

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

2012

ΕΒΔΟΜΗ ΕΚΔΟΣΗ

Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

2012

ΕΒΔΟΜΗ ΕΚΔΟΣΗ



www.tegova.org

Εβδομη έκδοση

ISBN 9789081906005

© TEGoVA

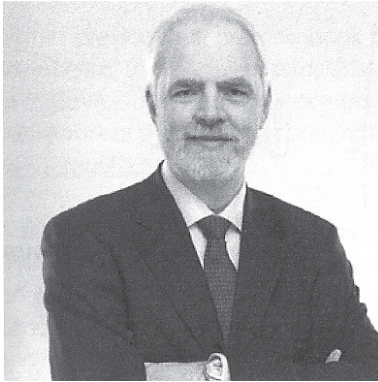
Τυπώθηκε στο Βέλγιο από την Gillis nv/sa

Πίνακας περιεχομένων

Πρόλογος	5
Εισαγωγή	9
Μέρος 1ο – Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και Εφαρμογές	15
1Α - ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	17
ΕΕΠ1 Αγοραία Αξία	19
ΕΕΠ2 Βάσεις εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία	39
ΕΕΠ3 Πιστοποιημένος Εκτιμητής	49
ΕΕΠ4 Διαδικασία Εκτίμησης	57
ΕΕΠ5 Σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων	65
1Β - ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ	71
ΕΕΕ1 Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	73
ΕΕΕ2 Εκτιμήσεις για σκοπούς Δανεισμού	85
ΕΕΕ3 Εκτιμήσεις παγίων στοιχείων για σκοπούς Τιτλοποίησης	95
ΕΕΕ4 Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας	101
ΕΕΕ5 Εφαρμογή της Επενδυτικής Αξίας σε Μεμονωμένους Επενδυτές	109
ΕΕΕ6 Διασυννοριακή εκτίμηση	113
ΕΕΕ7 Εκτίμηση παγίων στοιχείων δυνάμει της Οδηγίας για τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων	119
ΕΕΕ8 Εκτίμηση ακινήτων και ενεργειακή απόδοση	125
Μέρος 2ο – Νομοθεσία Ευρωπαϊκής Ένωσης και Εκτίμηση Παγίων Στοιχείων	135
1.Γενική εισαγωγή	136
2.Η Εσωτερική Αγορά της ΕΕ	141
Α. Εσωτερική Αγορά – Διατάξεις για την εκτίμηση παγίων στοιχείων ...	141
Α.1 Εκτίμηση παγίων στοιχείων για τα λογιστικά των εταιρειών	143
Α.2 Εκτίμηση παγίων στοιχείων για χρηματοπιστωτικά ιδρύματα	143
Α.3 Εκτίμηση παγίων στοιχείων για τους κανόνες κρατικών ενισχύσεων	144
Β. Εσωτερική Αγορά – Φορολογική νομοθεσία	145
Β.1 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και πάγια στοιχεία	145
3.Υγεία και ασφάλεια	155
4.Ενέργεια	156
5.Περιβάλλον	158
5.1Γενικά	158

5.2Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Στρατηγικές Μελέτες	
Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων	161
5.3Ύδατα	162
5.4Ρυπασμένοι χώροι και περιβαλλοντική ευθύνη	164
5.5Ρύπανση	166
5.6Αμίαντος και άλλες ουσίες	167
5.7Βιοποικιλότητα και προστασία/διατήρηση	168
6.Κοινή Αγροτική Πολιτική	170
Μέρος 3ο – Άλλα τεχνικά έγγραφα	175
Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA	176
Συνοπτική παρουσίαση των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων της TEGoVA	181
Συνοπτική παρουσίαση του Πλαισίου Πιστοποιημένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή της TEGoVA	183
Ενημερωτικό Δελτίο – Βιωσιμότητα και Εκτίμηση	185
Κώδικας Μέτρησης της απόστασης, του εμβαδού και του όγκου	205
Ενημερωτικό Δελτίο – Κατανομή αξίας μεταξύ γηπέδων και κτηρίων	219
Ενημερωτικό Δελτίο – Πιστοποίηση Εκτιμητών	225
Ευρωπαϊκό σύστημα αξιολόγησης παγίων στοιχείων και αγοράς: Οδηγός για τον Εκτιμητή	229
Περιγραφή Κριτηρίων Κινδύνου για Εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Κτηματικών Τραπεζών	243
Ταξινόμηση των Τεχνικών Εγγράφων της TEGoVA	247
Γλωσσάριο	249
Μέλη του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων	253
Μέλη της TEGoVA	255

Πρόλογος



Συχνά λέγεται ότι η ακίνητη περιουσία δεν εντάσσεται στην πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό γενικώς αληθεύει και ισχύει μιας και η οικιστική πολιτική και η νομοθεσία περί ιδιοκτησίας δεν αποτελούν αρμοδιότητα της Ε.Ε. Η ρύθμιση θεμάτων ακίνητης περιουσίας έχει ισχυρά τοπικά χαρακτηριστικά, αφού πρέπει να είναι όσο το δυνατόν πιο κοντά στους πολίτες, συχνά σε κλίμακα χαμηλότερη της εθνικής. Ωστόσο, για πολύ σημαντικούς λόγους, τα ακίνητα βρίσκονται επίσης στον πυρήνα των ευρωπαϊκών πολιτικών και είναι εξαιρετικά επίκαιρο το γεγονός ότι τα

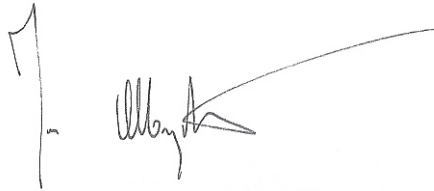
Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα κατέστησαν την εργασία και τους στόχους μας μέρος της ουσίας της εκτιμητικής πρακτικής.

Σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση, οι κτηματαγορές, οι οποίες εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τη χρηματοδότηση των τραπεζών, επηρεάστηκαν από την κρίση και σε ορισμένες περιοχές αποτέλεσαν μάλιστα μέρος του συστημικού προβλήματος. Το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο πρωταγωνίστησε στην υιοθέτηση πλήθους κοινοτικών νομοθετημάτων που είχαν στόχο να καταστήσουν πολύ πιο δύσκολη την επανεμφάνιση τέτοιων αλληλοδιάδοχων αδυναμιών της αγοράς. Η εκτιμητική αποτελεί σαφώς σημαντικό στοιχείο της ασφάλειας της κτηματαγοράς και κατά συνέπεια πρέπει να χαιρετίσουμε το γεγονός ότι τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα περιλαμβάνουν συγκεκριμένες εφαρμογές για εκτιμητικά θέματα που τέθηκαν από την Οδηγία για τις Υπηρεσίες και την Οδηγία για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων.

Οικόπεδα και κτήρια αποτελούν επίσης το σημαντικότερο ενδιαφέρον στη συζήτηση περί βιωσιμότητας, αφού μόνο τα κτήρια αντιστοιχούν στο 36% του αποτυπώματος άνθρακα της ΕΕ, ενώ η χρήση γης αποτελεί έναν ακόμα σημαντικό παράγοντα που επηρεάζει το κλίμα. Οικόπεδα και κτήρια αποτελούν τη μήτρα της ευρωπαϊκής πολιτικής προστασίας του υπεδάφους, διαχείρισης πλημμυρικών φαινομένων, εξοικονόμησης υδάτων, περιβαλλοντικής ευθύνης, αξιολόγησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και ενεργειακής απόδοσης. Η ευρωπαϊκή νομοθεσία, ωστόσο, δεν μπορεί να επιτύχει τους στόχους της χωρίς την κατάλληλη ανταπόκριση, ενώ η αποτελεσματική μεταφορά των ευρωπαϊκών

Οδηγιών στην εθνική νομοθεσία είναι απλώς μέρος της. Επιπλέον, είναι σημαντικό να διασφαλιστεί η πλήρης κατανόηση και η «υιοθέτηση» από τους πολίτες των στόχων της ευρωπαϊκής πολιτικής. Και εδώ, είναι αξιοπρόσεκτο το γεγονός ότι τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα περιέχουν συγκεκριμένη εφαρμογή που συνδράμει τους εκτιμητές να βοηθήσουν τους πελάτες τους να επωφεληθούν τα μέγιστα από τις ευκαιρίες που παρέχει η Οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων.

Ως Πρόεδρος της Διακομματικής Ομάδας Urban του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου θα ήθελα να σας ενημερώσω ότι ένας από τους σκοπούς της είναι η παρακολούθηση και συζήτηση των επιπτώσεων της ευρωπαϊκής πολιτικής στο αστικό περιβάλλον ώστε τα μέλη του κοινοβουλίου, οι αξιωματούχοι της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και η κοινωνία των πολιτών να συνειδητοποιήσουν καλύτερα τις αλληλεξαρτήσεις, τις επιπτώσεις και τους συμβιβασμούς μεταξύ των διαφόρων πολιτικών. Οι ευρωπαίοι πολίτες θα επωφεληθούν από μια τέτοια συνολική θεώρηση και κατά συνέπεια χαιρετίζω το γεγονός ότι κεφάλαιο των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων παρουσιάζει μια πλήρη επισκόπηση της σχετικής ευρωπαϊκής νομοθεσίας περί ακινήτων.



Jan Olbrycht
Ευρωβουλευτής
Πρόεδρος της Διακομματικής Ομάδας
Urban
του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου

Σημείωμα της Επιτροπής Έκδοσης

Εκφράζοντας όλους όσους ασχολούνται με την Εκτιμητική, θέλουμε να ευχαριστήσουμε το Εποπτικό Συμβούλιο του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών και ιδιαίτερα τον Αντιπρόεδρο καθηγητή κύριο Γρηγόρη Γρηγορόπουλο και τον κ. Ηλία Ζιώγα, Μέλος του ΔΣ & Ταμία της ΤΕΓΟΝΑ και το Διοικητικό Συμβούλιο του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδος και ιδιαίτερα την Πρόεδρο κυρία Χριστίνα Φωτοπούλου-REV και το μέλος κα. Σαμάνθα Καρρά-REV, που στήριξαν την προσπάθεια, ώστε η έκδοση αυτή να γίνει κτήμα των Εκτιμητών, με την πίστη ότι η Εκτιμητική γνώση και η επαγγελματική ανάπτυξη των προσωπικών ικανοτήτων των Εκτιμητών θα συνεισφέρει στην προσαρμογή της χώρας στο νέο Ευρωπαϊκό τοπίο και στη θεμελίωση κανόνων για την ποθούμενη ανάπτυξη της χώρας μας.

Επίσης θέλουμε να ευχαριστήσουμε τη συσταθείσα επιτροπή μετάφρασης και έκδοσης για την υπέρμετρη προσφορά τους στην παρούσα έκδοση.

Βαλαβάνη Άγγελο
Βλαχόγιαννη Μαρία REV, MRICS
Γουρδουπάρη Σταυρούλα REV
Εξηναταβελώνη Ιωάννη
Ευαγγελάτου Κωνσταντίνα
Ζιώγα Ηλία REV, FRICS, CRE
Ζιώγα Ναταλία REV, MRICS
Θεοδώρου Στυλιανό REV
Μούρτζιο Νικόλαο REV
Μπεχλιβάνη Ζήση
Παπαγεωργίου Γρηγόριο REV
Σαραφίδη Μαρία REV
Τσουρουφλή Γεώργιο
Ψαρρό Μιχαήλ

Τελειώνοντας, θέλουμε να επισημάνουμε την τεράστια δυσκολία προσαρμογής της διεθνούς εκτιμητικής ορολογίας σε αντίστοιχους δόκιμους Ελληνικούς όρους και να ζητήσουμε την κατανόηση αλλά και την εθελοντική συνεισφορά όλων, ώστε να δημιουργηθεί το Ελληνικό Γλωσσάριο της Εκτιμητικής και μια παράδοση, όπου κάθε νέα έκδοση θα βελτιώνει την ποιότητα της προηγούμενης.

Αθήνα 22 Μαρτίου 2013

Εισαγωγή

Όπως και οι προηγούμενες εκδόσεις του, το βιβλίο αυτό έχει στόχο να εξυπηρετήσει τις ανάγκες των εκτιμητών – μελών των 45 ενώσεων εκτιμητών από 26 χώρες που είναι μέλη της TEGoVA. Για να συμβάλλει στη διαφάνεια και να συνδράμει τους πελάτες να κατανοήσουν το πλαίσιο των προτύπων αυτών, διατίθεται και σε ηλεκτρονική έκδοση στην ιστοσελίδα της TEGoVA (www.tegova.org).

Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό των ΕΕΠ ήταν ότι πάντα υπογράμμιζαν την προέλευση εννοιών από την ευρωπαϊκή νομοθεσία ως βασικό στοιχείο του επαγγέλματος, όπως αυτές της «αγοραίας αξίας» και της «αξίας ενυπόθηκου δανεισμού» ή ο ευρωπαϊκός ορισμός του «εκτιμητή παγίων στοιχείων» για τους κανόνες κρατικών ενισχύσεων ή σύμφωνα με την Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων, των εννοιών του «ανεξάρτητου εκτιμητή» και της σύνταξης εκτιμητικών εκθέσεων για την παρακολούθηση και αναφορά της αξίας παγίων στοιχείων που χρησιμεύουν ως εξασφάλιση. Ωστόσο τα ΕΕΠ 2012 διευρύνουν σημαντικά την κάλυψη και την κατανόηση της επιρροής της ΕΕ στα ακίνητα και την εκτίμησή τους.

Εκτός από την απαραίτητη επικαιροποίηση και τη συνεπαγόμενη ανασύνταξη των κειμένων, η έκδοση αυτή προχωρά πέρα από την περιγραφή των προτύπων και της εφαρμογής τους. Το βιβλίο αυτό, που διακρίνεται σε τρία μέρη, περιγράφει τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και την εφαρμογή τους στο πρώτο Μέρος, τη νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης που σχετίζεται με την εκτίμηση παγίων στοιχείων στο δεύτερο Μέρος και μια σειρά τεχνικών εγγράφων στο τρίτο Μέρος.

Η παρούσα έβδομη έκδοση των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων αντικαθιστά την προηγούμενη έκδοση και τίθεται σε ισχύ από την 1η Ιουνίου 2012.

Μέρος 1α - Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα

Στις ακόλουθες παραγράφους περιγράφονται ορισμένες από τις σημαντικές αλλαγές στα ΕΕΠ1 – ΕΕΠ5.

Ο ορισμός της «αγοραίας αξίας» στο ΕΕΠ1 είναι ο ίδιος που χρησιμοποιείται τόσο στα ΕΕΠ 2009 όσο και στην Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων, εκτός από το γεγονός ότι πλέον αναφέρεται ευρύτερα στα «πάγια» και λιγότερο στα «περιουσιακά στοιχεία» και χρησιμοποιεί τη φράση «ημερομηνία εκτίμησης» και όχι «ημερομηνία της εκτίμησης», αφού η τελευταία, στην αγγλική της εκδοχή, φαίνεται ότι δημιούργησε κάποια

σύγχυση διεθνώς. Οι αλλαγές αυτές δεν επηρεάζουν την ερμηνεία της για τα πάγια. Ο ορισμός του «Αγοραίου Μισθώματος» παραπέμπει πάντα σε ένα «πάγιο», αφού αφορά το μισθώμα ενός μισθωμένου ακινήτου. Παρουσιάζονται ορισμένες «Παραδοχές» και «Ειδικές Παραδοχές» που μπορεί να γίνουν κατά τη διαμόρφωση γνώμης για την Αγοραία Αξία και επιβεβαιώνεται ότι η «Αξία Αναγκαστικής Πώλησης» δεν αποτελεί βάση εκτίμησης, αν και όταν εντοπιστούν όλοι οι σχετικοί περιορισμοί μπορεί να θεωρηθεί ως αποτίμηση αγοραίας αξίας με την ειδική παραδοχή μιας δηλωθείσης αλλά περιορισμένης χρονικής περιόδου διαδικασίας αγοραπωλησίας του παγίου. Ένα σημαντικό σχόλιο διευκρινίζει την έννοια της «βέλτιστης χρήσης» και εξηγεί ότι ουσιαστικά πρόκειται για τη χρήση που επιτρέπεται κατά την ημερομηνία εκτίμησης και η οποία προσφέρει την υψηλότερη αξία με βάση εύλογες προσδοκίες.

Επειδή η εφαρμογή της «Εύλογης Αξίας» χρησιμοποιείται σε δύο συγκεκριμένες αλλά διαφορετικές περιπτώσεις, το ΕΕΠ2 παρέχει δύο ξεχωριστούς ορισμούς. Έναν «γενικό ορισμό» που χρησιμοποιείται ως βάση εκτίμησης ακινήτων, όπως μεταξύ συγκεκριμένων μερών σε μια πραγματική ή δυνητική συναλλαγή και αντικατοπτρίζει το γεγονός ότι το αποτέλεσμα μπορεί συχνά να είναι μια αξία διαφορετική από την αγοραία αξία ενός παγίου, και έναν ορισμό «για λογιστική χρήση» που υιοθετείται κυρίως ως όρος των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς & Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), σύμφωνα με τον οποίο, αν και με ελαφρώς λιγότερο αυστηρές παραδοχές σε σχέση με τον πλήρη ορισμό της Αγοραίας Αξίας, συχνά μπορεί να προκύψει το ίδιο ποσό με αυτό της Αγοραίας Αξίας.

Στο ΕΕΠ3, όλοι οι «Πιστοποιημένοι Εκτιμητές» και επαγγελματικοί ή τεχνικοί φορείς που τους εκπροσωπούν πρέπει πλέον να τηρούν τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA, όπως αυτός διατυπώνεται στο 3ο Μέρος του παρόντος.

Το ΕΕΠ4 εξετάζει τα διαδικαστικά βήματα που πρέπει να ακολουθήσει η σύνταξη μιας έκθεσης εκτίμησης. Περιγράφονται οι ακριβείς δεσμευτικοί όροι που πρέπει να συμφωνηθούν εγγράφως με τον πελάτη πριν από την υποβολή οποιασδήποτε έκθεσης εκτίμησης, υπογραμμίζοντας ότι πρόκειται για τους ελάχιστους όρους. Εκτός από τα οφέλη που έχει για τον εκτιμητή μια σαφής και συνοπτική καταγραφή που έχει καταρτιστεί και συμφωνηθεί πριν από την ανάθεση, αυτή η νέα απαίτηση διασφαλίζει ότι ο πελάτης και οι σύμβουλοί του θα γνωρίζουν τι να περιμένουν και μπορούν να κρίνουν αν αυτό που παραλαμβάνουν είναι πράγματι αυτό που ήθελαν και περίμεναν.

Επειδή η «Έκθεση Εκτίμησης» πρέπει να καλύπτει δεόντως όλα τα σχετικά θέματα που προσδιορίζονται στους δεσμευτικούς όρους, το ΕΕΠ5 αναφέρει πλέον ότι οι όροι αυτοί πρέπει να αντικατοπτρίζουν τους τίτλους των κεφαλαίων της έκθεσης, ενώ περιγράφει και όλες τις πρόσθετες απαιτήσεις, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής της εκτιμητικής μεθοδολογίας και της ανάλυσης που χρησιμοποιείται για τη διαμόρφωση γνώμης σχετικά με την αξία.

Μέρος 1β – Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Εφαρμογές

Τα ΕΕΠ 2012 περιλαμβάνουν οκτώ εκτιμητικές εφαρμογές, δηλαδή τρεις περισσότερες από την προηγούμενη έκδοση. Όλες οι εφαρμογές που περιείχαν τα ΕΕΠ 2009 ενημερώθηκαν ή αντικαταστάθηκαν, ενώ το αντικείμενο κάθε εφαρμογής έχει προσδιοριστεί με απόλυτη σαφήνεια.

Οι νέες εφαρμογές αντιμετωπίζουν το θέμα των ειδικών προσόντων που απαιτούνται από τους εκτιμητές για τη διασυνοριακή εκτίμηση, τους ευρωπαϊκούς κανόνες εκτίμησης για τα αντισταθμιστικά κεφάλαια (hedge funds) συμπεριλαμβανομένων των κεφαλαίων ακινήτων, καθώς και τις ειδικές προκλήσεις αναφορικά με τις εκτιμήσεις που περιλαμβάνει η Οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων.

ΕΕΕ6 – Διασυνοριακή εκτίμηση

Η Συνθήκη της ΕΕ και η Οδηγία για τις Υπηρεσίες εγγυώνται την ελευθερία των εκτιμητών στην παροχή υπηρεσιών οπουδήποτε εντός της Ένωσης, αλλά δεν περιλαμβάνουν καμία πρόβλεψη σχετικά με τα ειδικά προσόντα που απαιτείται να έχουν οι εκτιμητές που δραστηριοποιούνται εκτός της χώρας όπου εδρεύουν. Η ΕΕΕ6 παρέχει οδηγίες στους εκτιμητές που προβαίνουν σε εκτιμήσεις σε χώρα μέλος εκτός της δικής τους. Συμπληρώνει την Οδηγία για τις Υπηρεσίες, καλύπτοντας τις απαιτήσεις εμπειρίας, ικανότητας και αναφοράς που χρειάζονται όταν ανατίθεται στον εκτιμητή μια εκτίμηση εκτός των συνόρων της χώρας του. Η εφαρμογή αυτή καλύπτει θέματα προσόντων, επαγγελματικής εμπειρίας και γνώσης της αγοράς, δεσμευτικών όρων, συμμόρφωσης με τους τοπικούς κανόνες, σύγκρουσης συμφερόντων, δεοντολογίας, ασφάλισης και εκπόνησης αναφορών.

ΕΕΕ7 – Εκτίμηση παγίων στοιχείων δυνάμει της Οδηγίας για τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων

Η κρίση είχε ως αποτέλεσμα τη σημαντική αυστηροποίηση του εποπτικού και κανονιστικού ελέγχου των χρηματαγορών καθώς και τη μαζική μετακύλιση αυτού του ελέγχου από εθνικό σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Ένα από τα αποτελέσματα των παραπάνω είναι η νέα Οδηγία για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων η οποία καλύπτει μεταξύ άλλων τους διαχειριστές κεφαλαίων ακινήτων και περιλαμβάνει ένα λεπτομερές άρθρο για την εκτίμηση. Η ΕΕΕ7 εξετάζει τις απαιτήσεις της Οδηγίας αναφορικά με την ανεξαρτησία του εκτιμητή, τις απαιτήσεις επαγγελματικής καταχώρισης, τα κριτήρια που αφορούν τις διαδικασίες για την ορθή αποτίμηση των παγίων στοιχείων, τις επαγγελματικές εγγυήσεις που πρέπει να είναι σε θέση να παράσχει ο εκτιμητής για το ότι μπορεί να εκτελέσει αποτελεσματικά τη λειτουργία της εκτίμησης, καθώς και τη συχνότητα της εκτίμησης.

ΕΕΕ8 – Εκτίμηση ακινήτων και Ενεργειακή απόδοση

Ένας άλλος σημαντικός τομέας ευρωπαϊκής επιρροής είναι η δράση κατά της υπερθέρμανσης του πλανήτη. Επειδή τα κτήρια αντιστοιχούν στο 40% του συνολικού ευρωπαϊκού αποτυπώματος άνθρακα, δεν είναι παράξενο που η ΕΕ θέσπισε εξαιρετικά αυστηρή νομοθεσία για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων. Η ΕΕΕ8 παρέχει οδηγίες για όλες τις πτυχές της Οδηγίας για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων που αφορούν τις εκτιμήσεις, συμπεριλαμβανομένης της καλύτερης δυνατής παροχής συμβουλών στους πελάτες αναφορικά με το αν κάποια απαραίτητη ανακαίνιση του υπό εκτίμηση κτηρίου επαρκεί για να προκαλέσει την αναβάθμιση της ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου, όπως απαιτείται από την Οδηγία σε περίπτωση «ανακαίνισης μεγάλης κλίμακας». Επίσης, δίνονται οδηγίες για την παροχή αντικειμενικής αποτίμησης σχετικά με τις επιπτώσεις, αν υπάρχουν, της ενεργειακής κατάταξης και των συστάσεων που προκύπτουν από το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης που απαιτεί η Οδηγία στην έκθεση του εκτιμητή που περιλαμβάνει τη γνώμη του για την αξία του ακινήτου.

Μέρος 2ο: Γενικές γνώσεις για την ευρωπαϊκή πολιτική ακινήτων σε σχέση με τις εκτιμήσεις

Το βιβλίο περιλαμβάνει το νέο Μέρος II «Νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης περί Εκτίμησης Παγίων Στοιχείων», το οποίο είναι ξεχωριστό από τα πρότυπα και τις εφαρμογές και για πρώτη φορά παρέχει στους εκτιμητές μια ολοκληρωμένη επισκόπηση της ευρωπαϊκής νομοθεσίας όπως αυτή ισχύει για τα ακίνητα και έχει στόχο να βοηθήσει γενικώς τους εκτιμητές, ενισχύοντας τις επαγγελματικές τους ικανότητες. Εξηγείται το γεγονός ότι αν και η ΕΕ δεν ρυθμίζει τη στέγαση, τη νομοθεσία περί ακινήτων ή τις σχέσεις μεταξύ ιδιοκτήτη και μισθωτή, οι γενικές οικονομικές και κοινωνικές πρόνοιες της επηρεάζουν άμεσα την ακίνητη περιουσία. Πιο συγκεκριμένα, στο μέρος αυτό του βιβλίου καταδεικνύεται πώς η τριαντάχρονη προσπάθεια ολοκλήρωσης της Εσωτερικής Αγοράς της ΕΕ οδήγησε και σε μια «Εσωτερική Αγορά Ακινήτων», όπου η ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων υποστηρίζει και την ελευθερία αγοράς και πώλησης ακινήτων σε όλη την Ένωση, χωρίς κανένα εμπόδιο, ενώ η ελευθερία παροχής υπηρεσιών με ή χωρίς εγκατάσταση διασφάλισε την ελεύθερη κυκλοφορία των εκτιμητών.

Εξετάζονται συγκεκριμένες διατάξεις της Ευρωπαϊκής Εσωτερικής Αγοράς για την εκτίμηση ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της εκτίμησης ακινήτων για εταιρείες, χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς και κανόνες κρατικών ενισχύσεων, ενώ γίνεται και επισκόπηση της φορολογικής νομοθεσίας της Εσωτερικής Αγοράς, συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ και της φορολογίας ακινήτων. Ακολουθεί μια επισκόπηση των πτυχών των ακινήτων και της εκτιμητικής που άπτονται της ευρωπαϊκής πολιτικής υγείας και ασφάλειας, της ενεργειακής πολιτικής, της περιβαλλοντικής πολιτικής, συμπεριλαμβανομένων των πτυχών της που σχετίζονται με τα ακίνητα και την

εκτίμησή τους όπως η αξιολόγηση των περιβαλλοντικών και στρατηγικών επιπτώσεων, η ύδρευση και η περιβαλλοντική ευθύνη για ρυπασμένους χώρους, η ρύπανση, ο αμίαντος, η βιοποικιλότητα και η διατήρηση και προστασία της φύσης. Εξετάζεται επίσης, η Κοινή Αγροτική Πολιτική, αφού η πρόσβαση και οι περιορισμοί στις καταβολές ΚΑΠ σχετίζονται τόσο με την κεφαλαιακή αξία όσο και τα μισθώματα των σχετικών ακινήτων.

Μέρος 3ο: Τεχνικά έγγραφα

Το μέρος αυτό απαρτίζεται από 11 ξεχωριστά κεφάλαια. Περιλαμβάνει τους κώδικες TEGoVA που αφορούν τη δεοντολογία και τη μέτρηση της απόστασης, του εμβαδού και του όγκου, καθώς και περιλήψεις των «Ελάχιστων Απαιτήσεων Εκπαίδευσης» και του «Πλαισίου Πιστοποιημένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή» της TEGoVA. Παρατίθενται επίσης, τρία Ενημερωτικά Δελτία αναφορικά με τη βιωσιμότητα και την εκτίμηση, την κατανομή της αξίας μεταξύ γηπέδων και κτηρίων και την πιστοποίηση των εκτιμητών. Τα τελευταία κεφάλαια περιλαμβάνουν α) την «Ταξινόμηση των Τεχνικών Εγγράφων της TEGoVA», β) έναν επικαιροποιημένο οδηγό για τους εκτιμητές αναφορικά με την «Αξιολόγηση των παγίων στοιχείων και της αγοράς» που επιτρέπει μια τυποποιημένη και αντικειμενική εκτίμηση του κινδύνου των παγίων, γ) ένα αντίγραφο του εντύπου «Περιγραφή Κριτηρίων Κινδύνου για Εκτιμήσεις» της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Κτηματικών Τραπεζών (European Mortgage Federation), και δ) ένα γλωσσάριο.

Ανάγκες συντομίας δεν επέτρεψαν την εκτενή επισκόπηση των εγγράφων αυτών, αν και γίνεται ειδική αναφορά στον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA καθώς και στο Ενημερωτικό Δελτίο «Βιωσιμότητα και Εκτίμηση».

Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA

Όταν οι προβολείς πέφτουν σε θέματα που άπτονται του επαγγέλματος του εκτιμητή, υπογραμμίζονται τα θέματα που αφορούν τη δεοντολογία των εκτιμητών. Για να αντιμετωπίσει το θέμα αυτό, η TEGoVA εκτόνησε έναν κώδικα που πρέπει να υιοθετήσουν όλα τα μέλη της ως ελάχιστη απαίτηση. Ο κώδικας αυτός περιλαμβάνει θέματα προσωπικής ευθύνης, εταιρικής ευθύνης καθώς και ευθύνης έναντι του επαγγέλματος. Οι βασικές αρχές του Κώδικα αφορούν την αμεροληψία, τον προσήκοντα επαγγελματικό σεβασμό στους άλλους καθώς και στα πρότυπα, την ευθύνη και την αξιοπιστία. Οι βασικές του απαιτήσεις περιλαμβάνουν την ακεραιότητα, την αναγνώριση των προσωπικών συμφερόντων και τη διατήρηση των επαγγελματικών προσόντων. Τα επαγγελματικά αυτά πρότυπα ξεπερνούν τις απαιτήσεις της νομοθεσίας και συνεπάγονται ισορροπία μεταξύ της διαφάνειας της ευθύτητας, της εμπιστευτικότητας έναντι του πελάτη καθώς και της εξωτερικής επικοινωνίας με πελάτες, ενδιαφερόμενα μέρη και οποιοδήποτε έναντι του οποίου ο εκτιμητής φέρει ευθύνη επιμέλειας. Οι βασικές αυτές αρχές εντείνουν την ανάγκη επαγγελματισμού, ευθύνης και εστίασης στον πελάτη.

Ενημερωτικό Δελτίο – Βιωσιμότητα και Εκτίμηση

Η διπλή πίεση που ασκείται από τα οικονομικά και τη δημόσια πολιτική είχε ως αποτέλεσμα να δίνεται μεγαλύτερη προσοχή σε θέματα πόρων, πολλά εκ των οποίων περιλαμβάνουν την έννοια της βιωσιμότητας. Αναμένεται ότι τόσο η ρύθμιση όσο και η ψυχολογία της αγοράς θα καταστήσουν τα θέματα περιβαλλοντικής απόδοσης και βιωσιμότητας ολοένα και πιο σημαντικά για αυτούς που ασχολούνται με την ακίνητη περιουσία και τα κτήρια και επομένως, όπου χρειάζεται, με την εκτίμηση. Οι πληροφορίες που περιέχει το κεφάλαιο αυτό είναι ευρείες, αλλά και περιεκτικές και αφορούν την εταιρική κοινωνική ευθύνη, τα συστήματα περιβαλλοντικής διαχείρισης, τα «πράσινα κτήρια», τις «πράσινες μισθώσεις» καθώς και τα «εργαλεία πράσινης αξιολόγησης». Η βιωσιμότητα εξετάζεται κυρίως σε ό,τι αφορά τους περιβαλλοντικούς όρους που αποτελούν σημαντικό θέμα των σημερινών συζητήσεων, σε συνδυασμό με άλλα πρακτικά θέματα προσαρμοστικότητας και ευελιξίας των ακινήτων καθώς και του χώρου και των εγκαταστάσεων που αυτά προσφέρουν ώστε να διατηρήσουν τη δυνατότητα να παραμείνουν χρήσιμα χωρίς σημαντικές αλλαγές.

Και τέλος...

Η έκδοση των ΕΕΠ 2012 αποτελεί την κορύφωση ενός ταξιδιού που ξεκίνησε αμέσως μετά την τελευταία έκδοση. Η αναζήτηση της τελειότητας αποτέλεσε κίνητρο για τα μέλη πολλών ενώσεων-μελών καθώς η ακούραστη εργασία του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVSΒ) είναι αποτέλεσμα σχολίων, παρατηρήσεων, ερωτήσεων και αιτημάτων για πρόσθετες πληροφορίες και καθοδήγηση. Πιστεύουμε ότι το αποτέλεσμα της εργασίας αυτής θα πετύχει τον σκοπό του, δηλαδή να συμβάλει στην πρόοδο της εκτιμητικής σε όλη την Ευρώπη, όπου οι εκτιμήσεις που εκπονούνται σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά χαρακτηρίζονται από σταθερή ποιότητα στην οποία μπορούμε να βασιστούμε και να αποτελέσει ένα κοινό παρονομαστή αξιολόγησης για τους επενδυτές, τον χρηματοοικονομικό τομέα, τους πελάτες και τους εκτιμητές σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά και πέρα από αυτήν.

