΑΡΤΩΝ

Η αποχετευση των ακαθαρτων μιας περιοχης με την ταυτοσημη υπαρξη αγωγων ακαθαρτων υπογεια αποτελει έναν επισης πολύ σημαντικό παραγοντα τόσο για τους λογους υγεινης των κατοικων μιας περιοχης όσο και για την καθαροτητα του υπογειου υδροφορου οριζοντα της καθώς η παρουσια φρεατιων λυμμάτων και ακαθαρτων-βοθροι με την κατά κορον παρατηρηση της μη στεγανοποίησης τους για λογους αποφυγης τακτικης εκκενωσης,μολυνουν την περιοχη και βλαπτουν το συνολικο καλο στην ίδια την περιοχη

Ας μην αναφερομε το γεγονός οτι η εκκενωση των βοθρων είναι μια δαπανηρη αλλα και επιτακτικη ανα τακτα χρονικα διαστηματα διαδικασια

Επισης ας μην αναφερομε το συνηθες φαινομενο πχ στην περιοχη του Γερακα οπου πολλοι ιδιοκτητες μονοκατοικιων διοχετευουν τα υγρα λυμματα των βοθρων την νυχτα,καθως είναι παρανομο,στους δρομους και κχ η ακομα οι πιο ευθικτοι στα φρεατια συλλογης ομβριων.Μπορω να πιστοποιησω αυτό το φαινομενο ως κατοικος της περιοχης όχι όμως και ως αυτοχειρας

Η δυσσομια,διχως υπερβολη,αποτελει κυριαρχη αισθηση ιδιως τις βραδυνες ωρες

Κατά ιδιο τροπο θα μπορούσαμε να θιξουμε και την απουσια σε μια περιοχη ειτε και την φειδωλη υπαρξη αγωγων αποχετευσης ομβριων με αποτελεσμα την κατακλυση σε ημερες βροχοπτωσης των δρομων από ομβρια υδατα και την προκληση πανικου στους οδηγους αλλα και τους κατοικους

17) ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΣΧΟΛΕΙΩΝ-ΚΕΝΤΡΩΝ ΜΟΡΦΩΣΗΣ

Αυτοκλήτα οι παραπάνω παραγοντες αποτελουν ιδιοσυστατο στοιχειο για μια περιοχη καθως η υπαρξη και επαρκεια των σχολειων δλδ δημοτικο γυμνασιο λυκειο ακομα και παιδικων σταθμων προαγουν την ασφαλη μορφωση των κατοικων τα ιδεωδη και τον πολιτισμο-επιστημη σε όλα τα επιπεδα

Παρολα αυτά παρατηρειται το φαινομενο ανεπαρκειας σχολειων σε πολλες εντος σχεδιου και γοργα αναπτυσσομενες περιοχες ακομα και στο λεκανοπεδιο της αττικης

Αμεσα συνηφασμενη θα μπορουσε να είναι και η υπαρξη πολιτιστικων κεντρων και θεατρων στην περιοχη,ενας παραγοντας που ωθει τους κατοικους και ιδιως τους νεους στην μορφωση και την γνωριμια με τον πολιτισμο σε εξειδικευμενα επιπεδα

18)ΕΓΓΥΤΗΤΑ ΣΕ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑ

Ενας παραγοντας που μπορει να διαδραματισει σημαντικοτατο ρολο στην ζωη και διαφυλαξη αυτης των κατοικων μιας περιοχης είναι η υπαρξη κοντινου σε αποσταση νοσοκομειου από αυτή και οι λογοι είναι προφανεις

Ακομα και αν το νοσοκομειο βρισκεται σε κοντινη περιοχη θα μπορουσαμε να παραδεχουμε την υπαρξη του σε εμπραγματο επιπεδο αν οι οδικες αρτηριες και το συγκοινωνιακο συστημα είναι επαρκη και ανετα για την γρηγορη,ασφαλη και απροσκοπτη μετακινηση από τον χωρο διαμονης στο νοσοκομειο

19)ΥΠΑΡΞΗ ΚΕΝΤΡΩΝ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ

Στην εποχή μας θεωρείται όσο ποτε αλλιώς, η ενασχόληση των ανθρώπων με τον αθλητισμό πως αποτελεί επιτακτική ανάγκη, σε κοινωνικό επίπεδο και ιδίως των νέων

Δεν θα μπορούσαμε λοιπόν να παραλείψουμε την ύπαρξη χώρων αθλητισμού ως άμεση ανάγκη για μια περιοχή που θα παρέχει στους κατοίκους το δικαίωμα δωρεάν αθλήσης σε πολλαπλό επίπεδο

Σε αυτό το σημείο ως παράδειγμα θα παίρναμε την περιοχή του γερακά στην οποία υπάρχουν κέντρα αθλήσης, γυμναστήρια και κολυμβητήριο που προσφέρεται στους κατοίκους του το δωρεάν δικαίωμα συμμετοχής τους σε πολλές αθλοπαιδίες και μπορούμε να υποστηρίξουμε πως είναι ένας σημαντικός λόγος για τον οποίο αυτή η περιοχή αναπτύσσεται με ιλιγγιωδείς ρυθμούς

20) ΕΓΓΥΤΗΤΑ ΣΕ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΚΑΙ ΠΑΡΚΑ-ΕΝΤΟΠΙΑ ΑΓΟΡΑ

Ένας παραγοντας υψίστου σημασίας για την ανάπτυξη μιας περιοχής δεν θα μπορούσε παρά να μην ήταν η επάρκεια και εν γένει ύπαρξη επαρκών εμπορικών κέντρων και παρκων καθώς και η ύπαρξη αγοράς

Τούτο διότι είναι ζωτικής σημασίας για μια περιοχή να έχει ανεπτυγμένο δίκτυο προβολής και διακίνησης αγαθών που απευθύνεται στους ντοπιούς καταναλωτές και θα μπορούσε να αποτελέσει και πολύ ελξης για καταναλωτές από άλλες περιοχές καθώς συμβάλλει αφ' ενός μόνον στην πλήρη και επαρκή διαθεση

αγαθων προς τους κατοικους αφ ετερου δε αποτελεί διαδικασια πλουτισμου και ευρεσης θεσεων εργασιας για την περιοχη

Ας παρουμε για παραδειγμα την γνωστη σε ολους μας Γλυφαδα

Η αγορα της Γλυφαδας προσελκυει καταναλωτες από όλες τις περιοχες της αθηνας και όχι μονον και αυτος είναι ο κυριαρχος λογος για την αναπτυξη,την επιβιωση και την μαζικη προσελευση εν δυναμει-υποψηφιων κατοικων στο δυναμικο της αποτελεί δε μια από τις πιο ακριβες περιοχες στα νοτια αττικα προαστια

21)ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ-ΜΟΝΑΔΙΚΟΤΗΤΑ

Ενας παραγοντας που μπορει να εκτοξευσει ακαριαια την αξια ενός οικοπεδου είναι και η μοναδικοτητα του

Μιας και στα παραπανω εδαφια αναλυουμε τα εντος σχεδιου οικοπεδα στα οποια θα ανεγερθουν αποκλειστικα και μονον κατοικιες,η μοναδικοτητα ενός οικοπεδου στην παρουμε φαση θα μπορουσε να εγκειται στην θεα του στη θαλασσα η στο φυσικο τοπιο η ακομα και στην αποσταση του από την θαλασσα

Υπαρχουν λιγα οικοπεδα σε ολες τις περιοχες που ειτε είναι πανω στην θαλασσα-κατι το σχεδον μοναδικο-ειτε εχουν μικρη αποσταση από την θαλασσα και τρομακτικη ανεμποδιστη για παντα θεα ειτε είναι κοντα σε αλση και πλουσιο φυσικο τοπιο για τα οποια κανεις δεν μπορει ευκολα να προσδιορισει την αξια τους όπως για παραδειγμα ένα σπανιο μοναδικο κοσμημα,δεν υπαρχει μετρο συγκρισης με τα υπολοιπα και τα λογια περισσευουν

Φανταστείτε να είχατε το μοναδικό οικοπεδο στην Βουλιαγμένη επιθαλάσσης.....δυσκολο να βγαλει κανεις αξια χρηματικη για αυτό..... η το μοναδικο οικοπεδο στο Κεφαλλαρι,Εκαλη, Κηφισια

Αυτος ο παραγοντας της μοναδικοτητας που μολις θιξαμε,θα μπορουσε να παραλληλιστει με τους παραπανω παραγοντες 6-10 όμως ενεχει ξεχωριστη θεση πανω στο ζητημα της εκτιμησης αξιων γης και ακινητων

22)ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ισως ο πιο αποτρεπτικος παραγοντας για το αν κανεις θα αγοραζε η όχι ένα οικοπεδο σε μια περιοχη η οποια στερειται εγκληματικοτητας ειτε η εγκληματικοτητα βριθει και ανθιζει

Ένα απλο παραδειγμα είναι οι γκετοποιημενες περιοχες στο κεντρο της αθηνας πχ από αλλοδαπους στις οποιες το αισθημα της ανασφαλειας,η βια,οι κλοπες και εν γενει ο αγωνας για επιβιωση από έναν απτο «πολεμο» στους δρομους και τα σπιτια αποτελει καθημερινοτητα και ρουτινα για τους περιοικους

23)ΘΕΑΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΗΣΥΧΑΣΤΗΡΙΑ-ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΒΑΛΤΩΔΕΙΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Ενας παραγοντας που ομολογουμενος είναι πολυ εξειδικευμενος και ευκολα διαφευγει από την αντιληψη μας,είναι η αποσταση από τα ησυχαστηρια και η θεαση σε αυτά καθως και η αποσταση από βαλτωδεις περιοχες

Χωρίς να φανουμε φαιδροι,πραγματι το μακαβριο αισθημα που προκαλει η υπαρξη τους αποτρεπει θεωρητικα και εμπραγματα οποιοδηποτε υποψηφιο αγοραστη,πολλω δε μαλλον αν τα βλεπει και από το μπαλκονι του

Επισης η αποσταση από βαλτους και γενικα από βαλτωδεις περιοχες που εχουν ως αποτελεσμα την αναπτυξη καλαμιων και επισης την αναπτυξη πλουσιου ζωικου βασιλειου περιλαμβανομενων και των κουνουπιων είναι ενας ρυθμιστικος παραγοντας που δεν πρεπει να αμελησουμε

Χαρακτηριστικα στο Πορτο Ραφτη υπαρχει μια περιοχη σχεδον επανω στην θαλασσα,εντος σχεδιου, που όμως η υπαρξη βαλτου η αναπτυξη καλαμιων και ολων των ανω που θιξαμε, παροτι είναι πανω στην θαλασσα και εντος σχεδιου,η αγοραστικη της αξια είναι σε πολύ χαμηλα για την περιοχη επιπεδα

24)ΤΙΤΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Βασικη και απαραιτητη προυποθεση για έναν εκτιμητη,ως υστατη υποχρεωση αλλα και βαρυσημαντο λογο για τον πελατη του,για την εκτιμηση ενός οικοπεδου,είναι ο ελεγχος των τιτλων κτησης ενός οικοπεδου που θα πιστοποιησει αφενος μεν αν το ακινητο ανηκει στον παροντα ιδιοκτητη και αφετερου με ποια συμβολαιογραφικη-νομικη διαδικασια ενεπειψε στην κατοχη του.

Τα οικοπεδα ανηκουν στην κυριοτητα καποιου ειτε εάν τα αγορασε,αν τα απεκτησε από χρησικτησια,από

πληστεριασμο,κληρονομια,δωρεα,ειτε από προσκυρωση λογω ρυμοτομιας

A)Τακτική και έκτακτη χρησικτησία

Η κτήση της κυριότητας επί κινητού ή ακινήτου συνηθίζεται να επέρχεται με παράγωγο τρόπο, δηλαδή με κληρονομική διαδοχή ή, ακόμα συχνότερα, με κάποιου είδους σύμβαση, όπως η πώληση ή η δωρεά. Υπάρχουν ωστόσο περιπτώσεις που για κάποιους νομικούς λόγους η σύμβαση με την οποία ο αγοραστής απέβλεπε καλόπιστα στην απόκτηση της κυριότητας επί του πράγματος δεν παράγει έννομα αποτελέσματα, όπως συμβαίνει στην περίπτωση της διάθεσης από ανίκανο δικαιοπρακτικά πρόσωπο ή από μη κύριο.

Η περιπτωσιολογία αυτή αποκτά μεγάλη πρακτική σημασία όταν η κτήση της κυριότητας αφορά ακίνητα, καθώς σε σχέση με τα κινητά η κυριότητα μπορεί, σύμφωνα με το άρθρο 1036 του Αστικού Κώδικα, να αποκτηθεί και από μη κύριο, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία ο αποκτών βρίσκεται σε κακή πίστη.

Ωστόσο η απώλεια κάθε δικαιώματος του νομέα του ακινήτου ένεκα κάποιου τυπικού ελαττώματος που δεν γνώριζε ή δεν μπορούσε να γνωρίζει, θα συνιστούσε ιδιαίτερα επαχθή συνέπεια για αυτόν. Αντιθέτως μάλιστα, ο νομοθέτης έκρινε, ότι ο καλόπιστος νομέας δικαιούται στις περιπτώσεις αυτές εύλογης έννομης προστασίας, πολύ περισσότερο αν συνυπολογιστεί ότι η οικονομική εκμετάλλευση του ακινήτου από αυτόν καθ' όλο το διάστημα της νομής του, παγιώνει μια σταθερή πραγματική κατάσταση.

Με αυτήν την δικαιολογητική βάση, το δίκαιο αναγνωρίζει στο νομέα του ακινήτου την δυνατότητα κτήσης της κυριότητας επί αυτού δια χρησικτησίας, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά ορισμένες ρητώς προβλεπόμενες προϋποθέσεις. Η δε χρησικτησία, που αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας καθώς ελλείπει το στοιχείο της μεταβίβασης από άλλο πρόσωπο, διακρίνεται σε τακτική και σε έκτακτη.

Η τακτική χρησικτησία προϋποθέτει καταρχήν το ακίνητο να είναι δεκτικό χρησικτησίας και επιπλέον ο αποκτών την κυριότητα να το νέμεται καλόπιστα για διάστημα τουλάχιστον δέκα ετών με βάση κάποιον νόμιμο ή έστω νομιζόμενο τίτλο.

Δεκτικά χρησικτησίας είναι καταρχήν όλα τα ακίνητα, εκτός κι αν κριθούν ως πράγματα εκτός συναλλαγής (άρθρο 1054 ΑΚ). Ως ανεπίδεκτα χρησικτησίας θεωρούνται τα ακίνητα η κυριότητα των οποίων ανήκει σε άτομα που τελούν υπό γονική μεριμνά, επιτροπεία ή δικαστική συμπάρσταση (1055 ΑΚ), καθώς και όσα ανήκουν στο Δημόσιο και την Εκκλησία.

Η χρησικτησία εξάλλου δεν νοείται, αν δεν συντρέχει η βασική προϋπόθεση της νομής του πράγματος, η οποία θεμελιώνεται εφόσον ο νομέας αποδείξει, ότι καθ' όλο το απαιτούμενο χρονικό διάστημα των δέκα ετών ασκούσε ενέργειες φυσικής εξουσίασης επί του συγκεκριμένου ακινήτου. Για την στοιχειοθέτηση της νομής δηλαδή, απαιτούνται εμφανείς και διαρκείς υλικές πράξεις επί του ακινήτου, με τις οποίες φανερώνεται η βούληση του νομέα να το μετέρχεται ως δικό του. Τέτοιες πράξεις νομής θεωρούνται, η

επίβλεψη, η επίσκεψη, η εκμίσθωση και η φύλαξη του ακινήτου, οι καταμετρήσεις και η σύνταξη διαγραμμάτων και, σε περίπτωση κληρονομιαίου ακινήτου, η αποδοχή της κληρονομίας και η καταβολή του οικείου φόρου. Συνεπώς δεν επαρκούν για την κατάφαση της νομής ευκαιριακές πράξεις, όπως η περιφραγή του ακινήτου, οι οποίες συνιστούν ενδείξεις απλής κατοχής του και όχι άσκησης επαρκούς εποπτείας επί αυτού.

Εξάλλου, η καλή πίστη συνίσταται ουσιαστικά στην πεποίθηση του νομέα ότι απέκτησε την κυριότητα. Η πεποίθηση αυτή θα πρέπει να συντρέχει κατά τη στιγμή που ο νομέας αποκτά τη νομή του ακινήτου, άσχετα αν μεταγενέστερα συνειδητοποιήσει ότι όντως δεν είναι κύριος του.

Η ύπαρξη νόμιμου τίτλου, ως προϋπόθεση για την κτήση της κυριότητας με χρησικτησία, δεν λαμβάνεται ευνόητα υπό στενή έννοια, καθώς στην περίπτωση αυτή ο τίτλος θα αρκούσε από μόνος του για την θεμελίωση πλήρους δικαιώματος κυριότητας. Εν προκειμένω, ως νόμιμος τίτλος λαμβάνεται το νομικό γεγονός που θα ήταν καταρχήν πρόσφορο για την απόκτηση της κυριότητας, η οποία όμως τελικά δεν επήλθε λόγω της συνδρομής κάποιου τυπικού ελαττώματος.

Το άρθρο 1043 του Αστικού Κώδικα ορίζει ωστόσο, ότι επαρκής για την απόκτηση κυριότητας δια τακτικής χρησικτησίας είναι και ο νομιζόμενος τίτλος, δηλαδή ο τίτλος που είναι ανύπαρκτος αλλά θεωρείται, καλόπιστα, από τον νομέα υπαρκτός και έγκυρος, εκτός κι αν η κρίση του αυτή οφείλεται σε βαριά αμέλειά του.

Η έκτακτη χρησικτησία διαφέρει από την τακτική ως προς το ότι δεν απαιτεί την ύπαρξη νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου, ούτε την καλόπιστη νομή του πράγματος. Για την θεμελίωσή της δηλαδή αρκεί η απόδειξη του πραγματικού γεγονότος της νομής.

Η έκτακτη χρησικτησία διαφέρει από την τακτική ως προς το ότι δεν απαιτεί την ύπαρξη νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου, ούτε την καλόπιστη νομή του πράγματος. Για την θεμελίωσή της δηλαδή αρκεί η απόδειξη του πραγματικού γεγονότος της νομής. Αντιστάθμισμα ωστόσο αποτελεί ο διπλάσιος χρόνος που απαιτείται να παρέλθει για την επίκληση του σχετικού δικαιώματος. Συνεπώς, η απόκτηση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία επέρχεται μετά την παρέλευση εικοσαετίας αφότου ο κακόπιστος νομέας άρχισε να νέμεται το ακίνητο.