Η TEGoVA θα ήθελε να ευχαριστήσει θερμά τα μέλη του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVSΒ) και τους κ.κ. Michael MacBrien, Gabriela Cuper και Francois Isnard της γραμματείας της TEGoVA για τους αντίστοιχους ρόλους που εκπλήρωσαν για την εκπόνηση και έκδοση του βιβλίου αυτού. Αν και δεν θα ήθελε να τον ξεχωρίσουμε από τα υπόλοιπα μέλη του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVSΒ), θα ήθελα να ευχαριστήσω ειδικά τον κ. Jeremy Moody, ο οποίος αποτελεί σημαντικό συντελεστή του βιβλίου αυτού, που βρήκε τον χρόνο να αποδείξει τις συγγραφικές του ικανότητες, και που μας επέτρεψε να μοιραστούμε τη σοφία του.



John Hockey
Πρόεδρος του Δ.Σ.
Μάιος 2012

ΜΕΡΟΣ 1

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ και ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1α – Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα

- ΕΕΠ1 Αγοραία Αξία
- ΕΕΠ2 Βάσεις εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία
- ΕΕΠ3 Πιστοποιημένος Εκτιμητής
- ΕΕΠ4 Διαδικασία Εκτίμησης
- ΕΕΠ5 Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης

1β - Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Εφαρμογές

- ΕΕΕ1 Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
- ΕΕΕ2 Εκτιμήσεις για σκοπούς Δανεισμού
- ΕΕΕ3 Εκτιμήσεις Ακινήτων για σκοπούς Τιτλοποίησης
- ΕΕΕ4 Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας
- ΕΕΕ5 Εφαρμογή της Επενδυτικής Αξίας σε Μεμονωμένους Επενδυτές
- ΕΕΕ6 Διασυνοριακή εκτίμηση
- ΕΕΕ7 Εκτίμηση παγίων στοιχείων δυνάμει της Οδηγίας για τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων
- ΕΕΕ8 Εκτίμηση ακινήτων και ενεργειακή απόδοση

ΜΕΡΟΣ 1Α

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

ΕΕΠ1 Αγοραία Αξία

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

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

ΕΕΠ2 Βάσεις εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία

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

Εκτός αν απαιτείται από την ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία και τους κανονισμούς σε κάποια συγκεκριμένη περίπτωση, ο εκτιμητής πρέπει να χρησιμοποιεί μόνο αναγνωρισμένες βάσεις εκτίμησης που συνάδουν με τον σκοπό της εκτίμησης και, με τον τρόπο αυτόν, να τηρεί τις βασικές αρχές της διαφάνειας, της συνέπειας και της συνοχής.

Αυτές οι διαφορετικές βάσεις αξίας πρέπει να χρησιμοποιούνται σύμφωνα με τις επιταγές του νόμου, των περιστάσεων ή τις οδηγίες των πελατών, όταν οι παραδοχές που υποστηρίζουν την Αγοραία Αξία δεν είναι κατάλληλες ή δεν πληρούνται. Στην περίπτωση αυτή, το αποτέλεσμα δεν θα είναι η Αγοραία Αξία.

ΕΕΠ3 Πιστοποιημένος Εκτιμητής

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

Οι Εκτιμητές πρέπει πάντα να χαρακτηρίζονται από τιμότητα και ακεραιότητα, στον μέγιστο βαθμό, και να επιτελούν τις δραστηριότητές τους κατά τρόπο μη επιβλαβή για τους πελάτες τους, το κοινό, το επάγγελμά τους ή τους αντίστοιχους εθνικούς επαγγελματικούς εκτιμητικούς οργανισμούς.

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

Όλοι οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές και οι επαγγελματικές ή τεχνικές οργανώσεις εκπροσώπησής τους πρέπει να υιοθετούν τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς (Code of Ethics and Conduct) της TEGoVA καθώς και τον αντίστοιχο Κώδικα Συμπεριφοράς του οργανισμού στον οποίο ανήκουν.

ΕΕΠ4 Διαδικασία Εκτίμησης

Οι δεσμευτικοί όροι καθώς και η βάση με την οποία θα πραγματοποιηθεί η εκτίμηση πρέπει να ορίζονται και να συμφωνούνται εγγράφως πριν την ανάθεση της εκτίμησης. Η εκτίμηση πρέπει να διερευνηθεί, να καταρτιστεί και να παρουσιαστεί εγγράφως και σε επαγγελματικό επίπεδο.

ΕΕΠ5 Σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων

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

ΕΕΠ1

Αγοραία Αξία

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ορισμός της Αγοραίας Αξίας εγκεκριμένος από την TEGoVA
4. Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας στη νομοθεσία της ΕΕ
5. Σχόλια

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 1

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

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

1. Εισαγωγή

1.1 Η Αγοραία Αξία είναι βασική έννοια για τον προσδιορισμό, με βάση τις κατάλληλες πληροφορίες, της αναμενόμενης τιμής ενός πράγματος, που θα είναι ουδέτερη μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή. Η φύση της αγοράς στην οποία προσδιορίζεται αυτή η αξία διαφέρει αναλόγως με το αντικείμενο της συναλλαγής, ενώ οι συνθήκες της αγοράς ποικίλουν ανάλογα με τις διακυμάνσεις της προσφοράς και της ζήτησης, τις αλλαγές στις γνώσεις, τη μόδα, τους κανόνες, τις προσδοκίες, τις πιστοληπτικές συνθήκες, τις ελπίδες για κέρδη και άλλες παραμέτρους. «Αξία» (“Value”) δεν σημαίνει μια συγκεκριμένη τιμή, το πραγματικό ποσό που μπορεί να καταβληθεί για μια δεδομένη συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων μερών. Σε ατομικό επίπεδο, η αξία του παγίου στοιχείου για ένα άτομο αντικατοπτρίζει τη χρησιμότητα αυτού όταν κρίνεται σε σχέση με τους πόρους και τις ευκαιρίες του εν λόγω ατόμου. Στο πλαίσιο μιας αγοράς με ανταγωνιστικά μέρη, πρόκειται συνήθως για την αποτίμηση του ποσού που θα μπορούσε λογικά να καταβληθεί, την πιο πιθανή τιμή σε συνθήκες αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Αν και το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο μπορεί να έχει διαφορετική αξία για διαφορετικά άτομα που λειτουργούν στην αγορά, η αγοραία του αξία είναι η αποτίμηση της τιμής στην παρούσα αγορά με βάση παραδοχές που είναι σκοπίμως ουδέτερες ώστε να επιτυγχάνεται μια ουδέτερη βάση αξιολόγησης τόσο για τους πωλητές όσο και τους αγοραστές. Οι παραδοχές αυτές εξετάζονται στο Κεφάλαιο 4.

1.2 Η «αγοραία αξία» ενός παγίου θεωρείται ότι δηλώνει την «τρέχουσα αξία του στην αγορά, την αξία στην οποία μπορεί να πωληθεί» (ορισμός από το Αγγλικό Λεξικό Οξφόρδης) ανεξαρτήτως από τα εμπλεκόμενα μέρη. Για την εκτίμηση, αυτό σημαίνει την ημερομηνία κατά την οποία ισχύει η αποτίμηση.

1.3 Η Αγοραία Αξία, όπως και αν προσδιορίζεται, επαληθεύεται πλήρως αν διαπιστωθεί ότι πραγματικά οι εμπλεκόμενοι στην αγορά θα καταβάλουν την αξία που αποτιμήθηκε, εξ ου και η σημασία της ενδελεχούς ανάλυσης των καλών και ποιοτικών συγκριτικών στοιχείων, όπου υπάρχουν. Οποιαδήποτε εκτίμηση στην οποία καταλήγουμε με βάση ένα καθαρά θεωρητικό υπόβαθρο θα πρέπει να υπόκειται σε αυτόν τον τελικό έλεγχο. Αυτό ισχύει κυρίως για εκτιμήσεις ακινήτων, δεδομένης της συνήθους φύσης των παγίων και των αντίστοιχων αγορών, ιδιαίτέρως σε περιόδους ρευστότητας.

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναφέρεται συχνά στην «Αγοραία Αξία». Οι περισσότερες αναφορές παραπέμπουν σε χρηματοοικονομικά μέσα ή στη συνολική κεφαλαιοποίηση των επιχειρήσεων. Συνήθως, βασίζονται σε τιμές συναλλαγής ή αξίες που προέρχονται από επίσημα χρηματιστήρια και άλλες αγορές για γενικώς ομοιογενή, ανταλλάξιμα και ευρέως εμπορεύσιμα πάγια στοιχεία που συνήθως πωλούνται αμέσως σε κάποια τιμή.

- 2.2** Το Πρότυπο αυτό εξετάζει συγκεκριμένα την εφαρμογή της Αγοραίας Αξίας:
- Ακίνητα και συναφή δικαιώματα ιδιοκτησίας που είναι λιγότερο ομοιογενή ως κατηγορία παγίων στοιχείων και για τα οποία οι εκάστοτε, ρευστές και αναφερόμενες συνθήκες αγοράς σπανίως υπάρχουν, αλλά των οποίων συχνά πρέπει να προσδιορίζεται η αγοραία αξία,
 - Ακίνητα που είναι εμπορεύσιμα, δηλαδή που είναι νομικά και φυσικά πωλήσιμα.

2.3 Σε αντίθεση με πολλά χρηματοοικονομικά μέσα, η ακίνητη περιουσία είναι συνήθως πιο ατομική τόσο νομικά όσο και φυσικά, εμφανίζει μικρότερη συχνότητα συναλλαγών, έχει αγοραστής και πωλητές με διαφορετικά κίνητρα, χαρακτηρίζεται από υψηλότερο κόστος συναλλαγής, απαιτεί μεγαλύτερο χρόνο διαδικασίας πώλησης και αγοράς, ενώ ενοποιείται και διαιρείται δυσκολότερα. Τα χαρακτηριστικά αυτά καθιστούν την εκτίμηση ακινήτων μια τέχνη που απαιτεί προσοχή, εμπειρία στη συγκεκριμένη αγορά, έρευνα και χρήση τεκμηρίων της αγοράς, αντικειμενικότητα, αξιολόγηση των παραδοχών που απαιτούνται και κρίση. Με λίγα λόγια, απαιτεί επαγγελματικά προσόντα.

2.4 Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας που έχει εγκριθεί από την TEGoVA και παρατίθεται στην παράγραφο 3.1 βασίζεται σε μια σειρά παραδοχών που εξετάζονται στο Κεφάλαιο 5.

3. Ορισμός της Αγοραίας Αξίας εγκεκριμένος από την TEGoVA

3.1 Εκτός αν στη νομοθεσία ορίζεται διαφορετικά (βλ. παρακάτω), «Αγοραία Αξία» σημαίνει:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογη προώθηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

3.2 Όπως στα ΕΕΠ 2009, η TEGoVA προτείνει ο δικός της ορισμός της Αγοραίας Αξίας, που είναι ίδιος με αυτόν που δίδεται στην Οδηγία 2006/48/EK, να χρησιμοποιείται ως βασικός ορισμός και να ερμηνεύεται σύμφωνα με τα σχόλια που παρατίθενται στο ακόλουθο Κεφάλαιο 5, εκτός αν η νομοθεσία απαιτεί διαφορετικά.

3.3 Συνεπώς και κατ' εφαρμογή του ορισμού της Αγοραίας Αξίας σε θέματα μισθώσεων ακινήτων, ο εγκεκριμένος από την TEGoVA ορισμός του «αγοραίου μισθώματος» (market rent) που συνήθως εκφράζεται ως ετήσιο ποσό, έχει ως εξής:

«Το αποτιμηθέν ποσό μισθώματος στο οποίο πρέπει να μισθωθεί το ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή σύμφωνα με τους όρους του συμφωνητικού μίσθωσης σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου

τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν, το καθένα ξεχωριστά, ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό».

4. Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας στη νομοθεσία της ΕΕ

4.1 Στη νομοθεσία της ΕΕ υπάρχουν διάφοροι ορισμοί της αγοραίας αξίας και καθένας δίνεται για έναν ειδικό σκοπό. Το ευρωπαϊκό δίκαιο δεν διαθέτει έναν γενικό ορισμό. Μετά από ανάλυση και εξέταση νομικών υποθέσεων και άλλων αποφάσεων που προκύπτουν από αυτές τις διατάξεις (ιδιαίτερα τους κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων του 1997 [βλ. 4.3.1 παρακάτω], ως σχετικού κανονισμού που αναλύθηκε ενδελεχώς σε πρακτικές περιπτώσεις από τα όργανα της ΕΕ), οι ορισμοί αυτοί θεωρούνται ότι πρακτικά είναι απολύτως σύμφωνοι με τα όσα ορίζονται στο ΕΕΠ1.

4.2 Ο Ορισμός στην Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων

4.2.1 Η νομοθεσία της ΕΕ όρισε την Αγοραία Αξία για την αποτίμηση της αξίας ακινήτων ως πρόσθετης εξασφάλισης (collateral) ενός χρηματοδοτικού ιδρύματος ουσιαστικά ως μέρος της εφαρμογής της Συμφωνίας της Βασιλείας II (Οδηγία 2006/48/ΕΚ σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων (αναδιτύπωση) στην παράγραφο 63 του τμήματος 1.5.1(α) [Εξασφάλιση με ακίνητα] του Μέρους 3 του Παραρτήματος VIII - Μείωση πιστωτικού κινδύνου. Ο ορισμός αυτός έχει ως ακολούθως:

«Η αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό έναντι του οποίου θα ανταλλάσσονταν το ακίνητο κατά την ημέρα της αποτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή σε συνθήκη συναλλακτική κίνηση, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό»

4.2.2 Η Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων βρίσκεται σήμερα υπό αναθεώρηση και αναμένεται να αντικατασταθεί από έναν Κανονισμό της ΕΕ για τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τις εταιρείες επενδύσεων, μεταφέροντας τη Συμφωνία της Βασιλείας III στο ευρωπαϊκό δίκαιο. Κατά συνέπεια, θα τροποποιηθεί η αναφερόμενη αρίθμηση των Άρθρων.

4.2.3 Ο ορισμός αναφέρεται για τους σκοπούς των Άρθρων 84 ως 89 της Οδηγίας, η οποία στον Τίτλο V (Αρχές και Τεχνικά Μέσα της Προληπτικής Εποπτείας και Δημοσιοποίησης), Κεφάλαιο 2 (Τεχνικά Μέσα Προληπτικής Εποπτείας), Τμήμα 3 (Ελάχιστες Απαιτήσεις ιδίων κεφαλαίων για τον πιστωτικό κίνδυνο) προβλέπει στο υπο-τμήμα 2 το ευρωπαϊκό νομικό πλαίσιο για τη μέθοδο των Εσωτερικών Αξιολογήσεων (μέθοδος «IRB»). Το Άρθρο 76 προβλέπει ότι η μέθοδος αυτή μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό του ύψους «της σταθμισμένης χρηματοδοτικής έκθεσης σε κίνδυνο» ενός οργανισμού που θα πρέπει να συμφωνεί με το ελάχιστο όριο των ιδίων κεφαλαίων του σύμφωνα με το Άρθρο 75. Δυνάμει του Άρθρου 91, η Μέθοδος Εσωτερικών

Αξιολογήσεων (IRB Approach) μπορεί να αφορά και τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου. Κατά συνέπεια, όταν ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα δανείζει με βάση την ακίνητη περιουσία, οι κανόνες αυτοί έχουν μεγάλη σημασία τόσο για το ύψος του κεφαλαίου που πρέπει να διατηρεί στον ισολογισμό του όσο και για τη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου.

4.2.4 Στην ίδια παράγραφο της Οδηγίας Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (Capital Requirements Directive), ο ορισμός αυτός ακολουθείται από τον όρο ότι «Η αγοραία αξία τεκμηριώνεται γραπτώς με διαφανή και σαφή τρόπο». Αυτό μοιάζει σαν μια διαδικαστική απαίτηση για τους σκοπούς της Οδηγίας, αλλά δεν αποτελεί παράγοντα που συμβάλει στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας οποιουδήποτε ακινήτου, και έτσι αντιμετωπίζεται στη συνέχεια στο ΕΕΠ5.

4.3 Ο ορισμός που περιέχεται στην Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις και την Οδηγία για τους Λογαριασμούς των Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων

4.3.1 Ο ορισμός χρησιμοποιείται τόσο στην Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις (State Aid Communication) όσο και στην Οδηγία για τους Λογαριασμούς των Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων (Insurance Accounts Directive) – Ο δεύτερος ορισμός χρησιμοποιείται στην ευρωπαϊκή νομοθεσία που διέπει:

- τους κανόνες εκτίμησης για το αν μια πώληση ακινήτου από δημόσια αρχή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου προς μια επιχείρηση, η οποία πώληση μπορεί να στρεβλώσει τον διεθνή ανταγωνισμό, πρέπει να διερευνηθεί ως πιθανώς παράνομη κρατική ενίσχυση. Όλα αυτά ορίζονται στην Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων και κτηρίων από τις δημόσιες αρχές (Commission Communication on State aid elements in sales of land and buildings by public authorities) (EE C209, 10/07/1997, σελ. 0003-0005 – 31997Υ0710(01) και επεκτείνονται στα κράτη της ΕΖΕΣ με την Απόφαση της Εποπτεύουσας Αρχής της ΕΖΕΣ αρ. 275/99/COL της 17ης Νοεμβρίου 1999 η οποία περιλαμβάνει νέες κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις για τις πωλήσεις γηπέδων και κτηρίων από δημόσιες αρχές και τροποποιεί για εικοστή φορά τους διαδικαστικούς και ουσιαστικούς κανόνες στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων,
- τα λογιστικά ασφαλιστικών επιχειρήσεων που χρειάζονται την αγοραία αξία για «γήπεδα-οικόπεδα και κτήρια» όπως προβλέπεται στην Οδηγία 91/674/ΕΟΚ της 19ης Δεκεμβρίου 1991 για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων,

και για τους παραπάνω σκοπούς αναφέρει τα εξής:

«Ως αγοραία αξία νοείται η τιμή στην οποία τα γήπεδα και τα κτήρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτική συμφωνία ανάμεσα σε πωλητή που εκφράζει βούληση πώλησας και αγοραστή μη συνδεδεμένο με προσωπική σχέση προς αυτόν κατά την ημέρα της αποτιμώσεως, υπό την προϋπόθεση ότι τα στοιχεία αυτά διατίθενται σε δημόσια προσφορά, ότι οι συνθήκες που

επικρατούν στην αγορά επιτρέπουν κανονική εκποίηση και ότι ο διαθέσιμος χρόνος για τις διαπραγματεύσεις είναι ανάλογος προς τη σημασία του προς πώληση αγαθού.»

Ανακοίνωση για τις κρατικές ενισχύσεις 11.2(α) (τελευταία παράγραφος) και Οδηγία 91/6/4/ΕΟΚ, Άρθρο 49(2)

4.3.2 Μέχρι το 2006, ο ορισμός αυτός χρησιμοποιείτο και για την εκτίμηση ακινήτων ως εξασφάλιση για ενυπόθηκα δάνεια από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, αλλά το 2006 αντικαταστάθηκε, για τον σκοπό αυτόν, από τον ορισμό που τώρα έχει υιοθετηθεί, όπως αναφέρεται παραπάνω, ως ορισμός της Αγοραίας Αξίας από την TEGoVA.

4.3.3 Στην Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις, όταν η εν λόγω αξία έχει επιτευχθεί με «Πώληση μέσω διαγωνισμού με ανοιχτή διαδικασία», αυτό πρέπει να γίνεται:

»μετά από άνευ όρων διαγωνισμό, ανάλογο με δημοπρασία, με ανοικτή διαδικασία, τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας και με επιλογή της υψηλότερης ή μοναδικής προσφοράς, πραγματοποιείται εξ ορισμού στην αγοραία αξία».

4.4 Ο ορισμός ΦΠΑ – Χρησιμοποιείται και ένας τρίτος ορισμός αναφορικά με τον ΦΠΑ. Ο ΦΠΑ μπορεί να εφαρμόζεται στην ακίνητη περιουσία σύμφωνα με τα Άρθρα 135 και 137 της Οδηγίας του Συμβουλίου της 28ης Νοεμβρίου 2006 σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας (2006/112/ΕΚ) η οποία ενοποιεί τη νομοθεσία περί ΦΠΑ, συμπεριλαμβάνοντας την Έκτη Οδηγία ΦΠΑ (77/338/ΕΟΚ), με τα Άρθρα 13Α και 13Β αυτής. Το Άρθρο 72 αυτής, που αποτελεί πλέον το Κεφάλαιο Ι (Ορισμός) του Τίτλου VII (Βάση Επιβολής του Φόρου), περιλαμβάνει ένα γενικό ορισμό της «αγοραίας αξίας» (open market value) για το σύστημα ΦΠΑ:

«Για τους σκοπούς της παρούσας Οδηγίας, ως «αγοραία αξία» (open market value) νοείται το συνολικό ποσό το οποίο, ένας αποκτών αγαθά ή λήπτης υπηρεσιών, ευρισκόμενος στο ίδιο στάδιο εμπορίας με το στάδιο κατά το οποίο πραγματοποιείται η παράδοση των αγαθών ή η παροχή των υπηρεσιών, θα έπρεπε να καταβάλει κατά τον χρόνο της εν λόγω παράδοσης ή παροχής σε ανεξάρτητο προμηθευτή αγαθού ή πάροχο υπηρεσίας στο εσωτερικό του κράτους μέλους στο οποίο η παράδοση ή η παροχή είναι φορολογητέα, υπό συνθήκες θεμιτού ανταγωνισμού, προκειμένου να αποκτήσει το εν λόγω αγαθό ή την υπηρεσία.»

Επειδή ο ορισμός αυτός δίνεται για όλους τους σκοπούς ΦΠΑ και επομένως ισχύει για όλα τα αγαθά ή υπηρεσίες, δεν αναφέρεται ειδικά στην ακίνητη περιουσία. Ωστόσο, θεωρείται ότι καλύπτει τα βασικά σημεία μιας υποτιθέμενης συναλλαγής μεταξύ ανεξάρτητων, ανταγωνιστικών και υποθετικών μερών για ακίνητη περιουσία υποκείμενη στον φόρο.

4.5 Ο ορισμός αναφορικά με τα Λογιστικά της ΕΕ – Παρέχεται μία επιπλέον

πρόνοια για τα εσωτερικά λογιστικά της ΕΕ κατά την εκτίμηση των παγίων στοιχείων (ειδικότερα συμπεριλαμβανομένων των γηπέδων και κτηρίων) για τους λογαριασμούς ενός ευρωπαϊκού οργάνου. Κάθε πάγιο στοιχείο που αποκτάται δωρεάν πρέπει να αποτιμηθεί στην αγοραία του αξία η οποία ορίζεται ως:

«Η τιμή που ένας αγοραστής θα ήταν διατεθειμένος να καταβάλει για ένα αγαθό, λαμβάνοντας υπόψη την κατάστασή του και το σημείο στο οποίο βρίσκεται, υπό την προϋπόθεση ότι το αγαθό θα συνεχίσει να χρησιμοποιείται.»

και περιλαμβάνεται στο Άρθρο 19(2) του Κανονισμού (ΕΚ) αρ. 2909/2000 της Επιτροπής της 29ης Δεκεμβρίου 2000 για τη λογιστική διαχείριση των μη χρηματοπιστωτικών ακινητοποιήσεων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

5. Σχόλια

5.1 Το πλεονέκτημα του ορισμού που χρησιμοποιείται στο ΕΕΠ1 σε σχέση με άλλους διαθέσιμους ορισμούς της ΕΕ είναι ότι ορίζει με σαφέστερο τρόπο τις βασικές έννοιες που εμπλέκονται και συγκεκριμένα:

- το αποτέλεσμα,
- την ακίνητη περιουσία που αποτιμάται,
- τη συναλλαγή,
- την ημερομηνία εκτίμησης,
- τα χαρακτηριστικά των υποθετικών μερών ως πρόθυμων και ανταγωνιστικών,
- την απαραίτητη διαδικασία προώθησης
- την εξέταση από τα συμβαλλόμενα μέρη•
- άλλα θέματα.

Το σχόλιο αυτό ασχολείται με κάθε φράση του ορισμού ξεχωριστά και εξετάζει τη σημασία της για την εύρεση της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου.

5.2 Ο ορισμός στο ΕΕΠ1:

- είναι ο ίδιος με αυτόν που χρησιμοποιήθηκε τόσο στα ΕΕΠ 2009 όσο και στην Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων του 2006, εκτός από το γεγονός ότι πλέον αναφέρεται ευρύτερα στην έννοια του «παγίου» και λιγότερο στα «περιουσιακά στοιχεία», και χρησιμοποιεί τη φράση «ημερομηνία εκτίμησης» και όχι «ημερομηνία της εκτίμησης» αφού η τελευταία, στην αγγλική της εκδοχή, φαίνεται ότι δημιούργησε κάποια σύγχυση διεθνώς. Οι αλλαγές αυτές δεν επηρεάζουν την ερμηνεία της αναφορικά με τα περιουσιακά στοιχεία.
- αν και η διατύπωσή του διαφέρει από το νέο ορισμό στα ΔΕΠ 2011, δεν διαφέρει στην ουσία αναφορικά με την εκτίμηση ακινήτων. Τα ΔΕΠ αναφέρονται στην αξία «ενός παγίου ή υποχρέωσης» (αλλά επίσης θεωρούν ότι το «πάγιο» περιλαμβάνει την «υποχρέωση»), ενώ το ΕΕΠ1, που εστιάζει στην ακίνητη περιουσία, αναφέρεται απλώς στην αξία «του παγίου», αφού η «υποχρέωση» θεωρείται ότι σχετίζεται περισσότερο με λογιστικές έννοιες. Τα ΔΕΠ 2011 έχουν επίσης αντικαταστήσει τη λέξη «όπου» με τη φράση «στην οποία», αλλά δεν

υπάρχει καμία ουσιαστική νοηματική διαφορά.

- είναι σύμφωνος με τους περισσότερους ορισμούς της Αγοραίας Αξίας στις διάφορες ευρωπαϊκές χώρες, και
- μπορεί να θεωρηθεί ότι θεσπίζει το βασικό ορισμό της Αγοραίας Αξίας που εφαρμόζεται γενικότερα.

Τα ίδια ισχύουν κατ' ουσίαν και για τον εγκεκριμένο από την TEGoVA ορισμό του «Αγοραίου Μισθώματος» που δίνεται στην παράγραφο 3.3 παραπάνω. Επειδή αφορά το μίσθωμα από μίσθωση ακινήτων, το ΕΕΠ1, όπως τα ΔΕΠ, συνεχίζει να αναφέρεται σε «ακίνητο». Αναπτύχθηκε με βάση τον ορισμό του ΕΕΠ1 και εμφανίζει μικρές εκφραστικές διαφορές σε σχέση με αυτόν που χρησιμοποιήθηκε στα ΔΕΠ 2011, αλλά και πάλι δεν υπάρχει ουσιαστική νοηματική διαφορά.

5.3 Το αποτέλεσμα

5.3.1 «Το αποτιμηθέν ποσό...» (the estimated amount) - αναφέρεται σε μια τιμή εκφρασμένη σε χρήμα (συνήθως στο τοπικό νόμισμα) η οποία πρέπει να καταβληθεί έναντι του ακινήτου, σε συνήθη συναλλακτική κίνηση. Η Αγοραία Αξία θεωρείται ως η πιθανότερη τιμή που μπορεί λογικά να επιτευχθεί στην αγορά την ημερομηνία εκτίμησης, σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Είναι η καλύτερη τιμή που μπορεί λογικά να λάβει ο πωλητής και η πιο συμφέρουσα τιμή που λογικά μπορεί να πετύχει ο αγοραστής.

5.3.2 Η αποτίμηση αυτή συγκεκριμένα αποκλείει κάθε εκτιμώμενη τιμή προσαυξημένη ή απομειωμένη για κάποιους ειδικούς λόγους ή συνθήκες, όπως μια ασυνήθιστη χρηματοδότηση, συμφωνητικά πώλησης και επαναμίσθωσης (sale and leaseback), ειδικές συμφωνίες ή παραχωρήσεις που γίνονται από όποιον συνδέεται με την πώληση ή άλλα στοιχεία σχετικά με την Ειδική Αξία.

5.3.3 Η Ειδική Αξία καθώς και αντίστοιχα θέματα εξετάζονται στο ΕΕΠ2 – «Βάσεις Εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία».

5.3.4 Η εφαρμογή στην πράξη των ευρωπαϊκών κανόνων Κρατικών Ενισχύσεων του 1997 μπορεί να αφορά την ειδική αξία, είτε είναι ειδική, πρόσθετη αξία ή άλλη.

5.4 Το εκτιμώμενο ακίνητο

5.4.1 «...το πάγιο στοιχείο...» (an asset) - Εδώ πρέπει να αναλυθεί το ίδιο το πάγιο στοιχείο με όλα τα νομικά, φυσικά, οικονομικά και άλλα χαρακτηριστικά του καθώς και όλες τις πραγματικές ευκαιρίες και δυσκολίες του. Αυτό εισάγεται στον ορισμό του Αγοραίου Μισθώματος, στην παράγραφο 3.3 παραπάνω, ώστε να εξετάζονται οι όροι τυχόν συμφωνητικού μίσθωσης.

5.4.2 Οι εκτιμητές πρέπει να λάβουν σοβαρά υπόψη τους αν η τιμή αγοράς ενός παγίου περιλαμβάνει στοιχεία πρόσθετα στο ίδιο το πάγιο, όπως προσαρτήματα,

προσωπικά είδη, κίνητρα αγοράς ή άλλα στοιχεία.

5.4.3 Η αγοραία αξία ενός παγίου αντικατοπτρίζει το πλήρες δυναμικό του, στον βαθμό που αναγνωρίζεται από την αγορά. Κατά συνέπεια, μπορεί να λαμβάνει υπόψη της τις πιθανές χρήσεις του παγίου που μπορεί να υπάρξουν μετά από αλλαγές που θα το επηρεάσουν, για παράδειγμα νέες πολεοδομικές άδειες, σχετικές υποδομές, εξελίξεις στην αγορά ή άλλες δυνατότητες.

5.4.4 Η προσδοκώμενη αξία (συχνά καλείται και μελλοντική αξία) χρησιμοποιείται για να περιγράψει μια αύξηση της αξίας που η αγορά είναι πρόθυμη να καταβάλει ελπίζοντας ότι μπορεί να επιτευχθεί υψηλότερη αξία κατά τη χρήση ή μια ευκαιρία ανάπτυξης που δεν επιτρέπει σήμερα ο πολεοδομικός σχεδιασμός, οι υφιστάμενοι περιορισμοί για τις υποδομές ή άλλοι ισχύοντες περιορισμοί. Αντικατοπτρίζει την εκτίμηση των πιθανοτήτων που δίνει η αγορά για την επίτευξη υψηλότερης αξίας χρήσης ή ανάπτυξης, καθώς και για το κόστος που ενδεχομένως να προκύψει, το χρονοδιάγραμμα καθώς και κάθε άλλο παράγοντα που σχετίζεται με αυτές τις πιθανότητες. Όμως, αντιμετωπίζει και την πιθανότητα να μην επιτευχθεί η προσδοκώμενη χρήση. Αν και περιγράφει την αύξηση αυτή, δεν υφίσταται ως ξεχωριστή αξία, αλλά βοηθά να εξηγήσουμε την αγοραία αξία ενός παγίου που πρέπει να αξιολογηθεί με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία, όπως κάθε άλλο τμήμα της εκτίμησης. Η προσδοκώμενη αξία δεν αποτελεί ειδική αξία, αφού αντιστοιχεί στις εύλογες προσδοκίες της αγοράς αναφορικά με τις ευκαιρίες που προσφέρει το πάγιο αυτό.

5.4.5 Ως παράγοντας που αντικατοπτρίζεται στην αγοραία αξία, η προσδοκώμενη αξία δεν περιλαμβάνει κανένα στοιχείο ειδικής αξίας που μπορεί να διαθέτουν συγκεκριμένοι αγοραστές.

5.4.6 Η έννοια της βέλτιστης χρήσης απαντάται σε διάφορες χώρες, Μπορεί να ζητηθεί από ορισμένους εκτιμητές, στην Ευρώπη, να εκτιμήσουν ένα ακίνητο με βάση την παραδοχή της βέλτιστης χρήσης του. Ουσιαστικά, πρόκειται για τη χρήση που επιτρέπεται κατά την ημερομηνία εκτίμησης, η οποία προσφέρει την υψηλότερη αξία με βάση εύλογες προσδοκίες. Μετά από ανάλυση, αυτό αποκλείει την προσδοκώμενη αξία που η αγορά μπορεί να δίνει για τις πιθανές ευκαιρίες του ακινήτου και οι οποίες δεν είναι διαθέσιμες την τρέχουσα περίοδο. Αν και πρόκειται για αποτίμηση του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης, δεν αποτελεί αποτίμηση της βέλτιστης χρήσης που η αγορά, κατά την ημερομηνία αυτή, ευλόγως προβλέπει ότι μπορεί να έχει.