Η χρησικτησία διακόπτεται με την έγερση διεκδικητικής αγωγής κατά του χρησιδεσπόζοντος ή με την απώλεια της νομής του ακινήτου. Ωστόσο, στην τελευταία περίπτωση, η διακοπή θεωρείται ότι δεν επήλθε, αν η νομή επανακτήθηκε μέσα σε ένα έτος ή και αργότερα, αλλά με αγωγή που ασκήθηκε εντός του έτους από την διακοπή. Εξάλλου, για την απόκτηση της κυριότητας με χρησικτησία, απαιτείται η μεταγραφή του σχετικού τίτλου στα βιβλία μεταγραφών που τηρούνται στο Υποθηκοφυλάκειο της περιφέρειας του ακινήτου.

Τέλος, από φορολογικής άποψης, ιδιαίτερη σημασία έχει η παράγραφος 6 του άρθρου 2 του νόμου 1587/1950 περί «φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων», που προβλέπει, ότι σε περίπτωση που ο μεταβιβάζων επικαλείται στο συμβόλαιο την δια χρησικτησίας κτήση του ακινήτου, οφείλεται εκτός από τον φόρο

για την μεταβιβαστική σύμβαση και φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία, ο οποίος υπολογίζεται στην αξία της κυριότητας του ακινήτου κατά τον χρόνο κατάρτισης του συμβολαίου και βαρύνει τον μεταβιβάζοντα, αφού αφαιρεθούν οι επωφελείς δαπάνες που έγιναν από το χρησιδεσπύζοντα.

Β) ΑΓΟΡΑ

Ο συνηθέστερος τρόπος αποκτησης ενός οικοπεδου είναι δια μέσω της αγοράς από τον προκατοχο του

Στον τροπο αυτόν κτησης οικοπεδου το μονον που μας ενδιαφερει αμεσα είναι εάν ο προκατοχος του οικοπεδου στο οποιο αναφερομαστε το ειχε στην νομη και νομιμη κατοχη του για εικοσι συναπτα ετη

Γ)ΔΩΡΕΑ-ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

Ενας επισης προσφιλης τροπος κτησης-αποκτησης οικοπεδου είναι και η δωρεα εν ζωη από τον προκατοχο ενός οικοπεδου προς εμας ανεξαρτητα αν είναι συγγενικο προσωπο η όχι

Τα ιδια ισχυουν και στην περιπτωση κληρονομιας ενός οικοπεδου παντα προφανως στην περιπτωση θανατου ου προκατοχου

Δ)ΠΛΗΣΤΕΙΡΙΑΣΜΟΣ-ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ ΝΕΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Τελος η κτηση οικοπεδου από πλειστηριασμο ειτε ακομα και από προσκυρωση στο οικοπεδο μας από ομορο οικοπεδο η νέο οικοπεδο στην ιδια πολεοδομικη ενοτητα εντος της οποιας ρυμοτομηθηκε υπερμετρα το οικοπεδο μας κατά την ενταξη του στο σχεδιο,με ταυτοχρονη μεταγραφη του στο οικειο

υποθηκοφυλακείο από την πράξη εφαρμογής, ορίζουν τρόπους κτήσης και τίτλους ακινήτων

Ένας τίτλος ακινήτου μπορεί να είναι πρωτοτύπος ή παραγωγός

Με τον όρο πρωτοτύπος εννοούμε πως κατά την αποκτήση του ακινήτου-οικοπέδου δεν μεταφέρονται τα βαρή-διεκδικήσεις κληρονομικά από τον προκατοχό προς εμάς ενώ το αντίθετο ισχύει στον παραγωγό τίτλο

Παραγωγός τίτλος είναι η κληρονομία δωρεά και αγορά ενώ πρωτοτύπος τίτλος είναι ο πλειστηριασμός, η προσκυρωσή από ρυμοτομία, τα νέα οικοπέδα που προκύπτουν σε εμάς από υπερμετρη ρυμοτομηση του υπάρχοντος οικοπέδου μας και τέλος η χρησικτησία

Ευκόλα διαφαίνεται πως ανεπτυξια ειδικά και εξειδικευμένα τον τρόπο κτήσης με χρησικτησία καθώς αποτελεί τον πιο επιφοβό τίτλο προς διεκδίκηση από τρίτους εάν δεν παρελθεί η εικοσαετία ενώ παράλληλα στο ίδιο χρονικό διάστημα αποτελεί αμφισβητησίμο τίτλο νομής και κατοχής

Σε αυτό το σημείο εξαντλήσαμε την διευκύνση για τα εντός σχεδίου οικοπέδα και προχωράμε στις παρακάτω σελίδες στα υπολοιπά οικοπέδα και ακίνητα τα οποία καλούμαστε να εξετάσουμε με την εκτιμητική διαδικασία

ΚΕΦ2.3

ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ-ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ – ΓΡΑΦΕΙΑ-ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΠΑΡΚΑ

Ξεφευγοντας από την λογική των οικοπεδων που προοριζονται για ανεγερση κατοικιας τα οικοπεδα που προοριζονται για ανεγερση κτιριου προς εμπορικο σκοπο δηλαδη εμπορικο κεντρο,καταστηματα γραφεια και εν τελει εμπορικα παρκα αποτελουν από μονα τους μια ξεχωριστη σελιδα στα προς εκτιμηση οικοπεδα ισως χωρις υπερβολη,την σημαντικότερη

Ας παρουμε όμως τα πραγματα από την αρχη

Όλα εξαρτωνται από την επιλογη της καταλληλης θεσης ενός καταστηματος η ενός γραφειου οσον αφορα το λιανεμποριο και πιο συγκεκριμμενα την απηχηση αυτου του καταστηματος από πλευρας προσελευσης πελατων,θεασης εξ αποστασεως,εντοπισμος της υπαρξης του από τον υποψηφιο πελατη λιανεμποριου

Ένα από τα πλέον καίρια σημεία για την διασφάλιση της επιχειρηματικής επιτυχίας ενός καταστήματος αποτελεί η σωστή επιλογή της θέσης του. Ανάλογα με το είδος της επιχείρησης αναζητείται κάθε φορά η πλέον ενδεδειγμένη εμπορική περιοχή και θέση. Ωστόσο, μια σειρά από παράγοντες διαδραματίζουν καταλυτικό ρόλο.Η επιλογή του κατάλληλου χώρου, εντασσόμενη στην συνολική προσπάθεια να ξεκινήσει κάποιος μια δικιά του επιχείρηση, αποτελεί, ίσως, το δεύτερο σημαντικό βήμα, μετά από την επιλογή της μητρικής αλυσίδας. Στο ανά χείρας άρθρο θα αναλύσουμε το όλο θέμα της επιλογής της κατάλληλης θέσης καταστήματος, με έμφαση σε τρεις κύριες γεωγραφικές περιοχές. Πόσο καλή εμπορική περιοχή απαιτείται; Σήμερα, πάρα πολλά καταστήματα σε περιοχές σε όλη την Ελλάδα αποτελούν το επίκεντρο του αγοραστικού ενδιαφέροντος (π.χ. Ερμού,

Ταξιαρχών, Θησέως, Χαϊμαντά, Φορμίωνος, Σωτήρος, Τσιμισκή, κ.λπ.). Αν και σε αρκετές περιοχές οι τιμές βρίσκονται στα ύψη, η ζήτηση για ενοικίαση ή αγορά καταστημάτων παραμένει σε αρκετά υψηλά επίπεδα. Επιπλέον, παραδοσιακές αγορές, π.χ. Κολωνάκι, έχουν από καιρό χάσει την παλιά αίγλη τους, αλλά κάποιες άλλες (π.χ. Κηφισιά) την επανακτούν με αργά βήματα. Παράλληλα, νέες αγορές γεννιούνται, μέσω της επέκτασης υφισταμένων, οι οποίες έχουν κορεσθεί. Η στροφή των επενδυτών στον χώρο του real estate (π.χ. Πειραιώς); insert into m02 values στα μεγαλεπήβολα σχέδια για αναβάθμιση ζωτικών γειτονιών, αλλά και στις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και παρεμβάσεις, δημιουργούν νέες καταστάσεις και αγορές. Επιπλέον, το ενδιαφέρον ξένων αλυσίδων λιανικού εμπορίου να τοποθετηθούν σε μια αγορά τεσσάρων και πλέον εκατομμυρίων κατοίκων του Λεκανοπεδίου, και παράλληλα οι προοπτικές που προσφέρει η διοργάνωση της Ολυμπιάδας του 2004 στην Αθήνα, δημιουργούν νέες συνθήκες και όρους. Κατ' αυτόν τον τρόπο η καμπύλη της ζήτησης της επαγγελματικής στέγης μετατοπίζεται συνέχεια και οι τιμές ισορροπίας έχουν καταστεί δυσθεώρητες. Σε αρκετές οδούς οι τιμές του αέρα ξεπερνούν τα 150000 €. για καταστήματα των 30 τ.μ. και τα αντίστοιχα ενοίκια ξεπερνούν τις 4500 €. Επιπλέον, αποτελεί σπανιότατο γεγονός να υπογράφονται μισθωτικές συμβάσεις χωρίς να υπάρχει διευθέτηση για τον «αέρα», και παρ' όλα αυτά τα καταστήματα που σπανίως ελευθερώνονται, μισθώνονται μέσα σε ελάχιστο διάστημα. Ωστόσο, στην επαρχία η κατάσταση είναι αρκετά καλύτερη. Σε πολλές πόλεις, π.χ. Βόλος, οι οποίες χαρακτηρίζονται από σημαντική δυναμικότητα, δεν υπάρχει «αέρας» και οι τιμές των ενοικίων κυμαίνονται σε επίπεδα κάτω των 1500 €. Η παραπάνω κατάσταση δεν, ισχύει, βέβαια, σε

μεγαλύτερες πόλεις, όπως Ηράκλειο, Πάτρα, Καλαμάτα, κ.ο.κ. και επιπλέον, αθηναϊκές μεγάλες αλυσίδες έχουν «χαλάσει» την κατάσταση στην κτηματαγορά, καθώς προσφέρουν και συνηθίζουν τους τοπικούς ιδιοκτήτες καταστημάτων στα μεγέθη της Αθήνας. Τα εμπορικά καταστήματα απαιτούν ισόγειο χώρο σε δρόμο με εμπορική κίνηση και κατά προτίμηση σε γωνία και σε εμφανή θέση. Ωστόσο, πάρα πολλά συστήματα franchise χαρακτηρίζονται από χαμηλότερες απαιτήσεις. Καταστήματα βρεφικών και εγκυμοσύνης ορίζουν μεγάλους χώρους (200 τ.μ.) εκτός του κέντρου. Φροντιστήρια και Σχολές Χορού απαιτούν μεγάλους σχετικά χώρους σε όροφο εμπορικών κέντρων ή και πολυκατοικιών και όχι σε ιδιαίτερα εμπορικούς δρόμους. Ταχυεστιατόρια, πιτσαρίες Delivery χρειάζονται ισόγειο χώρο με πρόσβαση και parking σε μηχανάκια σε παράδρομο καλών δρόμων, γραφεία τεχνικής εξυπηρέτησης και υπηρεσιών που λειτουργούν μέσω τηλεφώνου δεν χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερες απαιτήσεις. Κέντρα αισθητικής και αδυνατίσματος, γυμναστήρια μπορούν να είναι έξω από την αγορά. Είδη σπιτιού, φαστφουντάδικα συνηθίζουν να είναι λίγο πιο έξω από τα κεντρικά σημεία. Βιβλιοπωλεία, είδη ένδυσης και υπόδησης, καταστήματα κινητής και γενικά franchise καταναλωτικών εμπορικών προϊόντων πρέπει να είναι στις καλύτερες δυνατές θέσεις και κυρίως εκεί που είναι «πιάτσα» και έχει δημιουργηθεί αγορά. Επιπλέον, υπάρχουν πολλές ειδικές περιπτώσεις, για παράδειγμα snacks, φούρνος, πιτσαρία, σουβλατζίδικο, κ.λπ. κοντά σε περιοχή με επιχειρήσεις λειτουργούν πολύ καλά το μεσημέρι και το πρωί, ή κοντά σε κάποιο νυχτερινό κέντρο λειτουργούν ομοίως το βράδυ. Φούρνος σε πυκνοκατοικημένη περιοχή δεν χρειάζεται να είναι σε εμπορικό δρόμο. Κλιματιστικά, είδη θέρμανσης, υδραυλικά, ηλεκτρολογικά

χαρακτηρίζονται από τις δικές τους μη κεντρικές αγορές. Καταστήματα εσωρούχων, οικιακών ειδών, γυναικείας ένδυσης, φυτικών καλλυντικών, κ.λπ. ευνοούνται όταν είναι κοντά στις μεγάλες αλυσίδες καλλυντικών (π.χ. Hondos, Beauty Shop). Είναι η περιοχή κατάλληλη; Ειδικά σημεία και σημειολογίες για κάθε περιοχή διαδραματίζουν τεράστιο ρόλο και μόνο με μεγάλη παρατηρητικότητα σε συνδυασμό με τον σύμβουλό του μπορεί κάποιος να αποφύγει δυσάρεστες και απρόσμενες καταστάσεις. Η Θησέως προς την παραλιακή χαρακτηρίζεται από κατανομή τζίρου 65% αριστερά και 35% από την δεξιά πλευρά. Η περιοχή της Χαϊμαντά στο Χαλάνδρι δημιουργεί μια αγορά σε ακτίνα 100 μ που δεν συγκρίνεται με τίποτα με τις γύρω περιοχές. 50 μ απόσταση από δρόμο όπως η Ταξιαρχών στον Κορυδαλλό μπορεί να μη αξίζει καθόλου. Η Αγ. Ιωάννου στην Αγία Παρασκευή αναβαθμίζεται, αλλά θα αργήσει να πάρει μερίδιο για αγορές ακριβών προϊόντων, καθώς οι καταναλωτές εξυπηρετούνται από το κοντινό Χαλάνδρι. Η Ραφήνα μέχρι πρότινος αγόραζε από τη Ν. Μάκρη, με τις οδικές υποδομές, όμως, που δημιουργούνται οι Ραφηνιώτες οδηγούνται προς το Χαλάνδρι ή και το Κέντρο. Το Μαρούσι έχει την δικιά του αγορά, η οποία όμως διαφεύγει και προς γειτονικές αγορές. Επώνυμα προϊόντα έχουν καλύτερη τύχη σε Κηφισιά και Γλυφάδα, απο ότι σε Πειραιά και Κορυδαλλό. Το Παγκράτι ξεχωρίζει με τον πυκνό πληθυσμό που το χαρακτηρίζει και την συγκέντρωση πολύ καλών αλυσίδων. Το Κολωνάκι χαρακτηρίζεται από χαμηλότερα ποσοστά «αγοράς προς επίσκεψη» απο ότι άλλες αγορές. Η Σόλωνος (προς το Κολωνάκι) παρουσιάζει κατά περιόδους ευκαιρίες με χαμηλό κόστος, δεν είναι όμως κατάλληλες για κάθε είδους καταστήματα. Επιπλέον, η

αγοραστική νοοτροπία και συνήθεια είναι περίεργη, μπορεί οι τάσεις και η πορεία της ανοικοδόμησης και της επέκτασης των αγορών να δίνουν προτεραιότητες σε θέσεις, όμως τα πράγματα να μην εξελιχθούν όπως φαίνονται. Ποιες είναι οι καλύτερες εμπορικές περιοχές σήμερα; Οι πιο εμπορικοί δρόμοι της Αθήνας είναι: Ερμού: Ο πιο ακριβός δρόμος, αφού η παρέμβαση της πεζοδρόμησής της βοήθησε να αναπτυχθεί ακόμη περισσότερο και να δίνει τη δυνατότητα για μια παραδοσιακή βόλτα στα μαγαζιά. Παράλληλα η δημιουργία του σταθμού μετρό στο Σύνταγμα έχει αυξήσει κατά πολύ την προσέλευση του κόσμου στα εμπορικά καταστήματα της συγκεκριμένης οδού. Τσακάλωφ: Ο δρόμος που συναγωνίζεται σε τιμές την Ερμού είναι μακράν το must της κοσμικής Αθήνας και μια βόλτα εκεί πολλές φορές συνοδεύεται από διάφορα happenings. Όπως είναι φυσικό, το κομμάτι που έχει πεζοδρομηθεί συγκεντρώνει το μεγαλύτερο εμπορικό ενδιαφέρον και τις υψηλότερες τιμές πώλησης καταστημάτων. Παρουσιάζει, ωστόσο, πτώση σε σχέση με το παρελθόν και ο «αέρας» προς την αναμενόμενη απόδοση έχει μικρή τιμή. Πατριάρχου Ιωακείμ -Κανάρη: Υψηλή ραπτική, μόδα, τραπεζικά καταστήματα, καταστήματα κινητής τηλεφωνίας δίνουν κυρίως το στίγμα των δύο αυτών δρόμων, με τις τιμές να μειώνονται κατά πολύ προς την περιοχή του «Ευαγγελισμού». Ωστόσο, όπως εκτιμούν παράγοντες της κτηματαγοράς, η δημιουργία του νέου σταθμού του μετρό στον «Ευαγγελισμό» έχει αρχίσει να επηρεάζει σημαντικά τις τιμές των καταστημάτων που βρίσκονται πλησίον του νοσοκομείου. Χαϊμαντά: Η πεζοδρομημένη καρδιά του Χαλανδρίου, με πολλά καταστήματα στο χώρο της ένδυσης και κυρίως της γυναικείας. Προς το τέλος της εμφανίζονται είδη οικιακής χρήσης, παιδικά είδη, κ.λπ. Οι γειτονικοί δρόμοι από

την δεξιά μεριά της Α. Παπανδρέου - Πεντέλης «σφύζουν» από κίνηση και μπορεί να βρεθεί σχεδόν κάθε είδους μαγαζί, χωρίς να υπάρχει κάτι δυνατό στην υπόδηση. Σωτήρος, Γρ. Λαμπράκη: Οι εμπορικοί δρόμοι του Πειραιά, όπου όποιο κατάστημα αδειάσει σε δύο μέρες έχει εκμισθωθεί. Πολλά και καλά μαγαζιά με πολυσύχναστη κίνηση. Ταξιαρχών: Ίσως, ο μόνος δρόμος του Κορυδαλλού, σε μια αγορά που τα τελευταία χρόνια έχει ανέβει εκθετικά. Χρεμωνίδου: Η αγορά του Παγκρατίου, με το millennium center να ξεχωρίζει με την ατμόσφαιρα και την κίνηση που δημιουργεί. Πατησίων: Εργαζόμενοι, φοιτητές, σπουδαστές, μαθητές κ.ά. συνθέτουν το παζλ των ανθρώπων που συγκεντρώνει ο μεγαλύτερος σε μήκος εμπορικός δρόμος του Λεκανοπεδίου. Από τα Πατήσια ως τα Χαυτεία οι τιμές και το είδος των μισθώσεων διαφοροποιούνται. Αξίζει πάντως να σημειωθεί ότι ειδικά το τμήμα από την Αγίου Μελετίου ως το Πεδίον του Αρεως θεωρείται από τα πιο εμπορικά σημεία της Αθήνας, όπου βρίσκει κανείς πολλά και καλά καταστήματα. Κασσαβέτη, Κηφισιά, πολυσύχναστη και γνωστή, διαθέτει πάρα πολλά καταστήματα με διάφορα είδη, καλής ποιότητας και ανάλογης τιμής. Εμφανίζονται πολλές ευκαιρίες, αλλά απαιτούν υπομονή και προσοχή γιατί πολλά σημεία της δεν έχουν εμπορικότητα ανάλογη του ονόματος της Κηφισιάς. Ιωάννου Μεταξά: Γλυφάδα, πολλά καταστήματα, καφετέριες κίνηση, επώνυμα είδη, υψηλά ενοίκια, μεγάλο πεζοδρόμιο. Αξιόλογο είναι συγκεκριμένο μήκος της Ι. Μεταξά, εκεί όπου υπάρχει και κίνηση. Θησέως, εξαιρετική αγορά σε πολύ μεγάλο μάκρος, με έντονη επιχειρηματικότητα και με πολλές ευκαιρίες για καταστήματα που βρίσκονται διαθέσιμα, καθώς πολλοί ανεξάρτητοι επιχειρηματίες δεν τα «καταφέρνουν» και