5.4.7 Η βέλτιστη χρήση έχει οριστεί πιο επίσημα με διάφορες διατυπώσεις όπως: «η χρήση ενός παγίου που μεγιστοποιεί την παραγωγικότητά του και είναι δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή» (Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2011, σελ. 22)

και

«η ευλόγως πιθανή και νόμιμη χρήση ενός παγίου που είναι φυσικά δυνατή,

καταλλήλως δικαιολογημένη και οικονομικά εφικτή και η οποία συνεπάγεται την υψηλότερη αξία του» (Ινστιτούτο Εκτιμητών Καναδά).

5.4.8 Πρέπει να σημειωθεί ότι μπορεί να υπάρχουν πιο συγκεκριμένοι ορισμοί της βέλτιστης χρήσης σύμφωνα με τη νομοθεσία και την πρακτική των διαφόρων χωρών.

5.4.9 Τα βασικά στοιχεία των συνηθέστερων ορισμών της έννοιας της βέλτιστης χρήσης που αποτιμάται κατά την ημερομηνία εκτίμησης είναι τα εξής:

- είναι η πιο εύλογη πιθανή χρήση – επομένως δεν λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές χρήσεις που θα μπορούσαν να προκύψουν για έναν συγκεκριμένο προσφέροντα,
- νόμιμη – προφανώς πρόκειται για το κρίσιμο σημείο σχετικά με την αγοραία αξία. Αν και ένας κοινός ορισμός απαιτεί η χρήση να είναι «νομικά επιτρεπτή», τα σχόλια καθιστούν σαφές το γεγονός ότι αυτό ισχύει εντός υφιστάμενων χωροθετήσεων ή αδειοδοτήσεων και έτσι δεν λαμβάνει υπόψη του την προσδοκώμενη ή μελλοντική αξία που η αγορά θα μπορούσε να καταβάλει για την πιθανότητα επίτευξης νέων αδειών. Αν και η περισσότερη συζήτηση αφορά την επιτρεπόμενη σήμερα ανάπτυξη και χωροταξία, ο ίδιος νομικός περιορισμός ισχύει και όταν το πάγιο είναι μισθωμένο, αλλά η αγορά μπορεί να αντιληφθεί ότι πιθανές μελλοντικές επαναμισθώσεις ή νέες χρήσεις προσφέρουν δυνητική προσδοκώμενη αξία η οποία αποκλείεται από τους περιορισμούς της παραδοχής της βέλτιστης χρήσης,
- φυσικά δυνατή – και εδώ φαίνεται να αποτιμώνται τα φυσικά χαρακτηριστικά του ακινήτου κατά την ημερομηνία εκτίμησης και δεν λαμβάνονται υπόψη οι πιθανές αναπτύξεις (όπως διάνοιξη νέων δρόμων ή προγράμματα αντιπλημμυρικής προστασίας) που μπορεί να προκύψουν και προσφέρουν προοπτικές για τις οποίες ορισμένοι προσφέροντες θα μπορούσαν να πληρώσουν πρόσθετη αξία,
- καταλλήλως δικαιολογημένη,
- οικονομικά εφικτή,
- προσφέρει την υψηλότερη αξία του ακινήτου. Αυτό το τελευταίο σημείο συζητείται, ορισμένες φορές, σε σχέση με τη χρήση που προσφέρει την υψηλότερη καθαρή απόδοση, όπως όταν το όφελος μιας υψηλότερης αξίας αντισταθμίζεται από υψηλότερα κόστη όταν μια χαμηλότερη αξία χρήσης μπορεί να υποστηρίξει υψηλότερη προσφορά.

5.4.10 Η χρήση αυτή εξαρτάται από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του εν λόγω ακινήτου και συνεπώς μπορεί να μεταβληθεί όταν το ακίνητο ενσωματωθεί σε άλλα για την εκτίμηση. Όταν οι επαγγελματίες εφαρμόζουν την παραδοχή της βέλτιστης χρήσης, τότε υπάρχει καθοδήγηση σχετικά με το ποια ακίνητα μπορεί να προσφέρουν τα καλύτερα συγκριτικά στοιχεία όπου θα στηρίξουν την εκτίμησή τους και μπορεί να επηρεάσουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης.

5.4.11 Έργο του εκτιμητή, εκτός αν λάβει διαφορετική εντολή, είναι να καθορίσει την αγοραία αξία του γηπέδου ή ακινήτου σύμφωνα με την πλήρη ανάλυση της αγοραίας

αξίας που γίνεται στο ΕΕΠ1. Ο υποθετικός πωλητής δεν θα αποδεχθεί λιγότερα για το ακίνητό του και ο υποθετικός αγοραστής δεν θα θελήσει να προσφέρει περισσότερα από όσα θα πλήρωνε για ένα αντίστοιχο ακίνητο με παρόμοια χρησιμότητα για αυτόν. Επειδή κάθε σημείο του ορισμού της βέλτιστης χρήσης (εκτός της απαίτησης παροχής στοιχείων) θέτει ορισμένους περιορισμούς στον ορισμό της αγοραίας αξίας, η παραδοχή της βέλτιστης χρήσης δεν θα είναι απαραίτητως ίδια με αυτή της αγοραίας αξίας, μολοντί μπορεί να είναι υψηλότερη από την αξία υπάρχουσας χρήσης (existing use value). Η πιο προφανής συνήθης διαφορά είναι η εξαίρεση των πιθανών αδειών ή άλλων μελλοντικών ευκαιριών για τις οποίες η αγορά μπορεί να προβλέπει προσδοκώμενη αξία και έτσι να κρίνει τις προοπτικές, τους κινδύνους και το κόστος αυτής της μελλοντικής ευκαιρίας.

5.4.12 Αν επιβάλλονται ειδικοί όροι στην πώληση, οι κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων θεωρούν ότι μια προσφορά είναι «άνευ όρων» μόνο αν όλοι οι δυνητικοί αγοραστές πρέπει και μπορούν να ανταποκριθούν στην υποχρέωση αυτή, ανεξαρτήτως αν ασκούν επιχειρηματικές δραστηριότητες ή όχι και ανεξαρτήτως της φύσεως των δραστηριοτήτων αυτών.

5.4.13 Οι Κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων του 1997 για την άνευ όρων προσφορά ορίζουν τα εξής:

«... όταν οποιοσδήποτε αγοραστής, ανεξάρτητα από το αν ασκεί ή όχι επιχειρηματικές δραστηριότητες ή από τη φύση των επιχειρήσεών του, έχει γενικά το δικαίωμα να αποκτήσει τη γη και τα κτίσματα και να τα χρησιμοποιήσει για τους σκοπούς του, περιορισμοί μπορούν να επιβληθούν για να αποφευχθεί η διαταραχή της κοινής ησυχίας, για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος ή για να αποφευχθεί η υποβολή καθαρά κερδοσκοπικών προσφορών. Οι χωροταξικοί και πολεοδομικοί περιορισμοί όσον αφορά τη χρήση της γης και των κτισμάτων που επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη του ακινήτου σύμφωνα με την τοπική νομοθεσία δεν θεωρείται ότι αποτελούν όρο του διαγωνισμού.»

Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις ΙΙ.1.(β)

5.5 Η συναλλαγή

5.5.1 *«...πρέπει να ανταλλάσσεται...»* (should exchange) - Πρόκειται μάλλον για εκτιμώμενο ποσό παρά για προκαθορισμένη ή πραγματική τιμή πώλησης. Πρόκειται για την αξία στην οποία η αγορά προβλέπει ότι θα ολοκληρωθεί μια συναλλαγή την ημερομηνία εκτίμησης, η οποία πληροί όλες τις προϋποθέσεις του ορισμού της Αγοραίας Αξίας.

5.5.2 Η χρήση του «πρέπει» αποδίδει την έννοια της εύλογης προσδοκίας. Ο εκτιμητής δεν πρέπει να κάνει μη ρεαλιστικές υποθέσεις σχετικά με τις συνθήκες της αγοράς ή να δέχεται ένα επίπεδο Αγοραίας Αξίας πάνω από αυτό που μπορεί λογικά να επιτευχθεί.

5.5.3 Ο ορισμός που χρησιμοποιείται στους Κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις θεωρεί ότι η τιμή θα είναι αυτή στην οποία η γη και τα κτήρια «θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτική συμφωνία». Η χρήση του «θα μπορούσαν» αντικατοπτρίζει το υποθετικό της συναλλαγής. Αυτό δεν θεωρείται ότι σημαίνει την καλύτερη δυνατή τιμή που θα μπορούσε κανείς να φανταστεί, αλλά την εύλογη προσδοκία για την τιμή που θα μπορούσε να συμφωνηθεί.

5.5.4 Η υποθετική πώληση γίνεται με «ιδιωτική συμφωνία» και επομένως θα αποτελέσει αντικείμενο διαπραγματεύσεων.

5.6 Η ημερομηνία εκτίμησης

5.6.1 «...κατά την ημερομηνία εκτίμησης...» (on the valuation date) - Αυτό προϋποθέτει ότι η εκτιμώμενη Αγοραία Αξία είναι χρονικά προσδιορισμένη σε μια δεδομένη ημερομηνία και συνήθως την ημερομηνία κατά την οποία η υποθετική πώληση θεωρείται ότι λαμβάνει χώρα και συνεπώς είναι συνήθως διαφορετική από την ημερομηνία κατά την οποία ουσιαστικά καταρτίζεται η εκτίμηση. Καθώς οι αγορές και οι συνθήκες αγοράς μπορεί να αλλάξουν, η εκτιμώμενη αξία ίσως είναι λανθασμένη ή ακατάλληλη σε κάποια άλλη χρονική στιγμή. Το ποσό της εκτίμησης θα αντικατοπτρίζει την πραγματική κατάσταση και τις συγκυρίες της αγοράς στην πραγματική ημερομηνία εκτίμησης, και όχι σε άλλη προγενέστερη ή μεταγενέστερη ημερομηνία. Η ημερομηνία εκτίμησης και η ημερομηνία της έκθεσης εκτίμησης μπορεί να διαφέρουν, αλλά η τελευταία δεν μπορεί να προηγείται της πρώτης. Επίσης, ο ορισμός προϋποθέτει ταυτόχρονη ανταλλαγή και εκτέλεση της σύμβασης πώλησης χωρίς καμία μεταβολή της τιμής που, σε άλλη περίπτωση, μπορεί να επέλθει σε συναλλαγή με βάση την Αγοραία Αξία.

5.6.2 Η Αγοραία Αξία σαφώς δεν αποτελεί μακροπρόθεσμη εκτίμηση της αξίας, αλλά εκτίμηση μόνο κατά τη στιγμή της υποθετικής συναλλαγής.

5.6.3 Οι φράσεις «ημερομηνία εκτίμησης» και «ημερομηνία της εκτίμησης» χρησιμοποιούνται για να παραπέμψουν στην ημερομηνία κατά την οποία γίνεται ή προσδιορίζεται η εκτίμηση (και για την οποία υπάρχουν συναφή αποδεικτικά στοιχεία) και όχι στην ημερομηνία, συνήθως μεταγενέστερη, όπου καταρτίζεται η εκτίμηση και θεωρείται, σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης, ότι έχει ολοκληρωθεί για τον πελάτη. Η ολοκλήρωση της έκθεσης εκτίμησης δεν μπορεί ποτέ να γίνει νωρίτερα από την ημερομηνία εκτίμησης, αφού στην περίπτωση αυτή θα εξέταζε συνθήκες και περιστάσεις που δεν έχουν συμβεί ή μπορεί να μην συμβούν αλλά για τις οποίες, ωστόσο, μπορεί να βρεθούν σημαντικά στοιχεία.

5.6.4 Η ημερομηνία εκτίμησης δεν μπορεί να είναι μεταγενέστερη της ημερομηνίας της Έκθεσης. Θεωρώντας ότι η υποθετική υπογραφή των συμβολαίων θα γίνει κατά

την ημερομηνία εκτίμησης, διασφαλίζεται ότι η εκτίμηση έχει λάβει υπόψη της τους παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις προσδοκίες των συμβαλλομένων μερών αναφορικά με την αξία τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Ωστόσο, εθνικοί κανονισμοί μπορεί να απαιτούν, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, η ημερομηνία εκτίμησης να συμπίπτει με μεταγενέστερη ημερομηνία αναφοράς για λόγους εκτίμησης της ποιότητας και της κατάστασης του ακινήτου (π.χ. προγράμματα δημοσίων αποζημιώσεων).

5.7 Τα συμβαλλόμενα μέρη – Υποθετικά, Πρόθυμα και Ανταγωνιστικά

5.7.1 «...μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή...» (between a willing buyer) - Πρόκειται για υποθετικό αγοραστή και όχι για τον πραγματικό. Το άτομο αυτό έχει κίνητρο και ενδιαφέρον να αγοράσει, αλλά δεν είναι αναγκασμένο να το πράξει. Ο αγοραστής αυτός δεν είναι ούτε υπερβολικά ανυπόμονος και ενθουσιώδης αναφορικά με την αγορά ούτε αποφασισμένος να αγοράσει σε οποιαδήποτε τιμή.

5.7.2 Επίσης, αυτός ο αγοραστής είναι κάποιος που αγοράζει σύμφωνα με τις πραγματικές συνθήκες της αγοράς και τις προσδοκίες της συγκεκριμένης αγοράς, και όχι μιας φανταστικής ή υποθετικής αγοράς, που δεν μπορεί να καταδειχθεί ή να προβλεφθεί ότι υπάρχει. Ο υποτιθέμενος αγοραστής δεν θα καταβάλει υψηλότερο τίμημα από αυτό που η αγορά απαιτεί από αυτόν να πληρώσει. Ο τρέχων ιδιοκτήτης του παγίου θεωρείται ένας από αυτούς που αποτελούν την αγορά.

5.7.3 Κατά τον ίδιο τρόπο, ο ενδιαφερόμενος αγοραστής δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι διστακτικός ή απρόθυμος. Αντιμετωπίζει την κατάσταση όπως ένας πρακτικός επιχειρηματίας.

5.7.4 Οι Κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις αναφέρονται σε «αγοραστή μη συνδεδεμένο με προσωπική σχέση», και ανεξάρτητο από τον πωλητή.

5.7.5 «...και ενός πρόθυμου πωλητή...» (and a willing seller) - Και πάλι πρόκειται για υποθετικό πωλητή και όχι για τον πραγματικό ιδιοκτήτη, ο οποίος θεωρείται ότι δεν είναι ούτε υπερβολικά ανυπόμονος και ενθουσιώδης ούτε αναγκασμένος να πουλήσει σε οποιαδήποτε τιμή, αλλά ούτε και προετοιμασμένος να αποδεχθεί μια τιμή που δεν θεωρείται εύλογη σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Ο πρόθυμος πωλητής ενδιαφέρεται να πουλήσει το πάγιο με όρους της αγοράς έναντι της καλύτερης τιμής που μπορεί να πετύχει στην ελεύθερη αγορά μετά την εύλογη προώθησή του, ανεξαρτήτως του ποια θα είναι η τιμή αυτή. Οι πραγματικές συνθήκες για τον υφιστάμενο ιδιοκτήτη δεν εντάσσονται σε αυτόν τον προβληματισμό, αφού ο «πρόθυμος πωλητής» είναι υποθετικός ιδιοκτήτης.

5.7.6 Κατά συνέπεια, αν και το πάγιο που θα εκτιμηθεί πρέπει να εκτιμηθεί όπως είναι στην πραγματικότητα, οι υποτιθέμενοι αγοραστής και πωλητής είναι υποθετικά

συμβαλλόμενα μέρη, μολονότι ενεργούν σε τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Το γεγονός ότι και οι δύο πρέπει να είναι πρόθυμοι να προβούν στη συναλλαγή δημιουργεί πίεση μεταξύ τους και έτσι να μπορεί να αποτιμηθεί η Αγοραία Αξία.

5.7.7 Επομένως, η Αγοραία Αξία είναι ανεξάρτητη και δεν επηρεάζεται από τους στόχους του πελάτη που έχει δώσει εντολή για την εκτίμηση.

5.7.8 «...σε συνήθη συναλλακτική κίνηση...» (in an arm's length transaction) - Συναλλαγή με συνήθη συναλλακτική κίνηση σημαίνει συναλλαγή μεταξύ μερών που δεν έχουν συγκεκριμένη ή ειδική σχέση μεταξύ τους (για παράδειγμα, μητρική και θυγατρικές εταιρείες ή ιδιοκτήτης και μισθωτής) η οποία μπορεί να κάνει την τιμή να μην αντιστοιχεί στην αγορά ή να την αυξήσει εξαιτίας ενός στοιχείου ειδικής αξίας. Η συναλλαγή Αγοραίας Αξίας θεωρείται ότι γίνεται μεταξύ μη συνδεδεμένων μερών, καθένα εκ των οποίων ενεργεί ανεξάρτητα.

5.8 Η διαδικασία αγοραπωλησίας

5.8.1 «...μετά από εύλογο χρόνο προώθησης...» (after proper marketing) - Το πάγιο μπορεί να εκτεθεί στην αγορά με τον πιο κατάλληλο τρόπο ώστε να διατεθεί στην καλύτερη τιμή που μπορεί λογικά να επιτευχθεί σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας. Το χρονικό διάστημα της έκθεσης αυτής μπορεί να ποικίλει ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, αλλά πρέπει να είναι επαρκές ώστε να μπορέσει το πάγιο στοιχείο να προσελκύσει την προσοχή κατάλληλου αριθμού πιθανών αγοραστών. Η περίοδος έκθεσης στην αγορά προηγείται της ημερομηνίας εκτίμησης.

5.8.2 Σύμφωνα με τις οδηγίες για την εφαρμογή των ευρωπαϊκών Κανόνων για τις Κρατικές Ενισχύσεις, το ακίνητο πρέπει να έχει:

«δημοσιευθεί επανειλημμένα για εύλογο μεγάλο χρονικό διάστημα (δύο μήνες ή περισσότερο) στον εθνικό Τύπο, τις ειδικές εφημερίδες και άλλα ενδεδειγμένα έντυπα και γνωστοποιείται μέσω των κτηματομεσιτικών γραφείων που απευθύνονται σε ένα ευρύ φάσμα δυνητικών αγοραστών ούτως ώστε να ενημερωθούν όλοι οι πιθανοί αγοραστές»

II.1(a), 1η παράγραφος

Επειδή οι κανόνες της ΕΕ έχουν στόχο να διασφαλίσουν ότι οι συναλλαγές γίνονται στην αγοραία αξία, σε περίπτωση που η πώληση πιθανόν να προσελκύει το ενδιαφέρον διεθνών ενδιαφερομένων, πρέπει να διασφαλιστεί επίσης ότι γίνεται και η ανάλογη προώθηση και ότι:

«τέτοιες προσφορές θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούνται μέσω μεσιτικών γραφείων που απευθύνονται σε πελάτες πανευρωπαϊκής ή διεθνούς κλίμακας.»

II.1(a), 2η παράγραφος

5.8.3 Οι Κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις είναι πολύ συγκεκριμένοι αναφορικά με την προσδοκία να πραγματοποιηθεί η πώληση σε συνθήκες που επιτρέπουν την «κανονική

εκποίηση», δηλαδή δεν υπάρχει αδικαιολόγητη βιασύνη που θα μπορούσε να περιορίσει το σωστό έλεγχο της αγοράς ή να αναγκάσει τον ιδιοκτήτη να πουλήσει εσπευσμένως. Οι κανόνες αναφέρονται σε μία «κανονική περίοδο» για την διαπραγμάτευση της πώλησης η οποία ορίζεται ανάλογα με τη «φύση του προς πώληση ακινήτου».

5.8.4 Οι παράγοντες αυτοί, που ελέγχουν το ευρύ φάσμα ενδιαφερομένων που ίσως παρουσιαστούν, θα πρέπει (με την επιφύλαξη των συνθηκών αγοράς που σε κάθε περίπτωση διαμορφώνουν την αγοραία αξία) να αναδεικνύουν τα χαρακτηριστικά που απαιτείται να έχει ο υποθετικός αγοραστής.

5.9 Η εξέταση του θέματος από τα Συμβαλλόμενα Μέρη

5.9.1 «...όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση...» (wherein the parties had each acted knowledgeably) – Αυτό προϋποθέτει ότι τόσο ο πρόθυμος αγοραστής όσο και ο πρόθυμος πωλητής έχουν ευλόγως ενημερωθεί για τη φύση και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, την τρέχουσα και τις πιθανές του χρήσεις και την κατάσταση της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

5.9.2 Έτσι, τα συμβαλλόμενα μέρη θα εκτιμήσουν ό,τι μπορεί λογικά να προβλεφθεί εκείνη την ημερομηνία. Πιο συγκεκριμένα, ο υποθετικός αγοραστής μπορεί να είναι καλύτερα ενημερωμένος για αυτή την αποτίμηση από ορισμένους ή όλους τους πραγματικούς ενδιαφερομένους. Αυτό δεν απαιτεί μόνο γνώσεις για το ακίνητο αλλά και για την αγορά και συνεπώς για τα στοιχεία (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων που μπορεί να διατίθενται) με βάση τα οποία θα κριθεί η αξία του.

5.9.3 «...σύνεση...» (prudently) - Κάθε συμβαλλόμενο μέρος θεωρείται ότι ενεργεί για το δικό του ατομικό συμφέρον με γνώση και σύνεση για να αναζητήσει την καλύτερη τιμή ανάλογα με την ιδιότητά του στην εν λόγω συναλλαγή. Η σύνεση αξιολογείται σε σχέση με την κατάσταση της αγοράς την ημέρα εκτίμησης και χωρίς το όφελος της ύστερης γνώσης σε μεταγενέστερη ημερομηνία. Δεν θα θεωρηθεί απαραίτητως απερίσκεπτο για έναν πωλητή αν πωλήσει ένα ακίνητο σε μια αγορά με πτωτικές τιμές, χαμηλότερες από τα προηγούμενα επίπεδα της αγοράς. Σε τέτοιες περιπτώσεις, όπως και σε άλλες περιπτώσεις αγοραπωλησίας σε αγορές με μεταβαλλόμενες τιμές, ο συνετός αγοραστής ή πωλητής θα ενεργήσει σύμφωνα με τις καλύτερες διαθέσιμες πληροφορίες για την αγορά εκείνη τη στιγμή.

5.9.4 «...και χωρίς εξαναγκασμό...» (and without compulsion) - Αυτό συνεπάγεται ότι κάθε συμβαλλόμενο μέρος έχει ενδιαφέρον να προβεί στη συναλλαγή, αλλά δεν πιέζεται ούτε αδικαιολογήτως εξαναγκάζεται να την ολοκληρώσει.

5.10 Παραδοχές και Ειδικές Παραδοχές, Αξία Εναλλακτικής Χρήσης και Αξία Αναγκαστικής Πώλησης

5.10.1 Παραδοχές

5.10.1.1 Η εντολή εκτίμησης ίσως απαιτεί από τον εκτιμητή να προβεί σε παραδοχές, για παράδειγμα, σχετικά με το διάστημα που επιτρέπεται για το χρόνο προώθησης στο πλαίσιο μίας εκτίμησης αναγκαστικής πώλησης (βλ. παρ. 5.10.4 στη συνέχεια). Ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να κάνει κάποιες παραδοχές για να ολοκληρώσει αποτελεσματικά την εκτίμηση, συχνά απουσία συγκεκριμένων πληροφοριών. Σε κάθε περίπτωση, αυτές οι παραδοχές πρέπει να αναφέρονται με σαφήνεια.

5.10.1.2 Ο εκτιμητής προβαίνει σε μια παραδοχή κατά την οποία υποθέτει (ή εντέλλεται να υποθέσει) κάτι αναφορικά με ένα θέμα που δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να εξακριβώσει.

5.10.1.3 Ο εκτιμητής πρέπει να προβεί σε επιθεωρήσεις/αυτοψίες και έρευνες στο βαθμό που απαιτείται για να εκπονήσει μια προσήκουσα και επαγγελματικού επιπέδου εκτίμηση για το σκοπό που επιδιώκεται. Σε περίπτωση που οι παρεχόμενες ή διαθέσιμες πληροφορίες είναι περιορισμένες ή δεν υπάρχει πρόσβαση σε αυτές, ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να προβεί σε παραδοχές ώστε να μπορέσει να σχηματιστεί μια γνώμη για την αξία ελλείψει πλήρους γνώσης ή δεδομένων. Οι παραδοχές μπορεί να αφορούν γεγονότα, συνθήκες ή περιστάσεις που επηρεάζουν την εκτίμηση και, αφού γίνονται ελλείψει πληροφοριών, να είναι αυτές που θεωρούνται πιθανότερο να είναι σωστές. Για θέματα όπως, παραδείγματος χάριν, οι τίτλοι ιδιοκτησίας ή η ύπαρξη αμιάντου, τα οποία ο εκτιμητής ίσως να μη διαθέτει την ικανότητα να τα ελέγξει με ανεξαρτησία, η παραδοχή μπορεί να συνοδεύεται από συστάσεις ώστε ο πελάτης να τα εξακριβώσει σε συνεργασία με άτομα που διαθέτουν τα κατάλληλα προσόντα. Όταν διαπιστωθεί εκ των υστέρων ότι οι παραδοχές που έγιναν ήταν εσφαλμένες, ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να επανεξετάσει και να τροποποιήσει τα αναφερόμενα αριθμητικά στοιχεία και πρέπει στην έκθεσή του να αναφέρει την πιθανότητα αυτή.

5.10.1.4 Ακολουθεί ένας ενδεικτικός κατάλογος θεμάτων που μπορεί να αναφερθούν ως θέματα για τα οποία έγιναν παραδοχές για τη διαμόρφωση άποψης σχετικά με την αξία:

- (i) Ίσως δεν υπάρχει κάποια λεπτομερής έκθεση για τους τίτλους ιδιοκτησίας η οποία να αναφέρει τυχόν βάρη, περιορισμούς ή υποχρεώσεις που επηρεάζουν την αξία του παγίου στοιχείου. Στην περίπτωση αυτή, ο εκτιμητής θα πρέπει να υιοθετήσει τη θέση που θεωρεί πιθανότερη, αναφέροντας επίσης ότι δεν έχει καμία ευθύνη ή υποχρέωση αναφορικά με την αληθή ερμηνεία των νόμιμων τίτλων.
- (ii) Το εύρος της επιθεώρησης/αυτοψίας πρέπει να ορίζεται με σαφήνεια στην έκθεση και να συνάδει με τη φύση της εντολής και το είδος του ακινήτου. Ίσως χρειαστεί να γίνει η παραδοχή ότι αν και τυχόν προφανή ελαττώματα έχουν διαπιστωθεί, άλλα ελαττώματα μπορεί να απαιτούν μια πιο ενδελεχή επιθεώρηση/αυτοψία ή το διορισμό ειδικών οι οποίοι θα υποβάλουν έκθεση με τα πορίσματά τους. Αυτό

μπορεί να συνοδεύεται και από το σχόλιο ότι η γνωμοδότηση σχετικά με την αξία βασίζεται στην αναφερόμενη κατάσταση και ότι τυχόν πρόσθετα ελαττώματα που υπάρχουν ίσως απαιτήσουν την τροποποίηση των αριθμητικών στοιχείων.

- (iii) Ίσως χρειαστεί να γίνουν παραδοχές αναφορικά με τις απαραίτητες υποχρεωτικές εγκρίσεις για τα υφιστάμενα κτήρια και χρήσεις καθώς και αναφορές σε τυχόν πολιτικές ή προτάσεις από θεσμικούς φορείς που πιθανώς επηρεάζουν θετικά ή αρνητικά την αξία.
- (iv) Πρέπει να εξεταστεί η αρμοδιότητα του εκτιμητή να αναφέρει τυχόν δυνητικούς κινδύνους επιμόλυνσης ή παρουσίας επικίνδυνων ουσιών. Ίσως χρειαστεί να γίνουν παραδοχές, κατά τη γνωμοδότηση για την αξία, είτε ότι τέτοιοι κίνδυνοι δεν υφίστανται, είτε ότι ο εκτιμητής θα βασιστεί σε στοιχεία και πληροφορίες που έχουν εκπονηθεί από ειδικούς συμβούλους.
- (iv) Ο εκτιμητής μπορεί, κατά περίπτωση, να δεχθεί ότι όλες οι παρεχόμενες υπηρεσίες δικτύων κοινής ωφελείας λειτουργούν και είναι επαρκείς για την προοριζόμενη χρήση.
- (v) Ίσως χρειαστεί να γίνουν παραδοχές αναφορικά με το αν το ακίνητο δεν έχει θιγεί ή δεν αναμένεται να θιγεί από πλημμυρικά φαινόμενα ή αν άλλα περιβαλλοντικά θέματα ίσως επηρεάζουν την αποτίμηση της αξίας.
- (vi) Όταν το ακίνητο μισθώνεται, ίσως χρειαστεί να γίνουν παραδοχές αναφορικά με το ότι οι ενδεδειγμένες έρευνες για την οικονομική κατάσταση των μισθωτών δεν θα αποκαλύψουν θέματα που επηρεάζουν την εκτίμηση.
- (vii) Ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να θεωρήσει ότι δεν υπάρχουν προτάσεις χωροταξίας ή χάραξης δρόμων που μπορεί να συνεπάγονται τη χρήση εξουσιών που παρέχονται εκ του νόμου ή από κανονιστικές διατάξεις, ή άλλως επηρεάζουν άμεσα το ακίνητο.
- (ix) Ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να δεχθεί ότι στοιχεία εγκαταστάσεων και εξοπλισμού που συνήθως θεωρείται ότι αποτελούν μέρος των εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης ενός κτηρίου θα μεταβιβαστούν με το ακίνητο.
- (x) Οι παραδοχές που απαιτούνται όταν χρειάζεται να γίνει εκτίμηση χωρίς αυτοψία εξετάζονται στο ΕΕΠ4, στην παράγραφο 6.4.

5.10.2 Ειδικές παραδοχές

5.10.2.1 Εκτός από τις παραδοχές που ο εκτιμητής πρέπει να κάνει για να αναλάβει το έργο του, προβαίνει και σε ειδική παραδοχή όταν αποδέχεται, συνήθως μετά από

σχετική εντολή, ένα γεγονός ή κατάσταση που διαφέρει από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Το αποτέλεσμα θα είναι μια αγοραία αξία βασισμένη σε αυτή την ειδική παραδοχή.

5.10.2.2 Αυτή μπορεί συχνά να αφορά την ενημέρωση του πελάτη σχετικά με τις επιπτώσεις της μεταβολής πραγματικών περιστατικών αναφορικά με την εκτίμηση. Σχετικά παραδείγματα είναι η περίπτωση που ο εκτιμητής λάβει εντολή να προβεί σε ειδικές παραδοχές για την αξία του παγίου:

- σαν το πάγιο να ήταν ελεύθερο, ενώ στην πραγματικότητα είναι μισθωμένο,
- σαν να έχει ληφθεί πολεοδομική άδεια για συγκεκριμένη χρήση.

Η αξία αναγκαστικής πώλησης αποτελεί παράδειγμα ειδικής παραδοχής αναφορικά με την περίοδο προώθησης του ακινήτου.

5.10.2.3 Τυχόν ειδικό γραπτό δίκαιο ίσως απαιτεί να γίνουν ειδικές παραδοχές, όπως πιθανόν αναφορικά με εκτιμήσεις για ορισμένους φορολογικούς λόγους ή για λόγους υποχρεωτικής αγοράς (απαλλοτρίωση).

5.10.2.4 Όταν πρέπει να γίνουν ειδικές παραδοχές, αυτές πρέπει να καταγράφονται στους δεσμευτικούς όρους καθώς και στην έκθεση εκτίμησης (βλ. επίσης ΕΕΠ4, παρ. 5.9).

5.10.3 Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative Use Value)

5.10.3.1 **Ορισμός** – Σημαίνει την αγοραία αξία ενός παγίου χωρίς να θεωρείται δεδομένη η συνέχιση της τρέχουσας χρήσης του.

5.10.3.2 **Σχόλιο** - Αν και η αγοραία αξία προσδιορίζει την καλύτερη διαθέσιμη αξία για ένα πάγιο ανεξαρτήτως της χρήσης του, απαιτούνται ίσως ορισμένες εκτιμήσεις μόνο για την αποτίμηση της τρέχουσας χρήσης, για παράδειγμα, μια επιχείρηση αποτιμάται ως επιχείρηση σε λειτουργία. Αν πρέπει να εξετασθούν εναλλακτικές χρήσεις του παγίου που ίσως δεν περιλαμβάνουν τη συνέχιση της τρέχουσας δραστηριότητας, τότε θα εκτιμηθεί η αξία εναλλακτικής χρήσης του, μια αγοραία αξία. Η αξία αυτή δεν περιλαμβάνει τυχόν κόστος διακοπής της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

5.10.3.3 Η βάση αυτή μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

5.10.4 Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value)

5.10.4.1 **Ορισμός** - Ποσό που θα μπορούσε να εισπραχθεί από ένα πάγιο στοιχείο όταν ο πωλητής είναι αναγκασμένος, για οποιονδήποτε λόγο, να διαθέσει το πάγιο προς πώληση.

5.10.4.2 **Σχόλιο** - Η ανάγκη για εκτίμηση μπορεί να προκύψει όταν ο πωλητής είναι

αναγκασμένος να πουλήσει, θέλει απεγνωσμένα να πουλήσει ή όταν, για άλλους λόγους, επιβάλλεται αυστηρό χρονικό περιθώριο. Αυτό συνήθως συμβαίνει όταν το χρονικό διάστημα κατά το οποίο πρέπει να πωληθεί το πάγιο στοιχείο είναι πολύ μικρό και δεν επιτρέπει να υπάρξει ο εύλογος χρόνος προώθησης που χρειάζεται για να εξασφαλίσει κανείς τις καλύτερες προσφορές. Γενικότερα, οι δυνητικοί αγοραστές μπορεί να γνωρίζουν ότι ο πωλητής βρίσκεται υπό πίεση και επομένως να μειώσουν το ύψος της προσφοράς τους σε σχέση με αυτή που θα έκαναν υπό διαφορετικές συνθήκες. Η φύση αυτών των ειδικών πιέσεων και περιορισμών καθορίζει τις συνθήκες στις οποίες πραγματοποιείται η υποθετική μεταβίβαση, η οποία χωρίς τους περιορισμούς αυτούς θα γινόταν στην Αγοραία Αξία.

5.10.4.3 Η Αξία Αναγκαστικής Πώλησης δεν αποτελεί βάση εκτίμησης. Όταν εντοπιστούν όλοι οι σχετικοί περιορισμοί, μπορεί να θεωρηθεί ως αποτίμηση της Αγοραίας Αξίας με βάση Ειδική Παραδοχή για μια προσδιορισμένη αλλά περιορισμένη χρονική περίοδο προώθησης του παγίου. Έτσι, ο εκτιμητής δεν πρέπει να αναλάβει εκτίμηση με βάση την αναγκαστική πώληση, αλλά με βάση την αγοραία αξία σύμφωνα με αναφερόμενες και συγκεκριμένες ειδικές παραδοχές που αφορούν τη συγκεκριμένη περίπτωση.

5.10.4.4 Ο εκτιμητής πρέπει να γνωρίζει και να αναφέρει το χρονικό περιθώριο και τους σχετικούς περιορισμούς του πωλητή. Επειδή η αξία θα αντικατοπτρίζει αυτές τις πολύ ιδιαίτερες συνθήκες της παραδοχής που επιβάλλεται, πρέπει να αναφέρονται στους δεσμευτικούς όρους καθώς και στην Έκθεση Εκτίμησης. Το αποτέλεσμα δεν θα είναι μια Αγοραία Αξία, αφού δεν βασίζεται σε υποθετικό πρόθυμο πωλητή, αλλά σε πραγματικό υπό συγκεκριμένους περιορισμούς πωλητή.

5.11 Άλλα θέματα

5.11.1 *Τεκμηρίωση* – Αν και η Αγοραία Αξία υπάρχει ανεξαρτήτως τεκμηρίωσης, η επαγγελματική εκτίμηση που γίνεται σύμφωνα με το πρότυπο αυτό πρέπει να είναι γραπτή και να χαρακτηρίζεται από διαφάνεια και σαφήνεια για τον πελάτη, σύμφωνα με το ΕΕΠ4, αλλά και για κάθε άλλο άτομο που μπορεί ευλόγως να βασιστεί σε αυτήν ή να την αξιολογήσει.

5.11.2 Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας πρέπει να αναγράφεται τόσο στους δεσμευτικούς όρους όσο και στην έκθεση εκτίμησης.

5.11.3 *Κόστος και φόροι συναλλαγής* – Η Αγοραία Αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός παγίου στοιχείου και συνεπώς δεν περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος που μπορεί να συνδέεται με την πώληση ή την αγορά του καθώς και με οποιονδήποτε φόρο επί της συναλλαγής. Η Αγοραία Αξία αντικατοπτρίζει την επίδραση όλων των παραγόντων που επηρεάζουν τους συμμετέχοντες στην αγορά, καθώς και επιρροές όπως το κόστος και οι φόροι συναλλαγής, αλλά αν χρειάζεται να ληφθούν υπόψη, αυτό πρέπει να γίνει συνολικά και να προστεθούν στην Αγοραία Αξία. Οι παράγοντες αυτοί μπορεί να επηρεάζουν την

αξία, αλλά δεν αποτελούν μέρος της.

5.11.4 Πιο συγκεκριμένα, η Αγοραία Αξία είναι η αξία προ των φόρων που ίσως επιβάλλονται σε κάθε πραγματική συναλλαγή για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο. Οι φόροι συναλλαγής ή ο Φόρος Προστιθέμενης Αξίας, όπως αυτοί μπορεί να επηρεάζουν ορισμένα ή όλα τα δυνητικά συμβαλλόμενα μέρη, αποτελούν τμήμα ενός ευρύτερου πλαισίου της αγοράς και επομένως, σε συνδυασμό με όλους τους άλλους παράγοντες, επηρεάζουν την αξία, αλλά ο συγκεκριμένος φόρος που επιβάλλεται σε μια συναλλαγή είναι επιπρόσθετος της Αγοραίας Αξίας.

5.11.5 Ωστόσο, η θεώρηση αυτή ποικίλει (κυρίως για λογιστικούς λόγους) στις διάφορες εθνικές νομοθεσίες. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η ευρωπαϊκή νομοθεσία έχει διαφορετική προσέγγιση. Το Άρθρο 49(5) της Οδηγίας 91/674/ΕΟΚ της 19ης Δεκεμβρίου 1991 για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων αναφέρει ότι:

«Όταν, κατά την ημερομηνία σύνταξης των λογαριασμών, τα κτήρια και τα γήπεδα έχουν πωληθεί ή πρόκειται να πωληθούν σε σύντομο χρονικό διάστημα, η αξία που καθορίστηκε ... μειώνεται κατά τα πραγματικά ή υπολογιζόμενα έξοδα ρευστοποίησης.»

5.11.6 Στις περιπτώσεις αυτές, ο εκτιμητής ίσως επιλέξει να αναφέρει την αγοραία αξία τόσο πριν όσο και μετά την προσθήκη αυτού του κόστους διάθεσης. Και στις δύο περιπτώσεις, πρέπει να διευκρινίσει αν αυτό το κόστος έχει αφαιρεθεί και αν ναι, να αναφέρει τι ποσό έχει αφαιρεθεί για κάθε τέτοιο κόστος.

ΕΕΠ2

Βάσεις εκτίμησης άλλες από την αγοραία αξία

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Βάση εκτίμησης
4. Εύλογη Αξία (Fair Value)
5. Ειδική Αξία (Special Value)
6. Επενδυτική Αξία (Investment Value or Worth)
7. Αξία ενυπόθηκου δανεισμού (Mortgage Lending Value)
8. Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value)
9. Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 2

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

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

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

1. Εισαγωγή

Αν και η πλειονότητα των επαγγελματικών εκτιμήσεων γίνεται με βάση την αγοραία αξία, υπάρχουν περιστάσεις όπου εναλλακτικές βάσεις (εκτίμησης) μπορεί να απαιτούνται ή να είναι καταλληλότερες. Είναι βασικό, τόσο ο εκτιμητής όσο και οι χρήστες των εκτιμήσεων να κατανοήσουν απολύτως τη διαφορά μεταξύ της Αγοραίας Αξίας και των άλλων βάσεων εκτίμησης, καθώς και τις επιπτώσεις που οι διαφορές μεταξύ των εννοιών αυτών επιφέρουν στη διάθρωση και την εκπόνηση των εκτιμήσεων.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το Πρότυπο αυτό προσδιορίζει, εξηγεί και διακρίνει βάσεις αξίας διαφορετικές από την Αγοραία Αξία.

3. Βάση εκτίμησης (Basis of Value)

3.1 Ορισμός – Αναφορά των βασικών παραδοχών αποτίμησης μιας εκτίμησης για συγκεκριμένο σκοπό.

3.2 Σχόλια

3.2.1 Η βάση εκτίμησης, ως αναφορά, πρέπει να ξεχωρίζει από τις μεθόδους ή τις τεχνικές που χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή μιας επιλεγμένης βάσης. Οι καθιερωμένοι όροι και μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση πρέπει να προσδιορίζονται στην έκθεση εκτίμησης.

3.2.2 Σε περίπτωση που καμία από τις βάσεις των ΕΕΠ 2012 δεν είναι κατάλληλη για την ολοκλήρωση μιας εκτίμησης, η χρησιμοποιούμενη βάση πρέπει να αναφέρεται ρητώς και να δίνεται ο σαφής και διαφανής ορισμός της, και ο εκτιμητής υποχρεούται να εξηγήσει τους λόγους για τους οποίους αποκλίνει από μία αναγνωρισμένη βάση. Αν η προκύπτουσα εκτίμηση δεν αντιστοιχεί σε ποσό που ισοδυναμεί με αυτό που προκύπτει από εκτίμηση με βάση την Αγοραία Αξία, τότε το γεγονός αυτό πρέπει να αναφέρεται στην έκθεση εκτίμησης, όπως άλλωστε και κάθε παραδοχή ή ειδική παραδοχή που χρησιμοποιείται.

3.2.3 Αντιθέτως, η μέθοδος εκτίμησης (valuation approach) είναι μια μεθοδολογία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να προσδιορίσει μια εκτίμηση με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία. Συνεπώς, οι μέθοδοι του εισοδήματος, του κόστους και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης αποτελούν, κατ' αρχάς μεθόδους επίτευξης εκτίμησης και όχι βάσεις εκτίμησης.

4. Εύλογη αξία (Fair Value)

4.1 Ορισμός – Ο όρος Εύλογη Αξία χρησιμοποιείται σε δύο συγκεκριμένες, αλλά διαφορετικές, περιπτώσεις και επομένως έχει διαφορετικές εφαρμογές:

- (i) Γενικός ορισμός – συνήθως η Εύλογη Αξία μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως βάση εκτίμησης για ακίνητα όπως για παράδειγμα μεταξύ συγκεκριμένων μερών σε μια πραγματική ή δυνητική συναλλαγή και όχι για την αποτίμηση της ευρύτερης αγοράς πιθανών προσφερόντων. Έτσι, μπορεί συχνά να έχει ως αποτέλεσμα διαφορετική αξία από την αγοραία αξία ενός παγίου. Για τον σκοπό αυτό ορίζεται ως εξής:

«Η τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός παγίου ή που καταβάλλεται για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά οι οποίοι έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.»

Ο ορισμός αυτός αφορά τις γενικές συναλλαγές που πραγματοποιούνται στην αγορά όπου η άποψη για την Εύλογη Αξία δεν αναμένεται να είναι ίδια με την άποψη που δίνεται για την Αγοραία Αξία.

- (ii) Για λογιστικούς σκοπούς – Η Εύλογη Αξία υιοθετείται ειδικότερα ως όρος δυνάμει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) και παρά τις ελαφρώς πιο ελεύθερες παραδοχές σε σχέση με τον πλήρη ορισμό της Αγοραίας Αξίας, μπορεί συχνά να δώσει το ίδιο αποτέλεσμα με την Αγοραία Αξία. Αυτό εξετάζεται με περισσότερες λεπτομέρειες στην ΕΕΕ1. Για τον σκοπό αυτό ορίζεται ως εξής:

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός παγίου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.» (Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) 13, παρ. 1)

Ο νέος αυτός ορισμός εισήχθη από το ΔΠΧΑ 13 – Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας το Μάιο 2011 και από την 1η Ιανουαρίου 2013 θα αντικαταστήσει τον προηγούμενο ορισμό που δίνεται στο ΔΛΠ 16. Μέχρι τότε, η Εύλογη Αξία ορίζεται ως το «ποσό για το οποίο ένα πάγιο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διευθετηθεί μεταξύ καλά ενημερωμένων, πρόθυμων μερών, στα πλαίσια μιας συναλλαγής σε συνήθη συναλλακτική κίνηση». (ΔΛΠ 16, παρ. 6)

4.2 Σχόλια

4.2.1 Ως βάση εκτίμησης, η Εύλογη Αξία είναι λιγότερο συγκεκριμένη και ακριβής στις παραδοχές της σε σχέση με την Αγοραία Αξία. Πιο συγκεκριμένα, δεν υπάρχει ανάγκη έκθεσης του παγίου στοιχείου στην ελεύθερη αγορά. Σε πολλές περιπτώσεις θα χρησιμοποιηθεί για την εύρεση της αξίας ενός παγίου στοιχείου.

4.2.2 Η Εύλογη Αξία ενός μη χρηματοοικονομικού παγίου, όπως τα ακίνητα, λαμβάνει υπόψη της τη δυνατότητα ενός συμμετέχοντος στην αγορά να δημιουργήσει οικονομικά οφέλη χρησιμοποιώντας το πάγιο αυτό με τη βέλτιστη χρήση του, δηλαδή τη χρήση του παγίου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή την ημερομηνία εκτίμησης (βλ. ΕΕΠ5, 4.6-10 παραπάνω). Σε αυτό το μη χρηματοοικονομικό πλαίσιο, η Εύλογη Αξία είναι πιθανόν να διαφέρει από την εκτίμηση που εκπονείται σύμφωνα με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας (βλ. ΕΕΠ1). Αυτό ίσως οφείλεται στο ότι αποτιμάται μεταξύ συγκεκριμένων συμμετεχόντων, όπως ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής.

4.2.3 Σε ό,τι αφορά τη Χρηματοοικονομική Αναφορά (βλ. ΕΕΕ1), η Εύλογη Αξία είναι μια αναγνωρισμένη και επιτρεπτή βάση εκτίμησης που εναρμονίζεται με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS), υπό την προϋπόθεση πρόσθετων όρων, αν και τα αριθμητικά στοιχεία που αναφέρονται συνήθως δεν διαφέρουν από την Αγοραία Αξία. Ωστόσο, οι ελεγκτές μιας εταιρείας μπορεί να θέλουν να μην συμπεριλάβουν τις συνέπειες μιας πιθανής χωροταξικής ανάπτυξης που δεν έχει ακόμα λάβει τις πολεοδομικές άδειες, περίπτωση κατά την οποία η Εύλογη Αξία του ακινήτου μπορεί να είναι διαφορετική, και μάλιστα σε σημαντικό βαθμό, από την Αγοραία Αξία. Όταν τα ΔΠΧΑ αποκλείουν την προσδοκώμενη αξία, η Εύλογη Αξία μπορεί να μοιάζει με την Αγοραία Αξία όπως αποτιμάται με βάση την παραδοχή της βέλτιστης χρήσης.

4.2.4 Το Αμερικανικό Συμβούλιο Προτύπων Χρηματοοικονομικής Λογιστικής (FASB) στο Accounting Standards Update N° 2011-04 που εκδόθηκε το Μάιο 2011 υπογραμμίζει ότι για να επιτευχθούν κοινή Επιμέτρηση της Εύλογης Αξίας και Απαιτήσεις Γνωστοποίησης στις Αμερικανικές Γενικώς Αποδεκτές Λογιστικές Αρχές (GAAP) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) «Εύλογη Αξία είναι μια μέτρηση που βασίζεται στην αγορά και όχι μια μέτρηση που αφορά τη συγκεκριμένη οντότητα». Στόχος είναι να «αποτιμηθεί η τιμή στην οποία μια κανονική συναλλαγή για την πώληση του παγίου θα λάμβανε χώρα μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά την ημερομηνία επιμέτρησης στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς» (FASB, Topic 820-10-05-1B). Η Εύλογη Αξία μετράται με βάση τις παραδοχές που οι συμμετέχοντες στην αγορά θα χρησιμοποιούσαν για τον καθορισμό της τιμής του παγίου (FASB, 820-10-05-1C).

4.2.5 Μια σημαντική συνέπεια των λιγότερο συγκεκριμένων παραδοχών της Εύλογης Αξίας είναι ότι επιτρέπει τον προσδιορισμό της μεμονωμένης αξίας που ένα πάγιο στοιχείο μπορεί να έχει για κάποιον ενδιαφερόμενο. Αυτό εξετάζεται στην παράγραφο που αφορά την έννοια της Ειδικής Αξίας.

5. Ειδική Αξία (Special Value)

5.1 Ορισμοί

5.1.1 Η Ειδική Αξία ορίζεται ως η αποτίμηση της αξίας που λαμβάνει υπόψη της τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός παγίου που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν Ειδικό

Αγοραστή.

5.1.2 Ο Ειδικός Αγοραστής είναι ένας αγοραστής που μπορεί να βελτιστοποιήσει τη χρησιμότητα ενός παγίου στοιχείου σε σχέση με άλλους συμμετέχοντες στην αγορά και του οποίου η εκτίμηση της τιμής ισοδυναμεί με την Ειδική Αξία.

5.2 Σχόλια

5.2.1 Όταν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ή οι ιδιότητες ενός παγίου στοιχείου εκτιμώνται από ένα αποκτών μέρος υψηλότερα από την Αγοραία Αξία, το μέρος αυτό μπορεί να περιγραφεί ως Ειδικός Αγοραστής και το ποσό που αναφέρεται ότι ισοδυναμεί με το ποσό που αντιστοιχεί στην εκτίμηση της αξίας κατά αυτόν τον αγοραστή θα θεωρείται Ειδική Αξία.

5.2.2 Η Ειδική Αξία μπορεί να συνδεθεί με στοιχεία της Αξίας Επιχείρησης σε Λειτουργία (Going Concern Value). Ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι τα κριτήρια αυτά είναι διαφορετικά από την Αγοραία Αξία, αποσαφηνίζοντας όλες τις ειδικές παραδοχές που κάνει.

5.3 Αξία Συνέργειας ή Πρόσθετη Αξία (Synergistic Value) (αναφέρεται και ως Marriage Value)

5.3.1 Πρόκειται για μια ιδιαίτερη κατηγορία Ειδικής Αξίας που οι εκτιμητές συναντούν συχνά.

5.3.2 Ορίζεται ως «πρόσθετο στοιχείο αξίας που δημιουργείται από το συνδυασμό δύο ή περισσότερων παγίων στοιχείων ή ενδιαφερόντων, η συνδυαζόμενη αξία των οποίων είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των ξεχωριστών αξιών» (IVSC, 2011, σελ. 12).

5.3.3 Σχόλια – Αν προκύπτει Ειδική Αξία όταν ο συνδυασμός ενδιαφερόντων καταλήγει σε μεγαλύτερη αξία από το σύνολο των ενδιαφερόντων που αποτιμώνται ξεχωριστά, τότε η αξία αυτή συνήθως περιγράφεται ως Αξία Συνέργειας (Πρόσθετη Αξία) (λόγω συνένωσης) ή Marriage Value, που προκύπτει από την «υπεραξία συνδυασμού». Οι Δεσμευτικοί Όροι και οι Εκθέσεις Εκτίμησης πρέπει να ορίζουν με σαφήνεια πού απαιτούνται ή προβλέπονται τέτοιες αξίες, ενώ πρέπει να καταγράφεται και η Αγοραία Αξία ώστε να προσδιορίζεται η διαφορά μεταξύ των δύο βάσεων.

5.3.4 Αυτό κατά κανόνα συμβαίνει όταν η απόκτηση ενός παγίου στοιχείου, συνήθως γειτονικού, συνεπάγεται πρόσθετη αξία για τον αγοραστή. Μπορεί να ισχύει για συναλλαγές μεταξύ ιδιοκτήτη και μισθωτή. Ωστόσο, όταν το πάγιο στοιχείο προσφέρει ευκαιρίες Αξίας Συνέργειας (Πρόσθετης Αξίας) λόγω συνένωσης σε διάφορους δυνητικούς ενδιαφερομένους (όπως προσφέροντας σε κάποιον από αυτούς μεγαλύτερο εύρος λειτουργίας) τότε συνήθως πρόκειται για παράμετρο της Αγοραίας Αξίας.

6. Επενδυτική Αξία (Investment Value or Worth)

6.1 Ορισμός – «Επενδυτική Αξία είναι η αξία ενός παγίου στοιχείου για τον ιδιοκτήτη ή ένα δυνητικό ιδιοκτήτη για μεμονωμένη επένδυση ή επιχειρηματικούς στόχους» (IVSC, 2011, σελ. 12).

6.2 Σχόλιο

6.2.1 Αυτή η υποκειμενική έννοια συσχετίζει ένα συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο με έναν συγκεκριμένο επενδυτή, ομάδα επενδυτών ή οντότητα με συγκεκριμένους επενδυτικούς στόχους και/ή κριτήρια. Επειδή οι εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται με αυτή τη βάση αποτιμούν τι είναι διατεθειμένος να προσφέρει ένας μεμονωμένος αγοραστής, δεν αποτελούν μέτρηση της συνολικής άποψης της αγοράς για το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο. Έτσι, δεν αναμένεται να είναι συνεπείς ή αντίστοιχες με τις εκτιμήσεις που καταρτίζονται με κάποια άλλη βάση, συμπεριλαμβανομένης της Αγοραίας Αξίας. Οι εκτιμήσεις αυτές:

- προσδιορίζουν την αξία για ένα συγκεκριμένο μεμονωμένο επενδυτή με δικά του πραγματικά ενδιαφέροντα και όχι για ένα υποθετικό συμβαλλόμενο μέρος,
- δεν θεωρούν ότι γίνεται ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων μεταξύ των μερών.

6.2.2 Η εφαρμογή αυτού του ορισμού εξετάζεται στην ΕΕΕ5.

7. Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού (Mortgage Lending Value)

7.1 Ορισμός – Η αξία του παγίου στοιχείου αποτιμάται με συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του παγίου στοιχείου, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις συνήθειες και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του παγίου στοιχείου. Για την εκτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού δεν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν κερδοσκοπικά στοιχεία.

7.2 Σχόλια

7.2.1 Ο παραπάνω ορισμός δίνεται και στην Οδηγία 2006/48/ΕΚ (Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων) στο Παράρτημα VIII, παράγραφος 64 στο πλαίσιο των εξασφαλίσεων με ακίνητα για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις και τη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου των πιστωτικών ιδρυμάτων. Η Οδηγία αυτή θα αντικατασταθεί το 2012 από ένα νέο Κανονισμό για τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τις εταιρείες επενδύσεων, μεταφέροντας τη Συμφωνία της Βασιλείας III στο ευρωπαϊκό δίκαιο. Το προσχέδιο του Κανονισμού δημοσιεύθηκε στις 20 Ιουλίου 2011 (COM (2011) 452 τελικό) και περιλαμβάνει τον ορισμό της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού στο Άρθρο 4, παράγραφος 51.

7.2.2 Τόσο η Οδηγία όσο και ο αναμενόμενος ευρωπαϊκός Κανονισμός αναγνωρίζουν την ακίνητη περιουσία ως εμπράγματη ασφάλεια ή ως εξασφάλιση για μείωση του κινδύνου που επιφέρει έναν μικρότερο συντελεστή στάθμισης κινδύνου, δηλαδή μικρότερες κεφαλαιακές απαιτήσεις που χορηγούνται από πιστωτικά ιδρύματα. Η Οδηγία και το προσχέδιο του Κανονισμού ορίζουν τα εξής:

«το ακίνητο θα πρέπει να αποτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή στην αγοραία αξία ή σε χαμηλότερη αξία. Στα κράτη μέλη που έχουν προβλέψει στις νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις τους αυστηρά κριτήρια για την εκτίμηση της αξίας του ενυπόθηκου δανεισμού, το ακίνητο μπορεί να αποτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή σε αξία ίση ή μικρότερη από την αξία του ενυπόθηκου δανεισμού» (Παράρτημα VIII, Μέρος 3, παράγραφος 62 της Οδηγίας και Άρθρο 224 του προσχεδίου Κανονισμού)

7.2.3 Τόσο η Οδηγία 2006/48/ΕΚ όσο και το προσχέδιο του Κανονισμού απαιτούν ρητώς να πραγματοποιούνται οι εκτιμήσεις των παγίων στοιχείων από ανεξάρτητο εκτιμητή.

7.2.4 Η έννοια της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού έχει ιδιαίτερη αξία σε ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες στο πλαίσιο μακροπρόθεσμων δανειστικών προγραμμάτων. Πρόκειται για προσέγγιση δυνητικής ζημίας (VaR) για τη διαχείριση του κινδύνου έκθεσης των πιστωτικών ιδρυμάτων, λαμβάνοντας υπόψη ειδικές απαιτήσεις ασφαλείας. Χρησιμοποιείται από τους επόπτες τραπεζών ως εργαλείο διαχείρισης κινδύνου. Αντιθέτως, η έννοια της Αγοραίας Αξίας θεωρείται ευρέως ότι αντιπροσωπεύει την «άμεση» αξία (spot value), δηλαδή την αποτίμηση της αξίας της αγοράς σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή (βλ. ΕΕΠ1 και ΕΕΕ2)

8. Ασφαλιστέα Αξία (Insurable Value)

8.1 Η «ασφαλιστέα αξία» ενός ακινήτου δηλώνει το ποσό που αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και αφορά το εν λόγω ακίνητο ως υποχρέωση του ασφαλιστή σε περίπτωση που ο ασφαλισμένος υποστεί ζημίες και οικονομικές απώλειες λόγω επέλευσης κινδύνου που ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο του εν λόγω ακινήτου. Όταν του δοθεί εντολή να εκτιμήσει την ασφαλιστέα αξία, ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει το ποσό που θα αποτελεί την κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη για το εν λόγω ακίνητο.

8.2 Σχόλια – Αν η ασφαλιστέα αξία αποδειχθεί ότι είναι μικρότερη από τις ζημίες ή τις οικονομικές απώλειες που προκύπτουν σε περίπτωση επέλευσης κινδύνου, τότε ο ασφαλιζόμενος υφίσταται ανεπανόρθωτη ζημία.

8.3 Η εφαρμογή και αξιολόγηση αυτής της βάσης εκτίμησης εξετάζεται στην ΕΕΕ4 «Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας».

9. Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)

9.1 Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ) αναγνωρίζεται ως μέθοδος υπολογισμού της Αγοραίας Αξίας όταν δεν υπάρχουν καλύτερα στοιχεία.

9.2 Ορισμός – Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης είναι το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός υφιστάμενου παγίου στοιχείου με ένα θεωρητικό σύγχρονο αντίστοιχό του, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές λόγω φυσικής, λειτουργικής και τεχνικής απαξίωσης.

9.3 Σχόλια

9.3.1 Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης, γνωστό και ως Μέθοδος του Εργολάβου, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να αποδοθεί μια αξία σε ακίνητα για τα οποία δεν υπάρχουν σχετικά συγκριτικά στοιχεία στην άμεση αγορά, καταφεύγοντας σε ένα ευρύτερο φάσμα στοιχείων από την αγορά. Συνήθως πρόκειται για ακίνητα με ασύμβατα, ασυνήθη ή ιδιαίτερα χαρακτηριστικά αναφορικά με την κατασκευή, τον προσανατολισμό, τη θέση ή άλλα χωρικά χαρακτηριστικά.

9.3.2 Σε ορισμένες χώρες αναγνωρίζεται ως βάση εκτίμησης. Ωστόσο, γενικώς θεωρείται μέθοδος εκτίμησης που οδηγεί στην Αγοραία Αξία. Το θεωρητικό υπόβαθρο, το γεγονός δηλαδή ότι η σχέση μεταξύ κόστους και αξίας μπορεί να συσχετίζεται, δεν αποτελεί ασφαλή πρόταση, αφού το κόστος είναι μόνο ένας παράγοντας για τον προσδιορισμό της προσφοράς και της ζήτησης και δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι το κόστος έχει επέλθει συνεπώς ή επιτυχώς. Επομένως, η μέθοδος αυτή θα πρέπει να χρησιμοποιείται μόνο όταν η έλλειψη ζήτησης ή συγκριτικών στοιχείων εμποδίζουν τη χρήση μιας εναλλακτικής μεθόδου ή ακόμα για εκτιμήσεις που απαιτούνται από εθνικές φορολογικές διατάξεις.

9.3.3 Ο εκτιμητής πρέπει να εκφράσει μια προσεκτική γνώμη σχετικά με την Αγοραία Αξία της γης και των κτηρίων κατά την τρέχουσα χρήση τους, στην οποία προστίθεται το υποθετικό κόστος για την παροχή παρόμοιου ακινήτου και των σχετικών εργασιών. Από αυτό το μικτό ποσό αφαιρούνται ποσά που αντιστοιχούν σε θέματα που θα επηρεάσουν την αξία κάθε υπάρχοντος ακινήτου, σε σύγκριση με οποιοδήποτε ακίνητο αντικατάστασης. Απομείωση γίνεται για παράγοντες όπως η απόσβεση, η ηλικία, η κατάσταση, καθώς και η οικονομική και λειτουργική απαξίωση.

9.3.4 Η εφαρμογή αυτής της μεθόδου απαιτεί, μεταξύ άλλων, πρακτικές γνώσεις αναφορικά με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς, το τρέχον κατασκευαστικό κόστος και τους σχετικούς κανονισμούς υγιεινής και ασφάλειας.

9.3.5 Η επιλογή του ποσοστού απόσβεσης εναπόκειται στην κρίση του εκτιμητή.

9.3.6 Στη Γερμανία, η μέθοδος αυτή ονομάζεται Μέθοδος Αξίας Ενεργητικού σύμφωνα με την οποία ο εκτιμητής προβαίνει στην τελική προσαρμογή που αντικατοπτρίζει την επαγγελματική του άποψη για το ποιο θα είναι το αποτέλεσμα μιας συναλλαγής με υποθετικούς όρους, που καταλήγει στην Αγοραία Αξία.

ΕΕΠ3

Πιστοποιημένος Εκτιμητής

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Γενικά
4. Πιστοποιημένος Εκτιμητής
5. Σχόλια

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 3

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

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

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

Όλοι οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές και οι επαγγελματικές ή τεχνικές οργανώσεις εκπροσώπησής τους πρέπει να υιοθετούν τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA.

1. Εισαγωγή

Για να μπορεί ένας πελάτης να βασιστεί σε μια εκτίμηση, αυτή πρέπει να συνταχθεί με επαγγελματικό τρόπο από κατάλληλα καταρτισμένο, ικανό, έμπειρο και αντικειμενικό εκτιμητή.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το Πρότυπο αυτό εξετάζει ποιος πρέπει να αναλαμβάνει την ευθύνη μιας εκτίμησης, απαιτώντας η Έκθεση Εκτίμησης να εγκρίνεται από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, ο οποίος αναλαμβάνει την ευθύνη γι' αυτήν. Όλοι οι εκτιμητές που συμβάλλουν στην εκπόνηση μιας έκθεσης πρέπει να διαθέτουν επαρκή εμπειρία και να εργάζονται σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα, ενώ όταν εξετάζουν θέματα εκτίμησης, πρέπει να πληρούν τους όρους αυτού του Προτύπου.

3. Γενικά

3.1 Η εκτίμηση πρέπει να εκπονείται από Πιστοποιημένο Εκτιμητή και να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών. Το άτομο αυτό συνήθως είναι μεμονωμένος επαγγελματίας, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις και σε ορισμένες χώρες, η εκτίμηση μπορεί να γίνεται και από εταιρεία με νομική υπόσταση. Στην περίπτωση αυτή, την αντίστοιχη εργασία θα πρέπει να αναλαμβάνουν άτομα με τα κατάλληλα προσόντα που έχει προσλάβει η εταιρεία αυτή.

3.2 Ο εκτιμητής πρέπει να μπορεί να επιδείξει επαγγελματικά προσόντα, γνώσεις και ικανότητες κατάλληλες για το είδος και το εύρος της εκτίμησης και θα πρέπει να παρουσιάσει όλους τους παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν μια αντικειμενική αποτίμηση.

3.3 Οι όροι και οι προϋποθέσεις για την ανάθεση καθηκόντων σε έναν εκτιμητή πρέπει να συμφωνηθούν πριν από την ανάληψη της εκτίμησης και πρέπει να αναλυθούν εγγράφως πριν την έκθεση εκτίμησης (για περισσότερες οδηγίες βλ. ΕΕΠ4).

3.4 Εκτιμήσεις που αφορούν τον δημόσιο τομέα ή στις οποίες θα βασιστούν **τρίτα πρόσωπα**, υπόκεινται συνήθως σε καταστατικούς κανόνες και κανονισμούς. Συνήθως υπάρχουν ειδικές απαιτήσεις στις οποίες πρέπει να ανταποκρίνεται ένας εκτιμητής ώστε να θεωρείται κατάλληλος να εκφέρει μια πραγματικά αντικειμενική και ανεξάρτητη άποψη. Ωστόσο, για τις περισσότερες εκτιμήσεις δεν υπάρχουν ειδικά κριτήρια και εναπόκειται στους εκτιμητές να διασφαλίσουν ότι έχουν ενημερωθεί για τυχόν συγκρούσεις συμφερόντων.