ελευθερώνουν τα καταστήματά τους. Αιόλου -Αγίου Μάρκου: Οι τιμές σε αυτές τις πολυσύχναστες οδούς έχουν αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια. Συγκεντρώνουν κυρίως αγοραστές χαμηλότερων εισοδημάτων, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι ο τζίρος των καταστηματαρχών της περιοχής έχει τίποτε να ζηλέψει από τον τζίρο καταστημάτων ακριβότερων περιοχών. Όσο αφορά τους δήμους της Αττικής, σε ένα συνολικό πληθυσμό 4 - 5 εκατ. ξεχωρίζουν, εκτός από τις παραπάνω, περιοχές με πληθυσμό άνω των 50 χιλ. κατοίκων καθώς αποτελούν αυθύπαρκτες αγορές, όπως: Ν. ΙΩΝΙΑ, ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ, ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ, ΝΙΚΑΙΑ, ΒΥΡΩΝΑΣ, ΓΑΛΑΤΣΙ, ΖΩΓΡΑΦΟΣ, ΑΙΓΑΛΕΩ, ΗΡΑΚΛΕΙΟ, ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΣ, ΜΕΝΙΔΙ, ΝΕΑ ΛΙΟΣΙΑ, ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ, Ν. ΣΜΥΡΝΗ. Επίσης, ορισμένες περιοχές, όπως ΚΟΡΩΠΙ, ΠΑΙΑΝΙΑ, Ν. ΜΑΚΡΗ, ΠΑΛΗΝΗ, ΡΑΦΗΝΑ παρουσιάζουν σημαντικές ανοδικές και αναπτυξιακές τάσεις, τις οποίες οφείλει ο κάθε επενδυτής να αναλύσει προσεκτικά. Μερικές αγορές, παρ' όλο που δεν χαρακτηρίζονται από υψηλό τοπικό πληθυσμό και δεν είναι τόσο εμπορικές και μεγάλες, παρουσιάζουν αξιοσημείωτη κίνηση, όπως το ΨΥΧΙΚΟ κυρίως σε επώνυμα είδη. Παράλληλα, περιοχές όπως ΑΓ. ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ, ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ, ΕΛΕΥΣΙΝΑ, Ν. ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ, χαρακτηρίζονται από αρκετό πληθυσμό με πολύ μικρή, όμως, αγορά, με αποτέλεσμα να χαρακτηρίζονται με ευνοϊκές τάσεις. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να λάβει κανείς τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους. Στη Θεσσαλονίκη, περπατώντας στην οδό ΤΣΙΜΙΣΚΗ καταλαβαίνεις αμέσως ότι βρίσκεσαι σε έναν από τους εμπορικότερους δρόμους της Ευρώπης. Μέσα σε ένα τέταρτο, τόσο χρόνο χρειάζεσαι για να διασχίσεις την ΤΣΙΜΙΣΚΗ από την Διαγώνιο ως την Βενιζέλου, μπορείς να βρεις συγκεντρωμένες τις σημαντικότερες επιχειρήσεις καταναλωτικών

προϊόντων που δραστηριοποιούνται όχι μόνο στην Ελλάδα, αλλά σε παγκόσμιο επίπεδο. Μπορεί η ΤΣΙΜΙΣΚΗ να είναι ο σημαντικότερος εμπορικός δρόμος της πόλης αυτό δε σημαίνει πως όλη η εμπορική δραστηριότητα βρίσκεται συγκεντρωμένη. Στο κάτω -κάτω εδώ και αρκετά χρόνια όπως λένε οι ντόπιοι έμποροι, «η ΤΣΙΜΙΣΚΗ πλέον είναι ασύμφορη». Πραγματικά, παρά το γεγονός ότι ο συγκεκριμένος δρόμος είναι ο καταλληλός για τις μεγάλες επιχειρήσεις (Marks & Spencer, Beauty Shop, Hondos, Zara, Λαμπρόπουλος, Καρούζος, κ.λπ πολλές άλλες δυναμικές επιχειρήσεις επιλέγουν ως τόπους εγκατάστασης, άλλους δρόμους που βρίσκονται μέσα στο εμπορικό κέντρο, αλλά έχουν χαμηλότερο ενοίκιο και αέρα: ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ, Π. ΜΕΛΑ, Π. Π. ΓΕΡΜΑΝΟΥ, ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ, ΕΡΜΟΥ, ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΟΥΣ, ΕΓΝΑΤΙΑ. Σε γενικές γραμμές το εμπορικό κέντρο της πόλης αρχίζει από το ύψος της έκθεσης και φτάνει ως τα δικαστήρια. Παράλληλα, κάθε μεγάλη γειτονιά έχει διαμορφώσει τοπικές αγορές που απευθύνονται στους καταναλωτές που αντιδρούν στην ιδέα του shopping στο κέντρο της πόλης. Χαρακτηριστικά μπορούμε να αναφέρουμε ότι τέτοιες ασχεδίαστες εμπορικές περιοχές έχουν διαμορφωθεί στην Τούμπα, στην Καλαμαριά, στο Εύοσμο, και στην Επτάλοφο, ενώ παράλληλα, σε κάθε συνοικία υπάρχουν εμπορικοί δρόμοι. Ο συνολικός πληθυσμός της Θεσσαλονίκης ξεπερνά το 1 εκατ. και οι μεγάλες περιοχές είναι: ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ, ΕΥΟΣΜΟΝ, ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ, ΝΕΑΠΟΛΙΣ, ΠΟΛΙΧΝΗ, ΠΥΛΑΙΑ, ΠΑΝΟΡΑΜΑ, ΣΤΑΥΡΟΥΠΟΛΗ, ΣΥΚΕΑΙ. Οι περιοχές αυτές από μόνες τους δημιουργούν ανεξάρτητες αγορές με υψηλή εμπορικότητα και κατανάλωση.

Η Κρήτη, αποτελεί μια ιδιαίτερη οντότητα, αφού συνδυάζει τις ιδιαιτερότητες του νησιού και χαρακτηρίζεται από μεγάλες πόλεις και σημαντικό πληθυσμό, καθώς και από δικιά της ανεξάρτητη και έντονη επιχειρηματικότητα. Η γεωγραφική θέση της επιβαρύνει τις επιχειρήσεις με το σχετικό μεταφορικό κόστος σε χρήμα και σε χρόνο, το ίδιο γεγονός, ωστόσο, ενισχύει την τοπική επιχειρηματικότητα, η οποία χαρακτηρίζεται από αξιόλογες εταιρείες και δίκτυα λιανικής, αρκετά από τα οποία επιθυμούν να αναπτυχθούν και στην υπόλοιπη Ελλάδα. Γενικά, οι μεγάλες πόλεις, Ηράκλειο, Χανιά και Ρέθυμνο, διαθέτουν, ήδη, καταστήματα από τις γνωστές αλυσίδες franchise. Επιπλέον, πολλά καταστήματα που έχουν ξεκινήσει, π.χ. από το Ηράκλειο, έχουν επεκταθεί και στις γύρω περιοχές. Όσο αφορά την επιχειρηματική ανάπτυξη ξεχωρίζουν ιδιαίτερα το Ηράκλειο και τα Χανιά, με το πρώτο να χαρακτηρίζεται από μεγάλο δυναμισμό και υποδομές, ανθρώπινες (π.χ. εργατικό δυναμικό) και υλικοτεχνικές (π.χ. αεροδρόμιο) Ο πληθυσμός όλου του νησιού είναι της τάξεως των 500,000 με το Ηράκλειο να ξεπερνά κατά πολύ τις 100,000, στο συνολικό του νομού των 300,000, τα Χανιά της 50,000 στο συνολικό των 150,000 του νομού, το Ρέθυμνο τις 30,000 στο συνολικό του νομού περίπου 100,000. Χαρακτηριστικό είναι η διασπορά του πληθυσμού σε όλο το νησί, με πολλές πόλεις των 5 - 10 χιλ. κατοίκων, οι οποίες, σε συνδυασμό με το καλό οδικό δίκτυο, δικαιολογούν την ύπαρξη καταστημάτων μόνο καταναλωτικών και άμεσης ανάγκης ειδών. Πώς αξιολογείται το κατάστημα; Είναι το κατάστημα καλό; Χρειάζεται ανακαίνιση; Πόσο αέρα αξίζει το κατάστημα; Υπάρχουν πολλές ερωτήσεις που πρέπει να απαντηθούν αφού βρεθεί το αρχικά κατάλληλο

κατάστημα. Οι, δε, απαντήσεις δίδονται σε συνδυασμό με το επιχειρηματικό αντικείμενό του και η τελική απόφαση έρχεται ανάλογα με την διαθεσιμότητα σε καταστήματα που υπάρχει. Η αξιολόγηση μπορεί να γίνει βάσει του παρακάτω checklist: Θέση: Πώς επηρεάζει η ροή του κόσμου; Οι υποψήφιοι πελάτες «βλέπουν» το κατάστημα ερχόμενοι ή φεύγοντας, σύμφωνα με την συνηθισμένη ροή; Το πεζοδρόμιο είναι άνετο; Το κατάστημα είναι ορατό στον διερχόμενο κόσμο; Μήπως είναι «θαμμένο» από κολώνα ή στο βάθος του πεζοδρομίου; Υπάρχουν καταστήματα με σχετικά είδη; Τι κίνηση έχουν; (μπορούμε να μάθουμε τον τζίρο που κάνουν;) Εργονομία -Χωροταξία: Σε ποιο βαθμό απαιτούνται και επιτρέπονται παρεμβάσεις στον εσωτερικό χώρο; Ψευδοροφή; Σημεία και χώροι που πρέπει να καλυφθούν; Είναι η κάτοψη πρακτική και επιτρέπει ροή πελατών; (μακρόστενη; τετράγωνη;) Η reception που θα τοποθετηθεί; Έχει ορατότητα; Πώς θα τοποθετηθούν τα έπιπλα; Τυχόν πατάρι ή υπόγειο, πώς θα αξιοποιηθεί; Πώς συνδέεται και επικοινωνεί με τον βασικό χώρο. Πώς θα κλιματισθεί ο χώρος; Ποιες οι απαιτήσεις για ψύξη; Κατάσταση -Ποιότητα Κατασκευής: Το δάπεδο σε ποιότητα (π.χ. πλακάκι, μάρμαρο), χρωματισμό και κατάσταση είναι κατάλληλο ή απαιτεί αλλαγή; Ο φωτισμός είναι κατάλληλος; Η βιτρίνα είναι κατάλληλη; Τα κρύσταλλα είναι επαρκή, ασφαλείας, τριπλά ή διπλά; Απαιτείται να γκρεμισθούν τοίχοι για να μπουν κρύσταλλα; Μήπως πρέπει να κλεισθεί μέρος της «βιτρίνας»; Οι εξωτερικοί τοίχοι επιδέχονται αλλαγές και προσθήκες; Τις επιτρέπει ο κανονισμός του κτηρίου; Πώς θα σημανθεί εξωτερικά το κατάστημα; σήμανση πάνω στο πεζοδρόμιο; Ενοχλεί ο ήλιος; Χρειάζονται τέντες; Γενικά τα καταστήματα που βρίσκονται σε εμπορική περιοχή, σε καλό σημείο και είναι σε καλή κατάσταση

δικαιολογούν ένα σεβαστό ποσό για την «άυλη εμπορική αξία» τους, το οποίο κυμαίνεται 30000 έως 150000 €. και ακόμη περισσότερα για συγκεκριμένες αγορές και μεγέθη καταστήματος. Τα δε ενοίκια ξεκινούν συνήθως από τα 1500 €. Ανάλογα με τους προσδοκώμενους τζίρους, τα μικτά περιθώρια και την συνολική επένδυση τα συνολικά προς επένδυση ποσά θα πρέπει να αποσβεσθούν τουλάχιστον σε 3 έτη. Ωστόσο, υπάρχουν αρκετές περιπτώσεις με πολύ καλύτερη απόσβεση. Οι περιπτώσεις δε αυτές έχουν να κάνουν περισσότερο με την επιλογή του franchise concept και λιγότερο με την εύρεση ενός χώρου - ευκαιρία, καθώς η δεύτερη περίπτωση είναι πολύ σπάνια. Ας μη ξεχνάμε, επίσης, ότι ο «αέρας» του καταστήματος έχει αναλογική σχέση και με το ύψος της συνολικής επένδυσης, καθώς τα υψηλού αέρα καταστήματα είναι αυτά που χαρακτηρίζονται και από υψηλή εμπορικότητα, σε περιοχές, όπου ο καταναλωτής απαιτεί τόσο υποσυνείδητα, όσο και συνειδητά αισθητική και ποιότητα χώρου. Επιπλέον, το όλο θέμα είναι ακόμη πιο περίπλοκο από όσο αρχικά φαίνεται, καθώς από την στιγμή που ο κατάλληλος χώρος είναι δύσκολο να βρεθεί, πολλές φορές η εύρεση και επιλογή του είναι το πρώτο βήμα στην επιχειρηματική αναζήτηση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, πρέπει να ακολουθήσει η έρευνα αγοράς, τα δε ενοίκια να τρέχουν και να πιέζουν σε γρήγορες αποφάσεις. Γεγονός παραμένει ότι είτε ξεκινώντας από δεδομένο κατάστημα, είτε ξεκινώντας με την επιλογή του franchise concept, ο ρόλος του συμβούλου είναι καταλυτικός, αφού προσδίδει δυνατότητα για ταχεία λήψη αποφάσεων, συσσωρευμένη εμπειρία, τεχνική, πρακτική και ολοκληρωμένη γνώση. Η επιλογή του κατάλληλου χώρου, εντασσόμενη στην συνολική προσπάθεια να ξεκινήσει

κάποιος μια δικιά του επιχείρηση, αποτελεί, ίσως, το δεύτερο σημαντικό βήμα, μετά από την επιλογή του franchise concept. Ειδικά σημεία και σημειολογίες για κάθε περιοχή διαδραματίζουν τεράστιο ρόλο και μόνο με μεγάλη παρατηρητικότητα σε συνδυασμό με τον σύμβουλό του μπορεί κάποιος να αποφύγει δυσάρεστες και απρόσμενες καταστάσεις.

Στην παρούσα εργασία δεν θα ασχοληθούμε περαιτέρω με τα οικοπεδα που προορίζονται για τους ανω σκοπούς όμως πιστοποιούμε πως ο τρόπος σκεψής για την εκτίμηση τους και την εκτίμηση αξίας των κτιρίων σε αυτά ακολουθείται από την ίδια λογική με αυτήν στα εντός σχεδίου ακίνητα με σκοπό την οικιστική ανάπτυξη-κατοικία

Επίσης η ίδια λογική θα ισχύει και για τα οικοπεδα που προορίζονται για βιομηχανικό σκοπό, ήτοι βιομηχανικά-βιοτεχνικά-επιχειρηματικά παρκα, όμως δεν θα τα αναπτύξουμε σε αυτήν την διπλωματική εργασία

Αξιζει παντως να αναφερουμε ως προτυπες περιοχες την περιοχή του Ασπροπυργου και του Μαρκοπουλου Αττικής οπου εχουν αναπτυχθει εμπορικα, βιομηχανικα και επιχειρησιακα παρκα με αμεση προσβασιμοτητα σε κεντρικες αρτηριες προς διακινηση αγαθων και χωρισμενα σε περιοχες υψηλης μεσαιας και χαμηλης οχλησης αναλογα με την επιχειρηση και βιομηχανια που θα αναπτυχθει σε αυτά

Επιπροσθετα το εμπορικο παρκο στο αεροδρομιο ΕΛ.ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ, προσελκυει σαν μαγνητης τοσο τους υποψηφιους επενδυτες οσο και το καταναλωτικο κοινο λογω της αμεσης

προσβασιμότητας σε αυτό και της απηχησης στο καταναλωτικό ενδιαφέρον

ΚΕΦ 3. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΝΕΑΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ

Όσον αφορά τα εντός σχεδίου οικοπεδα που προορίζονται για κατοικία,θα προσπαθήσουμε να πραγματοποιήσουμε ανάλυση ευαισθησίας στους συντελεστες-παραγοντες που προαναφεραμε και να τους θεσουμε ως μοχλους σε έναν μαθηματικο τυπο ώστε να εξαγωγήμε ως αποτελεσμα την οικονομικη αξια ενός οικοπεδου να προβουν σε αγορα οικοπεδου προς ανεγερση κτιριου η επενδυση του μελλοντος

Οι συντελεστες μετα από την δειγματοληπτικη-στατιστικη ερευνη που εγινε,κατά σειρά προτεραιοτητας είναι ολοι οι προαναφερθεντες

- 1)θεα θαλασσα
- 2)εγκυτητα σε οδικους-εθνικους αξονες-μετρο-λεωφορεια
- 3)σχολεια
- 4)νοσοκομεια
- 5)εγκληματικοτητα
- 6)κεντρα πολιτισμου-αθλητισμου
- 7)ποιοτητα εισπνεομενου αερα
- 8)καθαριότητα στους δρομους

9)ολοι οι υπολοιποι

Από το ερωτηματολογιο διαφανηκε πως οι συντελεστες είναι εξισου ισοδυναμοι.

Παραθετουμε απλα και συνοπτικα τους προαναφερθεντες συντελεστες τοσο για την καταμετρηση τους οσο και για να βρουμε την συμμετοχη τους στην συνολικη εικονα-αξια ανα τετραγωνικο μετρο της δομησιμης γης που θα εκτιμησουμε

1)συντελεστης δομησης,2)συντελεστης καλυψης,3)σχημα οικοπεδου και συστημα δομησης,4)προσανατολισμος οικοπεδου στον γεωγραφικο βορια,5)θεα στην θαλασσα,6)θεα στον οριζοντα επι φυσικου τοπιου,7)γωνιωση της θεας,8)αποσταση από θαλασσα και αλση-φυσικο τοπιο,9)προσβασιμοτητα στο οικοπεδο-ανεση κυκλοφοριας επι της οδου που βρισκεται το οικοπεδο,10)επιπεδα θορυβου-ηχορυπανση,11)επιπεδο κατασκευης και παλαιοτητας ομορων ακινητων,12)αποσταση από πυλωνες ΔΕΗ και κεραιες κινητης τηλεφωνιας,13)καθαριοτητα στις οδους και στην περιοχη,14)ποιοτητα εισπνεομενου αερα,15)εγκυτητα σε σταθμο μετρο και στασεις μεσων μαζικης μεταφορας,16)αποχετευση ομβριων και ακαθαρτων,17)επαρκεια σχολειων και κεντρων μορφωσης,18)εγκυτητα σε νοσοκομεια,19)υπαρξη κεντρων αθλητισμου,20)εγκυτητα σε εμπορικα παρκα-εντοπια αγορα,21)επαρκεια ακινητων-μοναδικοτητα,22)εγκληματικοτητα στην περιοχη,23)θεαση και αποσταση από ησυχαστηρια και βαλτωδεις περιοχες,24)τιτλοι ακινητου

Ανεξαιρετως και ομοφωνα ολοι οι δικηγοροι με τους οποιους συνεργαζονται οικεια γραφεια αλλα και συναδελφοι τους

υποστηρίζουν πως ο παραγοντας τιτλοι ακινητου διαδραματιζει καθοριστικο ρολο θετικο η αποθετικο διοτι σε περιπτωση ενός ακινητου οπου οι τιτλοι κτησης του είναι ανεπαρκεις,θα απετρεπαν τον υποψηφιο αγοραστη και πελατη τους να προβει στην αγορα του

Επισης ο συντελεστης αποστασεις από κεραιες κινητης τηλεφωνιας,πυλωνες δεη και γενικα αποστασεις επαφης του οικοπεδου σε ηλεκτομαγνητικα πεδια που δυναται να προκαλεσουν οργανικες βλαβες στον ανθρωπο,διαδραματιζει καιριο ρολο στην ληψη αποφασης για την εκτιμηση αξιας ενός ακινητου,θα μπορουσε δε όπως και ο παραπανω παραγοντας να παρει την πολλαπλασιαστικη τιμη μηδεν η ενα

Αυτό γιατι ένα οικοπεδο απεχει με ασφαλεια η δεν απεχει με ασφαλεια από τα δημιουργουμενα πεδια ενώ ένα ακινητο εχει η δεν εχει καθαρους τιτλους κτησης κατά απολυτο και μονοσημαντο τροπο

Ο διορθωτικος συντελεστης Η οπου εσκεμμενα δεν αναλυσαμε στα προηγουμενα εδαφια, αποτελει έναν καθαρα αντικειμενικο συντελεστη που θα μπορουσε να ταυτιστει με την μεγαστη τιμη του,1, μονον στην ιδανικη περιπτωση οπου η κτηματαγορα κατά την ημερομηνια της εκτιμησης μας, είναι ακρα υγιης, η οικονομια της χωρας βρισκεται σε ανοδικη πορεια και υπαρχει ζητηση στο πεδιο της κτηματαγορας,δηλαδη η οικονομια του κρατους,των τραπεζικων οργανισμων και των πολιτων βρισκεται στις ιδανικότερες - βελτιστες συνθηκες,το εδαφος της ανταλλαγης ακινητων,αγοραπωλησιας οικοπεδων είναι προσφορο και η οικονομια τουλαχιστον σε ευρωπαικο επιπεδο,αφου μεσα σε αυτό

το οικονομικά στεγανό περιβάλλον βρίσκεται η χώρα μας, ανθεί παράλληλα με την ισχυροποίηση και εγκαθίδρυση του ευρώ έναντι του δολλαρίου. Σε αυτό το σημείο πρέπει να αντιληφθούμε μονοσημαντά το γεγονός ότι ο δείκτης της οικονομικής ζωής ενός κράτους, ταυτίζεται με την οικονομική εικόνα και ζωή του χρηματιστηρίου του κράτους και το ποσοστό αυτή η οικονομική εικόνα επηρεάζει την κτηματαγορά

Ως γνωστόν, η οικονομία της χώρας μας και ο δρόμος του χρηματιστηρίου ακολουθεί την κυκλική διαδρομή, χρηματιστήριο – κτηματαγορά – χρηματιστήριο. Προφανώς οι βιοί των δύο τομέων είναι παράλληλοι και αλληλοεπηρεάζονται σε πρωτίστο βαθμό

Αν εξετάσουμε την σημερινή ελληνική οικονομική πραγματικότητα, οι διακυμάνσεις στους δείκτες του χρηματιστηρίου, μεταφράζονται και μεταπηδούν στους δείκτες αγοραπωλησιών και οικονομικής-οικοδομικής δραστηριότητας, στην κτηματαγορά, ως φυσικό επακόλουθο. Προβαλλοντας ένα απλό παράδειγμα στα όσα αναφεραμε, στην εποχή που διανύουμε, έχουν προσβληθεί και υποβιβασθεί οικονομικά σχεδόν όλες, αν όχι όλες, οι μετοχές των ελληνικών τραπεζών, οι οποίες με την σειρά τους λόγω του οικονομικού ορυμαγδού παρουσιάζουν ελλειψη ρευστότητας. Όπως προαναφεραμε, η οικονομική δυσκίνησια των τραπεζών, σε έναν μεγάλο βαθμό συνίσταται στο γεγονός ότι η ελληνική οικονομία έχει αποδυναμωθεί και βρίσκεται σε κρίσιμη καμπή, βαλλομένη και υπό επιτήρηση της Ε.Ε και αυτή η γενική εικόνα αποδυναμώσης, μετουσιώθηκε και μεταφράστηκε ακαριαία στο χρηματιστήριο και σε όλες τις τραπεζικές μετοχές και γενικούς χρηματιστηριακούς δείκτες, οι οποίοι ως αριθμοί και αντιπροσωπιοί

της επιστημης των μαθηματικων,εκπροσωπησαν και εκπροσωπουν μονον αληθινες εικονες και την απλη πραγματικοτητα,σε όλα τα επιπεδα. Ως αποτελεσμα,οι τραπεζικοι οργανισμοι, δεν δυναται να δανειοδοτησουν υποψηφιους αγοραστες ακινητων με αποτελεσμα να καθιστανται ανεπαρκεις ή ακομα και αδυνατες ολες οι πραξεις αγοραπωλησιων ακινητων, λογω ελλειψης ρευστοτητας των τραπεζων και δανειοληπτικης ικανοτητας των υποψηφιων αγοραστων που βιωνουν την οικονομικη κριση στην καθημερινοτητα τους.

Προσπαθωντας να κανουμε μια αναλυση ευαισθησιας στον διορθωτικο συντελεστη H , ευκολα θα μπορούσαμε να διαπιστωσουμε πως θα μπορούσε με τροπο ακριβοδικαιο,να διακυμαινεται μεταξυ $0,8 - 0,9$ σε περιοδους οπου υπαρχει προσφορα και ζητηση στην κτηματαγορα,εκδιδουν δανεια οι δανειοπιστωτικοι οργανισμοι,σε πελατες και μονον σε αυτους που διαθετουν την δανειοληπτικη ικανοτητα και οικονομικη ευρωστεια,το φορολογικο συστημα του κρατους είναι δικαιο και δεν προσβαλλει την ιδιωτικη περιουσια,όπως αλλωστε οριζει το συνταγμα,ενώ το χρηματιστηριο εχει ανοδικη πορεια ή τουλαχιστον οι διακυμανσεις στους χρηματιστηριακους δεικτες,είναι πολύ μικρες,αλλα τεινουν ανοδικα ενώ παραλληλα η κρατικη οικονομια παρουσιαζει θετικους δεικτες αναπτυξης και προοδου

Την τιμη της μοναδας,θα μπορούσε να την λαβει ο διορθωτικος συντελεστης H , μονο στην περιπτωση των τελειων και ιδανικων συνθηκων που αναφεραμε στην αρχη.

3.1 ΠΡΩΤΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

Για να καταλάβουμε πως λειτουργεί ο παραπάνω τύπος θα εκτιμήσουμε ως παράδειγμα ένα οικοπέδο στην περιοχή του Γερακά, και για λόγους απλοποίησης θα θεωρήσουμε πως είναι και το καλύτερο οικόπεδο στην περιοχή αυτή και άρα θα το υπολογίσουμε σε μέγιστους συντελεστές αναφορικά

1) συντελεστής δομής 0,8

2) συντελεστής καλυψής.

Ο συντελεστής καλυψής στον γερακά είναι 0,3 συνεπώς επιτρέπει την ανέλιξη του κτιρίου σε τρία επίπεδα, όπου θα περιλαμβάνονται αντάστα οι ημιυπαιθροί χώροι και οι εξώστες-προβολοί, οπότε τον βαθμολογούμε 1

3) σχήμα οικοπέδου-συστήμα δομής

Υποθέσαμε πως εξετάζουμε το καλύτερο οικόπεδο στην περιοχή συνεπώς τόσο το σχήμα του οικοπέδου είναι άριστο, τετραγωνικό, με τέτοιες διαστάσεις ώστε το κτίριο που θα προκύψει να έχει εσωτερικά άριστες διαστάσεις, να είναι ευαερό και ευήλιο, άνετο, άριστο λειτουργικά. Επίσης το σύστημα δομής είναι πανταχούθεν ελεύθερο οπότε δεν ταυτίζεται σε κανένα από τα όρια η οικοδομική με την ρυμοτομική γραμμή, συνεπώς τον βαθμολογούμε με 1

4) προσανατολισμός του οικοπέδου στον γεωγραφικό Βορρά

Εφόσον επιλέξαμε να εκτιμήσουμε το καλύτερο οικόπεδο στην περιοχή, υποθέτουμε πως ο προσανατολισμός του είναι άριστος, δηλαδή ανατολικός οπότε τον βαθμολογούμε με 1

5) συντελεστής θεα θαλασσα

Η περιοχή του γερακα δεν έχει θεα στην θαλασσα,οπότε τον βαθμολογουμε με 0

6)συντελεστής θεα στον οριζοντα

Υποθετουμε πως είναι πανω στον λοφο του Γαργητου 2 και έχει απεριοριστη θεα στο λεκανοπεδιο της Αττικής στα Μεσογεια και στα γυρω αλση, οπότε τον βαθμολογουμε με 0,6 καθώς συγκριτικά η Παλαια Πεντελη έχει θεα οριζοντα με αριστα την μοναδα αφού είναι πολύ πιο αμφιθεατρικη από οιοδηποτε σημειο του Γερακα

7)συντελεστής γωνιωση της θεας

Από όλες τις πλευρες του οικοπεδου,η θεα είναι απλετη και απροσκοπτη οπότε τον βαθμολογουμε με 1

8)συντελεστής αποστασεις από θαλασσα και αλση-φυσικο τοπιο

Ο Γερακας απεχει πολύ από την θαλασσα,πανω από 25 χιλιομετρα από την πρωτη παραλια,ενώ τα δαση που υπαρχουν κοντα είναι σε αρκετα μεγαλη αποσταση οπότε τον βαθμολογουμε με 0

9)συντελεστής προσβασιμοτητα στο οικοπεδο-ανεση κυκλοφοριας στην οδο επι της οποιας βρισκεται το ακινητο

Ο γερακας έχει καλη προσβασιμοτητα σε οιοδηποτε οικοπεδο που υπαγεται σε αυτόν,χαρακτηριζεται όμως από τα μικρα στενακια,και τους μικρους σε πλατος δρομους οπότε τον βαθμολογουμε με 0,4

10)συντελεστής επιπεδα θορυβου – ηχορυπανση

Λογω της Αττικής οδου αλλα και κεντρικων αρτηριων όπως Κλεισθενους και Μαραθωνος,η ηχορυπανση είναι αισθητη οποτε τον βαθμολογουμε με 0,3

Στο σημειο αυτό πρεπει να αναφερομε πως ο συντελεστης αυτος βαθμολογεται αντιστροφα δηλαδη οσο μεγαλυτερη ηχορυπανση υπαρχει στην περιοχη τοσο μικροτερη τιμη παιρνει,με αριστα την μοναδα,και αντιστροφα οσο πιο γαληνια είναι μια περιοχη από την αποψη της ηχορυπανσης,τοσο προσεγγιζει βαθμολογικα την μοναδα

11)συντελεστης επιπεδο κατασκευης και παλαιοτητας ομορων κατοικιων

Στον Γερακα αναπτυσσονται κυριως συγκροτηματα πολυκατοικιων που αισθητικα και αρχιτεκτονικα,δεν αποτελουν ουτε την αποθεωση της αρχιτεκτονικης,ουτε σαν οικοδομικοι ογκοι είναι το βελτιστο θεαμα συνεπως τον συντελεστη αυτόν τον βαθμολογουμε με 0,3

12)συντελεστης αποστασεις από πυλωνες ΔΕΗ και κεραιες κινητης τηλεφωνιας

Επειδη το υποτιθεμενο οικοπεδο απεχει και από τα δυο τον βαθμολογουμε με 1

13) συντελεστης καθαριοτητα στις οδους και στην περιοχη

Ως γνωστον στον γερακα και κατά τις βραδυνες ωρες λογω ελλειψης αποχετευτικου συστηματος ορισμενοι κατοικοι αδειαζουν τα υγρα αποβλητα των βοθρων τους στο πλησιεστερο στην οικια τους φρεατιο αποχετευσης ομβριων οποτε θα τον βαθμολογησουμε με 0,2

Θα μπορούσαμε να τον βαθμολογήσουμε και με 0 αλλά ο δήμος του Γερακά καταβάλλει υπερανθρώπινες προσπάθειες ώστε μόνιμως η αποκομιδή σκουπιδιών να γίνεται απροσκοπτα,κάθε πρωί και οι κεντρικές τουλάχιστον αρτηρίες να παραμένουν καθαρές

14)συντελεστής ποιότητα εισπνεομένου αερα

Ο Γερακάς ως αστική περιοχή,αρκετα κοντα στο κεντρο της Αθηνas,δεν θα μπορούσε να χαρακτηριζεται από την ακρα καθαροτητα του εισπνεομένου αερα του,αφενος μεν λογω της εγκυτητας στο αστικο κεντρο αφετερου δε λογω της υπαρξης πολλων ενεργων οδικων αρτηριων που τον διατρεχουν οποτε τον συντελεστη αυτόν τον βαθμολογουμε το πολύ με 0,3

15)συντελεστής εγκυτητα σε σταθμο του μετρο-στασεις μεσων μαζικης μεταφορας

Θα βαθολογήσουμε αυτόν τον συντελεστη με 0,3 καθως στον Γερακα δεν υπαρχει σταση μετρο,παρα ο πλησιεστερος σθμος βρισκεται σε ομορη περιοχή,ενώ τα αστικα λεωφορεια διατρεχουν μονον την λεωφορο Μαραθωνος

16)συντελεστής αποχετευση ομβριων και ακαθαρτων

Μονοσημαντα τον βαθμολογουμε με 0

17)συντελεστής επαρκεια σχολειων και κεντρων μορφωσης

Τον βαθμολογουμε με 1 καθως στον Γερακα υπαρχουν επαρκη σε πληθος σχολεια πρωτοβαθμιας και δευτεροβαθμιας εκπαιδευσης καθως και πολιτιστικα κεντρα

18)συντελεστής εγκυτητα σε νοσοκομεια

Τον βαθμολογούμε με 0,5 καθώς δεν υπάρχουν νοσοκομεία στην περιοχή όμως η εγγυητά σε νοσοκομεία άλλων περιοχών είναι άμεση και προφανής

19) συντελεστής κέντρα αθλητισμού

Στον Γερακά υπάρχουν πολλά κέντρα αθλητισμού όπως κολυμβητήρια, στάδια μπάσκετ και ποδοσφαίρου οπότε τον βαθμολογούμε με 1

20) συντελεστής εμπορικά κέντρα και παρκα-εντοπία αγορά

Τον συντελεστή τον βαθμολογούμε με 0,4 καθώς ο Γερακάς έχει εντοπία αγορά μικρής όμως κλίμακας καθώς επίσης και μικρής κλίμακας είναι τα εμπορικά κέντρα που έχουν αναπτυχθεί σε αυτόν

21) συντελεστής επαρκεία ακινήτων-μοναδικότητα

Τον συντελεστή τον βαθμολογούμε με 0,3 καθώς ο Γερακάς παρέχει πολλά και καλά ακόμα οικοπέδα, είναι κατά το ήμισυ ακτιστός επομένως η μοναδικότητα δεν έχει ακόμα έννοια καθώς δεν έχει ακόμα κορεστεί η περιοχή

22) συντελεστής εγκληματικότητα στην περιοχή

Τον βαθμολογούμε με 0,5 καθώς παρατηρούνται πολλά φαινόμενα και περιστατικά κλοπών στην περιοχή

23) συντελεστής θέαση και απόσταση από ησυχαστήρια-απόσταση από βαλτώδεις περιοχές

Ο συντελεστής αυτός θα βαθμολογηθεί με 1 καθώς επειδή επιλέξαμε προτύπο οικοπέδο, αυτό απέχει πολύ και δεν υπάρχει οπτική επαφή τόσο σε ησυχαστήρια όσο και σε βαλτώδεις

περιοχές οι οποίες παρεπιπτοντως απουσιάζουν στην περιοχή αυτή

24) συντελεστής τιτλοι ακινήτου

Προφανως τον βαθμολογουμε με 1

Αντικαθιστωντας την βαθμολογια των παραπανω συντελεστων εχουμε

$$C = (H = 0,85) = 1268,06 \text{ €/ τμ γης}$$

Κανοντας μια ερευνα αγορας στην καλυτερη περιοχή του γερακα που βρισκεται στα συνορα με το πατημα χαλανδριου 2 και κοντα στην δουκισης πλακεντιας, βρεθηκαν οικοπεδα που η τιμη τους κυμαινοταν από 1150 - 1300 €/τμ γης και όλα εως πεντακοσια τετραγωνικα μετρα με συντελεστη δομησης 0,8 καθως από τα πεντακοσια μετρα οικοπεδου και μετα ο συντελεστης δομησης είναι 0,6 μειωνεται δηλαδη

Από την ερευνα αυτή στην κτηματαγορα του γερακα προκυπτει πως με βαση τον μαθηματικο μας τυπο η προτεινομενη τιμη μας βρισκεται κατά ποσοστο, από την χαμηλοτερη εως την υψηλοτερη

τιμη πωλησης των οικοπεδων που είναι προτυπα και τα καλυτερα για την περιοχη του γερακα,μεταξυ -3% εως + 9,4%

Στην διεθνη βιβλιογραφια αναφερεται ρητα πως οι εκτιμητικες μεθοδοι πρεπει να διαφερουν μεταξυ τους αλλα και απο την γενικη πραγματικοτητα,το πολυ +-12,5%,οποτε βρισκομαστε εντος των ανεκτων οριων

Αν τωρα παιρναμε προς εξεταση ένα μεσο οικοπεδο στον γερακα και καναμε τον παραπτανω συλλογισμο και χρησιμοποιουσαμε τον παραπτανω μαθηματικο τυπο θα βρισκαμε πως η τιμη ενός μεσου οικοπεδου στον γερακα,δεν θα μπορουσε να ξεπερασει την τιμη των 845,7 €/τμ οικοπεδου