4. Πιστοποιημένος Εκτιμητής

4.1 Ορισμός – Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής (συμπεριλαμβανομένων των εκτιμητών που απασχολούνται σε εκτιμητικές εταιρείες) ο οποίος είναι υπεύθυνος για τη σύνταξη και την εποπτεία εκτιμήσεων, των οποίων φέρει την ευθύνη ώστε να περιλαμβάνονται σε οικονομικές καταστάσεις και να εκπονούνται για άλλους εγκεκριμένους σκοπούς, πρέπει να είναι ένα άτομο καλής φήμης, που μπορεί να αποδείξει ότι:

- (i) είτε:
 - κατέχει πανεπιστημιακό τίτλο, μεταπτυχιακό δίπλωμα ή άλλο αναγνωρισμένο πανεπιστημιακό ή επαγγελματικό τίτλο που αφορά την εκτίμηση παγίων, ο οποίος πληροί τις Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (Minimum Educational Requirements – MER) της TEGoVA, και έχει επαγγελματική εμπειρία τουλάχιστον δύο ετών σε θέματα εκτίμησης παγίων στοιχείων, έχει διατηρήσει και βελτιώσει τις επαγγελματικές του γνώσεις μέσω ενός σχετικού προγράμματος συνεχούς κατάρτισης, ή
 - διαθέτει μακροχρόνια σχετική εμπειρία, ή
 - έχει αναλάβει τουλάχιστον είκοσι γραπτές εκτιμήσεις ακινήτων τα τελευταία δύο χρόνια ή σε διαφορετική περίπτωση πληροί τις απαιτήσεις του Σχήματος Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή (Recognized European Valuer – REV) της TEGoVA (βλ. την ιστοσελίδα της TEGoVA),
- (ii) διαθέτει επαρκή γνώση των τοπικών συνθηκών και εμπειρία στην εκτίμηση ακίνητης περιουσίας στην περιοχή και την κατηγορία του παγίου στοιχείου ή έχει δηλώσει την ανεπάρκειά του στον πελάτη του πριν δεχθεί την ανάθεση της εκτίμησης, έχοντας αποδεχθεί τη συνδρομική ικανών και πεπειραμένων ατόμων,
- (iii) διαθέτει, όταν απαιτείται από την εθνική νομοθεσία ή τους κανονισμούς, τυχόν απαιτούμενη άδεια εξασκήσεως επαγγέλματος εκτιμητή ή την ιδιότητα μέλους μιας επαγγελματικής ένωσης,
- (iv) συμμορφώνεται με όλες τις νομικές, κανονιστικές, δεοντολογικές και συμβατικές απαιτήσεις που αφορούν την εκτίμηση,
- (v) τηρεί σε κάθε περίπτωση τον υψηλότερο βαθμό τιμιότητας και ακεραιότητας και διεξάγει όλες τις δραστηριότητές του κατά τρόπο μη επιβλαβή για τους πελάτες του, το κοινό, το επάγγελμά του ή την αντίστοιχη εθνική επαγγελματική εκτιμητική ένωση στην οποία είναι μέλος. Όλοι οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές και οι επαγγελματικές ή τεχνικές ενώσεις εκπροσώπησής τους πρέπει υποχρεωτικά να υιοθετούν έναν κώδικα δεοντολογίας εξίσου αυστηρό με τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA,
- (vi) διαθέτει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης κατάλληλη για το εκτιμητικό έργο που έχει αναλάβει (εκτός αν η Ένωση μέλος δεν το απαιτεί και η κάλυψη αυτή δεν είναι

διαθέσιμη στη χώρα όπου δραστηριοποιείται ο εκτιμητής).

4.2 Ευρωπαϊκός Ορισμός του Εκτιμητή Παγίων Στοιχείων κατά τους Κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις

4.2.1 Οι κανόνες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής του 1997 περιλαμβάνουν έναν ορισμό του «εκτιμητή παγίων στοιχείων» για τις εκτιμήσεις που γίνονται για αυτούς τους κανόνες (*Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές (ΕΕ C209, 10/07/1997, σελ. 0003-0005 – 31997Υ0710 και επέκταση στις χώρες της ΕΖΕΣ δυνάμει της Απόφασης της Εποπτεύουσας Αρχής της ΕΖΕΣ αριθ. 275/99/COL της 17ης Νοεμβρίου 1999 για τη θέσπιση κατευθυντήριων γραμμών σχετικά με τις κρατικές ενισχύσεις όσον αφορά τις πωλήσεις ακινήτων από τις δημόσιες αρχές και για την τροποποίηση για εικοστή φορά των διαδικαστικών και ουσιαστικών κανόνων στον τομέα των κρατικών ενισχύσεων*).

4.2.2 Σύμφωνα με αυτούς τους Κανόνες του 1997, ο εκτιμητής πρέπει να είναι ένα «ευυπόληπτο άτομο το οποίο:

- διαθέτει τον κατάλληλο τίτλο σπουδών από αναγνωρισμένο κέντρο εκπαίδευσης ή ισοδύναμα ακαδημαϊκά προσόντα,
- διαθέτει την κατάλληλη εμπειρία και ικανότητα για την αποτίμηση ακινήτων (γης και κτηρίων) στην περιοχή και την κατηγορία του συγκεκριμένου ακινήτου.»

Σε περίπτωση που κάποιο κράτος μέλος δεν διαθέτει κατάλληλους επίσημους ακαδημαϊκούς τίτλους, ο εκτιμητής θα πρέπει να:

«είναι μέλος αναγνωρισμένου επαγγελματικού φορέα που ασχολείται με την αποτίμηση ακινήτων (γης και κτηρίων), και, είτε

- να έχει ορισθεί από τα δικαστήρια ή ισοδύναμη αρχή, είτε
- να διαθέτει τουλάχιστον αναγνωρισμένο πιστοποιητικό δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και επαρκές επίπεδο εκπαίδευσης με τουλάχιστον τριετή πρακτική εμπειρία και γνώση στον τομέα της εκτίμησης οικοπέδων και κτηρίων στη συγκεκριμένη περιοχή.

Ο εκτιμητής θα πρέπει να παραμένει ανεπηρέαστος κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του, δηλαδή οι δημόσιες αρχές δεν έχουν το δικαίωμα να εκδίδουν εντολές όσον αφορά το αποτέλεσμα της εκτίμησης. Οι κρατικές υπηρεσίες αποτίμησης και οι δημόσιοι λειτουργοί και υπάλληλοι θεωρούνται ανεξάρτητοι στο βαθμό που αποκλείεται ουσιαστικά το ενδεχόμενο να ασκηθούν αθέμιτες επιρροές στα συμπεράσματά τους.»

Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις II.2(a)

4.3 Εθνική νομοθεσία – Αρκετά ευρωπαϊκά κράτη έχουν συγκεκριμένα συστήματα πιστοποίησης για την αναγνώριση των εκτιμητών σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία ή τους κανονισμούς. Τα προγράμματα πιστοποίησης εξετάζονται με περισσότερες λεπτομέρειες στο Ενημερωτικό Δελτίο που παρατίθεται στο 3ο Μέρος. Το Ευρωπαϊκό Πρότυπο EN45013, το Ευρωπαϊκό Πρότυπο για Φορείς που προβαίνουν σε

Πιστοποίηση Προσωπικού, εκδόθηκε το 1990. Η Σύμβαση του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Πολυμερούς Πιστοποίησης συμβάλλει στην αμοιβαία αναγνώριση των προσόντων. Για να εγκριθεί ένα προσόν δυνάμει του προτύπου αυτού απαιτείται κατάρτιση, τήρηση του κώδικα δεοντολογίας, παρακολούθηση της συμμόρφωσης με τα πρότυπα και περιοδική ανανέωση της πιστοποίησης. Οι απαιτήσεις κατάρτισης και γνώσεων των εκτιμητών καθορίζονται σε εθνικό επίπεδο από τον αντίστοιχο οργανισμό πιστοποίησης. Το 2006, το πρότυπο EN45013 απέκτησε παγκόσμια εμβέλεια και εφαρμογή ως ISO/IEC 17024.

4.4 Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής (AEE) (Recognized European Valuer – REV) – Η TEGoVA έχει αναπτύξει το σχήμα Αναγνωρισμένος Ευρωπαίος Εκτιμητής (AEE) για να δώσει την ευκαιρία σε μεμονωμένους εκτιμητές, μέσω των επαγγελματικών τους ενώσεων, να αποκτήσουν βελτιωμένα προσόντα, επιπλέον των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων της TEGoVA, ώστε οι πελάτες, ιδιαίτερα από άλλες χώρες, να είναι βέβαιοι για την εκτιμητική τους εμπειρία και τεχνογνωσία. Το σχήμα AEE συνοψίζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο που παρατίθεται στο 3ο Μέρος του παρόντος, ενώ οι απαιτήσεις του αναφέρονται λεπτομερώς στην ιστοσελίδα της TEGoVA.

4.5 Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (EEA) (Minimum Educational Requirements – MER) της TEGoVA – Ως μέρος της εκπαιδευτικής της στρατηγικής για τη στήριξη των προτύπων επαγγελματικών προσόντων, η TEGoVA έχει θεσπίσει Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις για τις Ενώσεις μέλη της με τις οποίες πρέπει να συμμορφώνονται τα πιστοποιημένα μέλη τους ώστε να ισχύουν για κάθε εκτιμητή που έχει εγκεκριμένη άδεια ασκήσεως επαγγέλματος μετά την 1η Ιανουαρίου 2003. Οι Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις της TEGoVA συνοψίζονται στο Ενημερωτικό Δελτίο που παρατίθεται στο 3ο Μέρος του παρόντος και αναφέρονται λεπτομερώς στην ιστοσελίδα της TEGoVA. Πολλές ενώσεις μέλη απαιτούν αυστηρότερα προσόντα.

4.6 Συνεχιζόμενη Επαγγελματική Κατάρτιση (Continuing Professional Development – CPD) – Ο πιστοποιημένος εκτιμητής πρέπει να διατηρεί σε υψηλό επίπεδο τις γνώσεις και την εμπειρία του με συνεχή ενημέρωση για τις σχετικές νομοθετικές, τεχνικές ή άλλες εξελίξεις, οι οποίες επηρεάζουν τις αναθέσεις που θα του γίνουν, ώστε να διατηρεί την επαγγελματική και εμπορική του τεχνογνωσία στην εκπόνηση εκτιμήσεων.

5. Σχόλια

5.1 Γενικά – Οι εκτιμητές πρέπει να διασφαλίζουν ότι πληρούν τις απαιτήσεις ανάθεσης παρέχοντας επαγγελματικού επιπέδου γνώσεις, ικανότητες και ανεξαρτησία. Επομένως, ο εκτιμητής που αναλαμβάνει μια εκτίμηση πρέπει αρχικά να ενημερωθεί από τον πελάτη του για τη φύση της εντολής και το σκοπό της εκτίμησης. Επίσης, ο εκτιμητής πρέπει να μπορεί να ανταποκριθεί τόσο στις απαιτήσεις του πελάτη όσο και σε αυτές που θέτουν οι κανόνες, η νομοθεσία και οι κώδικες δεοντολογίας που αφορούν το έργο του.

5.2 Σύγκρουση συμφερόντων

5.2.1 Οι απαιτήσεις του εκτιμητή αναφορικά με την επαγγελματική αντικειμενικότητα υπαγορεύουν ότι πρέπει να γνωρίζει σιδηρόπυγμα ότι θα μπορούσε να θεωρηθεί ως σύγκρουση συμφερόντων. Στις αρχικές του επαφές θα πρέπει να ζητήσει από τον πελάτη να τον ενημερώσει για κάθε άλλο ενδιαφερόμενο ή συνδεδεμένο μέρος ώστε να προσδιορίσει αν υπάρχει πιθανότητα σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ του εκτιμητή, των εταιρών του εκτιμητή, των συνεργατών ή των στενών συγγενών του.

5.2.2 Αν υπάρχει τέτοια σύγκρουση συμφερόντων, πρέπει να δηλωθεί εγγράφως στον πελάτη ο οποίος θα αποφασίσει αν θα προβεί τελικά στην ανάθεση ή όχι, με την προϋπόθεση ότι αυτό θα αναφέρεται με σαφήνεια σε οποιοδήποτε Πιστοποιητικό ή Έκθεση που θα εκδοθεί από τον εκτιμητή.

5.2.3 Μπορεί να υπάρξουν περιπτώσεις όπου ο εκτιμητής, παρά τη βούληση του πελάτη, δεν θα αποδεχθεί την ανάθεση.

5.3 Ανεξαρτησία του Εκτιμητή

5.3.1 Αν και ο εκτιμητής πρέπει πάντα να εκτιμά την αξία με αντικειμενικότητα και επαγγελματισμό, σε πολλές περιπτώσεις θα χρειαστεί, και θα είναι επαγγελματικό από την πλευρά του εκτιμητή (και την εκτιμητική εταιρεία, αν υπάρχει) να καταδείξει στο αποτέλεσμα της εκτίμησής του ότι είναι ανεξάρτητος από κάθε ενδιαφερόμενο μέρος. Τυχόν τέτοια σχέση, άλλη πιθανή σύγκρουση συμφερόντων ή απειλή για την ανεξαρτησία και αντικειμενικότητα του εκτιμητή, πρέπει να γνωστοποιηθούν εγγράφως στον πελάτη και να καταγραφούν στην έκθεση εκτίμησης.

5.3.2 Σε περιπτώσεις όπου διορίζονται κοινοί εκτιμητές, αυτοί υπόκεινται στις ίδιες απαιτήσεις ατομικά και συλλογικά αναφορικά με την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα, όπως ορίζεται παραπάνω.

5.3.3 Σε πολλές περιπτώσεις, η σχέση με τον πελάτη ή άλλον συμβαλλόμενο καθιστά επιτακτικό ο εκτιμητής να είναι και να φαίνεται όχι μόνο ικανός αλλά και ανεξάρτητος και χωρίς τρέχουσες ή μελλοντικές κρυφές πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων που μπορεί να προβλεφθούν κατά την αποδοχή της εντολής ανάθεσης.

5.3.4 Όταν μια χώρα διαθέτει εθνικούς κανόνες για την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία, ο εκτιμητής πρέπει να συμμορφώνεται με αυτούς και να το αναφέρει στην Έκθεση.

5.3.5 Ευρωπαϊκοί Ορισμοί – Η Οδηγία 2006/48/ΕΚ, εξετάζοντας την παρακολούθηση των αξιών του παγίου στοιχείου που χρησιμεύει ως εξασφάλιση για τα πιστωτικά ιδρύματα, ορίζει τον «ανεξάρτητο εκτιμητή» στο Παράρτημα VIII, Μέρος 2, 1.4, παράγραφος 8(b) ως εξής:

«πρόσωπο που έχει τα απαιτούμενα προσόντα, την ικανότητα και την εμπειρία

να συντάξει μία εκτίμηση και είναι ανεξάρτητος από τη διαδικασία πιστοδοτικών αποφάσεων.»

5.3.6 Στους Κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις του 1997 προβλέπεται ότι «ο εκτιμητής θα πρέπει να παραμένει ανεπηρέαστος κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του» (βλ. πλήρες κείμενο στην παράγραφο 4.2.2 παραπάνω).

5.4 Ευθύνη του Εκτιμητή

5.4.1 Ο εκτιμητής έχει λάβει την εντολή να αναλάβει ένα επαγγελματικό έργο παρέχοντας συμβουλές για την αξία του παγίου στοιχείου στις οποίες ο πελάτης μπορεί να βασιστεί για να λάβει τις αποφάσεις του. Κατά συνέπεια, ο ρόλος του εκτιμητή είναι υπεύθυνος και τυχόν ανεπάρκειά του μπορεί να οδηγήσει σε ζημία του πελάτη καθώς και σε νομικές ενέργειες κατά του εκτιμητή.

5.4.2 Ανάλογα με τις περιστάσεις και το εθνικό νομικό σύστημα, η ευθύνη επέρχεται όταν προκύπτουν ζημίες λόγω αδυναμίας του εκτιμητή να επιδείξει επιμέλεια και προσοχή, λόγω παραβίασης της σύμβασης ανάθεσης ή άλλως.

5.4.3 Το εύρος αυτής της ευθύνης μπορεί να ορίζεται εγγράφως στην εντολή και τους δεσμευτικούς όρους, καθώς και στην εκπόνηση και τους όρους της έκθεσης εκτίμησης.

5.4.4 Ο εκτιμητής μπορεί να επιδιώξει να περιορίσει την ευθύνη του σε ό,τι αφορά τη σύμβαση που υπογράφει με τον πελάτη του. Εκτός αν είναι σαφές ότι τρίτα πρόσωπα χρειάζεται να έχουν πρόσβαση στην έκθεση (για παράδειγμα, αν το πάγιο στοιχείο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ως εξασφάλιση), η χρήση της έκθεσης μπορεί να περιοριστεί στον πελάτη του και επομένως η ευθύνη έναντι τρίτων να αποκλειστεί ρητώς.

5.4.5 Ωστόσο, σε ορισμένες χώρες υπάρχουν αυστηροί νομικοί ή άλλοι περιορισμοί, σχετικά με την οριοθέτηση της ευθύνης. Έτσι, πριν επιβάλλουν όρους προς αυτή την κατεύθυνση, οι εκτιμητές πρέπει να ζητήσουν νομική συνδρομή αναφορικά με τις πιθανές επιπτώσεις που θα έχουν τυχόν περιοριστικές ρήτρες.

5.4.6 Ως επαγγελματίας, ο εκτιμητής είναι υπόλογος στον πελάτη του. Τυχόν περιορισμοί της ευθύνης του δεν πρέπει να τίθενται εις βάρος του επαγγελματισμού με τον οποίο κάνει την εκτίμησή του.

5.4.7 Ο εκτιμητής πρέπει να αναλαμβάνει καθήκοντα εντός των ορίων των αρμοδιοτήτων του και να τα εκπληρώνει με επαγγελματισμό σύμφωνα με τις εντολές ανάθεσης, αποτιμώντας το πάγιο στοιχείο και αναζητώντας όλα τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία πριν προσδιορίσει την αξία του, τηρώντας έγκυρα αρχεία κατά τη διάρκεια της

εργασίας του και εκπονώντας επαγγελματικού επιπέδου εκθέσεις.

5.4.8 *Αναγνωρισμένα όρια ειδικότητας* – Ο εκτιμητής δεν πρέπει να αποδέχεται εντολές ανάθεσης πέρα από τα όρια της ειδικότητάς του. Σε πολύ περίπλοκες περιπτώσεις, ενίοτε ο εκτιμητής ίσως να μην διαθέτει την απαραίτητη ειδική τεχνογνωσία για την προσήκουσα εκπλήρωση μιας ανάθεσης, όπως, για παράδειγμα, σε θέματα γεωλογίας, περιβάλλοντος, ορυκτών, λογιστικής ή νομικά θέματα. Σε αυτή την περίπτωση, ο εκτιμητής πρέπει να ενημερώσει τον πελάτη και να αναζητήσει τη συνδρομή ειδικού επαγγελματία για να μπορέσει να φέρει εις πέρας την αποστολή του. Προς αποφυγή σύγχυσης σχετικά με τις αρμοδιότητες και την πιθανή συμβατική ευθύνη, οι εκτιμητές ενημερώνονται ότι ο πελάτης πρέπει, όποτε αυτό είναι δυνατόν, να δώσει απευθείας εντολή ανάθεσης στον ειδικό και να μην είναι ο εκτιμητής αυτός που θα αναθέσει το έργο στον ειδικό.

5.4.9 *Ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης* – Επειδή το επίπεδο ευθύνης του εκτιμητή που μπορεί να προκύψει από μια εκτίμηση (μαζί με τυχόν κόστη για τις παρεπόμενες νομικές διαδικασίες ή τους τόκους που επιβάλλονται κατά την περίοδο της διαφοράς) μπορεί συχνά να είναι μεγαλύτερο από το προσωπικό ή εταιρικό ενεργητικό του εκτιμητή, σε πολλές χώρες ο εκτιμητής μπορεί να συνάψει ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης. Αναγνωρίζοντας ότι αυτή η ασφαλιστική κάλυψη αποτελεί εγγύηση για τον πελάτη, πολλές επαγγελματικές ενώσεις καθιστούν τη σύναψη της κατάλληλης κάλυψης προϋπόθεση για τα πιστοποιημένα μέλη τους. Ωστόσο, δεν είναι διαθέσιμη σε όλο τον κόσμο ή δεν απαιτείται σε όλες τις χώρες όπου διατίθεται.

ΕΕΠ4

Διαδικασία Εκτίμησης

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Δεσμευτικοί όροι
4. Επικοινωνία με τους συμβούλους του πελάτη, τους ελεγκτές και άλλους
5. Σχόλια
6. Τεκμηρίωση της εκτίμησης
7. Έλεγχος εκτιμήσεων

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 4

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

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

1. Εισαγωγή

Η εκτίμηση πρέπει να εκπονηθεί με επαγγελματισμό και να περιλαμβάνει το αποτιμώμενο πάγιο στοιχείο και όλα τα διαθέσιμα αποδεικτικά στοιχεία έτσι ώστε το αποτέλεσμα να αντέξει σε οποιαδήποτε αμφισβήτηση.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το πρότυπο αυτό εξετάζει τα διαδικαστικά βήματα που ακολουθούνται κατά την εκπόνηση της Έκθεσης Εκτίμησης, ξεκινώντας από τους δεσμευτικούς όρους (terms of engagement). Ακολουθούν η αποτίμηση και η αυτοψία στο πάγιο στοιχείο και στη συνέχεια ο έλεγχος της Έκθεσης Εκτίμησης. Τέλος, εξετάζει τι πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά την ανάθεση ελέγχου μιας υπάρχουσας εκτίμησης.

3. Δεσμευτικοί όροι

Οι λεπτομερείς δεσμευτικοί όροι πρέπει να αναφέρονται εγγράφως. Αναφορικά με μισθώσεις, άλλες χρηματοοικονομικές εντολές ή εντολές διαχείρισης περιουσίας υπό καθεστώς πτώχευσης, οι όροι πρέπει να συμφωνηθούν εγγράφως πριν η εκτίμηση παραδοθεί στον εντέλλοντα πελάτη. Η βέλτιστη πρακτική απαιτεί να ληφθεί η έγγραφη συγκατάθεση του πελάτη για τους δεσμευτικούς όρους πριν την υποβολή οποιασδήποτε εκτίμησης.

4. Επικοινωνία με τους συμβούλους του πελάτη, τους ελεγκτές και άλλους

Ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να επικοινωνήσει με άλλους συμβούλους του πελάτη για να εξασφαλίσει τις απαιτούμενες πληροφορίες. Όταν η εκτίμηση πρέπει να συμπεριληφθεί στις οικονομικές καταστάσεις, η στενή επικοινωνία με τους ελεγκτές είναι σημαντική ώστε να διασφαλιστεί ότι το έργο που ανατέθηκε είναι πράγματι αυτό που απαιτείται καθώς και ότι υπάρχει συνάφεια και γίνεται χρήση των κατάλληλων βάσεων εκτίμησης.

5. Σχόλιο

5.1 Οι εκτιμητές είναι απολύτως υπεύθυνοι να διασφαλίσουν ότι:

- (i) είναι και μπορεί να θεωρηθούν ικανοί, καταρτισμένοι και δεν τους απαγορεύεται για λόγους υπάρχουσας, πιθανής ή διαφανόμενης σύγκρουσης συμφερόντων ή αν έχουν άλλως δηλώσει και έχουν προβεί σε αποκατάσταση κάθε πραγματικής ή φαινομενικής ανεπάρκειας ώστε να μπορούν να φέρουν εις πέρας την προτεινόμενη ανάθεση,

- (ii) ο διορισμός τους γίνεται σαφώς με ρητή και σαφή διατύπωση, καλύπτοντας όλους τους όρους που αφορούν την ανάθεση και αντιστοιχούν στις ανάγκες του πελάτη καθώς και τις επιταγές των νόμων και κανονισμών, των αρχών της εμπιστοσύνης και της επαγγελματικής δεοντολογίας. Η ανάθεση πρέπει να συμφωνηθεί ρητώς και από τα δύο μέρη πριν την αποδοχή νέας ή επαναλαμβανόμενης εντολής ανάθεσης, και
- (iii) τυχόν απόκλιση από τα Πρότυπα, την οποία ζητά ο πελάτης, θα αναφέρεται σαφώς και ρητώς στην επιστολή ανάθεσης καθώς και στην Έκθεση Εκτίμησης. Επιπλέον, είναι σημαντικό να διασφαλιστεί ότι καμία τέτοια απόκλιση δεν θα οδηγήσει σε παραπλάνηση ή σύγχυση του χρήστη της Έκθεσης λόγω των όρων που επιβλήθηκαν ή των παραδοχών που έγιναν.

5.2 Ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει με ακρίβεια τις ανάγκες και τις απαιτήσεις του πελάτη στο πλαίσιο της καλής επαγγελματικής πρακτικής. Οι συμφωνηθέντες έγγραφοι δεσμευτικοί όροι πρέπει να περιλαμβάνονται στην έκθεση ως παράρτημα. Οι όροι πρέπει να περιλαμβάνουν και αναφορά στα εξής:

- την ταυτότητα του πελάτη, αναφέροντας αν πρόκειται για εταιρική ή προσωπική ταυτότητα,
- το σκοπό της εκτίμησης και τη σημασία περιορισμού της χρήσης της εκτίμησης για τον αναφερόμενο σκοπό,
- το ακριβές εύρος του υπό εκτίμηση παγίου στοιχείου/δικαιώματος με αναφορά σε ένα σχέδιο ή άλλον στόχο που έχει τεθεί,
- τη βάση ή τις βάσεις εκτίμησης,
- μια συγκεκριμένη ημερομηνία εκτίμησης και όχι «κατά την ημερομηνία εκτίμησης»,
- τυχόν προηγούμενη εμπλοκή με το πάγιο στοιχείο ή τα εμπλεκόμενα μέρη,
- το καθεστώς του εκτιμητή, διευκρινίζοντας αν ενεργεί ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, προσδιορίζοντας την εταιρική ή προσωπική ταυτότητά του, ή ως εσωτερικός εκτιμητής,
- όλες τις παραδοχές και ειδικές παραδοχές που θα γίνουν κατά την κατάρτιση της έκθεσης,
- το αντικείμενο και το εύρος των αυτοψιών που θα πραγματοποιηθούν και τυχόν επαλήθευση που θα απαιτηθεί από τον πελάτη ή τους εκπροσώπους του, καθώς και την επιβεβαίωση της δυνατότητας του εκτιμητή να αναλάβει την εντολή,
- την εξάρτηση από τις πληροφορίες που παρέχονται από τον πελάτη, τους εκπροσώπους του πελάτη ή τρίτα πρόσωπα,
- τυχόν περιορισμούς στη δημοσίευση του συνόλου ή μέρους της εκτίμησης που θα εκπονηθεί,
- το βαθμό στον οποίο παρέχεται ευθύνη επιμέλειας, αναφέροντας τυχόν απαλλαγές αναφορικά με τα μέρη ή τα θέματα, όπως προσδιορίζονται από τον εκτιμητή ή τις απαιτήσεις των ασφαλιστών,

- συμμόρφωση, όπου απαιτείται, με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, 7η έκδοση, και
- τη βάση της αμοιβής που θα χρεωθεί, όπως προσδιορίζεται από τον εκτιμητή ή ορίζεται από τρίτους ή από το νόμο.

Θέματα που προκύπτουν μετά την υποβολή των δεσμευτικών όρων και απαιτούν την τροποποίηση των όρων αυτών πρέπει να αναφέρονται εγγράφως ώστε να αποφεύγονται τυχόν παρανοήσεις και συνεπαγόμενες διαφορές.

5.3 Απροσδόκητα γεγονότα όπως δικαστικές διενέξεις, μπορεί να επέλθουν αρκετά χρόνια μετά την αρχική εντολή ανάθεσης εκτίμησης. Τότε είναι δύσκολο να θυμηθεί κανείς το ιστορικό περιεχόμενο και το σκεπτικό των ειδικών όρων και προϋποθέσεων, εκτός αν είχαν καταγραφεί. Η καταγραφή αυτή μπορεί επίσης να καταδείξει αν η εκτίμηση χρησιμοποιήθηκε για σκοπούς άλλους από αυτούς για τους οποίους εκπονήθηκε.

5.4 Πέραν από τα οφέλη που έχει για τον εκτιμητή η σαφής και συνοπτική καταγραφή των όρων που συμφωνήθηκαν πριν από την ανάθεση του έργου, διασφαλίζει και το ότι ο πελάτης καθώς και οι επαγγελματίες σύμβουλοί του θα γνωρίζουν τι να περιμένουν και θα μπορούν να κρίνουν αν αυτό που τους παραδίδεται είναι πράγματι αυτό που περίμεναν και ήθελαν.

5.5 **Ανάθεση εκτιμήσεων σε τρίτους** – Πρότερη έγκριση του πελάτη χρειάζεται σε περίπτωση που το έργο ανατεθεί υπεργολαβικά σε τρίτους ειδικούς εκτιμητές ή απαιτείται σημαντική επαγγελματική βοήθεια από τρίτους. Η έγκριση αυτή πρέπει να δίνεται εγγράφως από τον πελάτη και να αναφέρεται σαφώς στην Έκθεση Εκτίμησης.

5.6 **Εκτιμήσεις που προωθούνται σε τρίτους** – Υπάρχει κίνδυνος οι εκτιμήσεις που έχουν εκπονηθεί για ένα σκοπό να προωθηθούν σε τρίτους και να χρησιμοποιηθούν για άλλον άσχετο σκοπό. Οι δεσμευτικοί όροι πρέπει, συνεπώς, να αποκλείουν κάθε ευθύνη έναντι τρίτων και να ορίζουν την περιορισμένη φύση της εκτίμησης η οποία απευθύνεται αποκλειστικά στον πελάτη.

5.7 **Εκτιμήσεις αποκλίνουσες από τα Πρότυπα** – Όταν ζητηθεί από έναν εκτιμητή να προβεί σε εκτίμηση που δεν συμμορφώνεται ή παραβαίνει τα Πρότυπα, ο εκτιμητής πρέπει να ενημερώσει τον πελάτη κατά την ανάθεση της εντολής ότι η Έκθεση θα αναφέρει αυτή την απόκλιση από τα Πρότυπα.

5.8 **Εκτιμήσεις που εκπονούνται με βάση περιορισμένες πληροφορίες** – Υπάρχουν περιπτώσεις όπου ο εκτιμητής έχει στη διάθεσή του περιορισμένες πληροφορίες, περιορισμένο χρόνο ή δεν μπορεί να προβεί σε επαρκή αυτοψία του παγίου στοιχείου. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η Έκθεση μπορεί να ζητηθεί από τη διοίκηση μιας επιχείρησης για εσωτερική χρήση ή για την εξαγορά ή τη συγχώνευσή της, οπότε ο χρόνος αποτελεί σημαντικό παράγοντα. Στις περιπτώσεις αυτές, ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει στην αρχή της ανάθεσης ότι η Έκθεση δεν θα δημοσιοποιηθεί σε

περίπτωση συμφωνίας.

5.9 Εκτιμήσεις για τις οποίες απαιτούνται ειδικές παραδοχές - Ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να κάνει ειδικές παραδοχές ή ο πελάτης να ζητήσει την αποτίμηση με βάση ειδικές παραδοχές. Τέτοιες περιπτώσεις είναι για παράδειγμα:

- η παραδοχή της κενής χρήσης (vacant possession) όταν το ακίνητο είναι μισθωμένο,
- η εκτίμηση με βάση μια υποτιθέμενη συναίνεση ανάπτυξης που διαφέρει από την πραγματική συναίνεση,
- υποθέσεις για την εξεύρεση βάσης για την εκτίμηση παγίου στοιχείου που καταστράφηκε από πυρκαγιά,
- ειδικές παραδοχές για την εκτίμηση ενός εμπορικού παγίου στοιχείου.

Στις περιπτώσεις αυτές είναι σημαντικό οι δεσμευτικοί όροι να δηλώνουν με σαφήνεια ότι η Έκθεση Εκτίμησης και οποιαδήποτε δημοσίευση με βάση αυτήν, θα αναφέρουν σαφώς τις εντολές που δόθηκαν σχετικά με την εκτίμηση, το σκοπό και το πλαίσιο της εκτίμησης, το εύρος στο οποίο κινήθηκαν οι έρευνες, τις παραδοχές που έγιναν, την εμπιστοσύνη με την οποία περιβλήθηκε η αξιοπιστία των πηγών πληροφοριών, τη γνώμη που δίνεται με την εκτίμηση και το βαθμό μη συμμόρφωσης με τα Πρότυπα.

5.10 Κατ' εξαίρεση, μπορεί να είναι ορθό και σκόπιμο να εγκριθεί η δημοσίευση των εκτιμήσεων που περιέχουν κατάλληλους όρους, όταν:

- (i) ο εκτιμητής έχει ήδη προβεί σε αυτοψία του παγίου στοιχείου, το γνωρίζει όπως άλλωστε γνωρίζει την αγορά και την περιοχή ή
- (ii) ο εκτιμητής έχει λάβει επαρκείς, λεπτομερείς και πρόσθετες πληροφορίες από τη διοίκηση και/ή τους Εσωτερικούς Εκτιμητές της επιχείρησης, για να αντισταθμίσει την ανεπάρκεια των δικών του ερευνών.

6. Τεκμηρίωση της Εκτίμησης

6.1 Η επαγγελματική εκτίμηση βασίζεται στην αποτίμηση του παγίου στοιχείου που κάνει ο εκτιμητής εντάσσοντάς το στο χώρο του, αναζητώντας και επαληθεύοντας όλα τα ζητήματα που επηρεάζουν την αξία του. Η ποιότητα της εκτίμησης εξαρτάται εν μέρει από την ποιότητα των πληροφοριών που χρησιμοποιούνται για την εκπόνησή της και συνεπώς ο εκτιμητής πρέπει να επαληθεύσει την προέλευση και την ημερομηνία αυτών των πληροφοριών. Επίσης πρέπει να εξετάσει και τις συνθήκες της αγοράς που σχετίζονται με το εν λόγω πάγιο στοιχείο, αφού όταν εκτιμηθούν σωστά, αποτελούν μέρος της βάσης επί της οποίας θα ληφθούν οι αποφάσεις.