3.2

ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΜΕΘΟΔΟΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Βαση των προγραφθεντων ευκολα διαφαινεται πως κυρια προτεραιοτητα για την εκτιμηση ενός ακινητου συγκεντρωτικα,βελτιστο ρολο διαδραματιζει η οικοπεδικη αξια.Τουτο διοτι θα μπορουσε κανεις να θεωρησει το κτιριο ως παραγωγο προιον και όχι πρωτευον όπως το οικοπεδο

Στην διεθνη βιβλιογραφια εχουν απαντηθει πολυ σημαντικες μεθοδοι πανω στην εκτιμητικη διαδικασια σχετικα με ένα προιον εν προκειμενω ακινητο δλδ διαμερισμα,κατοικια εν γενει

Η πρώτη μέθοδος που συναντάμε είναι η μέθοδος DIRECT CAPITAL COMPARISON γνωστή ως DCC

Η μέθοδος αυτή γνωστή στον ελληνικό χώρο ως «απ ευθείας κεφαλαιακή σύγκριση» είναι άκρα συμβατή στην μέθοδο του real estate. Ένα πρόβλημα όμως που παρουσιάζει είναι πως χρειάζεται μια συλλογή από αστικοοικιστικές ιδιοκτησίες, συγκρίσιμες με το προς σύγκριση προϊόν μας

Εναλλακτικά η μέθοδος περιέχει α) την εισερχόμενη κεφαλαιοποίηση που αποτιμά την αξία χρησιμοποιώντας την παρούσα αξία ρευστότητας βασισμένη στα έσοδα ή έξοδα γενικευμένα στην ζωή ενός ακινήτου β) το κόστος που εκτιμά την περιουσία ως προϋπολογισμό σε συνδυασμό την συγκεντρωμένη εργασία-υλικά-εργαλεία και γ) υπολοίπη ή κατασκευαστική προσέγγιση η οποία προβλέπει την διαφορά υπολοίπου μεταξύ της μεταπωλητικής αξίας και των συνδυασμένων κοστολογίων δηλαδή αγοράς-διατήρησης και μεταπωλήσης ενός ακινήτου

Εναλλακτικά η μέθοδος απαιτεί την κατά ορολογία «αντιπαροχή χρηματικών περιόδων» σε διαφορές μεταξύ της προς εκτίμηση ακινήτης περιουσίας και την συγκρίσιμη περιουσία για τις οποίες εν τούτοις ο εκτιμητής μπορεί να χρησιμοποιήσει τις παρακάτω μεθόδους

Α) την μέθοδο της παλινδρομής, σύμφωνα με την οποία περιλαμβάνονται κάθε είδους τεχνικές για την μοντελοποίηση και ανάλυση πολλών μεταβλητών όταν η έμφαση δίδεται στην σχέση μεταξύ μιας εξαρτημένης μεταβλητής και ενός ή περισσότερων ανεξαρτητών μεταβλητών παρουσιάζοντας έτσι ένα μαθηματικό μοντέλο. Η μέθοδος αυτή επίσης χρησιμοποιείται για την πρόβλεψη

Β)η μεθοδος του τεχνητου νευρωτικου δικτυου οπου είναι ένα μαθηματικο μοντελο ειτε και υπολογιστικο που προσπαθει να προσομειωσει την δομη και τις οψεις ενός δικτυου πληροφοριων και αμεσα χρησιμοποιειται για την μοντελοποιηση συνθετων εκτιμητικων σχεσεων

Η δευτερη μεθοδος που συναντα κανεις στην διεθνη βιβλιογραφια είναι μια μεθοδος που αναπτυχθηκε από το APPRAISAL UNIVERSITY γνωστη και ως DP-DEA method η οποια χρησιμοποιει δεδομενα από μια βαση δεδομενων πχ τραπεζα δεδομενων ακινητης περιουσιας και έναν μαθηματικο αλγοριθμο ο οποιος αναλυομενος σε γραφικη παρασταση μας βρισκει την χρυση τομη μεταξυ της τιμης που προσδοκει η επιθυμει να επιτυχει ο πωλητης και της τιμης που επιθυμει η προσδοκει να επιτυχει ο αγοραστης

Οι παραγοντες που θα επηρρεασουν την ολη διαδικασια εκτιμησης είναι

Α)η εμβαδικη εκταση

Β)η τοποθεσια-θεση του ακινητου

Γ)οι θεσεις parking

Δ)ο εγκατεστημενος εξοπλισμος

Ε)η ποιότητα κατασκευης

Στ)η διατηρηση

Ζ)ο οροφος

Η)η απαξίωση

Θ)ο αριθμος των διαμερισματων ανα οροφο που εξυπηρετουνται από την ίδια κοινοχρηστη προσβαση

Επιπροσθετα απαντα κανεις και ολες τις παραπανω προγραφθεντες μεθοδους στις πρωτες κιολες σελιδες της εργασιας μας

3.3 ΝΕΑ ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η μεθοδος που θα αναπτυξουμε στην εργασια αυτή,συγκεκριμμενα για τις κατοικιες,εμπεριεχει παραπλησιες εννοιες και θεωρησεις με τις υπαρχουσες εκτιμητικες διαδικασιες ωστοσο διαφερεi τοσο στον τροπο εκτιμησης αρχικα της οικοπεδικης εκτασης ενώ ελαχιστα διαφερεi στην αξια του ανεγερθεντος κτιριου ως μεμονομενο προιον

Πιο συγκεκριμμενα,για να εκτιμησουμε την αξια ενός διαμερισματος ειτε μιας μονοκατοικιας,επικεντρωνομαστε αρχικα στην αξια του οικοπεδου εντος στο οποιο εχει ανεγερθει η μονοκατοικια η το διαμερισμα και επειτα εξεταζουμε μεμονωμενα το καθ εαυτου κτισμα

Ας εξετασουμε την αξια μιας μονοκατοικιας

Ας υποθεσουμε πως για μια συγκεκριμμενη μονοκατοικια εχουμε εξαγει την οικοπεδικη αξια με την μεθοδο μας εστω δε πως αυτή αντιστοιχει σε $\chi \text{ €}$

Η επομενη κινηση είναι να παρουμε τον πληρη φακελο της οικοδομικης αδειας από τον ιδιοκτητη και να εξετασουμε τα παρακατω,ουτως ώστε να εξαγουμε το κοστος κατασκευης

A)στατική μελέτη από την οποία θα μπορέσουμε να ογκομετρήσουμε τους χωματισμούς της εκσκαφής,τον ογκο του οπλισμένου σκυροδεματος που απαιτηθηκε για την κατασκευη της οικοδομης

B)τα αρχιτεκτονικα σχεδια στα οποια φαινονται ολες οι κατασκευαστικες λεπτομερειες της κατοικιας από όπου θα μπορέσουμε να εκτιμήσουμε ογκομετρικα και εμβαδομετρικα το πληθος των υλικων που χρησιμοποιηθηκαν για την ολοκληρωση της.Για παραδειγμα μπορουμε να υπολογισουμε το εμβαδον της οπτοπλινθοδομης,των επιχρισματων,των πλακιδιων και ξυλινων δαπεδων και σε γενικη βαση ολων των σταδιων και εργασιων που απαιτουνται για την ολοκληρωση της.Επειτα από την λεπτομερη αυτη εμβαδο ογκομετρηση των υλικων,θα ζητησουμε την βοηθεια ενός πολιτικου μηχανικου ο οποίος θα μας δωσει μια εικονα χρηματικη τοσο των υλικων ανα τετραγωνικο η κυβικο μετρο οσο και την χρηματικη αξια της εργασιας που απαιτηθηκε από τα συνεργεια σε αντιστοιχια εργασιας για να την ολοκληρωσουν ώστε να μπορέσουμε με ακριβεια να εκτιμήσουμε σε σημερινες τιμες το κοστος της κατασκευης

Σε μια κατοικια από οπλισμενο σκυροδεμα,απαιτουνται οι παρακατω εργασιες

1)οικοδομικη αδεια,της οποιας η χρηματικη αξια προκυπτει από το τεχνικο επιμελητηριο ελλαδος

2)εκσκαφη,η οποια χρηματικα υπολογιζεται από τον ογκο των χωματισμων της εκσκαφης επι την τιμη που θα μας ορισει ο μηχανικος

3)οικοδομικός σκελετός ο οποίος υπολογίζεται από τον όγκο του οπλισμένου σκυροδέματος επί την τιμή του οριζόμενης από τον μηχανικό

4)περιτοιχησεις όπου υπολογίζονται ομοια με τον οικοδομικό σκελετό

5)θερμομονωση,6)υδρομονωση,7)θεμελιακη γειωση,8)οπτοπλινθοδομη 9)θερμομονωση τοιχων 10)υδραυλικες εργασιες 11.ηλεκτρολογικες εργασιες 12.κασες εσωτερικες και αλουμινοκασες 13.επιχρισματα 14.μαρμαροποδιες και κατωφλια 15.θερμανση.16υποστρωματα και πλακιδια.17.αλουμινια η κουφωματα 18.ελαιοχρωματισμοι 19.εσωπορτες και εξωπορτες 20.κουζινες και ντουλαπες 21.καγκελα 22.ξυλινα δαπεδα 23.ασανσερ αν υπαρχει 24.επενδυσεις εσωτερικων και εξωτερικων κλιμακων 25.ειδη υγιεινης 26.θερμομεικτες 27.συναγερμος 28.πετροεπενδυσεις 29.πριζες 30.κουπαστες 31.τζακια 32.κεραμιδια 33.ηλεκτροδοτηση ακινητου 34.λοιπες εργασιες 35.ενσημα που εχουν πληρωθει τουλαχιστον βασει οικοδομικης αδειας.

Ένας μηχανικός έχοντας κάνει τις απαραίτητες από τα σχέδια επιμετρήσεις μπορεί να υπολογίσει από τα παραπάνω το τιμήμα του κόστους κατασκευής με μια θεμιτή αποκλίση +-5%

Από το διαγράμμα καλυψής μπορεί να υπολογίσει τα τετραγωνικά της οικοδομικής αδείας και τα τετραγωνικά των λοιπών βοηθητικών χώρων δηλαδή τα υπογεία, τις αποληξίες κλιμακοστασίου και ασανσερ και τους ημιυπαιθριούς χώρους

Αφού εξαγάγουμε το συνολικό κόστος της οικίας, ως κτίσμα και μόνον, εστω Υ, το πολλαπλασιάζουμε επί 20% για να εξαγάγουμε

το εργολαβικό κέρδος εστω Z, όπου σαν ποσοστό είναι θεμιτό κατά τα προτυπα του επιχειρηματικού οφέλους

Συνοψίζοντας, έχουμε X το κόστος του οικοπέδου, Z το εργολαβικό-επιχειρηματικό κέρδος και Y το κόστος κατασκευής

Αρα το συνολικό τιμήμα-προτεινόμενη τιμή εκτίμησης της κατοικίας είναι $C=X+Y+Z$

Στην περίπτωση όπου παρατηρηθεί υπερβασή του συντελεστού δομής ητοι κλεισιμο ημιυπαιθριων χωρων ειτε αλλαγη χρησης του υπογειου η των υπογειων σε χρηση κυριας κατοικιας, ο εκτιμητης οφειλει και πρεπει να μην λαβει υποψη την οικονομικη διαφορα που κατεβαλλε ο πωλητης για την παραπανω μετατροπη και αλλαγη χρησης παρα να τα υπολογισει μονον ως εχει η οικοδομικη αδεια καθως ελοχευει ο κινδυνος για τον υποψηφιο αγοραστη, του πολεοδομικου δικαιου και αρα και του αστικου-κρατικου δικαιου που όλα αυτά μεταφραζονται χρηματικά προς αυτόν σε προστίμα ανεγερσης και διατηρησης των παρανομων

Το φαινόμενο της αλλαγής χρήσης των ημιυπαιθριων και των υπογειων στην ελλαδα εχει λαβει τεραστιες διαστασεις και το κρατος διαμεσω φορων προσπαθει να το εξαλειψει αφενος μεν για τις ηδη υπαρχουσες οικιες με επιβολη τελους τακτοποιησης για τα σαραντα επομενα χρονια ενώ για τις προς ανεγερση οικοδομες αφενος με ελαχιστοποιηση διαστασεων ημιυπαιθριων ώστε να μην μπορούν να μετατραπουν σε χωρους κυριας κατοικιας ενώ για τις υπολοιπες αυθαιρεσιες εικαζεται πως πλεον η ηλεκτροδοτηση των ακινητων θα επιτυγχανεται επειτα από εγγραφη εκθεση μηχανικων του κρατικου μηχανισμου που θα κανουν αυτοψια στο εν λογω ακινητο και εφοσον αυτό ευρισκεται στα προτυπα που επιβαλλει η

οικοδομική του άδεια, τότε και μόνον τότε θα μπορεί να ηλεκτροδοτηθεί

Στην περίπτωση των διαμερισμάτων κατά ομοιο ακριβώς τρόπο θα εξαγεται το χρηματικό αντίτιμο ενός διαμερισματος με την μονη διαφορά ότι στην εκτιμητική διαδικασία θα προσαυξησουμε τον κάθε οροφο κατά 10% ως πιο ακριβο από τον προηγουμενο οροφο δλδ ο πρωτος για παραδειγμα οροφος είναι 5% ακριβοτερος από το ισογειο και 5% φθηνότερος από τον δευτερο οροφο κοκ ενώ το ισογειο θα αποτελει και την τιμη εκκινησης ανα τετραγωνικο μετρο η οποια εξηχθη από τον παραπανω τυπο

Επισης θεωρειται δεδομενο πως καθενα διαμερισμα εχει και θεση σταθμευσης ενώ παραλληλα η πολυκατοικια εχει περισσεια θεσεων σταθμευσης ουτως ώστε ο αγοραστης να μπορεί να αγορασει ακομα μια θεση για το δευτερο αυτοκινητο που εχει η οικογενεια του

Για τα διαμερισματα, η αξια οικοπεδου που αναλογει σε αυτά προκυπτει από την συνολικη αξια του ολου οικοπεδου επι το ποσοστο ιδιοκτησιας που εχει κάθε διαμερισμα βασει του διαγραμματος καλυψης της οικοδομικης αδειας

Στην αντιθετη περιπτωση οπου δεν υπαρχουν ανα διαμερισμα θεσεις παρκινγκ μειωνεται η αρχικη αξια του διαμερισματος τουλαχιστον κατά 15%

Τα παραπανω όπως ευκολα διακρινει κανεις αφορουν νεοδητες οικοδομες και διαμερισματα

Στην περιπτωση παλαιότερων κτιριων, μόνον κάποιος ειδικος θα μπορούσε να βρει το ποσοστο απαξίωσης του διαμερισματος ως

κατασκευή και μόνον αφού το οικοπέδο έχει διαχρονική και συγκεκριμένη αξία ανά το πέρασ του οικονομικού χρόνου. Πάντως μια πολύ καλή προσέγγιση του ποσοστού απαξίωσης ενός κτιρίου προγενεστερών ετών δίδεται στη ελληνική βιβλιογραφία από το βιβλίο με τίτλο <<ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΥΤΩΝ>> του συγγραφέα ΠΕΤΡΟΥ ΚΙΟΧΟΥ (2007) όπου το ποσοστό απαξίωσης είναι $(1-0,02)^x$ όπου x η χρονική παροδος από την ανεγερση του κτιρίου εως την χρονική περίοδο που εκτιμούμε το ακίνητο, σε σχέση με το κόστος κατασκευής του υφισταμένου κτιρίου ως νεοανεγερθέν, χρησιμοποιώντας δε την μέθοδο της αντικατάστασης

3.4 ΔΕΥΤΕΡΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

Για να μπορέσουμε να πιστοποιήσουμε αν η μέθοδος μας μπορεί να προσεγγίσει εκτιμητικά τις σημερινές τιμές πώλησης των διαμερισμάτων ας πάρουμε για παράδειγμα ένα διαμέρισμα στον γέρακα σε ένα μέσο οικοπέδο όπου έχουμε υπολογίσει την αξία του σε προηγούμενες σελίδες η οποία είναι 847,5 €/τμ οικοπέδου, με $s=0,8$

Αρα κατά αναλογία στον συντελεστή καθαρού διαμερισματος είναι $847,5 / 0,8 = 1060$ €/τμ διαμερισματος

Επίσης οι κατασκευαστές και εργολάβοι υποστηρίζουν πως το κόστος κατασκευής ενός μέσου διαμερισματος είναι 1300 €/τμ

Με βάση τον τύπο μας έχουμε

$$X = 1060 \text{ €/τμ}$$

$$Z = 1300 \times 20\% = 260 \text{ €/τμ}$$

$Y=1300\text{€}/\text{τμ}$

Αρα $C=1060 +260 +1300=2620 \text{€}/\text{τμ}$

Σε μια έρευνα αγοράς που διενεργήθηκε, παρατηρήθηκε πως τα διαμερίσματα στα μέσα οικοπεδα του γερακά κυμαίνονται στο εύρος στην τιμή των 2650-2780 €/τμ άρα έχουμε μια αποκλίση της τάξης του 1,1 - 6 % μεταξύ της μεθόδου μας και της αξίας που αποτιμώνται σήμερα τα διαμερίσματα

Η διεθνής βιβλιογραφία επιτρέπει μια αποκλίση το πολύ 12,5% μεταξύ των μεθόδων άρα βρίσκομαστε στα ανεκτά όρια

Με βάση το ίδιο σκεπτικό θα μπορούσαμε να εκτιμήσουμε οιοδήποτε ακίνητο-οικοδομοτεχνικό έργο εστω και αν ήταν προκατασκευασμένο ή συμμικτή κατασκευή ή οποιαδήποτε άλλη κατασκευή, ακολουθώντας τον ίδιο αλγόριθμο με τα αναλογικά στάδια που παρεμβαλλονται για την οικοδομική ανέγερση χωρίς να ξεχάναμε τον σημαντικότερο παράγοντα που είναι η οικοπεδική έκταση

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από τα παραπάνω παραδείγματα μελέτης διαπιστώνουμε εύκολα πως η νέα μεθοδολογία που δημιουργήσαμε δεν έχει μεγάλες αποκλίσεις όσον αφορά τα αποτελέσματα της από την πραγματικότητα της ελληνικής αγοράς ενώ παράλληλα ποσοτικοποιεί κατευθείαν τα μεγέθη

Επίσης ένα σημαντικό πλεονέκτημα που την χαρακτηρίζει είναι πως μπορούμε διαμέσω αυτής να προβλέψουμε την αξία που θα

αγγιξει ένα ακινητο στο μελλον,σε μια περιοχη,αφου εφοσον αλλαζοντας κατά προβλεψη τους συντελεστες, μπορούμε να υπολογισουμε την αξια που θα εχει μια περιοχη η ένα οικοπεδο πχ εάν σε μια περιοχη αναπτυσσομενη διαμορφωθουν δρομοι-αγορες-σχολεια κτλ,οι συντελεστες βαρυτητας στον μαθηματικο μας τυπο θα προσεγγισουν την μοναδα και αρα θα εχουμε μεγαλυτερη αξια.Ομως σαν αποδειξη του ποσο ρεαλιστικη απεικονιση παρουσιαζει η μεθοδος μας,ορισμενα στοιχεια μιας περιοχης δεν προκειται ποτε να αλλαξουν όπως για παραδειγμα η θεα θαλασσα,η ποιότητα εισπνεομενου αερα,κ.ο.κ, αρα μας επιτρεπει να προβλεψουμε την μεγαυστη κατά χαρακτηρα αξια που θα αποκτησει μια περιοχη και γιατι όχι μας ανοιγει και οριζοντες να μπορούμε να διαμορφωσουμε κατά το μεγαυστο δυνατο μια περιοχη ώστε να ταυτιστει με την προτυπη περιοχη μας που είναι η Βουλιαγμενη και αρα να μεγαυστοποιηθουν τα οικονομικα αποτελεσματα.