6.2 Αυτοψία του παγίου στοιχείου – Για να αποκτήσει προσωπική άποψη του παγίου στοιχείου, ο εκτιμητής πρέπει να το επιθεωρήσει προσωπικώς. Η αυτοψία συνήθως περιλαμβάνει τους εσωτερικούς χώρους κτηρίων, τη θέση και το περιβάλλον,

ώστε να καταγραφούν όλα τα θέματα που φαίνεται να σχετίζονται με την αξία του παγίου στοιχείου. Σε ειδικές περιπτώσεις, αν συμφωνήσει ή δώσει εντολή ο πελάτης, μπορεί να γίνει περιορισμένη αυτοψία ή να δοθεί άδεια στον εκτιμητή να βασιστεί σε έκθεση αυτοψίας που εκπονήθηκε από τρίτους, αλλά σε κάθε περίπτωση, αυτό θα πρέπει οπωσδήποτε να αναφέρεται στην έκθεση εκτίμησης. Στην περίπτωση εκτιμήσεων που βασίζονται σε αυτοψίες τρίτων, υπάρχει κίνδυνος οι εν λόγω αυτοψίες να μην ήταν ποιοτικές και συνεπώς να επηρεαστεί αναλόγως και η ερμηνεία τους από τον εκτιμητή. Ο εκτιμητής πρέπει να υπογραμμίσει ότι τα συμπεράσματά του μπορεί να διέφεραν αν είχε προβεί ο ίδιος στην αυτοψία.

6.3 Η φύση της αυτοψίας εξαρτάται από το πάγιο στοιχείο καθώς και την εθνική νομοθεσία, τα συναλλακτικά ήθη και πρακτικές, αλλά ο εκτιμητής πρέπει να καταγράψει τα βασικά χαρακτηριστικά του παγίου στοιχείου που επηρεάζουν την αξία του.

6.4 Η φύση και το εύρος της αυτοψίας εξαρτάται από το σκοπό και τη βάση εκτίμησης που έχει συμφωνηθεί με τον πελάτη. Υπάρχουν περιπτώσεις, όπως η εκτίμηση ενός χαρτοφυλακίου, όπου η αυτοψία είναι σκόπιμο να περιορίζεται, για παράδειγμα, στο εξωτερικό και τη θέση μόνο ή να γίνεται εκτίμηση χωρίς αυτοψία. Αν δεν πραγματοποιηθεί αυτοψία ή αν δεν έγινε σωστά ώστε να συλλεχθούν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες, το γεγονός αυτό καθώς και οι λόγοι για τον περιορισμό της πρέπει να αναφέρονται στην έκθεση ή το πιστοποιητικό εκτίμησης, αφού ίσως δεν εντοπίστηκαν παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά την αξία του παγίου στοιχείου.

6.5 Επίσης πρέπει να υπογραμμιστούν θέματα οικονομικά, νομικά και κανονιστικά που αφορούν το πάγιο στοιχείο, συμπεριλαμβανομένων των Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης που απαιτούνται από την Οδηγία 2010/31/ΕΕ για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων, καθώς και άλλοι παράγοντες που προκύπτουν από τους περιβαλλοντικούς κανονισμούς.

6.6 Μετά την αυτοψία, οι εκτιμητές πρέπει να αναζητήσουν και να εξετάσουν τα διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία (για πωλήσεις ή ενοικιάσεις, ανάλογα με την περίπτωση) και να τα αναλύσουν διεξοδικά σε μια κοινή βάση ως στοιχεία σχετικά με τις τιμές και/ή τις αποδόσεις.

6.7 Όταν ο εκτιμητής γνωρίζει ότι η αγορά χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα και αστάθεια ή υπάρχουν άλλα θέματα που θέτουν σε κίνδυνο την αξία, πρέπει να τα εξετάσει και να τα καταγράψει στην αποτίμησή του.

7. Έλεγχος Εκτιμήσεων

7.1 Μπορεί να ζητηθεί από έναν εκτιμητή να ελέγξει μια εκτίμηση που εκπονήθηκε από άλλον, για διάφορους λόγους που αφορούν τυχόν διενέξεις ή άλλα ευαίσθητα θέματα. Σε ορισμένες περιπτώσεις, πρόκειται για παλαιότερες εκτιμήσεις. Έτσι, ο

εκτιμητής πρέπει να δείξει ιδιαίτερη προσοχή πριν συμφωνήσει να ελέγξει τη δουλειά ενός άλλου εκτιμητή. Επίσης, υπάρχουν περιπτώσεις όπου αυτός ο έλεγχος ενισχύει την εμπιστοσύνη ή μειώνει ή αίρει τυχόν αμφιβολίες.

7.2 Περιπτώσεις όπου ένας εκτιμητής μπορεί να προβεί σε έλεγχο είναι και οι εξής:

- όταν η εκτίμηση πρόκειται να υποστηρίξει μια εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε εσωτερικά,
- όταν ο εκτιμητής προσπαθεί να συντονίσει το έργο ομάδων ανεξάρτητων εκτιμητών, και
- όταν ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα ακινήτων επαληθεύει τη συνολική ακρίβεια της εκτίμησης.

7.3 Οι εντολές προς τον ελεγκτή εκτιμητή κυμαίνονται από την ανάγκη για γενικά σχόλια σχετικά με τη μεθοδολογία και τη συμμόρφωση με τα πρότυπα ως τον ειδικό και ενδελεχή έλεγχο μιας συγκεκριμένης εκτίμησης.

7.4 Σε κάποιες περιπτώσεις, μπορεί να ζητηθεί από τον εκτιμητή να ελέγξει μια εκτίμηση που εκπονήθηκε από τη διοίκηση, μία εκτίμηση από εκπονήθηκε από έναν εσωτερικό εκτιμητή του πελάτη ή τρίτου, ή να επανεκτιμήσει πάγια στοιχεία που ήδη γνωρίζει ο εκτιμητής. Στις περιπτώσεις αυτές, ο εκτιμητής πρέπει να ορίσει εγγράφως, εκ των προτέρων και με κοινή συμφωνία, τους δεσμευτικούς όρους, τους περιορισμούς που επιβάλλονται και τη συνεπαγόμενη φύση της Έκθεσης Εκτίμησης. Σκόπιμο είναι ο εκτιμητής να συζητήσει την περίπτωση με τον αρχικό εκτιμητή, αν και αυτό πολλές φορές είναι αδύνατο, για παράδειγμα σε περίπτωση διένεξης. Ο ελεγκτής εκτιμητής πρέπει να διευκρινίσει στους δεσμευτικούς όρους με τον πελάτη αν μπορεί ή όχι να κάνει την παραπάνω συζήτηση. Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να καθιστά σαφές αν οι συζητήσεις με τον αρχικό εκτιμητή πραγματοποιήθηκαν ή όχι.

7.5 Η Έκθεση Εκτίμησης για έναν τέτοιο έλεγχο, συχνά, περιορίζεται σε σχόλια για την καταλληλότητα της βάσης που υιοθετήθηκε ή μετά από δειγματοληπτική εκτίμηση ενός αντιπροσωπευτικού δείγματος, προβαίνει σε γενικότερες παρατηρήσεις αναφορικά με τη συνολική ακρίβεια της όλης εκτίμησης ή τη συμμόρφωσή της με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα.

7.6 Ο ελεγκτής εκτιμητής πρέπει να έχει στη διάθεσή του τουλάχιστον όλα τα στοιχεία και πληροφορίες τις σχετικές με την ημερομηνία εκτίμησης του πρώτου εκτιμητή. Όπως και για οποιαδήποτε αρχική εκτίμηση, θα αισθάνεται μεγαλύτερη σιγουριά αν προβεί σε αυτοψία και κάνει όλες τις απαραίτητες έρευνες. Αν δεν διαθέτει αυτές τις πληροφορίες, αν και οι απόψεις του μπορεί να χρησιμοποιηθούν από τον πελάτη, κάθε τέτοιος περιορισμός πρέπει να αναφέρεται και οι συνεπαγόμενες απόψεις δεν πρέπει να παρουσιάζονται σε άλλους (εκτός αν αυτό απαιτείται από κάποια διαδικασία επίλυσης διαφορών). Επικριτικά σχόλια που δεν αιτιολογούνται επαρκώς μπορεί να είναι δυσφημιστικά.

ΕΕΠ5

Σύνταξη Έκθεσης Εκτίμησης

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης – Ορισμοί
4. Έκθεση Εκτίμησης ή Πιστοποιητικό

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 5

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

1. Εισαγωγή

Η εκτίμηση, όπως προσδιορίζεται από τον εκτιμητή, πρέπει να γίνεται πλήρως κατανοητή από τον πελάτη. Η Έκθεση Εκτίμησης είναι το έγγραφο στο οποίο θα βασιστεί ο πελάτης για να λάβει αποφάσεις και επομένως πρέπει να είναι ακριβής τόσο αναφορικά με το περιεχόμενο της όσο και με τις απαιτήσεις στις οποίες υπόκειται.

2. Πεδίο εφαρμογής

Το παρόν Πρότυπο εξετάζει την Έκθεση Εκτίμησης με την οποία ο εκτιμητής παρέχει συμβουλές στον πελάτη σχετικά με την προσδιοριζόμενη αξία.

3. Σύνταξη έκθεσης εκτίμησης – Ορισμοί

3.1 Έχοντας ορίσει τόσο την Αγοραία Αξία όσο και την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού, η Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων 2006/48/ΕΚ, στην επόμενη γραμμή της ίδιας παραγράφου, ορίζει ότι:

«Η αγοραία αξία τεκμηριώνεται γραπτώς με διαφανή και σαφή τρόπο»

και

«Η αξία του ενυπόθηκου ακινήτου τεκμηριώνεται γραπτώς με διαφανή και σαφή τρόπο.»

3.2 Αυτό γίνεται στην Έκθεση Εκτίμησης ή, ορισμένες φορές, στο Πιστοποιητικό Εκτίμησης.

3.3 **Έκθεση Εκτίμησης** είναι το έγγραφο που αναφέρει λεπτομερώς το αντικείμενο, τις βασικές παραδοχές, τις μεθόδους εκτίμησης και τα συμπεράσματα μιας ανάθεσης εκτίμησης. Η έκθεση παρέχει μια εμπειριστατωμένη αξιολόγηση της αξίας που τεκμηριώνεται σύμφωνα με μια αναγνωρισμένη βάση ή βάσεις εκτίμησης εντός του πλαισίου των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων.

3.4 Οι όροι «πιστοποιητικό εκτίμησης», «πιστοποιητικό αξίας» και «δήλωση αξίας» έχουν συγκεκριμένη σημασία σε ορισμένες χώρες αναφορικά με καθορισμένα νομικά έγγραφα. Ένα κοινό σημείο είναι ότι τα έγγραφα απαιτούν απλή επιβεβαίωση της τιμής ή αξίας, χωρίς καμία απαίτηση για περιγραφή του περιεχομένου, των βασικών παραδοχών ή της αναλυτικής διαδικασίας με την οποία συνάγεται το ποσό που αναγράφεται.

4. Έκθεση Εκτίμησης ή Πιστοποιητικό

4.1 Γενικά

4.1.1 Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να είναι γραπτή, να καταρτίζεται και να παρουσιάζεται με αξιόπιστο και κατανοητό τρόπο στους πελάτες και τους χρήστες της.

Αυτό απαιτείται και από τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας που δίνεται στο ΕΕΠ1 και ισχύει για όλες τις άλλες βάσεις εκτίμησης, εξασφαλίζοντας σιγουριά μεταξύ του εκτιμητή και του πελάτη.

4.1.2 Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να αναφέρει τις εντολές ανάθεσης, τη βάση και το σκοπό της εκτίμησης καθώς και τα αποτελέσματα της ανάλυσης που οδήγησαν στη διαμόρφωση γνώμης για την αξία, συμπεριλαμβανομένων, όπου χρειάζεται, λεπτομερειών για τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν. Επίσης, μπορεί να εξηγήει τις αναλυτικές διαδικασίες που ακολουθήθηκαν κατά την εκπόνηση της εκτίμησης και να παρουσιάζει τις πληροφορίες τεκμηρίωσης.

4.1.3 Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να παρέχει σαφή και ξεκάθαρη άποψη για την αξία κατά την ημερομηνία εκτίμησης (βλ. ΕΕΠ1, 5.6.3 παραπάνω) με επαρκείς λεπτομέρειες για να διασφαλίζει ότι όλα τα θέματα που συμφωνήθηκαν με τον πελάτη στους δεσμευτικούς όρους και προϋποθέσεις καθώς και όλα τα βασικά σημεία καλύφθηκαν και ότι δεν υπάρχει παρερμηνεία αναφορικά με την πραγματική κατάσταση του παγίου στοιχείου.

4.1.4 Η Έκθεση ή το Πιστοποιητικό πρέπει να είναι αντικειμενικά. Με βάση αυτά μπορεί να ληφθούν αποφάσεις και να αναληφθούν ή να ανακληθούν χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις. Ο εκτιμητής δεν πρέπει να επηρεαστεί από πιέσεις που ασκεί ο πελάτης ή τρίτοι ώστε να καταλήξει η εκτίμηση σε συγκεκριμένο αποτέλεσμα ή από άλλες σχετικές συμβουλές. Σε περιπτώσεις που ενδείκνυται, ο εκτιμητής πρέπει να αρνείται την ανάθεση αν τίθεται σε κίνδυνο η φήμη για την αντικειμενικότητά του. Όταν ο εκτιμητής λάβει εντολή, παρά τη σύγκρουση συμφερόντων, η εν λόγω σύγκρουση συμφερόντων πρέπει να αναφέρεται στην έκθεση και να σημειώνεται ότι έχει γνωστοποιηθεί στον πελάτη.

4.1.5 Η Έκθεση ή το Πιστοποιητικό πρέπει να είναι σαφή, να μην παραπλανούν τον αναγνώστη καθ' οιονδήποτε τρόπο και να μην δημιουργούν εσφαλμένες εντυπώσεις. Για τους λόγους αυτούς, πρέπει να έχουν συνταχθεί έτσι ώστε ένα άτομο που δεν έχει γνώση του παγίου στοιχείου ή των εκτιμήσεων να μπορέσει να καταλάβει.

4.2 Περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

4.2.1 Η μορφή και οι λεπτομέρειες της Έκθεσης εναπόκεινται στη διακριτική ευχέρεια του εκτιμητή, αλλά πρέπει να ανταποκρίνονται στις συγκεκριμένες εντολές ανάθεσης που έδωσε ο πελάτης στον εκτιμητή και να αφορούν το σκοπό και τη χρήση της εκτίμησης που πρόκειται να κάνει ο πελάτης.

4.2.2 Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να αναφέρει δεόντως όλα τα θέματα που ορίζονται στους δεσμευτικούς όρους (βλ. ΕΕΠ4, 5.2).

4.2.3 Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει, γενικώς, να περιλαμβάνει:

- τις εντολές ανάθεσης,
- τα προσόντα του εκτιμητή,
- τη βάση και το σκοπό της εκτίμησης,
- την ημερομηνία εκτίμησης (βλ. παραπάνω ΕΕΠ1, 5.6.3),
- την περιγραφή του παγίου, συμπεριλαμβανομένης αναφοράς στη βάση επιμέτρησης του εμβαδού,
- συνοπτική αναφορά στο νομικό πλαίσιο (κατοχή, μισθώσεις, πολεοδομικός/χωροταξικός σχεδιασμός κ.ά.),
- σχόλια για την κτηματαγορά σχετικά με το πάγιο στοιχείο,
- περιγραφή της μεθοδολογίας εκτίμησης και ανάλυση,
- τυχόν παραδοχές που έγιναν,
- τυχόν περιορισμούς για την εκπόνηση της έκθεσης

που οδηγούν και καταλήγουν στη διαμόρφωση γνώμης αναφορικά με την αξία του παγίου στοιχείου, συμπεριλαμβανομένων, όπου χρειάζεται, λεπτομερειών για τα συγκριτικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν. Επίσης, μπορεί να εξηγήει τη διαδικασία ανάλυσης που ακολουθήθηκε κατά την εκπόνηση της εκτίμησης, καθώς και να παρουσιάζει τις πληροφορίες τεκμηρίωσης.

4.2.4 Οι εκτιμήσεις για δανεισμό έναντι εξασφάλισης για εμπορικά ή άλλου είδους πάγια πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους πρόσθετες ή εναλλακτικές απαιτήσεις του δανειστή, συμπεριλαμβανομένης της αναφοράς στην καταλληλότητα του εν λόγω παγίου στοιχείου για το δάνειο που θα συναφθεί. Όταν οι όροι του δανείου δεν έχουν γίνει γνωστοί, ο εκτιμητής πρέπει να διατυπώσει την άποψή του με βάση τους συνήθεις όρους δανεισμού σε σχέση, ανάλογα με την περίπτωση, με τα χαρακτηριστικά των κριτηρίων κινδύνου για τις εκτιμήσεις που δημοσιεύονται από την Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Κτηματικών Τραπεζών (βλ. Μέρος 3, στη συνέχεια).

4.2.5 Οι παραδοχές και ειδικές παραδοχές αναφορικά με τις εκτιμήσεις δανεισμού με εξασφάλιση, όπως αυτές περιγράφονται στους δεσμευτικούς όρους, πρέπει συνήθως να αναφέρονται, μεταξύ άλλων:

- στην υπάρχουσα επιτρεπόμενη χρήση, σε τυχόν πολεοδομική άδεια ή πιθανή πολεοδομική συγκατάθεση για εναλλακτική χρήση, καθώς και σε κάθε πιθανή ή πραγματική επίπτωση στην αξία κατά τη συγκεκριμένη ημερομηνία εκτίμησης, σε κάθε ειδική, πρόσθετη αξία ή αξία συνέργειας που υπάρχει, και όπου υπάρχει, αν αυτή η αξία διατίθεται στο δανειζόμενο και, αν χρειάζεται, στο δανειστή όταν λαμβάνει την κατοχή,
- στις συνθήκες της αγοράς τη συγκεκριμένη ημερομηνία εκτίμησης και αν κατά τη διαμόρφωση γνώμης για την αξία έχει ληφθεί υπόψη ή έχει αγνοηθεί πιθανή αβεβαιότητα εκτίμησης λόγω περιορισμένων αξιόπιστων συγκριτικών στοιχείων, σαφής αστάθεια ή άλλοι ειδικοί παράγοντες, και
- τυχόν πρόσφατες ή προτεινόμενες αλλαγές στο πάγιο στοιχείο, το άμεσο ή τοπικό περιβάλλον ή τη νομοθεσία οι οποίες μπορεί να επηρεάσουν την αξία και αν αναφέρονται τέτοιες επιπτώσεις πρέπει να περιγραφεί και το εύρος τους.

Θέματα που μπορεί να συμπεριληφθούν στην κατηγορία αυτή είναι η πιθανή ή πραγματική μόλυνση, τα βλαβερά υλικά ή δικαιώματα.

4.2.6 Η έκθεση θα πρέπει να περιλαμβάνει πρόσθετα σχετικά στοιχεία, αν το πάγιο έχει ή πρόκειται να αποκτηθεί ως επένδυση (βλ. ΕΕΕ5), είναι πλήρως εξοπλισμένο ως εμπορική οντότητα ή αποτελεί ή θα αποτελέσει αντικείμενο ουσιαστικής ανάπτυξης, ανακαίνισης ή ανακατασκευής.

4.2.7 Ο Εκτιμητής πρέπει να επιβεβαιώσει αν, αναλαμβάνοντας το έργο, ενημερώθηκε για θέματα που επηρεάζουν τα αναφερόμενα ποσά. Τα θέματα αυτά μπορεί να είναι πιθανή μόλυνση πλησίον ή μέσα στο εν λόγω πάγιο στοιχείο, ύπαρξη βλαβερών υλικών ή δικαιωμάτων.

4.2.8 Όταν η αγορά για το υπό εκτίμηση πάγιο στοιχείο χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα και αστάθεια και αυτό επηρεάζει την εκτίμηση, ο εκτιμητής πρέπει να προχωρήσει με μεγάλη προσοχή και να αναφέρει το θέμα στον πελάτη του.

4.2.9 Ο εκτιμητής μπορεί να λάβει υπόψη του και να αναφέρει την περίοδο μετά την οποία η εκτίμηση θα θεωρείται ότι δεν έχει πλέον ισχύ. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό σε περιόδους όπου οι αξίες είναι ασταθείς. Επίσης, αυτό μπορεί να επιβάλλεται από την εθνική νομοθεσία, σε ορισμένες χώρες, ή από τις απαιτήσεις της σύμβασης.

4.2.10 Προτείνεται όλες οι εκθέσεις εκτίμησης να περιλαμβάνουν δήλωση αναφορικά με το ότι ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής, που είναι υπεύθυνος για την εκτίμηση έναντι του πελάτη του, έχει συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις αυτών των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων και να αναφέρονται ο βαθμός και οι λόγοι για τυχόν αποκλίσεις ή γιατί έχει παραλειφθεί κάποιο σημαντικό τμήμα της διαδικασίας εκτίμησης.

4.3 Πιστοποιητικό Εκτίμησης

4.3.1 Μπορεί να ζητηθεί από τον εκτιμητή να εκδώσει πιστοποιητικό εκτίμησης στο οποίο θα αναφέρονται τα συνοπτικά συμπεράσματα του εκτιμητή για την αξία του παγίου στοιχείου την ημερομηνία εκτίμησης (βλ. ΕΕΠ1, 5.6.3). Το πιστοποιητικό μπορεί να είναι ξεχωριστό έγγραφο ή να ενσωματώνεται στην έκθεση εκτίμησης, της οποίας θα αποτελεί περίληψη.

4.3.2 Κατ'εξάιρση, σε χώρες όπου η νομοθεσία ή η πρακτική ορίζει ότι ο εκτιμητής πρέπει να πιστοποιήσει το ποσό της εκτίμησης για το πάγιο στοιχείο, αυτό παίρνει τη μορφή σύντομης επιστολής η οποία περιλαμβάνει:

- το όνομα και τη διεύθυνση του πελάτη,
- τα στοιχεία του παγίου στοιχείου,
- την ημερομηνία εκτίμησης,
- το σκοπό της ανάθεσης,

- την ημερομηνία του Πιστοποιητικού,
- τυχόν παραδοχές στις οποίες βασίζεται η εκτίμηση,
- το όνομα, τη διεύθυνση και τα προσόντα του εκτιμητή.

4.3.3 Για το πιστοποιητικό αυτό ή την επιστολή ισχύουν οι ίδιες βασικές απαιτήσεις που ισχύουν και για την έκθεση εκτίμησης. Πρέπει να είναι αντικειμενικό, σαφές και ξεκάθαρα συνταγμένο, ώστε ένα άτομο που δεν έχει γνώση του πάγιου στοιχείου ή των εκτιμήσεων να μπορέσει να καταλάβει. Δεν πρέπει να παραπλανά ή να δημιουργεί εσφαλμένες εντυπώσεις. Πρέπει να ανταποκρίνεται στις εντολές ανάθεσης που έδωσε ο πελάτης και να αναφέρει το σκοπό και τη χρήση της εκτίμησης που πρόκειται να κάνει ο πελάτης.

4.4 Προσχέδια Εκθέσεων

Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι δυνατόν αρχικά να εκπονηθεί ένα προσχέδιο εκτίμησης ή ένα σύντομο υπόμνημα που δεν συμμορφώνεται με το παρόν Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο. Στις περιπτώσεις αυτές, πρέπει να υπάρχει ή να γίνεται αναφορά σε μελλοντική λεπτομερή Έκθεση ή σε προηγούμενο περιεκτικό Πιστοποιητικό.

4.5 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

Όπου απαιτείται, η εκτίμηση πρέπει να προσδιορίζει το συντελεστή ΦΠΑ, αν υπάρχει, στον οποίο υπόκειται το πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Επίσης πρέπει να αναφέρει ότι τυχόν ΦΠΑ που θα οφείλεται από κάποια συναλλαγή αναφορικά με το πάγιο στοιχείο θα είναι επιπρόσθετο του ποσού της εκτίμησης που αναφέρεται.

ΜΕΡΟΣ 1B

Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Εφαρμογές

EEE1 – Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

EEE2 - Εκτιμήσεις για σκοπούς Δανεισμού

EEE3 – Εκτιμήσεις παγίων για σκοπούς Τιτλοποίησης

EEE4 – Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας

EEE5 – Εφαρμογή της Επενδυτικής Αξίας (worth) σε Μεμονωμένους Επενδυτές

EEE6 – Διασυνοριακή εκτίμηση

EEE7 – Εκτίμηση παγίων στοιχείων δυνάμει της Οδηγίας για τους Διαχειριστές Κεφαλαίων Εναλλακτικών Επενδύσεων

EEE8 – Εκτίμηση ακινήτων και Ενεργειακή Απόδοση

EEE1

Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Πεδίο εφαρμογής**
- 3. Πλαίσιο για την κατάρτιση και παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων**
- 4. Ταξινόμηση των παγίων**
- 5. Επιλογή των κατάλληλων βάσεων εκτίμησης**
- 6. Εύλογη Αξία**
- 7. Επιμερισμός μεταξύ γηπέδων και κτηρίων**
- 8. Διατάξεις περί της γνωστοποίησης πληροφοριών**

1. Εισαγωγή

1.1 Για τη συνάφεια και τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς, η Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), σε μια περίοδο μεγαλύτερη των 25 ετών, ανέπτυξε ένα σύνολο λογιστικών κανόνων που θεσπίστηκαν στις Οδηγίες 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ, 86/635/ΕΟΚ και 91/674/ΕΟΚ σχετικά με τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς ορισμένων μορφών εταιρειών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ασφαλιστικών επιχειρήσεων.

1.2 Ο Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 απαιτεί οι εισηγμένες στο χρηματιστήριο εταιρείες που διέπονται από το δίκαιο ενός κράτους μέλους να καταρτίζουν τους ενοποιημένους λογαριασμούς τους για κάθε οικονομικό έτος που αρχίζει από την 1η Ιανουαρίου 2005 και εφεξής, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) (International Accounting Standards – IAS) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς & Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) (International Financial Reporting Standards – IFRS) εκπονήθηκαν από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB, μέχρι τον Απρίλιο 2001) και τον Οργανισμό Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB, από τον Απρίλιο 2001), για λόγους δημοσίου συμφέροντος, ώστε να υπάρχει ένα ενιαίο, υψηλής ποιότητας, συνεπές και ομοιόμορφο σύνολο λογιστικών προτύπων.

1.3 Έκτοτε, η ΕΕ έχει υιοθετήσει τα περισσότερα από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΠ) μέσω

μεταγενέστερων Κανονισμών της Επιτροπής, με το τελευταίο ενοποιημένο κείμενο να έχει δημοσιευθεί ως Κανονισμός (ΕΚ) αρ. 1126/2008 της Επιτροπής της 3ης Νοεμβρίου 2008 για την υιοθέτηση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό (ΕΚ) αριθ. 1606/2002.

1.4 Τα ΔΛΠ/ΔΠΧΠ που ισχύουν για τα ακίνητα ή πάγια στοιχεία που αφορούν ακίνητα είναι τα εξής:

- ΔΛΠ 2: Αποθέματα (Inventories)
- ΔΛΠ 11: Συμβάσεις κατασκευής έργων (Construction Contracts)
- ΔΛΠ 16: Ενσώματα Πάγια /Ακίνητα, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Property, Plant and Equipment)
- ΔΛΠ 17: Μισθώσεις (Leases)
- ΔΛΠ 40: Επενδύσεις σε Ακίνητα/Επενδυτικά Ακίνητα (Investment Property)
- ΔΛΠ 41: Γεωργία (Agriculture)
- ΔΠΧΠ 6: Εξερεύνηση και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων (Exploration for and Evaluation of Mineral Resources)

1.5 Η ΕΕ δεν θέλησε να εκπονήσει ξεχωριστά Ευρωπαϊκά Λογιστικά Πρότυπα για την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας, προτιμώντας, αντιθέτως, να υποστηρίξει την υιοθέτηση ή τη συνάφεια με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

1.6 Οι εκτιμητές που αναλαμβάνουν εκτιμήσεις για σκοπούς κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων πρέπει, σε συνεργασία με τη διοίκηση και τον ελεγκτή της εταιρείας για την οποία εκπονούν τις εκτιμήσεις, να λάβουν υπόψη τους τις Οδηγίες της ΕΕ, την εθνική νομοθεσία και κανονισμούς, τα εθνικά και διεθνή λογιστικά πρότυπα, τη στρατηγική της εταιρείας και τον επιχειρηματικό σκοπό καθώς και τη συνεπαγόμενη κατηγοριοποίηση των υπό εκτίμηση παγίων στοιχείων.

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Η παρούσα Εφαρμογή αφορά την εκτίμηση παγίων στοιχείων και δικαιωμάτων επί των παγίων στοιχείων για λόγους χρηματοοικονομικής αναφοράς. Θέτει τις βασικές αρχές της κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, τις βάσεις εκτίμησης και παρέχει οδηγίες για την εκτίμηση ακινήτων με βάση την εύλογη αξία.

2.2 Η παρούσα Εφαρμογή δεν μπορεί να αντικαταστήσει τη γνώση των ισχυόντων ΔΛΠ/ΔΠΧΠ. Οι εκτιμητές που αναλαμβάνουν μια εκτίμηση για λόγους χρηματοοικονομικής αναφοράς πρέπει να κατανοούν το "Εννοιολογικό Πλαίσιο", όπως υιοθετήθηκε από τον Οργανισμό Διεθνών Λογιστικών Προτύπων IASB τον Απρίλιο 2001 και αναθεωρήθηκε το Σεπτέμβριο 2010, περιγράφοντας συνοπτικά τις βασικές αρχές κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.

3. Πλαίσιο για την προετοιμασία και παρουσίαση οικονομικών

καταστάσεων (απόσπασμα από τις τεχνικές περιλήψεις των ΔΠΧΠ όπως δημοσιεύθηκαν την 1η Ιανουαρίου 2011)

3.1 Στόχος της χρηματοοικονομικής αναφοράς γενικής χρήσης είναι να παράσχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την εταιρεία οι οποίες είναι χρήσιμες στους υπάρχοντες και δυνητικούς επενδυτές, δανειστές και άλλους πιστωτές ώστε να λάβουν αποφάσεις σχετικά με την παροχή πόρων στην εταιρεία. Οι αποφάσεις αυτές αφορούν την αγορά, πώληση ή διακράτηση μετοχών και χρεογράφων και τη χορήγηση ή διακανονισμό δανείων και άλλων μορφών πίστωσης. Οι οικονομικές καταστάσεις συνήθως καταρτίζονται με βάση την παρ αδοχή ότι μια εταιρεία βρίσκεται σε λειτουργία και ότι θα συνεχίσει να λειτουργεί στο προβλεπόμενο μέλλον.

3.2 Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά ορίζουν τη χρησιμότητα των πληροφοριών που περιέχονται στις οικονομικές καταστάσεις. Τα χαρακτηριστικά αυτά είναι η δυνατότητα κατανόησης, η συνάφεια, η αξιοπιστία και η συγκρισιμότητα.

3.3 Αναγνώριση και αποτίμηση των παγίων. Τα στοιχεία που συνδέονται άμεσα με την αποτίμηση μιας χρηματοοικονομικής θέσης είναι τα στοιχεία ενεργητικού/πάγια στοιχεία (assets), τα στοιχεία παθητικού (liabilities) και η καθαρή θέση (equity):

- (i) στοιχείο ενεργητικού (πάγιο στοιχείο) είναι ένας ελεγχόμενος από την οικονομική οντότητα πόρος που αποτελεί αποτέλεσμα προηγούμενων γεγονότων, από τον οποίον αναμένεται να εισρεύσουν οικονομικά οφέλη στην οικονομική οντότητα,
- (ii) στοιχείο παθητικού είναι μια τρέχουσα υποχρέωση μιας οικονομικής οντότητας που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, η εξόφληση της οποίας αναμένεται να έχει ως αποτέλεσμα εκροή από την οικονομική οντότητα πόρων, που εκφράζουν οικονομικά οφέλη
- (iii) καθαρή θέση είναι το υπολειμματικό όφελος των παγίων της οικονομικής οντότητας μετά την αφαίρεση όλων των υποχρεώσεων.

Αποτίμηση είναι η διαδικασία προσδιορισμού των χρηματικών ποσών στα οποία καταχωρούνται λογιστικά τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων και μεταφέρονται στον ισολογισμό και στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Αυτό συνεπάγεται την επιλογή μιας συγκεκριμένης βάσης αποτίμησης.

4. Ταξινόμηση παγίων

4.1 Η ταξινόμηση των παγίων στοιχείων επηρεάζει τόσο τη βάση εκτίμησης όσο και την παρουσίαση των εκθέσεων εκτίμησης. Για τις οικονομικές καταστάσεις, τα γήπεδα και τα κτήρια συνήθως ταξινομούνται σε πέντε κατηγορίες:

Α. ιδιοχρησιμοποιούμενα για το σκοπό της επιχείρησης, ανεξαρτήτως αν είναι

ειδικά ή μη,

Β. επενδυτικά, με σκοπό την παραγωγή εισοδήματος ή υπεραξίας,

Γ. πλεονάζοντα σε σχέση με τις απαιτήσεις της επιχείρησης,

Δ. εμπορικό απόθεμα, οριζόμενο ως κυκλοφορούν ενεργητικό, και

Ε. μισθώσεις.