Σε αυτό το σημειο πρεπει να αναφερουμε το γεγονος ότι για να λειτουργησει σωστα το μοντελο της εκτιμητικης μεθοδου μας,θα πρεπει ο εκτιμητης να διενεργει αυτοψια στην περιοχη και στο οικοπεδο το οποιο καλειται να εκτιμησει,ενώ παραλληλα θα πρεπει να εχει κριση ακριβοδικαιη και ρεαλιστικη.Ιδιως για την εκτιμηση των κτιριων θα πρεπει ο εκτιμητης να είναι πολιτικος μηχανικος ή αρχιτεκτονας λογω του γνωστικου υποβαθρου που του παρεχει η επιστημη που υπηρετει

ΚΕΦ 4. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ

Στις παρακατω σελιδες θα παραθεσουμε ορισμενες προτασεις που στοιχειοθετουν σκεψεις συσχετισμου και λειτουργικότητας της

εργασίας μας και συνεπώς της νέας μεθόδου εκτίμησης αξίας ακινήτων με την ελληνική πραγματικότητα και τον χώρο του real estate στην χώρα μας, καθώς και επίσης προτάσεις ανάπτυξης του αλγορίθμου που αναπτύξαμε, για περαιτέρω έρευνα, ώστε να δούμε και να διερευνήσουμε το εύρος των δραστηριοτήτων σε επίπεδο κτηματαγοράς που θα μπορούσε να καλυφεί η εργασία μας

4.1 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΕΡΕΥΝΑ

Στην παρούσα εργασία αναπτύξαμε έναν αλγόριθμο εκτίμησης οικιστικών ακινήτων. Ωστόσο θα μπορούσε να επεκταθεί και στα υπολοίπα μοντέλα ακινήτων που είναι τα εμπορικά κέντρα και καταστήματα-γραφεία, εκτός σχεδίου ακίνητα, βιομηχανικά ακίνητα, αγροτικά ακίνητα και ακίνητα για ειδικό σκοπό

Σε αυτό το σημείο πρέπει να αλληλοσχετίσουμε την μέθοδο μας ιδίως με τα εκτός σχεδίου ακίνητα διότι μελετώντας μια εκτός σχεδίου περιοχή ως προς το πώς θα διαμορφωθεί όταν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως είτε ακόμα καλύτερα αν αναπτύξουμε μια εκτός σχεδίου περιοχή κανοντας πράξη εφαρμογής σε αυτήν όπως ορίζει ο νόμος ότι σε ενιαία περιοχή εκτός σχεδίου και εφόσον είναι εντός ΓΠΣ-ΣΚΟΠ δύναται να ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως εάν η έκτασή της είναι μεγαλύτερη από διακόσια στρέμματα, και επομένως να εξαγάγουμε την εμπορική της αξία όταν αυτή θα ενταχθεί στο σχέδιο άρα γιατί όχι να γνωρίζουμε ως αποτοκο την αξία της στην παρούσα φάση ως μοντέλο επένδυσης και ανάπτυξης real estate

4.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΥΣΧΕΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΜΕ ΤΟΝ ΕΛΛΑΔΙΚΟ ΧΩΡΟ

Όπως με τροπο σαφή το πανεπιστήμιο APPRAISAL πιστοποιεί την σημαντικότητα ύπαρξης μιας τραπεζας δεδομένων σχετικά με τα ακίνητα, πιστεύεται πως στον ελληνικό χώρο κάτι τέτοιο θα ήταν πολύ σημαντικό για πολλούς λόγους

Ο πρώτος και κρίσιμος λόγος είναι πως με την τραπεζα δεδομένων ο κρατικός μηχανισμός θα επαναπροσδιορίσει τις αντικειμενικές αξίες σε βαθμό όπου η αντικειμενικές αξίες θα ταυτίζονται με τις εμπορικές αξίες, χρησιμοποιώντας ως εκτιμητική μέθοδο, την νέα μας μέθοδο, ώστε να μπορεί να ελεγξει φορολογικά τις αγοραπωλησίες ενώ παράλληλα να μπορεί να προσελκύσει κεφάλαια από το εξωτερικό καθώς η ύπαρξη δεδομένων θεμελιώνει και την σοβαρότητα ενός οργανισμού άρα και ο εκαστοτε εξωτερικός επενδυτής θα μπορεί με την σειρά του να αξιολογήσει τα δεδομένα και να χαραξει το δικό του business plan

Επίσης σημαντικό ρόλο θα μπορούσε να διαδραματίσει και στην απαλλοτρίωση ακινήτων με σκοπό τα κρατικά έργα, χωρίς να θιγεται η περιουσία οιαδήποτε ιδιοκτήτη φαινόμενο που παρατηρείται στην χώρα μας πχ απαλλοτριώσεις στον χώρο του ιπποδρόμου στο Μαρκοπούλο Αττικής όπου ακόμα στα δικαστήρια εκκρεμούν πολλές υποθέσεις σχετικά με τις απαλλοτριώσεις σε ιδιοκτήτες του δήμου μαρκοπούλου

Ο συνδυασμός της μεθόδου μας με την τραπεζα δεδομένων θα μπορούσε εν γένει να επαναπροσδιορίσει τον τρόπο φορολόγησης των ακινήτων στην Ελλάδα. Μια σκέψη πάντως είναι πως θα πρέπει οι αντικειμενικές αξίες να ταυτιστούν με τις εμπορικές αξίες και αναλόγα να υποδιπλασιαστεί ο φορολογικός συντελεστής. Επίσης στο τραπεζικό σύστημα, η μέθοδος μας θα

μπορούσε να αποτελέσει ένα πολύ χρήσιμο εργαλείο κατά την εκτιμητική διαδικασία εμπορικής αξίας ακινήτων προς έκδοση δανείου στους υποψηφίους αγοραστές

Επίσης με την μέθοδο μας θα μπορούσε να εκτιμηθεί με τρόπο ρεαλιστικό και ακριβοδικαίο η κρατική ακίνητη περιουσία και να βρεθούν τρόποι ανάπτυξης και εκμεταλλεύσης της τόσο υπό μορφή επένδυσης όσο και ως χώρο ανάπτυξης real estate από ενδοχωρείους και εξωτερικούς επενδυτές ώστε να βοηθηθεί η οικονομική δυσχαιρεία της κρατικής μηχανής, η οποία την διέπει εδώ και δύο περίπου χρόνια. Ωστόσο στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί η ύπαρξη του κρατικού οργανισμού ΚΕΔ ο οποίος έχει ως σκοπό την ανάπτυξη και εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας του κράτους. Μια ενδιαφέρουσα πρόταση θα ήταν τα δημοσία έργα να πραγματοποιούνται από τις ιδιωτικές εταιρείες υπό την έννοια της παροχής – αντιπαροχής και πιο συγκεκριμένα οι ιδιωτικές εταιρείες αντί να πληρώνονται από το ελληνικό κράτος δια την υλοποίηση του δημοσίου έργου που επιτελέσαν, σε χρήμα, το κράτος σε αντικρυσμό, να τους παρέχει ακίνητα κρατικά σε αξία ισοποση της συμφωνηθείσας με τις εταιρείες, εργολαβική-επιχειρηματική αμοιβή για το δημοσιο έργο. Επειδή όμως αυτή η πρόταση είναι σοβαρή καθώς τα μεγέθη τα χρηματικά είναι μεγάλα, η ύπαρξη εκτιμητών της ακίνητης περιουσίας του κράτους και η σοβαρότητα της ολης αυτής διαδικασίας, προαπαιτεί την εξειδίκευση των εκτιμητών και την ακριβέστατη οικονομική προσέγγιση των κρατικών ακινήτων

Τέλος ο προφανέστερος τρόπος συχετισμού της μεθόδου μας με την ελληνική πραγματικότητα είναι πως η ιδιωτική ακίνητη περιουσία θα μπορεί να εκτιμηθεί χρηματικά σε συνδυασμό με τον

μαθηματικο τυπο που εξαγαγαμε,με τροπο ακριβοδικαιο και ρεαλιστικο ωστε να παψει πλεον να υφισταται η παρατηρουμενη στις μερες μας υπερκοστολογηση των ακινητων που οδηγησε στο ναδηρ την οικοδομικη δραστηριοτητα και στο ληθαργο τις αγοραπωλησιες ακινητων.Οι συνεπειες της απραξιας στον οικοδομικο χωρο και στην κτηματαγορα είναι τραγικες τοσο για τον κρατικο μηχανισμο οσο και για τους πολιτες και επιχειρηματιες της χωρας μας.Οι μεσιτες δε, θα μπορούσαν να χρησιμοποιησουν την μεθοδο μας κατά την εκτιμηση ακινητης περιουσιας,σε βαθμο ωστε,η αποτιμηση της ακινητης περιουσιας των πελατων τους ειτε η αξιολογηση της για τους υποψηφιους αγοραστες να πραγματοποιειται πανω σε μαθηματικες βασεις και όχι μονον στην συγκριτικη μεθοδο που χρησιμοποιουν κατά κορον.

Θα πρεπει να παρουμε στα σοβαρα την σημαντικοτητα της υπαρξης της εγχωριας βιομηχανιας μας που ονομαζεται κτηματαγορα,αγοραπωλησια ακινητων και εν γενει οικοδομικος κλαδος,να την θεμελιωσουμε πανω σε υγιες και ισχυρο υποβαθρο ωστε να αναπτυχθουμε ως κρατος καθως και ως ιδιοκτητες ακινητης περιουσιας,στον μεγαστο βαθμο

Ας εχουμε στο μυαλο μας το γεγονος ότι ιδιως για την ελλαδα αλλα και για τους πολιτες αυτης της χωρας,η εννοια της κτησης γης και ακινητων είναι βαθεια ριζωμενη μεσα μας από αρχαιοτατων χρονων και πρεπει να αντιμετωπισουμε το θεμα της εκτιμητικης διαδικασιας αλλα και της αναπτυξης της γης παρα πολυ σοβαρα,για ένα καλυτερο μελλον ανθισης και ευμαρειας για ολους μας και κυριως για τις επερχομενες γενεες

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Α.ΕΛΛΗΝΙΚΗ

ΚΙΟΧΟΣ ΠΕΤΡΟΣ, 2007, ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΜΕΘΟΔΟΙ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΥΤΩΝ, ΑΘΗΝΑ

ΖΕΝΤΕΛΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ, 2001, REAL ESTATE, ΑΘΗΝΑ

ΖΕΝΤΕΛΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ, 1988, ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΑΘΗΝΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΗΣ, 2007, ΕΥΡΩΠΑΙΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΑΘΗΝΑ

ΠΟΛΥΔΩΡΙΔΗΣ Ν., 1985, Η ΑΞΙΑ ΤΗΣ ΓΗΣ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΧΩΡΟ, ΑΘΗΝΑ

ΣΕΜΨΗ – ΡΑΙΔΟΥ Ε., ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ, 1984

ΜΙΧΑΗΛ Γ., ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΞΙΕΣ ΓΗΣ, 1984

Β.ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

RATTERMANN MARK, 2004, THE APPRAISAL OF REAL ESTATE, CHICAGO, USA

MARCOS PEREIRA ESTELLITA LINS, LUIZ FERNANDO DE LYRA NOVAES, LUIZ FERNANDO LOUREIRO LEGEY, 2005, REAL ESTATE APPRAISAL: A DOYBLE PERSPECTIVE DATA ENVELOPMENTO ANALYSIS APPROACH

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΝΟΜΟΣ 3843 / 2010



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
& ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων και
Τρικάλων 36

Ταχ. Κώδικας : 11526

Τηλ 2106451698

2106453961

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

5

Αθήνα, 03/05/2010

Αρ.πρωτ .17879

Προς

Αποδέκτες Πολεοδομικών Εγκυκλίων

Θέμα Εφαρμογή του Β΄ Κεφαλαίου του Ν.3843/10 (ΦΕΚ
62/Α/28/4/2010)

Με το Ν.3843/10 και συγκεκριμένα το Β κεφάλαιο άρθρα 5 έως 10
επιχειρείται η

αντιμετώπιση του «φαινομένου» της μετατροπής των ημιυπαίθριων
χώρων, υπογείων

και άλλων χώρων σε χώρους κύριας χρήσης, καθώς και της προσθήκης
χώρων εντός

του όγκου των κτιρίων, και η αποκατάσταση της περιβαλλοντικής
βλάβης που έχει

επιφέρει η αντίστοιχη αύξηση της δόμησης στις περιοχές όπου
βρίσκονται τα ακίνητα

αυτά.

Με τις διατάξεις αυτές αντιμετωπίζονται μόνο χώροι που έχουν προκύψει από υπερβάσεις δόμησης και αλλαγή χρήσης μέσα στο περίγραμμα του εγκεκριμένου όγκου νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, δηλαδή ημιυπαίθριοι χώροι, πατάρια, σοφίτες, pilotis, υπόγειοι χώροι, χώροι ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, χώροι – αίθουσες κοινωνικών εκδηλώσεων κλπ) και δεν ρυθμίζεται καμία παράβαση έξω από τον όγκο αυτό, όπως δώματα, κλεισμένα μπαλκόνια, πέργκολες κλπ (τα οποία βρίσκονται εκτός του ιδεατού στερεού και του νομίμου ύψους του κτιρίου) ούτε η μετατροπή των παραπάνω χώρων σε χρήση απαγορευόμενη στην περιοχή των ακινήτων.

Οι πόροι που θα συγκεντρωθούν από την εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων θα διατεθούν για την αποκατάσταση και περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών από τις οποίες θα προέλθουν οι πόροι.

Άρθρο 5 - Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσεως.

Παρ. 1α Δικαίωμα υπαγωγής στη ρύθμιση αυτή έχουν οι χώροι που η άδεια τους εκδόθηκε η αναθεωρήθηκε μέχρι τις 2.7.2009 και όχι οι χώροι που δημιουργούνται μετά την ημερομηνία αυτή με έκδοση Οικοδομικής Άδειας ή αναθεώρηση.

Μεταγενέστερη αναθεώρηση που δεν επηρεάζει τον ρυθμιζόμενο χώρο (πχ. αναθεώρηση για αλλαγή επιβλέποντα, παράταση ισχύος της άδειας κλπ) δεν απαγορεύει την υπαγωγή του στη ρύθμιση.

Εγκεκριμένος κτιριακός όγκος είναι το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια από το δάπεδο του υπογείου μέχρι το δώμα ή την στέγη. Σε αυτόν συμπεριλαμβάνονται τα υπόγεια, η pilotis, οι αρχιτεκτονικές προεξοχές, τα

2

πατάρια, ο χώρος κάτω από την στέγη (σοφίτα), οι ημιυπαίθριοι χώροι, ο μηχανολογικός όροφος, η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων. Δεν περιλαμβάνονται

κλεισμένα μπαλκόνια, κλεισμένες – στεγασμένες εγκαταστάσεις
στήριξης φυτών
(πέργκολες), κατασκευές στο δώμα, στην πρασιά κλπ.
Δεν υπάγονται στη ρύθμιση αυτή χώροι που έχουν ανεγερθεί καθ’
υπέρβαση
του κατά τα παραπάνω κελύφους της Οικοδομικής Άδειας.
Προϋπόθεση για τη διατήρηση της χρήσης των παραπάνω χώρων είναι
να
επιτρέπεται η χρήση αυτή από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της
περιοχής του
ακινήτου.
Εάν το κτίριο παύσει να υφίσταται (σεισμός, κατεδάφιση, κλπ) πριν την
παρέλευση της 40ετίας παύει αυτοδικαίως και το δικαίωμα διατήρησης
του
ρυθμιζόμενου χώρου.
Εάν στην Πολεοδομική Υπηρεσία δεν ανευρίσκεται ο φάκελος
Οικοδομικής
Άδειας (απώλεια, καταστροφή κλπ.) για το προς ρύθμιση ακίνητο τότε
ακολουθείται
η καθιερωμένη διαδικασία για τα προ 1955 ακίνητα ή η ανασύσταση του
φακέλου
για τα νεώτερα.
Παρ. 1β. Δεν υπάγονται στη ρύθμιση, όπως ρητά ορίζεται οι περιοχές
εκτός σχεδίου
που τυγχάνουν ιδιαίτερης προστασίας, αν και στις περιοχές αυτές κατά
κανόνα δεν
επιτρέπεται η δόμηση, θα μπορούσε πάντως να βρίσκονται κτίσματα με
οικοδομική
άδεια που εκδόθηκε πριν από την κήρυξη προστασίας της περιοχής.
Επίσης δεν
υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε
αρχαία η
νεώτερα μνημεία κηρυγμένα με το Ν.3028/02. Σε περίπτωση υποβολής
αίτησης για
χώρο που βρίσκεται σε διατηρητέο κτίριο κηρυγμένο από το ΥΠΕΚΑ
απαιτείται,
επιπλέον των δικαιολογητικών της παραγράφου 2, και η υποβολή της
πράξης
κήρυξης και γνώμη του αρμόδιου τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών
της
Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ.
Παρ. 2. Το φάκελο για την ρύθμιση υποβάλει στην υπηρεσία ο κύριος
του ακινήτου

(ο έχων την ψιλή κυριότητα), ή εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπός του. Στην εξουσιοδότηση απαιτείται η βεβαίωση του γνήσιου της υπογραφής (από ΚΕΠ ή ΑΤ)

και στην περίπτωση ευρισκομένου εκτός της επικράτειας από την τοπική προξενική αρχή της Ελλάδος. Στην περίπτωση συγκυριότητας για το ίδιο αυτοτελές ακίνητο η αίτηση υποβάλλεται και προσυπογράφεται από όλους τους συνιδιοκτήτες και

εξουσιοδοτείται ένας εξ' αυτών (ή και τρίτο πρόσωπο πχ.ο μηχανικός) να

διεκπεραιώσει την ρύθμιση.