4.2 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός – Το ΔΛΠ 16 τα ορίζει ως «ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για χρήση στην παραγωγή ή παροχή αγαθών ή υπηρεσιών, για εκμίσθωση σε άλλους ή για διοικητικούς σκοπούς και αναμένεται να χρησιμοποιηθούν για περισσότερο από μία λογιστική περίοδο». Το ΔΛΠ 16 εφαρμόζεται στα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που ορίζονται από το σχόλιο του ΔΛΠ 40 ως ακίνητα που κατέχονται (από τον ιδιοκτήτη ή το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς.

4.3 Επενδυτικά ακίνητα – Το ΔΛΠ 40 τα ορίζει ως «ακίνητα (γήπεδα ή κτήρια ή μέρη κτηρίων ή και τα δύο) που κατέχονται (από τον ιδιοκτήτη ή το μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για να του αποφέρουν μισθώματα ή για κεφαλαιακούς σκοπούς ή και για τα δύο και όχι για:

- χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς ή
- πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.»

Τα επενδυτικά ακίνητα πρέπει να αναγνωρίζονται ως πάγιο ενεργητικό όταν:

- τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το επενδυτικό ακίνητο είναι πιθανό να εισρεύσουν στην επιχείρηση, και
- το κόστος του επενδυτικού ακινήτου μπορεί να αποτιμηθεί με αξιοπιστία.

4.4 Πλεονάζοντα ακίνητα σε σχέση με τις λειτουργικές απαιτήσεις – Πρόκειται για γήπεδα με ή χωρίς κτήρια, που είναι πλεονάζοντα για τις λειτουργικές χρήσεις της επιχείρησης στο προβλέψιμο μέλλον και συνήθως κατέχονται για πώληση.

4.5 Εμπορικό απόθεμα – Ορισμένα ακίνητα μπορεί να έχουν αγοραστεί για εμπορικούς σκοπούς και να μην ταξινομούνται ως πάγιο ενεργητικό (fixed assets), αλλά ως κυκλοφορούν ενεργητικό (current assets) για λόγους κατάρτισης ισολογισμού.

4.6 Μισθώσεις – Σκοπός του ΔΛΠ 17 είναι να υπαγορεύσει, για τους μισθωτές και τους εκμισθωτές, τις κατάλληλες λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις που πρέπει να εφαρμοσθούν για τις μισθώσεις.

4.7 Μια μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση αν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Όλες οι άλλες μισθώσεις ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Μια μίσθωση πρέπει να ταξινομείται κατά την έναρξή της (ΔΛΠ 17.4, 17.13). Το αν μια μίσθωση είναι

χρηματοδοτική ή λειτουργική εξαρτάται από την ουσία της συναλλαγής και όχι από τη μορφή της μίσθωσης. Όταν για παράδειγμα, η σύμβαση μίσθωσης μεταβιβάζει την κυριότητα του παγίου στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ή όταν ορίζει ότι ο μισθωτής έχει δικαίωμα αγοράς του παγίου στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, τότε η μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική μίσθωση.

4.8 Σε μια μίσθωση γηπέδου και κτηρίων, η ταξινόμηση κάθε στοιχείου ως χρηματοδοτική ή λειτουργική μίσθωση πρέπει να εξεταστεί ξεχωριστά. Για να προσδιοριστεί αν ένα γήπεδο αποτελεί λειτουργική ή χρηματοδοτική μίσθωση, ένας σημαντικός παράγοντας είναι ότι το γήπεδο, κατά κανόνα, έχει απεριόριστη οικονομική ζωή (ΔΛΠ 17.15Α).

4.9 Όποτε απαιτείται για την κατάταξη και τη λογιστική αντιμετώπιση μίσθωσης γηπέδου και κτηρίων, οι ελάχιστες καταβολές μισθωμάτων κατανέμονται στα στοιχεία του γηπέδου και του κτηρίου ανάλογα με τις αντίστοιχες εύλογες αξίες της συμμετοχής του μισθίου στα στοιχεία του γηπέδου και κτηρίου κατά την έναρξη της μίσθωσης (ΔΛΠ 17.16).

5. Επιλογή των κατάλληλων Βάσεων Εκτίμησης

5.1 Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα υιοθετούν σήμερα δύο μεθόδους για την αναγνώριση των παγίων στοιχείων στον ισολογισμό:

- τη Μέθοδο Κόστους: μετά την «αναγνώρισή του ως περιουσιακό στοιχείο ένα στοιχείο των παγίων στοιχείων πρέπει να εμφανίζεται στο κόστος κτήσεώς του, μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και οποιοσδήποτε σωρευμένες ζημίες απομείωσης» (ΔΛΠ 16, παρ. 30), και
- τη Μέθοδο της Εύλογης Αξίας, που βασίζεται στην τιμή στην οποία μπορεί να γίνει ανταλλαγή του παγίου στοιχείου ή να εξοφληθεί μια υποχρέωση, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών σε μια συναλλαγή που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση (ΔΛΠ 40). Το ΔΠΧΠ 13 – Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας θα δώσει ένα νέο ορισμό που θα ισχύσει από την 1η Ιανουαρίου 2013 (βλ. παρακάτω, παρ. 6.1. Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας).

5.2 Τα τριπλοσυναφή Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα που εφαρμόζονται στην εκτίμηση παγίων στοιχείων για λογιστικούς σκοπούς είναι το ΔΛΠ 16 (ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια), το ΔΛΠ 17 (μισθώσεις) και το ΔΛΠ 40 (επενδύσεις σε ακίνητα). Το ακόλουθο σχόλιο εστιάζει στα τρία αυτά Πρότυπα.

5.3 ΔΛΠ 16 – Ενσώματα πάγια (Ακίνητα, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός)

5.3.1 *Επιμέτρηση κατά την ημερομηνία αναγνώρισης* – Ένα ενσώματο πάγιο στοιχείο που μπορεί να αναγνωριστεί ως ενεργητικό πρέπει να επιμετρώνεται στο κόστος του. Το

κόστος αυτό είναι η ισοδύναμη τιμή μετρητοίς κατά την ημερομηνία αναγνώρισης και περιλαμβάνει την τιμή αγοράς, τους εισαγωγικούς δασμούς και τους μη επιστρεπτέους φόρους αγοράς μετά την αφαίρεση εμπορικών εκπτώσεων και μειώσεων τιμών.

5.3.2 Επιμέτρηση μετά την ημερομηνία αναγνώρισης – Οι επιχειρήσεις πρέπει να επιλέξουν τη μέθοδο του κόστους ή τη μέθοδο αναπροσαρμογής ως λογιστική πολιτική και να εφαρμόσουν την πολιτική αυτή σε μία ολόκληρη κατηγορία ενσώματων παγίων στοιχείων.

5.3.3 Η μέθοδος αναπροσαρμογής ορίζει ότι «κάθε ενσωμάτωμα πάγιο στοιχείο του οποίου η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία θα εμφανίζεται με αναπροσαρμοσμένη αξία, που αποτελείται από την εύλογη αξία του κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής, μείον τις μεταγενέστερες σωρευμένες αποσβέσεις και τις μεταγενέστερες σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Αναπροσαρμογές θα γίνονται αρκετά τακτικά ούτως ώστε η λογιστική αξία να μη διαφέρει σημαντικά από εκείνη που θα προσδιοριζόταν χρησιμοποιώντας την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού» (ΔΛΠ 16, παρ. 31).

5.4 ΔΛΠ 17 - Μισθώσεις

5.4.1 Στην έναρξη της μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, στη μικρότερη ανάμεσα στην εύλογη αξία της ιδιοκτησίας και στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων (ΔΛΠ 17.20). Η τακτική των αποσβέσεων των περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται δυνάμει χρηματοδοτικών μισθώσεων πρέπει να είναι συναφής προς την τακτική που ακολουθείται για τα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οικονομική οντότητα. Αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι κατά τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου αυτού θα γίνει στο συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου (ΔΛΠ 17.27).

5.4.2 Για τις λειτουργικές μισθώσεις, οι καταβολές μισθωμάτων θα αναγνωρίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων, με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μια άλλη συστηματική βάση είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής του οφέλους για το χρήστη» (ΔΛΠ 17.33)

5.5 ΔΛΠ 40 - Επενδύσεις σε ακίνητα (Επενδυτικά Ακίνητα)

5.5.1 Το ΔΛΠ 40 ισχύει για γήπεδα ή κτήρια που κατέχονται για να κερδίζονται μισθώματα ή για κεφαλαιακούς σκοπούς ή και για τα δύο. Μια επένδυση σε ακίνητα επιμετράται αρχικά στο κόστος της. Το κόστος συναλλαγής συμπεριλαμβάνεται στην αρχική επιμέτρηση. Μετά την αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στο

κόστος ή στην Εύλογη Αξία. Όταν μια επιχείρηση επιλέξει τη μέθοδο του κόστους, πρέπει, παρ' όλα αυτά, να δημοσιοποιήσει την Εύλογη Αξία των επενδύσεών της σε ακίνητα.

5.5.2 Δικαίωμα σε ακίνητο που κατέχεται από μισθωτή με λειτουργική μίσθωση μπορεί να ταξινομηθεί και να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως επένδυση σε ακίνητα όταν το ακίνητο πληροί τον ορισμό της επένδυσης σε ακίνητα και ο μισθωτής κάνει χρήση της μεθόδου της εύλογης αξίας (ΔΛΠ 40.6).

5.6 ΔΛΠ 41 – Γεωργία

Πολλές αγροτικές επιχειρήσεις βρίσκονται κάτω των ορίων για τα οποία η χρήση του ΔΛΠ είναι υποχρεωτική. Όπου το ΔΛΠ 41 έχει εφαρμογή, δεν εισάγει καμία νέα βασική αρχή για την εκτίμηση γηπέδων που χρησιμοποιούνται για τη γεωργία, την καλλιέργεια κηπευτικών, την ανθοκομία, τις υδατοκαλλιέργειες ή τη δασοπονία. Έτσι, πρέπει να τηρούνται το ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 40, ανάλογα με τις περιστάσεις. Αφορά την αντιμετώπιση των φυτών που καλλιεργούνται και είναι φυσικά συνδεδεμένα με το έδαφος και γίνεται διαχείρισή τους για την παραγωγή προϊόντων ή τη μετατροπή τους σε άλλα φυτά. Ανεξαρτήτως αν πρόκειται για ετήσια καλλιέργεια, όπως σίτου ή πατάτας, ή για πολυετή καλλιέργεια όπως φρούτα από βάλτους, σπρωρώνες και αμπελώνες, ή μακροπρόθεσμες καλλιέργειες όπως δασοκομία, ταξινομούνται ως βιολογικά περιουσιακά στοιχεία και πρέπει να αποτιμηθούν στην εύλογη αξία τους μειωμένη κατά το εκτιμώμενο κόστος της πώλησής τους ξεχωριστά από το γήπεδο. Αυτό κατά συνέπεια διαφέρει από το συνήθη χειρισμό των αποθεμάτων με βάση το κόστος σύμφωνα με το ΔΛΠ 2. Το ΔΛΠ 41 αναγνωρίζει ότι αυτό μπορεί να είναι ένα δύσκολο έργο και προτείνει διάφορες επιλογές για την αντιμετώπισή του, συμπεριλαμβανομένης μιας εισοδηματικής βάσης ή επιμερισμού των τιμών που επιτυγχάνονται για γήπεδα που πωλούνται μαζί με τις αναπτυσσόμενες καλλιέργειες. Όταν η εύλογη αξία δεν μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθεί μια βάση κόστους. Όταν, για παράδειγμα, σε ένα δάσος αναφυχής δεν γίνεται διαχείριση των καλλιεργούμενων φυτών για τη βιολογική δυναμική τους, τότε δεν λαμβάνονται υπόψη.

6. Εύλογη Αξία

6.1 Πρόγραμμα Επιμέτρησης Εύλογης Αξίας

6.1.1 Το Σεπτέμβριο 2005, ο Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) προσέθεσε στο πρόγραμμά του το Πρόγραμμα Επιμέτρησης της Εύλογης Αξίας. Η παγκόσμια οικονομική κρίση κατέδειξε ακόμη εντονότερα τη σημασία μιας κοινής επιμέτρησης της εύλογης αξίας και κοινών απαιτήσεων δημοσιοποίησης. Έτσι, τον Ιούνιο 2010, στο πλαίσιο προγράμματος σύγκλισης με τις ΗΠΑ και το Αμερικανικό Συμβούλιο Προτύπων Χρηματοοικονομικής Λογιστικής (FASB), και οι δύο οργανισμοί θέσπιση προτύπων δημοσίευσαν τα προσχέδιά τους. Στόχος του προγράμματος αυτού ήταν να μειωθεί η πολυπλοκότητα και να βελτιωθεί η συνέπεια στην εφαρμογή των βασικών αρχών επιμέτρησης εύλογης αξίας με τη θέσπιση ενός συνόλου απαιτήσεων για όλες τις

επιμετρήσεις εύλογης αξίας.

6.1.2 Στις 12 Μαΐου 2011, ο Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε το ΔΠΧΠ 13 – Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας, το οποίο σχετίζεται με τα ΔΛΠ 16, ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 41. Ωστόσο, το πρότυπο αυτό δεν εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αναμένεται να εγκριθεί το τρίτο τρίμηνο του 2012. Για το λόγο αυτό, όλα τα πρότυπα που σχετίζονται με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας παγίων στοιχείων θα τροποποιηθούν στη συνέχεια.

6.2 ΔΛΠ 16 - Ενσώματα Πάγια (Ακίνητα, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός) – Σύμφωνα με το ΔΛΠ 16, το σχόλιο για την Εύλογη Αξία έχει ως εξής (ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2012):

- «Η εύλογη αξία γηπέδων και κτηρίων συνήθως προσδιορίζεται από εκτιμήσεις επαγγελματιών εκτιμητών που βασίζονται σε ενδείξεις της κτηματαγοράς.» (ΔΛΠ 16, παρ. 32)
- «Όταν δεν υπάρχουν αγοραίες ενδείξεις στις οποίες μπορεί να βασιστεί η Εύλογη Αξία, λόγω της ιδιόζουσας φύσης του στοιχείου των ενσώματων παγίων και επειδή σπάνια πωλούνται τέτοια στοιχεία, παρά μόνο ως τμήμα μιας συνεχιζόμενης επιχείρησης, μπορεί να χρειαστεί η οικονομική οντότητα να υπολογίσει την εύλογη αξία με τη μέθοδο εισοδήματος ή τη μέθοδο αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.» (ΔΛΠ 16, παρ. 33).

6.3 ΔΛΠ 40 - Επενδύσεις σε ακίνητα (Επενδυτικά Ακίνητα) – Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, η Εύλογη Αξία ενός ακινήτου απεικονίζει τις συνθήκες της αγοράς στο τέλος της περιόδου αναφοράς (ΔΛΠ 40, παρ. 38). Οι καλύτερες ενδείξεις για την εύλογη αξία δίνονται από τις τρέχουσες τιμές μιας ενεργούς αγοράς για ανάλογο ακίνητο στην ίδια θέση και κατάσταση το οποίο υπόκειται σε ανάλογες μισθώσεις ή άλλες συμβάσεις (ΔΛΠ 40, παρ. 45).

6.4 Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τρέχουσες τιμές σε μια ενεργό αγορά, ο εκτιμητής θα πρέπει να εξετάσει πληροφορίες από διάφορες πηγές, μεταξύ των οποίων:

- (i) τρέχουσες τιμές σε μια ενεργό αγορά για ακίνητα διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή θέσης (ή υποκείμενα σε διαφορετική μίσθωση ή άλλες συμβάσεις), αναπροσαρμοσμένες ώστε να αντανακλούν αυτές τις διαφορές,
- (ii) πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, με αναπροσαρμογές ώστε να αντανακλούν κάθε μεταβολή στις οικονομικές συνθήκες από την ημερομηνία των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν σε αυτές τις τιμές, και
- (iii) προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών που βασίζονται σε αξιόπιστες εκτιμήσεις των μελλοντικών ταμειακών ροών, που τεκμηριώνονται από τους

όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης ή άλλων συμβάσεων και (όποτε είναι δυνατόν) από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία όπως τα τρέχοντα ενοίκια της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, στην ίδια θέση και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντανακλούν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς σχετικά με την αβεβαιότητα ως προς το ποσό και την επιλογή του χρόνου των ταμειακών ροών (ΔΛΠ 40, παρ. 46).

Το κόστος πώλησης δεν πρέπει να αφαιρείται, αλλά μπορεί να αναφέρεται ξεχωριστά.

6.5 ΔΠΧΠ 13 - Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

6.5.1 Στις 12 Μαΐου 2011, ο Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε το ΔΠΧΠ 13 – Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας, το οποίο τίθεται σε εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2013. Το πρότυπο αυτό δίνει ένα διευκρινιστικό ορισμό της εύλογης αξίας καθώς και περαιτέρω οδηγίες για την αποτίμηση της εύλογης αξίας. Επίσης, προσφέρει περισσότερη διαφάνεια αυξάνοντας τις λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την αποτίμηση της εύλογης αξίας που προκύπτει από τη χρήση μοντέλων. Πρέπει να διευκρινιστεί ότι το πρότυπο αυτό δίνει απάντηση μόνο στο ερώτημα «πώς επιμετρώ» και όχι στο ερώτημα «τι επιμετρώ».

6.5.2. Η εύλογη αξία ενός παγίου στοιχείου ή υποχρέωσης ορίζεται ως «η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης» (ΔΠΧΠ 13, παρ. 9). Σε σχέση με τα προαναφερθέντα πρότυπα, ο ορισμός αυτός αναφέρεται στην επονομαζόμενη τιμή εξόδου ενός παγίου στοιχείου στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Επίσης, η εύλογη αξία επιμετρώνεται χρησιμοποιώντας την τιμή ενός παγίου στοιχείου ή υποχρέωσης στην κύρια αγορά ή ελλείψει κύριας αγοράς, στην πλέον συμφέρουσα αγορά για το πάγιο στοιχείο ή την υποχρέωση (ΔΠΧΠ 13, παρ. 15). Σε περίπτωση μη χρηματοοικονομικού παγίου στοιχείου, η επιμέτρηση της εύλογης αξίας λαμβάνει υπόψη της την ικανότητα ενός συμμετέχοντα στην αγορά να παράγει οικονομικά οφέλη κάνοντας μέγιστη και βέλτιστη χρήση του παγίου στοιχείου ή πωλώντας το σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα χρησιμοποιούσε το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο κατά το βέλτιστο τρόπο (ΔΠΧΠ 13, παρ. 27).

6.5.3 Το ΔΠΧΠ 13 θεωρίζει τρεις τεχνικές (μεθόδους) αποτίμησης, την προσέγγιση βάσει της αγοράς (μέθοδος αγοράς), την προσέγγιση βάσει του κόστους (μέθοδος κόστους) και την προσέγγιση βάσει του εισοδήματος (μέθοδος εισοδήματος) (ΔΠΧΠ 13, παρ. 62). Η προσέγγιση βάσει της αγοράς χρησιμοποιείται όταν υπάρχουν τιμές αγοράς. Η προσέγγιση βάσει του εισοδήματος χρησιμοποιείται όταν είναι διαθέσιμες άμεσα αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (π.χ. προεξοφλημένες ταμειακές ροές). Η προσέγγιση βάσει κόστους χρησιμοποιείται όταν δεν υπάρχουν ίδιες τιμές αγοράς, αλλά οι τιμές πρέπει να προσαρμοστούν, ή όταν το εισόδημα δεν παράγεται άμεσα (π.χ. κόστος

αντικατάστασης). Σε ορισμένες περιπτώσεις ενδείκνυται η χρήση μιας μεμονωμένης τεχνικής (μεθόδου) αποτίμησης, ενώ σε άλλες περιπτώσεις, ενδείκνυται η χρήση πολλαπλών τεχνικών (μεθόδων) αποτίμησης (ΔΠΧΠ 13, παρ. 63). Οι τεχνικές (μέθοδοι) αποτίμησης πρέπει να εφαρμόζονται με στόχο την επιλογή της πιο κατάλληλης τεχνικής (μεθόδου) για τις περιστάσεις για τις οποίες υπάρχουν επαρκή στοιχεία για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας τη χρήση συναφών παρατηρήσιμων εισροών και ελαχιστοποιώντας τη χρήση μη παρατηρήσιμων εισροών (ΔΠΧΠ 13, παρ. 67).

6.5.4 Το ΔΠΧΠ 13 θεσπίζει μια «ιεραρχία εύλογης αξίας» κατηγοριοποιώντας σε τρία επίπεδα τις εισροές που χρησιμοποιήθηκαν στις τεχνικές (μεθόδους) αποτίμησης. Η ιεράρχηση εύλογης αξίας δίνει μέγιστη προτεραιότητα στις μη προσαρμοσμένες χρηματιστηριακές τιμές σε ενεργές αγορές για πανομοιότυπα πάγια στοιχεία ή υποχρεώσεις και ελάχιστη προτεραιότητα σε μη παρατηρήσιμες εισροές (ΔΠΧΠ 13, παρ. 72), με την ενεργό αγορά να ορίζεται ως η αγορά στην οποία οι συναλλαγές για το πάγιο στοιχείο ή την υποχρέωση λαμβάνουν χώρα με επαρκή συχνότητα και όγκο ώστε να παρέχονται συνεχώς πληροφορίες σχετικά με τις τιμές (ΔΠΧΠ 13, Παράρτημα Α).

- Οι εισροές 1ου επιπέδου είναι οι επίσημες χρηματιστηριακές τιμές στις αγορές για πανομοιότυπα πάγια στοιχεία ή υποχρεώσεις στις οποίες έχει πρόσβαση η οντότητα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης (ΔΠΧΠ 13, παρ. 76),
- Οι εισροές 2ου επιπέδου είναι εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το πάγιο στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα (ΔΠΧΠ 13, παρ. 81).
- Οι εισροές 3ου επιπέδου είναι μη παρατηρήσιμες εισροές για το πάγιο στοιχείο ή την υποχρέωση (ΔΠΧΠ 13, παρ. 86).

Η επιλογή της τεχνικής (μεθόδου) αποτίμησης και των εισροών της οδηγεί στην Εύλογη Αξία.

6.5.5 Το ΔΠΧΠ 13 αυξάνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης χαρακτηριστικών και κινδύνων για τις κατηγορίες παγίων στοιχείων, τις τεχνικές αποτίμησης, το ιεραρχικό επίπεδο εύλογης αξίας και τις εισροές που χρησιμοποιούνται. Απαιτούνται συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις για την αποτίμηση της εύλογης αξίας χρησιμοποιώντας μη παρατηρήσιμες εισροές 3ου επιπέδου (ΔΠΧΠ 13, παρ. 91). Η συμφωνία των υπολοίπων της αρχής περιόδου με τα υπόλοιπα του τέλους περιόδου καθώς και η εκτενής περιγραφή των διεργασιών αποτίμησης που χρησιμοποιούνται αποτελούν νέες απαιτήσεις συμμόρφωσης.

6.6 Η TEGoVA, από κοινού με το διεθνές συμβούλιο εκτιμητικών προτύπων IVSC (ΔΕΠ 2011, ΔΕΠ 300, G2), θεωρεί ότι οι απαιτήσεις εύλογης αξίας πληρούνται, κατ' αρχάς, από το γεγονός ότι ο εκτιμητής υιοθετεί την Αγοραία Αξία (ΕΕΠ1), αλλά η Εύλογη Αξία και η Αγοραία Αξία δεν είναι συνώνυμες, κυρίως σε περιπτώσεις όπου η Αγοραία Αξία δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα ή όταν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός παγίου στοιχείου μετατρέπονται σε ειδική αξία για το εμπλεκόμενο μέρος.

7. Επιμερισμός μεταξύ γηπέδων και κτηρίων

Ο επιμερισμός αξίας μεταξύ γηπέδων και των επ' αυτών κτηρίων ίσως είναι απαραίτητος ώστε να ακολουθείται η κατάλληλη λογιστική για τις αποσβέσεις και κατά συνέπεια για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων. Η τεχνική αυτή εργασία δεν πρέπει να συγχέεται με την εκτίμηση. Οι Οδηγίες της ΕΕ και τα διεθνή και εθνικά λογιστικά πρότυπα απαιτούν τον επιμερισμό αυτό για λόγους αποσβέσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να υπερισχύουν οι εθνικοί κανόνες. Περαιτέρω οδηγίες επ' αυτού δίνονται στο Τεχνικό Έγγραφο – Ενημερωτικό Δελτίο «Επιμερισμός Αξίας μεταξύ γηπέδων και κτηρίων», στο 3ο Μέρος.

8. Διατάξεις περί γνωστοποίησης

- Οι εκτιμήσεις για την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων πρέπει να παρουσιάζονται
- με σαφήνεια και να περιλαμβάνουν τουλάχιστον τις ακόλουθες πληροφορίες:
 - την ανάθεση, την ημερομηνία και το σκοπό της εκτίμησης,
 - τη βάση εκτίμησης, καθώς και τον τύπο και τον ορισμό της αξίας,
 - το ιδιοκτησιακό καθεστώς του παγίου στοιχείου και την ταξινόμησή του ως παγίου,
 - τα χαρακτηριστικά του παγίου στοιχείου και τη θέση του,
 - την ημερομηνία και την έκταση της αυτοψίας,
 - το κανονιστικό πλαίσιο,
 - τυχόν ειδικές παραδοχές και περιοριστικούς όρους,
 - τις εγκαταστάσεις, τα μηχανήματα και τον εξοπλισμό,
 - τη δήλωση συμμόρφωσης με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (δεν απαιτείται από τα ΔΛΠ/ΠΧΠ),
 - τις μεθόδους εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν, και
 - άλλα θέματα σχετικά με την εκτίμηση.

Περισσότερες λεπτομέρειες για το περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης παρατίθενται στο ΕΕΠ5.

EEE2

Εκτιμήσεις για σκοπούς Δανεισμού

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Πεδίο εφαρμογής**
- 3. Σχόλια για τις κατηγορίες γηπέδων και παγίων στοιχείων (ακινήτων)**
- 4. Συνήθεις βάσεις εκτίμησης**
- 5. Εφαρμογή της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού**
- 6. Αναγκαστική πώληση και πώληση λόγω εκκαθάρισης (ρευστοποίησης)**

1. Εισαγωγή

1.1 Οι δανειοδοτικοί οργανισμοί βασίζονται σε έγκυρες εκτιμήσεις όχι μόνο για τους προφανείς λόγους εμπορικής σύνεσης κατά τη χορήγηση δανείων αλλά και σύμφωνα με τους κανόνες που θεσπίστηκαν μετά τη Συμφωνία της Βασιλείας II και III που διέπουν τα χρηματοπιστωτικά τους σχήματα (όπως εφαρμόζονται στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα στην ΕΕ σύμφωνα με την Οδηγία 2006/48 περί Κεφαλαιακών Απαιτήσεων και τον αναμενόμενο Ευρωπαϊκό Κανονισμό για τις απαιτήσεις προληπτικής εποπτείας για τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και τις εταιρείες επενδύσεων, που μεταφέρει τη Συμφωνία της Βασιλείας III στο ευρωπαϊκό δίκαιο).

1.2 Οι δύο αυτοί παράγοντες σημαίνουν ότι η εκτίμηση παγίων στοιχείων για σκοπούς δανεισμού απαιτεί υψηλό βαθμό καταπιστευτικής αξιοπιστίας. Η εκτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη της, μεταξύ άλλων:

- το σκοπό της εκτίμησης,
- τη βάση που απαιτεί ο πελάτης,
- την αντικειμενική εκτίμηση του κινδύνου του παγίου στοιχείου που συνδέεται με τη διάρθρωση και τη διάρκεια του προτεινόμενου δανείου,
- την πιθανή μελλοντική ζήτηση της αγοράς για το εν λόγω πάγιο στοιχείο και • τη σαφή αναφορά της ημερομηνίας εκτίμησης, των συνθηκών της αγοράς και των καθαρών ταμειακών ρών.

1.3 Όταν οι συμφωνίες χρηματοδότησης εξασφαλίζονται με συγκεκριμένα πάγια στοιχεία, συνήθως ζητείται από τους εκτιμητές να καταρτίζουν την εκτίμησή τους με βάση την Αγοραία Αξία (βλ. ΕΕΠ1). Σε ορισμένες χώρες απαιτείται και εκτίμηση με βάση την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού (βλ. ΕΕΠ2).

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Η Εφαρμογή αυτή αφορά όλες τις περιπτώσεις όπου ζητείται από τον εκτιμητή να παράσχει συμβουλές ή αναφορές προς ιδρύματα και άλλους φορείς που δανείζουν χρήματα με βάση εκτιμήσεις παγίων στοιχείων και όπου ο στόχος της εκτίμησης σχετίζεται με τα δάνεια, τις υποθήκες ή ομολογίες.

2.2 Η ΕΕΕ2 εφαρμόζεται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται πριν και ενόψει της σύναψης νέου δανείου, της παράτασης δανείου ή πρόσθετου δανείου. Επίσης, εφαρμόζεται σε ανάλογες περιπτώσεις όπου ένας δανειστής με εξασφάλιση εξετάζει αν θα προβεί σε επανάκτηση ή θα διορίσει εκκαθαριστή σε περίπτωση αθέτησης και/ή εντολής διάθεσης ενός παγίου στοιχείου.

2.3 Ο εκτιμητής πρέπει να είναι ικανός να παράσχει συμβουλές για συγκρίσιμα πάγια στοιχεία και κινδύνους που αφορούν το συγκεκριμένο τομέα, αν αυτό απαιτείται. Συνήθως είναι αρμοδιότητα του δανειστή να εκτιμά τον κίνδυνο που συνδέεται με την οικονομική κατάσταση του δανειζόμενου ή με το πλαίσιο της συνολικής γεωγραφικής θέσης, της τομεακής επιρροής και της συμπάθειας προς τον πελάτη. Ωστόσο, συμβουλές για όλα αυτά τα θέματα μπορεί να ζητηθούν από τον εκτιμητή λόγω της εξειδικευμένης γνώσης του επ'αυτών. Περισσότερες λεπτομέρειες για την πιστοποίηση και τα προσόντα του εκτιμητή παρέχονται στο ΕΕΠ3.

2.4 Σε ό,τι αφορά την εκτίμηση, τα θέματα αυτά σχετίζονται και εξαρτώνται από το είδος του παγίου στοιχείου που θα εξασφαλίσει ένα δάνειο, τη γεωγραφική θέση ή τον τομέα του παγίου στοιχείου, τη συμπάθεια προς τον πελάτη, και κυρίως τις επιπτώσεις της διαδικασίας εκκαθάρισης στη χώρα όπου βρίσκεται το πάγιο στοιχείο.

3. Σχόλια για τις κατηγορίες γηπέδων και παγίων στοιχείων (ακινήτων)

3.1 Οι πέντε κατηγορίες είναι οι εξής:

- επενδυτικά ακίνητα,
- ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα,
- ακίνητα ανάπτυξης,
- ακίνητα που συνήθως εκτιμώνται με βάση το εμπορικό τους δυναμικό,
- πάγια στοιχεία με μειούμενη αξία (wasting assets), μεταλλευτικά δικαιώματα κ.ά.

Τα ειδικά πάγια στοιχεία (ακίνητα) συνήθως δεν είναι κατάλληλα για εξασφαλίσεις δανείων, παρά μόνο αν εκτιμώνται με βάση τις εναλλακτικές χρήσεις τους.

3.2 *Επενδυτικά ακίνητα* – Τα επενδυτικά ακίνητα που παράγουν εισόδημα εκτιμώνται ξεχωριστά. Σε περίπτωση χαρτοφυλακίου, μπορεί να γίνει εκτίμηση και να εκπονηθεί αντίστοιχη έκθεση ως αποτίμηση της τρέχουσας αξίας του σχετικού ακινήτου σαν να επρόκειτο να πωληθεί ως μέρος ενός επενδυτικού χαρτοφυλακίου ώστε να αντικατοπτρίζεται η αγοραία απομείωση ή προσαύξηση που εφαρμόζεται. Η διάκριση

μεταξύ των δύο αξιών πρέπει να εξηγηθεί με σαφήνεια. Σε περιπτώσεις πίεσης στην αγορά, οι πωλήσεις χαρτοφυλακίου και/ή υπεραξίες αγοράς μπορεί να μην είναι εφικτές.

3.3 *Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα* – Πρέπει να εκτιμώνται με βάση την Αγοραία Αξία ή την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού, σαν να ήταν κενά και διαθέσιμα προς μίσθωση ή προς πώληση, ανεξαρτήτως του πιθανού κόστους της διαδικασίας προώθησης ή μίσθωσης του παγίου στοιχείου. Ωστόσο, οι παραπάνω παραδοχές γενικώς δεν τυγχάνουν εφαρμογής σε μονοκατοικίες που θεωρούνται διαθέσιμες για κατοχή κατά την περίοδο μεταβίβασης.

3.4 Ακίνητα ανάπτυξης

3.4.1 Όταν απαιτούνται συμβουλές αναφορικά με τα γήπεδα ανάπτυξης ή τα γήπεδα και τα κτήρια σε στάδιο ανάπτυξης, η εκτίμηση εξαρτάται από το αν ο δανειστής θα προκαταβάλει κεφάλαια μόνο αφού έχει εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια και από το αν ο δανειστής σκοπεύει να χρηματοδοτήσει την αγορά του γηπέδου ή την επακόλουθη ανάπτυξη. Στην τελευταία περίπτωση, απαιτείται η τρέχουσα εκτιμώμενη αξία της ανάπτυξης, όπως αυτή προτείνεται να πραγματοποιηθεί.