Για την παραλαβή του φακέλου απαιτείται η αίτηση του κυρίου του ακινήτου

ή εξουσιοδοτημένου εκπροσώπου του, όπου θα τίθενται οι σφραγίδες εξέλιξης της

ρύθμισης και αντίγραφο της οποίας θα δίδεται στον ενδιαφερόμενο. Στο πίσω μέρος

της αίτησης υπάρχει φύλλο καταγραφής των ελλείψεων, ώστε να λαμβάνει άμεση

γνώση των παρατηρήσεων, ενυπογράφως (**Υπόδειγμα 1**), ο πολίτης.

Την αίτηση συνοδεύει : α. Υπεύθυνη δήλωση του Ιδιοκτήτη (**Υπόδειγμα 3**)

και β. τεχνική έκθεση μηχανικού (**Υπόδειγμα 4**). Την έκθεση συνοδεύει υποχρεωτικά στοιχεία της Οικοδομικής Άδειας και συγκεκριμένα αντίγραφο

στελέχους, τοπογραφικού διαγράμματος και κάτοψης του ορόφου επί της οποίας

σημειώνεται η θέση και το καθαρό εμβαδόν του χώρου του οποίου

ζητείται η

διατήρηση .

Σε περίπτωση που σε αυτοτελή ιδιοκτησία ρυθμίζονται περισσότεροι του ενός χώροι τότε εάν αυτοί είναι της ίδιας κατηγορίας απαιτείται ένα (1)

παράβολο για

3

όλους, άλλως απαιτείται ξεχωριστό παράβολο για κάθε κατηγορία

(πχ.250 € για το

σύνολο των ημιυπαιθρίων χώρων και 350 € για το σύνολο των άλλων

χώρων. Εάν

δεν συνοδεύουν την αίτηση τα παραπάνω παράβολα, η αίτηση δεν

παραλαμβάνεται

και επιστρέφεται χωρίς να πρωτοκολληθεί στον ενδιαφερόμενο. Με την κατάθεση

της αίτησης, των παραβόλων και της υπεύθυνης δήλωσης (Ν.1599/86) του ιδιοκτήτη παραλαμβάνεται η αίτηση και αντίγραφό της παραδίδεται σφραγισμένο στον

ενδιαφερόμενο **(σφραγίδα καταχώρησης - Υπόδειγμα 8)**

Παρ. 3. Η αίτηση και τα δικαιολογητικά υποβάλλονται στην Πολεοδομική Υπηρεσία

ταχυδρομικά με σφραγίδα ταχυδρομείου (ή άλλου φορέα διακίνησης αλληλογραφίας)

μέχρι την 28/10/2010 (6 μήνες), ή μέχρι την 28/12/2010 αυτοπροσώπως από τον

ενδιαφερόμενο **(σφραγίδα καταχώρησης - Υπόδειγμα 8)**. Ο έλεγχος πληρότητας

γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και πιθανές ελλείψεις

σημειώνονται στην

ανάλογη θέση στο πίσω μέρος της αίτησης (στην περίπτωση συστημένης επιστολής

σε διάστημα 30 ημερών. Ο ενδιαφερόμενος λαμβάνει άμεσα γνώση προσυπογράφοντας στην αντίστοιχη θέση. Σε κάθε περίπτωση ο ενδιαφερόμενος

έχει προθεσμία 15 ημερών για την προσκόμιση των ελλείψεων (με την επιφύλαξη της

επόμενης παραγράφου 4), οπότε και βεβαιώνεται η πληρότητα με την ανάλογη

σφραγίδα στην αίτηση **(σφραγίδα πληρότητας - Υπόδειγμα 8)**.

Παρ. 4. Εάν δεν τηρηθούν οι καθορισμένες προθεσμίες (ελέγχου πληρότητας και

υπολογισμού του προστίμου) η παράταση αυτών γίνεται με αιτιολογημένη πράξη

του προϊσταμένου της πολεοδομικής υπηρεσίας. Εξετάζεται παράλληλα η αναγκαιότητα εφαρμογής των άρθρων 107 – 109 του Ν. 3528/2007 (ΦΕΚ 26 Α).

Παρ. 5. Η εξέλιξη της διαδικασίας γίνεται με ενημέρωση του «ειδικού ηλεκτρονικού

αρχείου» ή του «ειδικού βιβλίου» (στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ, παράλληλα με τις

υπόλοιπες πληροφορίες βρίσκεται αναρτημένο και λογιστικό φύλλο EXCEL με

υπόδειγμα ηλεκτρονικού αρχείου προς χρήση). Αντίγραφο του ηλεκτρονικού αρχείου

θα αποσταλεί μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση

www.ypeka.gr του ΥΠΕΚΑ. Οι δηλώσεις δεν καταχωρίζονται στο γενικό

πρωτόκολλο της υπηρεσίας αλλά σε ειδικό βιβλίο (**υπόδειγμα 5**) ή σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο (**Υπόδειγμα 6**)

Παρ. 6. Με την διαπίστωση της πληρότητας, η πολεοδομική υπηρεσία με οίκοθεν διαδικασία θα πρέπει να ενημερώσει τις συναρμόδιες υπηρεσίες (ΔΟΥ, ΙΚΑ, έλεγχο κατασκευών, κλπ) για την αναστολή επιβολής των προστίμων και των κυρώσεων, τόσο για τους ιδιοκτήτες των ρυθμιζόμενων χώρων, όσο και άλλων εμπλεκόμενων πολιτών (πχ. ιδιοκτήτες άλλης αυτοτελούς ιδιοκτησίας στο ίδιο ακίνητο, κατασκευαστές για την αποπεράτωση χώρων στο ίδιο ακίνητο, άδεια λειτουργίας ιδιοκτησίας στο ίδιο ακίνητο). Εξυπακούεται ότι για άλλες διαπιστωμένες παραβάσεις που δεν ρυθμίζονται με τον Ν.3843/2010 εξακολουθούν να επιβάλλονται πρόστιμα και κυρώσεις. Η σύνδεση με τους οργανισμούς κοινής ωφέλειας μπορεί να γίνει με την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης, με συμπλήρωση στη σφραγίδα ηλεκτροδότησης του Ν.1512/85 ότι «ο χώρος.....ρυθμίστηκε με τη διαδικασία του Ν.3843/2010»

4

Άρθρο 6 – Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος.

Παρ. 1. Το ειδικό πρόστιμο διατήρησης των ρυθμιζόμενων χώρων διαβαθμίζεται ανάλογα του μεγέθους, της χρήσης και της γεωγραφικής θέσης τους (εντός ή εκτός σχεδίου). Ως εμβαδόν δαπέδου (δεν συμπεριλαμβάνονται οι τοιχοποιίες βάσει της Οικοδομικής Άδειας) θεωρείται το άθροισμα όλων των χώρων (Ημιυπαίθριοι, πατάρια, υπόγεια, Ηλεκτρομηχανολογικός όροφος, Pilotis, σοφίτες κλπ) ακόμα και εάν το ελεύθερο ύψος τους είναι μικρότερο του 2.20 μ.

Παρ. 3. Η πολεοδομική υπηρεσία υπολογίζει στο έντυπο υπολογισμού ειδικού προστίμου (**Υπόδειγμα 7**) το συνολικό ποσό του ειδικού προστίμου σε διάστημα το πολύ 60 ημερών και το αποστέλλει στον ενδιαφερόμενο.

Παρ. 4. Για τις κατοικίες το πρόστιμο μπορεί να εξοφληθεί μέχρι τις 28/12/2011, ενώ

για τις υπόλοιπες χρήσεις μέχρι τις 28/4/2012. Το πρόστιμο μπορεί να καταβληθεί άτοκα σε έξι (6) ισόποσες δόσεις, η πρώτη των οποίων θα πρέπει να καταβληθεί πριν την 28/4/2011. Επίσης στο ίδιο χρονικό διάστημα μπορεί να εξοφληθεί ολόκληρο το ποσό με έκπτωση 10%.

Παρ. 5. Μετά την ολοκλήρωση της καταβολής του ειδικού προστίμου τα παραστατικά προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία που σφραγίζει την αίτηση του ενδιαφερομένου με την **σφραγίδα περαίωσης της διαδικασίας (Υπόδειγμα 8).**

Παρ. 6. Οι χώροι που ρυθμίζονται με την παραπάνω διαδικασία δεν οφείλουν πλέον άλλο πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης για τα επόμενα 40 χρόνια και μπορούν να μεταβιβάζονται με την επισημείωση ότι αυτοί «ρυθμίστηκαν με τις διαδικασίες του Ν.3843/2010 και αρ.πρωτ.αίτησης/2010/της πολεοδομικής υπηρεσίας». Δεν επιβάλλονται νέα πρόστιμα για τους ρυθμισθέντες χώρους και δεν οφείλονται αναδρομικά φόροι και εισφορές (ΙΚΑ, μεταβίβασης κλπ). Αυτονόητο είναι ότι πρόστιμα, εισφορές και συνέπειες για άλλες αυθαιρεσίες πέρα αυτών που ρυθμίζονται εξακολουθούν να επιβάλλονται και αρμόδια για τον διαχωρισμό (καταγεγραμμένες περιπτώσεις που έχει βεβαιωθεί το πρόστιμο) είναι η πολ/κη υπηρεσία που ενημερώνει την ΔΟΥ για τα πρόστιμα που εξακολουθούν να απαιτούνται καθώς και αυτά που διαγράφονται. Καταβληθέντα ποσά δεν συμψηφίζονται και δεν αναζητούνται.

Παρ. 7. Οι ρυθμιζόμενοι χώροι δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης και τους λοιπούς όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, με την προϋπόθεση να επιτρέπεται η νέα χρήση, ενώ δεν απαλλάσσονται από άλλες εγκρίσεις για την λειτουργία τους (πχ. πυρασφάλεια, WC ΑμεΑ κλπ για χώρους υγειονομικού ενδιαφέροντος).

Άρθρο 7 - Περιβαλλοντικό ισοζύγιο. Αντισταθμιστικά μέτρα αποκατάστασης του περιβάλλοντος .

Με το άρθρο αυτό καθορίζεται το «ταμείο περιβαλλοντικού ισοζυγίου» όπου καταλήγουν μέσω του ΕΤΕΡΠΣ οι πόροι του ειδικού προστίμου για την ρύθμιση του άρθρου 5 και καθορίζονται οι δράσεις αποκατάστασης του περιβαλλοντικού ισοζυγίου . Εξουσιοδοτείται δε η υπουργός ΠΕΚΑ ,για την έκδοση Απόφασης και Π.Δ/τος για την ρύθμιση του παραπάνω στόχου.

5

Άρθρο 8 - Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων χώρων

Παρ. 1. Στους χώρους της Παρ. 1 του Άρθρου 5 για τους οποίους δεν θα υποβληθούν δηλώσεις ή δεν ολοκληρωθεί η διαδικασία αποπληρωμής του ειδικού προστίμου επιβάλλεται αυξημένο πρόστιμο ανέγερσης ίσο με το 30% και ετήσιο σταθερό πρόστιμο διατήρησης (χωρίς ετήσιες προσαυξήσεις, ή ανατοκισμό) ίσο με 5% της τιμής ζώνης που ισχύει κατά τον χρόνο διαπίστωσης της παράβασης και επιβάλλονται οι υπόλοιπες περί αυθαιρέτων κυρώσεις.

Παρ. 3. Ο έλεγχος γίνεται ανεξάρτητα σε κάθε αυτοτελή χώρο που δηλώθηκε και τα πρόστιμα επιβάλλονται, επιπλέον των καταβληθέντων, για τον χώρο στον οποίο διαπιστώνονται τα ψευδή-ανακριβή στοιχεία.

Άρθρο 9

Παρ. 1. Επανέρχεται σε ισχύ η διατύπωση της παρ. 2, του άρθρου 11, του ν. 1577/85, όπως ίσχυε πριν την τροποποίησή της με το άρθρο 40, του ν. 3775/09, αλλά μειώνεται η συνολική επιφάνεια εξωστών και ημιυπαιθρίων, που δεν προσμετράται στο σ.δ., δηλ. το ποσοστό από 40% σε 35% και μειώνεται η επιφάνεια την οποία δεν μπορούν να υπερβούν οι ημιυπαίθριοι χώροι, δηλ. το ποσοστό από 20% σε 15%.

Παρ. 2. Προσμετρώνται στο σ.δ. υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων,

που κατασκευάζονται σε κτίρια κατοικίας. Δεν προσμετρώνται στο σ.δ. υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, που κατασκευάζονται σε ειδικά κτίρια.

Παρ. 3. Επανέρχεται το ύψος 1,5 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους της οροφής υπογείου ορόφου, δηλ. επανέρχεται η διατύπωση της περ. β, της παρ. 1Β, του άρθρου 7, του ν. 1577/85, όπως ίσχυε πριν την τροποποίησή της με το άρθρο 41, του ν. 3775/09.

Παρ. 4. Σε όλα τα κτίρια δεν προσμετρώνται στο σ.δ. στεγασμένοι ανοιχτοί – τουλάχιστον από μια πλευρά- χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, που κατασκευάζονται στη στάθμη του ισόγειου, καθώς και οι χώροι στάθμευσης, που κατασκευάζονται στους υπόγειους ορόφους του κτιρίου.

Παρ. 5. Επανέρχεται σε ισχύ το άρθρο 4, του ν. 3212/03, με το οποίο θεσμοθετείται υποχρεωτική διαδικασία ελέγχου ποσοστού τουλάχιστον 10% (τυχαίο δείγμα) των οικοδομικών αδειών, που έχουν εκδοθεί από τις πολεοδομικές υπηρεσίες. Από τις παραπάνω ελεγχθείσες οικοδομικές άδειες ποσοστό 2% θα ελεγχθεί από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης.

Άρθρο 10

Παρ. 1. Οι χώροι για τους οποίους εξοφλήθηκε η εισφορά του Ν.3775/09 μπορούν να συνδεθούν με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Για τα ακίνητα αυτά – ανεξάρτητα αν οι ιδιοκτήτες υποβάλλουν αίτηση με τον παρόντα νόμο – ισχύουν όσα ορίζονται στις παραγράφους 6 έως 10 του Άρθρου 6.

6

Παρ. 2. Οι χώροι για τους οποίους δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία των άρθρων 40 και 41, του ν. 3775/09 (σε οποιοδήποτε στάδιο), μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 3843/10, και υποβάλλουν αίτηση με τα προβλεπόμενα παραπάνω

δικαιολογητικά χωρίς την καταβολή νέου παραβόλου. Τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά της εισφοράς του Ν. 3775/09 συμψηφίζονται με το ειδικό πρόστιμο του παρόντος Νόμου.

Παρ. 5. Στην περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (Π.Δ/γμα 17-2-98 ΦΕΚ 125 Δ), καθώς και στην ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων (Π.Δ/γμα 20-2-03 ΦΕΚ 199 Δ) σε περίπτωση ανέγερσης ειδικών κτιρίων κατισχύουν τα οριζόμενα στις περ. β' και η', της παρ. 1Β, του άρθρου 7, του ν. 1577/85, όπως αντικαθίστανται με το ν. 3843/10.

Παρ. 6. Παρέχεται η δυνατότητα έκδοσης, εντός εξαμήνου, δηλ. μέχρι 28-10-2010, οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης που η αίτηση έκδοσής της είχε υποβληθεί πριν την 21-7-2009 και μόνο ως προς την εφαρμογή των διατάξεων του Γ.Ο.Κ. που τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 40 και 41 του Ν.3775/2009.

Παρ. 7. Παρέχεται η δυνατότητα έκδοσης, εντός εννεάμηνου, δηλ. μέχρι 28-01-2011, οικοδομικής άδειας ή αναθεώρησης που η αίτηση έκδοσής της είχε υποβληθεί το χρονικό διάστημα από 21-7-2009 έως 27-4-10 και μόνο ως προς την εφαρμογή των διατάξεων του Γ.Ο.Κ. που τροποποιήθηκαν με τον Ν. 3843/10.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΥΠΕΚΑ

Α. ΑΝΔΡΕΟΠΟΥΛΟΣ

Συνημμένο Παράρτημα
με διαδικασία και Υποδείγματα

Κοιν.

1. Γρ. Υπουργού ΠΕΚΑ
2. Γρ. Υφυπουργού
3. Γρ. Γεν. Γραμματέα
4. Γεν. Γραμ. Χωρ. & Αστ. Περιβάλλοντος

ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ Ν.2508/1997 ΜΕ ΤΗΝ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΒΑΣΙΚΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΤΗΡΙΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΑΝΑ ΕΠΙΠΕΔΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ.

Άρθρο 4

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

(άρθρο 4 ν. 2508/1997, άρθρο 24 παρ. 2 ν. 2539/1997, άρθρο
28 παρ. 1 ν. 2545/1997)

1. α) Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ) περιλαμβάνει την εδαφική περιφέρεια του νέου δήμου ή κοινότητας που συνιστάται με το άρθρο 1 του ν. 2539/1997, στην οποία περιλαμβάνεται ένας τουλάχιστον οικισμός με πληθυσμό άνω των 2000 κατοίκων σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

Κατεξαίρεση, σε περίπτωση κατά την οποία το σύνολο των αστικών και περιαστικών χώρων του ενός ή περισσότερων οικισμών άνω των 2000 κατοίκων δεν καλύπτει ολόκληρη την εδαφική περιφέρεια του κατά τα ανωτέρω νέου ΟΤΑ, λόγω ιδίως του μεγάλου αριθμού των συνενωθέντων δήμων ή κοινοτήτων που υπάγονται στο νέο ΟΤΑ, της απόστασης μεταξύ τους και των συγκοινωνιακών συνθηκών, συντάσσονται ένα ή περισσότερα ΓΠΣ για τους οικισμούς αυτούς, οι οποίοι περιλαμβάνουν τους αστικούς και περιαστικούς χώρους. Στην περίπτωση αυτή το σχέδιο εκτείνεται σε ολόκληρη την περιοχή των συνενωθέντων δήμων και κοινοτήτων που περιλαμβάνονται στο τμήμα της εδαφικής περιφέρειας του νέου ΟΤΑ.

Για το τυχόν υπόλοιπο τμήμα του νέου ΟΤΑ, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 5 του νόμου αυτού, συντάσσεται ΣΧΟΟΑΠ.

Για την εφαρμογή των ανωτέρω απαιτείται αιτιολογημένη

μελέτη με αναφορά σε συγκεκριμένα στοιχεία.

β) Οι δήμοι ή οι κοινότητες στους οποίους δεν επέρχεται μεταβολή, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 2539/1997, μπορεί να περιλαμβάνονται σε ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ παρακείμενου τμήματος ή συνόλου νέου ΟΤΑ που συνιστάται σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 2539/1997, εφόσον αυτό προκύπτει από σχετική μελέτη. Σε διαφορετική περίπτωση εκπονείται ΓΠΣ ή ΣΧΟΟΑΠ μόνο για την εδαφική περιφέρεια των δήμων ή κοινοτήτων που δεν επέρχεται μεταβολή.

2. Το ΓΠΣ που περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου μπορεί να αφορά ένα μόνο δήμο ή κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Στην περίπτωση αυτή, το ΓΠΣ εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών του.

3. Με το ΓΠΣ καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας κατά την παρ. 4 του παρόντος άρθρου που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (ΖΟΕ) σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 183 της κωδικοποίησης**, γ) τα εγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου ΓΠΣ και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές. Ειδικότερα περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, ενόψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών. Οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δευτέρα κατοικία ή την εγκατάσταση

αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών. Με το ΓΠΣ μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης, καθώς και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ΖΕΕ) κατά το άρθρο 22 του νόμου αυτού.

Για τις περιοχές, οι οποίες σύμφωνα με το ΓΠΣ προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, μπορεί να ορίζεται με το σχέδιο αυτό και συντελεστής δόμησης για την ανέγερση κτιρίων με την προβλεπόμενη σε αυτές χρήση γης που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 80% του ανώτατου συντελεστή, που προβλέπεται για την αντίστοιχη χρήση με το άρθρο 18 του παρόντος νόμου.. Αν οριστεί συντελεστής δόμησης για την περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων κατά το προηγούμενο εδάφιο, δεν επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια για κτίριο με αντίστοιχη χρήση στην υπόλοιπη εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή του ίδιου δήμου ή κοινότητας με συντελεστή μεγαλύτερο από το 80% του συντελεστή που ισχύει για την ίδια χρήση στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ο ανώτερος συντελεστής δόμησης που ορίζεται σύμφωνα με την παρούσα παράγραφο υπολογίζεται στο εμβαδόν που αντιστοιχεί στο τμήμα της ιδιοκτησίας, το οποίο απομένει μετά την αφαίρεση έκτασης ίσης προς την εισφορά σε γη που θα αναλογούσε στο συγκεκριμένο ακίνητο με βάση το άρθρο 20 παρ. 1 και 2 του νόμου αυτού.

4. Με το ΓΠΣ καθορίζονται επίσης περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις. Επίσης, με το ΓΠΣ καθορίζονται περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης. Για τις περιοχές της παρούσας παραγράφου μπορεί με το

ΓΠΣ να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών, και να επιβάλλονται και άλλα μέτρα ειδικής προστασίας.

Αν κατά την έγκριση ΓΠΣ έχουν καθορισθεί ΖΟΕ σύμφωνα με τις διατάξεις του **άρθρου 183 της κωδικοποίησης**, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τις διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του ΓΠΣ δυνάμενες να τροποποιηθούν για μεγαλύτερη προστασία της περιοχής.

5. Το ΓΠΣ αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και ιδίως, προκειμένου για τις περιοχές της παρ. 4, τα όρια των ζωνών ανάλογα με το βαθμό προστασίας και επέμβασης, προκειμένου για τις προς πολεοδόμηση περιοχές, τα όρια κάθε πολεοδομικής ενότητας, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες.

Η πρόταση αυτή στηρίζεται σε εκτίμηση των αναγκών σε χώρο για τις δραστηριότητες των τομέων παραγωγής στον αστικό και περιαστικό χώρο, στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων ή ελλείπει αυτών των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης του νομού, σύμφωνα με μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον.

Η παραπάνω πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αναφέρεται στις χρήσεις γης, στα πολεοδομικά κέντρα, στο κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, στην πυκνότητα και στο μέσο συντελεστή δόμησης κατά πολεοδομική ενότητα ή τμήμα της, σε απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, στις

γενικές κατευθύνσεις και στο γενικό πλαίσιο προστασίας των περιοχών ειδικής προστασίας. Ο μέσος συντελεστής δόμησης αφορά και υπολογίζεται μόνο για τις οικοδομήσιμες εκτάσεις που καταλαμβάνονται από τα οικοδομικά τετράγωνα της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματός της.

6. Η πολεοδόμηση γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες, το μέγεθος και τα όρια των οποίων καθορίζονται με το ΓΠΣ, με κριτήριο την εξασφάλιση της καλύτερης δυνατής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, λοιπών γενικών χρήσεων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, με πρόβλεψη και των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων, την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών, την απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και την εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης ή παραγωγικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων.

7. Αναθεώρηση ή τροποποίηση ΓΠΣ δεν επιτρέπεται πριν παρέλθει πενταετία από την έγκρισή του. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι κατεξάριση δυνατή η τροποποίηση του σχεδίου μόνο προκειμένου: α) να καθορισθούν περιοχές ειδικής προστασίας σύμφωνα με την παρ. 4, β) να καθορισθούν ζώνες ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων σύμφωνα με την παρ.12 του άρθρου αυτού και γ) να αντιμετωπιστούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος ΓΠΣ και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής. Με την επιφύλαξη της παρ. 11 του άρθρου αυτού η παρούσα παράγραφος ισχύει και για ήδη εγκεκριμένα ΓΠΣ.

8. Απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών για την ανέγερση κτιρίων μη συμβιβαζομένων προς τη χρήση που τυχόν προβλέπει το εγκεκριμένο ΓΠΣ για τη συγκεκριμένη θέση. Μετά την έγκριση του ΓΠΣ και μέχρι την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως της περιοχής και την προσαρμογή του προς το ΓΠΣ, δεν επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικών αδειών με βάση συντελεστή δόμησης ανώτερο από το μέσο συντελεστή που ορίζεται

στο ΓΠΣ. Αν ο συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από το σχέδιο πόλεως της περιοχής είναι κατώτερος από τον οριζόμενο στο ΓΠΣ μέσω συντελεστή, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με βάση τον κατώτερο αυτό συντελεστή. Η προβλεπόμενη στο δεύτερο εδάφιο απαγόρευση δεν ισχύει, αν κατά τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του ΓΠΣ έχει υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία αίτηση για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, συνοδευόμενη από όλα τα απαιτούμενα κατά νόμο δικαιολογητικά ή έχουν θεωρηθεί τα στοιχεία που υποβλήθηκαν για προέλεγχο, σύμφωνα με το **άρθρο 332 της κωδικοποίησης**, εφόσον στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβληθεί πλήρης φάκελος για την έκδοση της οικοδομικής άδειας μέσα σε έξι μήνες από τη δημοσίευση της πράξης έγκρισης του ΓΠΣ. Η παρούσα παράγραφος έχει εφαρμογή και στις περιπτώσεις αναθεώρησης ή τροποποίησης του ΓΠΣ.

9. Οι απαγορεύσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη παράγραφο δεν ισχύουν στις περιοχές ΓΠΣ εγκεκριμένων μέχρι τη 13.6.1997 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 2508/1997).

10. Η έγκριση και αναθεώρηση ΓΠΣ γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Στις περιπτώσεις λειτουργίας των νπδδ και των αντίστοιχων επιτροπών των άρθρων 3 και 6 του παρόντος, γνωμοδοτεί, αντί του ΣΧΟΠ περιφέρειας, το οικείο όργανο των ως άνω νπδδ ή οι επιτροπές, που μπορούν να κινήσουν τη διαδικασία έγκρισης και αναθεώρησης του ΓΠΣ. Κατά τα λοιπά, για τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνέπειες του ΓΠΣ εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των **άρθρων 39, 40, 41 και 285 της κωδικοποίησης**. Όπου στις διατάξεις αυτές αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας.

Ειδικά στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων της ευρύτερης περιοχής Αθήνας και Θεσσαλονίκης η

έγκριση και αναθεώρηση των ΓΠΣ γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του **άρθρου 12 παρ. 5 και του άρθρου 27 παρ. 4 της κωδικοποίησης** αντίστοιχα.

11. Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων μέχρι τη 13.6.1997 ΓΠΣ γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης ή τροποποίησης ΓΠΣ, κατά τη 13.6.1997, συνεχίζονται και το ΓΠΣ εγκρίνεται ή τροποποιείται με βάση τις διατάξεις που αναφέρονται στο **κεφάλαιο Α' του μέρους II της κωδικοποίησης**, αν κατά τη 13.6.1997:

Σε ότι αφορά την έγκριση του ΓΠΣ, έχει δημοσιευθεί η απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για την κίνηση της διαδικασίας σύνταξης του ΓΠΣ.

Σε ότι αφορά την τροποποίηση του ΓΠΣ, έχει προκηρυχθεί η μελέτη του ΓΠΣ και έχει ανατεθεί σε τρεις μήνες από τη 13.6.1997.

Σε περίπτωση δε που η μελέτη τροποποίησης του ΓΠΣ εκπονείται από τον Οργανισμό Αθήνας ή Θεσσαλονίκης ή την αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εφόσον η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης ή το Κεντρικό ΣΧΟΠ, αντίστοιχα, έχουν γνωμοδοτήσει για να αρχίσει η εκπόνηση της μελέτης τροποποίησης του ΓΠΣ.

Εκκρεμής, κατά τη 13.6.1997, διαδικασία που κινήθηκε με πρωτοβουλία του δήμου ή της κοινότητας, συνεχίζεται με βάση τις διατάξεις που αναφέρονται στο **κεφάλαιο Α' του μέρους II της κωδικοποίησης**, αν κατά τη 13.6.1997 έχει γνωμοδοτήσει το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο.

12. Οι διατάξεις των άρθρων 21 και 23 του ν. 1650/1986 και του άρθρου 184 της κωδικοποίησης δεν θίγονται. Ο χαρακτηρισμός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, καθώς και ο καθορισμός ζωνών

ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων με βάση τα ως άνω άρθρα 21 και 23 πρέπει να εναρμονίζεται προς τις τυχόν υφιστάμενες κατευθύνσεις ή προτάσεις των χωροταξικών σχεδίων, καθώς και προς την πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και τις γενικές κατευθύνσεις που περιέχονται στα ΓΠΣ και στα ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία εγκρίνονται κατ'εφαρμογή του άρθρου αυτού και του επομένου αντίστοιχα. Σε περίπτωση που η ειδική μελέτη του άρθρου 23 του ν. 1650/1986 απαιτεί μέτρα ή ρυθμίσεις που μεταβάλλουν τις προτεινόμενες από τα παραπάνω σχέδια χρήσεις γης και ειδικότερους όρους και περιορισμούς, επιβάλλεται η τροποποίηση των σχεδίων αυτών σύμφωνα με τις απαιτήσεις της σχετικής ειδικής μελέτης.

13. Για τα ΓΠΣ που εγκρίνονται ή τροποποιούνται με βάση τις διατάξεις του άρθρου αυτού δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 1650/1986

ΑΡΘΡΑ 9 17 ΚΑΙ 18 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

ΑΡΘΡΟ 9

1. Η κατοικία του καθενός είναι άσυλο. Η ιδιωτική και οικογενειακή ζωή του ατόμου είναι απαραβίαστη. Καμία έρευνα δεν γίνεται σε κατοικία, παρά μόνο όταν και όπως ορίζει ο νόμος και πάντοτε με την παρουσία εκπροσώπων της δικαστικής εξουσίας.
2. Οι παραβάτες της προηγούμενης διάταξης τιμωρούνται για παραβίαση του οικιακού ασύλου και για κατάχρηση εξουσίας και υποχρεούνται σε πλήρη αποζημίωση του παθόντος, όπως νόμος ορίζει.

ΑΡΘΡΟ 17

1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος.

2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο.

Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό. Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου.

3. Η ενδεχόμενη μεταβολή της αξίας του απαλλοτριούμενου μετά τη δημοσίευση της πράξης απαλλοτρίωσης, και μόνο εξαιτίας της, δεν λαμβάνεται υπόψη.
4. Η αποζημίωση ορίζεται από τα αρμόδια δικαστήρια. Μπορεί να οριστεί και προσωρινά δικαστικώς, ύστερα από ακρόαση ή πρόσκληση του δικαιούχου, που μπορεί να υποχρεωθεί κατά την κρίση του δικαστηρίου να παράσχει για την είσπραξη της ανάλογη εγγύηση, σύμφωνα με τον τρόπο που ορίζει ο νόμος. Νόμος μπορεί να προβλέπει την εγκαθίδρυση ενιαίας δικαιοδοσίας, κατά παρέκκλιση από το ΑΡΘΡΟ 94, για όλες τις διαφορές και υποθέσεις που σχετίζονται με απαλλοτρίωση, καθώς και την κατά προτεραιότητα διεξαγωγή των σχετικών δικών. Με τον ίδιο νόμο μπορεί να ρυθμίζεται ο τρόπος με τον οποίο συνεχίζονται εκκρεμείς δίκες.

Πριν καταβληθεί η οριστική, ή προσωρινή αποζημίωση διατηρούνται ακέραια όλα τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη και δεν επιτρέπεται η κατάληψη.

Προκειμένου να εκτελεστούν έργα γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας είναι δυνατόν, με ειδική απόφαση του δικαστηρίου που είναι αρμόδιο για τον οριστικό ή προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης, να επιτρέπεται η πραγματοποίηση εργασιών και πριν από τον προσδιορισμό και την καταβολή της αποζημίωσης, υπό τον όρο της καταβολής εύλογου τμήματος της αποζημίωσης και της παροχής πλήρους εγγύησης υπέρ του δικαιούχου της αποζημίωσης, όπως νόμος ορίζει. Η δεύτερη πρόταση του πρώτου εδαφίου εφαρμόζεται αναλόγως και στις περιπτώσεις αυτές.

Η αποζημίωση που ορίστηκε καταβάλλεται υποχρεωτικά το αργότερο μέσα σε ενάμιση έτος από τη δημοσίευση της απόφασης για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης και, σε περίπτωση απευθείας αίτησης για

οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης, από τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης του δικαστηρίου, διαφορετικά η απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως. Η αποζημίωση δεν υπόκειται, ως αποζημίωση, σε κανένα φόρο, κράτηση ή τέλος.

5. Νόμος ορίζει τις περιπτώσεις υποχρεωτικής ικανοποίησης των δικαιούχων για την πρόσοδο, την οποία έχασαν από το ακίνητο που απαλλοτριώθηκε έως το χρόνο καταβολής της αποζημίωσης.
6. Όταν πρόκειται να εκτελεστούν έργα κοινής ωφέλειας ή γενικότερης σημασίας για την οικονομία της Χώρας, νόμος μπορεί να επιτρέψει την απαλλοτρίωση υπέρ του δημοσίου ευρύτερων ζωνών, πέρα από τις εκτάσεις που είναι αναγκαίες για την κατασκευή των έργων. Ο ίδιος νόμος καθορίζει τις προϋποθέσεις και τους όρους μιας τέτοιας απαλλοτρίωσης, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση ή χρησιμοποίηση, για δημόσιους ή κοινωφελείς γενικά σκοπούς, των εκτάσεων που απαλλοτριώνονται επιπλέον όσων είναι αναγκαίες για το έργο που πρόκειται να εκτελεστεί.
7. Νόμος μπορεί να ορίσει ότι για την εκτέλεση έργων με προφανή κοινή ωφέλεια υπέρ του δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, οργανισμών κοινής ωφέλειας και δημοσίων επιχειρήσεων, επιτρέπεται να διανοιχθούν υπόγειες σήραγγες στο επιβαλλόμενο βάθος, χωρίς αποζημίωση, υπό τον όρο ότι δεν θα παραβλάπτεται η συνήθης εκμετάλλευση τού υπερκείμενου ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 18

1. Ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν τα σχετικά με την ιδιοκτησία και τη διάθεση των μεταλλείων, ορυχείων, σπηλαίων, αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών, ιαματικών, ρεόντων και υπόγειων υδάτων και γενικά του υπόγειου πλούτου.
2. Με νόμο ρυθμίζονται τα σχετικά με την ιδιοκτησία, την εκμετάλλευση και διαχείριση των λιμνοθαλασσών και των μεγάλων λιμνών, καθώς και τα σχετικά με τη διάθεση γενικά των εκτάσεων που προκύπτουν από αποξήρανσή τους.
3. Ειδικοί νόμοι ρυθμίζουν τα σχετικά με τις επιτάξεις για τις ανάγκες των ενόπλων δυνάμεων σε περίπτωση πολέμου ή επιστράτευσης, ή για τη θεραπεία άμεσης κοινωνικής ανάγκης που μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τη δημόσια τάξη ή υγεία.
4. Επιτρέπεται, σύμφωνα με τη διαδικασία που καθορίζει ειδικός νόμος, ο αναδασμός αγροτικών εκτάσεων για την επωφελέστερη εκμετάλλευση του εδάφους, καθώς και η λήψη μέτρων για την αποφυγή της υπέρμετρης κατάτμησης ή για διευκόλυνση της ανασυγκρότησης της κατατμημένης μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας.

5. Εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους, μπορεί να προβλεφθεί με νόμο και κάθε άλλη στέρηση της ελεύθερης χρήσης και κάρπωσης της ιδιοκτησίας που απαιτείται από ιδιαίτερες περιστάσεις. Νόμος ορίζει τον υπόχρεο και τη διαδικασία καταβολής στο δικαιούχο του ανταλλάγματος της χρήσης ή κάρπωσης, το οποίο πρέπει να ανταποκρίνεται στις υφιστάμενες κάθε φορά συνθήκες.

Μέτρα που επιβλήθηκαν με την εφαρμογή της παραγράφου αυτής αίρονται αμέσως μόλις εκλείψουν οι ιδιαίτεροι λόγοι που τα προκάλεσαν. Σε περίπτωση αδικαιολόγητης παράτασης των μέτρων αποφασίζει για την άρση τους, κατά κατηγορίες περιπτώσεων, το Συμβούλιο της Επικρατείας, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον.

6. Με νόμο μπορεί να ρυθμίζονται τα σχετικά με τη διάθεση εγκαταλειμμένων εκτάσεων για την αξιοποίηση τους υπέρ της εθνικής οικονομίας και αποκατάσταση ακτημόνων. Με τον ίδιο νόμο ορίζονται και τα σχετικά με τη μερική ή ολική αποζημίωση των ιδιοκτητών σε περίπτωση επανεμφάνισης τους μέσα σε εύλογη προθεσμία.
7. Με νόμο μπορεί να καθιερωθεί η αναγκαστική συνιδιοκτησία συνεχόμενων ιδιοκτησιών αστικών περιοχών, εφόσον η αυτοτελής ανοικοδόμηση αυτών ή μερικών απ' αυτές δεν ανταποκρίνεται στους όρους δόμησης που ισχύουν ή πρόκειται να ισχύσουν στην περιοχή αυτή.
8. Δεν επιτρέπεται να απαλλοτριωθεί η αγροτική ιδιοκτησία των Σταυροπηγιακών Ιερών Μονών της Αγίας Αναστασίας της Φαρμακολύτριας στη Χαλκιδική, των Βλατάδων στη Θεσσαλονίκη και του Ευαγγελιστή Ιωάννη του Θεολόγου στην Πάτμο, με εξαίρεση τα μετόχια. Επίσης δεν επιτρέπεται να απαλλοτριωθεί η περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα των Πατριαρχείων Αλεξάνδρειας, Αντιόχειας και Ιεροσολύμων, καθώς και της Ιερής Μονής του Σινά.