3.4.2 Τα ακίνητα ανάπτυξης εμφανίζουν μία σειρά προβλημάτων για τους εκτιμητές. Συνεπώς, προτείνεται οι εκτιμήσεις να βασίζονται σε μελέτη σκοπιμότητας. Η αστάθεια των αξιών ανάπτυξης μετά τις αλλαγές σε κάποιες από τις βασικές παραδοχές αναφορικά με το νοίκιο, την απόδοση, το κόστος και τον χρόνο πρέπει να εξηγηθούν στο δανειστή, ως μέρος της εκτίμησης κινδύνων. Σκόπιμο είναι να καθίστανται σαφείς οι μέθοδοι εκτίμησης και να διασφαλίζεται ότι οι ταμειακές ροές, οι προεξοφλημένες ταμειακές ροές, οι εκτιμήσεις με την υπολειμματική μέθοδο και η εκτίμηση μέσω συγκρίσεων παρουσιάζονται με σαφήνεια, ανάλογα με την περίπτωση, με τις αντίστοιχες επεξηγηματικές σημειώσεις.

3.5 Ακίνητα που συνήθως εκτιμώνται με βάση το εμπορικό τους δυναμικό

3.5.1 Τα ακίνητα αυτά περιλαμβάνουν ξενοδοχεία, μπαρ, ιδιωτικά θεραπευτήρια και κέντρα υγείας καθώς και τα περισσότερα είδη εγκαταστάσεων αναψυχής. Συνήθως εκτιμώνται με βάση την προσεκτική αποτίμηση του διατηρήσιμου επιπέδου καθαρού εισοδήματος που προκύπτει από τα λογιστικά στοιχεία ή από προβλέψεις. Εξαιρείται κάθε ειδική φήμη (good will) που οφείλεται σε έναν επιχειρηματία με εξαιρετικά, άνω του μέσου όρου, διοικητικά προσόντα. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο δανειστής πρέπει να ενημερωθεί για τη σημαντική διαφορά αξίας που θα προκύψει μεταξύ μιας λειτουργούσας επιχείρησης και μιας που, για παράδειγμα, της έχουν αφαιρεθεί οι άδειες/πιστοποιητικά, οι συμφωνίες ή άδειες franchise ή κινδυνεύουν να της αφαιρεθούν ή όταν άλλα περιστατικά μπορεί να μειώσουν τη μελλοντική οικονομική απόδοσή της.

3.5.2 Ο εκτιμητής θα πρέπει να δώσει συμβουλές για τις πιθανές μελλοντικές αλλαγές

στο καθεστώς του ακινήτου ως εξασφάλισης καθώς και για το πόσο ευάλωτο είναι στις αλλαγές ενοίκων, τη μόδα, το κανονιστικό πλαίσιο και τις πολιτισμικές αλλαγές.

3.5.3 Οι δανειστές αναμένουν από τους εκτιμητές να αποτιμήσουν την εμπορευσιμότητα του παγίου στοιχείου και/ή την καταλληλότητά του για χρήση από τρίτους. Σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι σκόπιμο να γίνεται αποτίμηση με βάση την Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative Use Value) ή την Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value). Όταν κατασκευάζονται ή ανακατασκευάζονται τέτοια ακίνητα για εκμετάλλευση μέσω δανεισμού, πρέπει να υπολογίζεται ο χρόνος για την έκδοση όλων των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων και για τη δημιουργία ενός βιώσιμου επιπέδου εμπορικότητας και εμπορικών κινδύνων και να ενημερώνεται ο δανειστής για τη δυναμική ανάπτυξης του τομέα.

3.6 *Πάγια στοιχεία με μειούμενη αξία (Wasting Assets)* – Σε ορισμένες χώρες, αυτά τα πάγια στοιχεία ενδέχεται να μην μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφάλιση δανείων. Όταν η χρήση αυτών των πάγιων στοιχείων επιτρέπεται για την εξασφάλιση δανείων, εμφανίζονται ειδικά προβλήματα που αφορούν την εκτίμηση. Έτσι, τα πάγια στοιχεία για εκμετάλλευση μεταλλευμάτων καθώς και άλλα πάγια στοιχεία με μειούμενη αξία δεν αποτελούν κατηγορία παγίων στοιχείων που προτιμούν οι δανειστές. Όταν προτείνεται ένα δάνειο, πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στη διάρκεια και τα χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά του δανείου, συμπεριλαμβανομένων των τόκων και των ημερομηνιών αποπληρωμής του κεφαλαίου, αφού σχετίζονται με τη διάρκεια ζωής του παγίου στοιχείου με μειούμενη αξία, καθώς και το προβλεπόμενο χρονοδιάγραμμα για την εξόρυξή του ή την παραγωγική του χρήση.

4. Συνήθεις Βάσεις Εκτίμησης

4.1 Η Αγοραία Αξία, ως υπέρτατη βάση εκτίμησης, έχει εξεταστεί λεπτομερώς στο ΕΕΠ1, με βάση τον ορισμό που έχει υιοθετήσει η ΤΕGoVA καθώς και άλλους ορισμούς, σύμφωνα με την ευρωπαϊκή νομοθεσία.

4.2 Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού, όπως ορίζεται στην ευρωπαϊκή νομοθεσία, εξετάστηκε σε ένα σύντομο σχόλιο στο ΕΕΠ2. Πρέπει να σημειωθεί ότι, όπως αναφέρθηκε στο ΕΕΠ2, οι εκτιμήσεις αυτές δεν πληρούν τις απαιτήσεις του ορισμού της Αγοραίας Αξίας. Η εφαρμογή της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού εξετάζεται με περισσότερες λεπτομέρειες στη συνέχεια (παρ. 5).

4.3 Σε περίπτωση που ο εκτιμητής κληθεί να εκτιμήσει με βάση διαφορετική από την Αγοραία Αξία, πρέπει να το πράξει μόνο αν η εκτίμηση δεν παραβιάζει την τοπική νομοθεσία ή τους κανονισμούς και δεν είναι παραπλανητική. Υπό αυτές τις συνθήκες, οι εκτιμητές συνήθως συμπεριλαμβάνουν μια εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ή άλλες κατάλληλες πληροφορίες για το βαθμό στον οποίο η αξία με εναλλακτική βάση (εκτίμησης) διαφέρει από την Αγοραία Αξία.

4.4 Επειδή η βάση εκτίμησης μπορεί να διαφέρει από χώρα σε χώρα, κρίνεται σκόπιμο να συμβουλευέστε τα κεφάλαια που αναφέρονται στις διάφορες χώρες στην ιστοσελίδα της TEGoVA.

5. Εφαρμογή της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού

5.1 Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού είναι σημαντική ως εγκεκριμένη βάση για την αποτίμηση της διασφαλιστικής αξίας ενός ακινήτου για τα πιστωτικά ιδρύματα. Αποτελεί αποτίμηση της μακρόχρονης διατηρήσιμης αξίας της εξασφάλισης, που θα αποτελέσει γνώμονα για τις εσωτερικές τραπεζικές αποφάσεις κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων για το δανεισμό σχετικά με θέματα όπως ο δείκτης δανείου-αξίας, η διάρθρωση της απόσβεσης, η διάρκεια του δανείου, η διαχείριση χρηματοδοτήσεων ή κινδύνων. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού αποτελεί τη βάση για να εκτιμηθεί αν ένα υποθηκευμένο ακίνητο παρέχει επαρκή ασφάλεια για την εξασφάλιση ενός δανείου για μεγάλη χρονική περίοδο. Εναλλακτικά, οι δανειστές μπορούν να αντιμετωπίσουν το θέμα αυτό απευθείας επιλέγοντας τον κατάλληλο δείκτη δανείου-αξίας.

5.2 Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού διαφέρει από την Αγοραία Αξία, αφού στόχο έχει να αποτιμήσει την αξία του παγίου στοιχείου για μακρά χρονική περίοδο. Η Αγοραία Αξία αποτελεί αποτίμηση μόνο κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

5.3 Επομένως, υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ Αγοραίας Αξίας και Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού. Η Αγοραία Αξία χρησιμοποιείται διεθνώς για την αποτίμηση της αξίας ενός παγίου στοιχείου σε μια δεδομένη χρονική στιγμή. Υπολογίζει την τιμή που θα μπορούσε να λάβει ένα πάγιο στοιχείο την ημέρα εκτίμησης, ανεξαρτήτως του αν αυτή η αξία μπορεί να αλλάξει με την πάροδο του χρόνου, συχνά μάλιστα και πολύ γρήγορα. Αντιθέτως, στόχος της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού είναι να καταλήξει σε μια μακροχρόνια, διατηρήσιμη αξία ως σταθερή βάση για την αξιολόγηση της καταλληλότητας ενός παγίου στοιχείου ως εξασφάλισης για μια υποθήκη, η οποία θα συνεχίζει να υφίσταται παρά τις πιθανές διακυμάνσεις της αγοράς. Για λόγους ασφαλείας και αναγνωρίζοντας την πιθανότητα βραχυπρόθεσμων διακυμάνσεων της αγοράς, η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού είναι πιθανό, στις περισσότερες περιπτώσεις, να είναι μικρότερη της αγοραίας αξίας, αλλά αποτελεί γνώμονα για τις αναμενόμενες υποκείμενες μακροπρόθεσμες τάσεις της αγοράς.

5.4 Σε πολύ σταθερές αγορές, η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού μπορεί να μην διαφέρει από την Αγοραία Αξία. Ωστόσο, όπου και όταν οι αγορές είναι πιο ασταθείς, πρέπει να αναμένεται ότι θα προκύψει σαφής διαφορά μεταξύ Αγοραίας Αξίας και Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού, αλλά δεν υπάρχει απλή, συνήθης ή μόνιμη αναλογία μεταξύ των δύο βάσεων.

5.5 Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ως μέτρο διαχείρισης κινδύνου με διάφορους τρόπους σε περίπτωση:

- δανεισμού που εξασφαλίζεται με ακίνητα,
- κεφαλαιακών απαιτήσεων για πιστωτικά ιδρύματα, όπως αναλύεται στο ευρωπαϊκό πλαίσιο χρηματοπιστωτικής εποπτείας,
- χρηματοδότησης ενυπόθηκων δανείων μέσω Καλυμμένων Ομολογιών που εξασφαλίζονται με ακίνητα, όπως τα πάγια στοιχεία κάλυψης,
- ανάπτυξης προϊόντων κεφαλαιαγοράς που μετατρέπουν ακίνητα και ακίνητα πρόσθετης εξασφάλισης σε εμπορεύσιμα πάγια στοιχεία (π.χ. ενυπόθηκες εξασφαλίσεις, όπως εξετάζονται στην ΕΕΕ3).

5.6 Η έννοια της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού ορίζεται τόσο στη νομοθεσία της ΕΕ (βλ. ΕΕΠ2 παραπάνω) όσο και, σε ορισμένες χώρες, στους εθνικούς νόμους και κανόνες.

5.7 Η αποτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού μπορεί, αναλόγως με το είδος του παγίου στοιχείου και τυχόν ειδικά νομικά, ιστορικά ή άλλα χαρακτηριστικά της αγοράς στην οποία βρίσκεται το πάγιο στοιχείο, να ακολουθεί τη χρήση τριών διεθνώς αναγνωρισμένων μεθόδων εκτίμησης, με βάση τις οποίες μπορεί να αποτιμηθεί η αγοραία αξία:

- Μέθοδος σύγκρισης πωλήσεων,
- Μέθοδος κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος,
- Μέθοδος κόστους.

5.8 Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού διαφέρει από την Αγοραία Αξία με την έννοια ότι δεν είναι «στιγμιαία αξία», αλλά χρησιμεύει ως έκφραση συνετών προσδοκιών για τη μακροπρόθεσμη αξία. Αυτό απαιτεί μια σειρά βημάτων ώστε να αποκλειστεί η βραχυπρόθεσμη αστάθεια της αγοράς ή οι προσωρινές τάσεις της. Όταν προσδιορίζει την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού ενός παγίου στοιχείου, ο εκτιμητής πρέπει να εξετάσει τα ακόλουθα σημαντικά θέματα:

- (i) να αποτιμήσει προσεκτικά και συνετά τη μελλοντική εμπορευσιμότητα και δυνατότητα πώλησης του παγίου στοιχείου. Η υποκείμενη χρονική προοπτική υπερβαίνει τη βραχυπρόθεσμη αγορά και καλύπτει μια μακρά περίοδο,
- (ii) να λάβει υπόψη του, ως βασική αρχή, τις μακροπρόθεσμες διατηρήσιμες πτυχές του παγίου στοιχείου, όπως η ποιότητα της θέσης του, η κατασκευή και η διαρρύθμισή του,
- (iii) η εισοδηματική ροή του παγίου στοιχείου που χρησιμοποιείται σε αυτή την εκτίμηση δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από το διατηρήσιμο καθαρό μισθωτικό εισόδημα που το είδος του υπό εκτίμηση παγίου στοιχείου συνήθως παράγει με την πάροδο του χρόνου σε μια συγκεκριμένη τοπική αγορά, εξαιρώντας κάθε πραγματικό στοιχείο υπερ-μίσθωσης και άλλες πρόσθετες ασυνήθιστες ή έκτακτες χρηματικές ροές. Αυτό σημαίνει αποτίμηση της διατηρήσιμης απόδοσης με βάση

- γνώμες και κρίσεις για τις προηγούμενες και τρέχουσες μακροπρόθεσμες τάσεις της αγοράς και όχι λαμβάνοντας υπόψη αβέβαια στοιχεία πιθανής μελλοντικής αύξησης εισοδήματος,
- (iv) η επιλογή των συντελεστών κεφαλαιοποίησης πρέπει επίσης να βασίζεται στις μακροπρόθεσμες τάσεις της αγοράς και να αποκλείει κάθε βραχυπρόθεσμη προσδοκία αναφορικά με την απόδοση των επενδύσεων. Πρέπει να εξεταστούν τόσο η διατηρήσιμη ικανότητα του παγίου στοιχείου να παράγει εισόδημα, όσο και οι πολλαπλές ή κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις καθώς και η μελλοντική εμπορευσιμότητα του παγίου στοιχείου,
 - (v) ο εκτιμητής πρέπει να αφαιρέσει πλήρως το κόστος διαχείρισης και να λάβει υπόψη του την απαξίωση, την επανεπένδυση, την ετήσια συντήρηση, τον κίνδυνο να παραμείνει κενό ή να υπάρξει μισθωτής που να μην εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του, καθώς και άλλους κινδύνους αναφορικά με το μίσθωμα,
 - (vi) να εξετάσει τη διατηρησιμότητα των συγκρίσιμων τιμών μέσω της εφαρμογής των κατάλληλων εκπτώσεων, όπου χρειάζονται, αν η Αξία Ευυπόθηκου Δανεισμού προκύπτει από τη χρήση συγκριτικών στοιχείων ή τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης,
 - (vii) η Αξία Ευυπόθηκου Δανεισμού συνήθως βασίζεται στην υπάρχουσα χρήση του παγίου στοιχείου. Η Αξία Ευυπόθηκου Δανεισμού πρέπει να υπολογίζεται μόνο με βάση την καλύτερη εναλλακτική χρήση υπό ορισμένες συνθήκες, όπως όταν υπάρχει αποδεδειγμένη πρόθεση ανακαίνισης ή αλλαγής της χρήσης του παγίου στοιχείου. Αποκλείονται ουσιαστικά κερδοσκοπικές ή μεταβατικές χρήσεις,
 - (viii) περαιτέρω απαιτήσεις, για παράδειγμα αναφορικά με τη συμμόρφωση προς τα εθνικά πρότυπα, τη διαφάνεια, το περιεχόμενο και τη σαφήνεια της εκτίμησης συμπληρώνουν το νομικό πλαίσιο για τον υπολογισμό της Αξίας Ευυπόθηκου Δανεισμού.

5.9 Ορισμένες από αυτές τις αρχές απαιτούν περαιτέρω σχολιασμό:

- (i) *Μελλοντική εμπορευσιμότητα* – Ο εκτιμητής πρέπει να εντοπίσει καταστάσεις όπου οι τρέχουσες τιμές αντικατοπτρίζουν μια βραχυπρόθεσμη ζήτηση λόγω προβλημάτων της αγοράς όπως αυτά μπορούν να προκύψουν κατά τον κύκλο ανάπτυξης (ελλείψεις στην προσφορά του είδους παγίου στοιχείου που ακολουθείται από υπερπροσφορά) ή όπου αναγνωρίσιμοι παράγοντες, όπως οι προτιμήσεις των καταναλωτών, στρεβλώνουν μια αγορά ώστε να κινδυνεύει η μελλοντική εμπορευσιμότητα.
- (ii) *Συνθήκες της συνήθους και τοπικής αγοράς* – Για ορισμένα πάγια στοιχεία, ο εκτιμητής ίσως χρειαστεί να εξετάσει τις πιθανές επιπτώσεις ευρύτερων οικονομικών και κοινωνικών παραγόντων. Παράδειγμα αποτελεί η ανάλυση των δημογραφικών στοιχείων, των επιπέδων πλούτου, των δεικτών εισοδήματος, της απασχόλησης, των κοινωνικοπολιτισμικών καταναλωτικών συνηθειών σε μία συγκεκριμένη ζώνη επιρροής, των υποδομών μεταφορών, των νομικών και πολιτικών κινδύνων, καθώς και του κόστους δανεισμού και των σχέσεων μεταξύ κεφαλαιαγορών,

- των συναλλαγματικών διακυμάνσεων και των προβλέψεων οικονομικής ανάπτυξης. Εναπόκειται στους εκτιμητές να αναπτύξουν ή να αποκτήσουν και να χρησιμοποιήσουν επίσημες πληροφορίες σχετικά με τις τοπικές τάσεις και τις διατηρήσιμες αξίες για να τεκμηριώσουν τις εκτιμήσεις τους, αγνώντας τα δεδομένα μόνο όταν κατ' εξαίρεση δικαιολογούνται από τις περιστάσεις της συγκεκριμένης περίπτωσης. Αν δεν υπάρχουν τέτοιες πληροφορίες, ο εκτιμητής θα πρέπει, ωστόσο, να καταδείξει ότι η εκτίμηση βασίζεται σε στοιχεία της αγοράς.
- (iii) *Υπάρχουσα χρήση* – Επειδή δεν είναι σπάνιο ένα πάγιο στοιχείο να έχει υψηλότερη αξία με μια εναλλακτική χρήση, οι δανειστές θα πρέπει να ενημερωθούν για κάθε πιθανότητα αύξησης της αξίας. Ωστόσο, η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού βασίζεται κατά κύριο λόγο στην υπάρχουσα χρήση του παγίου στοιχείου, εκτός αν συντρέχουν ειδικές συνθήκες όπως επικείμενη ανάπλαση, η οποία μπορεί να καταστήσει πιο ρεαλιστική την εκτίμηση με βάση μια εναλλακτική χρήση.
 - (iv) *Αποκλεισμός κερδοσκοπικών στοιχείων* – Ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει με σαφήνεια τυχόν υπάρχοντα φαινόμενα στην αγορά που δεν είναι διατηρήσιμα, όπως μια αυξανόμενη ή μειούμενη τάση η οποία δεν υποστηρίζεται πλέον από τα βασικά μεγέθη και μεγιστοποιείται στο τέλος ενός κύκλου.
 - (v) *Σαφής και διαφανής τεκμηρίωση* – Ο δανειστής πρέπει να εμπιστεύεται την εκτίμηση. Κατά συνέπεια, διαφανείς και σαφώς προσδιορισμένες μέθοδοι εκτίμησης πρέπει να υιοθετούνται και να περιγράφονται σαφώς στην έκθεση του εκτιμητή. Πρέπει να χρησιμοποιούνται μόνο ευρέως αναγνωρισμένες εκτιμητικές μέθοδοι, όπως η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος (επενδυτική μέθοδος) ή η συγκριτική μέθοδος. Η μέθοδος κόστους χρησιμοποιείται συχνά σε ορισμένες χώρες (όπως για μονοκατοικίες ή διπλοκατοικίες) ή όταν υπάρχουν περιορισμένες πληροφορίες για την αγορά. Αν και βοηθά τους εκτιμητές που λειτουργούν σε σταθερές αγορές όπου κυριαρχεί η ιδιόχρηση, είναι καλύτερο να χρησιμοποιείται ως εργαλείο διασαύρωσης και επιβεβαίωσης, παρά ως βασική εκτιμητική μέθοδος. Η ανάγκη χρήσης μιας μεθόδου κόστους μπορεί να υποδηλώνει ένα ειδικό πάγιο στοιχείο ενός τύπου που συνήθως δεν αγοράζεται και δεν πωλείται και επομένως, δυνητικά, ένα πάγιο στοιχείο που δεν θα θεωρηθεί κατάλληλο για σκοπούς δανεισμού (ή τιτλοποίησης).

5.10 Ο εκτιμητής που έχει λάβει εντολή να προσδιορίσει την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού ενός παγίου στοιχείου πρέπει να αναφέρει και την Αγοραία Αξία του, καθώς επίσης να εξηγήσει προσεκτικά τη διαφορά αξίας, αν υπάρχει. Όπως καθίσταται σαφές από το σχολιασμό της αποτίμησης της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού, δεν υπάρχει λόγος να υποθέσουμε ότι θα υπάρχει σταθερή αναλογία μεταξύ των δύο βάσεων – δεν ενδείκνυται η απλή προσαρμογή των συντελεστών που προκύπτουν ο ένας από τον άλλον.

6. Αναγκαστική πώληση και πώληση λόγω εκκαθάρισης (ρευστοποίησης)

6.1 Οι δανειστές μπορεί να ζητήσουν από τους εκτιμητές να δώσουν εκτιμητικές συμβουλές όταν το πάγιο στοιχείο δεν έχει εκτεθεί καταλλήλως στην ελεύθερη αγορά ή όταν τα ποσά που θα αναφέρονται πρέπει να αντικατοπτρίζουν μια περιορισμένη υποθετική χρονική περίοδο προώθησης.

6.2 Σε μια πτωτική ή υπό πίεση αγορά, οι ιδιοκτήτες μπορεί να μην είναι πρόθυμοι πωλητές και μπορεί να αναγκαστούν να αποδεχθούν μια τιμή που θεωρείται μικρότερη από την Αγοραία Αξία (βλ. ΕΕΠ1) λόγω των περιορισμών που τους επιβάλλονται. Οι περιορισμοί αυτοί ίσως αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά του παγίου στοιχείου ή της κατάστασης του ιδιοκτήτη και πρέπει να αναφέρονται με σαφήνεια στην έκθεση.

6.3 Πρέπει να υπογραμμίζεται ότι τα αναφερόμενα ποσά υπόκεινται σε συγκεκριμένες ειδικές παραδοχές οι οποίες θα συμφωνηθούν εγγράφως και θα συμπεριληφθούν στους δεσμευτικούς όρους (βλ. ΕΕΠ4). Το αποτέλεσμα θα πρέπει να είναι μια Αγοραία Αξία, αλλά με βάση τις ειδικές παραδοχές που αναφέρθηκαν. Τα αναφερόμενα ποσά θα ισχύουν μόνο κατά την ημερομηνία εκτίμησης, λόγω των πιθανών μεταβολών στις συνθήκες της αγοράς.

6.4 Η αξία αναγκαστικής πώλησης δεν είναι βάση εκτίμησης και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται, εκτός αν έχουν δοθεί σαφείς σχετικές εντολές.

ΕΕΕ3

Εκτιμήσεις παγίων στοιχείων για σκοπούς Τιτλοποίησης

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Πεδίο εφαρμογής**
- 3. Ορισμοί**
- 4. Ανάλυση της Εφαρμογής**
- 5. Σχόλια**

Σημείωση – συμπληρωματικά δείτε το 3ο Μέρος «Ευρωπαϊκό Σύστημα Αξιολόγησης Παγίων Στοιχείων και Αγοράς: Οδηγός για τον Εκτιμητή»

1. Εισαγωγή

1.1 Η τιτλοποίηση απαιτήσεων σε ακίνητα αποτελεί πλέον σημαντική πηγή χρηματοοικονομικών μέσων στις χρηματαγορές καθώς και μέσο που χρησιμοποιούν δανειοδοτικοί και άλλοι οργανισμοί που εμπλέκονται στον τομέα των ακινήτων για την αυτοχρηματοδότησή τους. Η τιτλοποίηση απαιτήσεων σε ακίνητα μπορεί να οριστεί ως η διαδικασία μετατροπής παγίων στοιχείων σε μορφή ακινήτων σε διαπραγματεύσιμα χρεόγραφα με ομαδοποίηση των απαιτήσεων ή σε δικαιώματα σε ακίνητη περιουσία (όπως ενυπόθηκα δάνεια), σε μορφή που μπορούν να πωληθούν, με την εισοδηματική ροή από αυτά τα δικαιώματα να αποδίδεται στους επενδυτές. Ο δημιουργός του παγίου στοιχείου (συνήθως ένας δανειοδοτικός οργανισμός) μεταβιβάζει τα δικαιώματά του σε μια Εταιρεία Ειδικού Σκοπού η οποία στη συνέχεια εκδίδει τίτλους στις κεφαλαιαγορές όπου συνήθως οι τίτλοι αυτοί αγοράζονται από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (όπως ασφαλιστικές εταιρείες, ασφαλιστικά ταμεία ή πιστωτικά ιδρύματα).

1.2 Ο δημιουργός των τίτλων επωφελείται από την αφαίρεση από τον ισολογισμό του των παγίων στοιχείων που σχετίζονται με ακίνητα. Αυτό συμβάλλει στη βελτίωση των οικονομικών του δεικτών, ενισχύει την απόδοση κεφαλαίου και επιτυγχάνει τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις για τη δημιουργία κεφαλαίων για κάλυψη κινδύνων (risk-based capital) (όπως οι Συμφωνίες της Βασιλείας, η Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων 2006/48 και οι εθνικοί κανονισμοί).

1.3 Οι τίτλοι αυτοί προσφέρουν στους αγοραστές τους την ευκαιρία να διαφοροποιήσουν τη χρηματοδότησή τους και να επιτύχουν καλύτερη σχέση μεταξύ

της διάρκειας των δανείων τους και της διάρκειας της χρηματοδότησής τους.

1.4 Όταν δημιουργούνται τίτλοι συνδεδεμένοι με ακίνητα από προσημειώσεις (ή χρησιμοποιούνται ως εξασφαλίσεις), οι επενδυτές εκτίθενται κυρίως σε αλλαγές της υποκείμενης αξίας των ακινήτων που εξασφαλίζουν τις προσημειώσεις, και του εισοδήματος από αυτές τις προσημειώσεις.

Κατά συνέπεια, οι επενδυτές συνήθως βασίζονται σε αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας που γίνονται από εξωτερικούς οργανισμούς για την αποτίμηση της πιστοληπτικής ποιότητας, της δομικής αρτιότητας και άλλων χαρακτηριστικών ενός συγκεκριμένου τίτλου.

1.5 Επειδή κάθε επενδυτική απόφαση βασίζεται στη δυνατότητα ενός ακινήτου να παράγει εισόδημα για μεγάλη χρονική περίοδο μέχρι τη λήξη του τίτλου, η εκτίμηση των ακινήτων είναι ζωτικής σημασίας για την τιτλοποίηση απαιτήσεων σε ακίνητα.

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Αυτή η Εφαρμογή χρησιμοποιείται στην εκτίμηση ακινήτων για την εκτίμηση αυτών των τίτλων, είτε για λογαριασμό αυτών που τους δημιουργούν ή αυτών που ίσως τους αγοράσουν. Δεν αφορά την εκτίμηση των ίδιων των τίτλων. Εφαρμόζεται κυρίως σε τίτλους που δημιουργούνται με βάση προσημειώσεις, αλλά συνήθως οι ίδιες αρχές ισχύουν και για άλλες μορφές τιτλοποίησης απαιτήσεων σε ακίνητα. Ο εντοπισμός κινδύνων που αφορούν την αγορά και τα ακίνητα είναι ζωτικής σημασίας. Η ΕΕΕ επίσης εφαρμόζεται σε περιπτώσεις επανεκτίμησης αυτών των ακινήτων και για τον τακτικό έλεγχο (παρακολούθηση) της εξασφάλισης που συμβάλλει στον εντοπισμό αλλαγών στην αξία.

2.2 Οι εκτιμήσεις που αφορούν τα REIT, τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητα και τα αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας εξετάζονται στην ΕΕΕ1, *Εκτιμήσεις για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς και στην ΕΕΕ5 Εφαρμογή της επενδυτικής αξίας σε μεμονωμένους επενδυτές.*

2.3 Η αποτίμηση άλλων κινδύνων που αφορούν τα πάγια στοιχεία, όπως η κάλυψη δανειακών υποχρεώσεων και η πιστοληπτική ποιότητα του δανειζομένου, δεν αποτελούν αντικείμενο της εργασίας του εκτιμητή και συνεπώς δεν εξετάζονται σε αυτή την ΕΕΕ.

3. Ορισμοί

3.1 *Τιτλοποίηση απαιτήσεων* σε ακίνητα νοείται η διαδικασία δημιουργίας και διάθεσης στην αγορά τίτλων που σχηματίζονται από απαιτήσεις ή δικαιώματα σε ακίνητη περιουσία τους οποίους διαχειρίζονται επαγγελματίες του χρηματοπιστωτικού τομέα και είναι εισηγμένοι στα χρηματιστήρια.

3.2 Οι συνδεδεμένοι και εγγυημένοι με πάγια στοιχεία τίτλοι (PRABS) είναι επενδυτικά μέσα εγγυημένα με σύνολα παγίων στοιχείων που παράγουν ταμειακές ροές και πωλούνται σε μια μη χρεοκοπημένη εταιρεία ειδικού σκοπού. Τα μέσα αυτά μπορεί να είναι διασφαλισμένα με ενυπόθηκα δάνεια (MBS) ή τίτλοι εγγυημένοι με ακίνητα όπου το πάγιο στοιχείο είναι το ίδιο το ακίνητο. Ορισμένα μέσα μπορεί να συνδυάζουν και τα δύο, όπως τα PRABS που βασίζονται στις προσόδους από προγράμματα ανάπτυξης ακινήτων. Γενικώς, τα MBS διακρίνονται σε δύο τύπους, που αντικατοπτρίζουν τη διαφορά μεταξύ χαρτοφυλακίων λιανικής και επενδυτικής τραπεζικής:

- τίτλοι διασφαλισμένοι από ενυπόθηκα δάνεια σε κατοικίες (RMBS), που βασίζονται σε ενυπόθηκα δάνεια κατοικιών, και
- τίτλοι διασφαλισμένοι από εμπορικά ενυπόθηκα δάνεια (CMBS), που βασίζονται σε εμπορικά ενυπόθηκα δάνεια.

3.3 Η *Εταιρεία Ειδικού Σκοπού (ΕΕΣ)* είναι μια οντότητα που συστήνεται ειδικώς για να αγοράσει και να χρηματοδοτήσει ειδικά πάγια στοιχεία. Συστήνεται συνήθως από τον οργανισμό που κατέχει τα υποκείμενα πάγια στοιχεία. Συχνά διέπεται από ειδικό νομικό καθεστώς ώστε να εξασφαλίζει τις υποχρεώσεις της ακόμα και αν η μητρική εταιρεία χρεοκοπήσει. Σε αυτή την περίπτωση, ονομάζεται «μη χρεοκοπημένη» οντότητα.

3.4 *Καθαρή Αξία* Ενεργητικού είναι η μέτρηση της συνολικής τρέχουσας αξίας του ενεργητικού, μείον όλες τις υποχρεώσεις.

3.4.1 Πολλές φορές εκτιμάται και η *Διατηρήσιμη Καθαρή Αξία Ενεργητικού* ή *Διατηρήσιμη Αξία Ενεργητικού*. Αντιστοιχεί στη διατηρήσιμη αξία που ένα πάγιο στοιχείο αναμένεται ότι μπορεί να επιτύχει ή να διατηρήσει μακροπρόθεσμα. Η έννοια αυτή χρησιμοποιείται από όσους δημιουργούν αυτούς τους τίτλους, τους οργανισμούς αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, τους επενδυτές και τους ασφαλιστές χαρτοφυλακίων. Αποτιμάται είτε σε σχέση με την αξία ενυπόθηκου δανεισμού, είτε με προσαρμογές στην αγοραία αξία, ανάλογα με τη φάση του κύκλου της αγοράς και τους πιθανούς παράγοντες αποσταθεροποίησης, όπως η αστάθεια της αγοράς και η κερδοσκοπική δραστηριότητα. Η αποτίμηση πρέπει να αντικατοπτρίζει την αναμενόμενη πορεία του κύκλου και τις προσδοκίες αστάθειας και κερδοσκοπίας που χαρακτηρίζουν τη συγκεκριμένη αγορά. Ως έννοια, η διατηρήσιμη καθαρή αξία ενεργητικού είναι παρόμοια με την αξία ενυπόθηκου δανεισμού.

3.5 **Η Αγοραία Αξία ορίζεται στο ΕΕΠ1.**

3.6 **Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού ορίζεται στο ΕΕΠ2.**

3.7 Σε αυτό το πλαίσιο, τα *χαρακτηριστικά κινδύνου* συνοψίζουν τους κινδύνους που συνδέονται με ένα ακίνητο ή ομάδα ακινήτων τα οποία χρησιμοποιούνται ως εξασφάλιση. Οι βασικές κατηγορίες κινδύνων είναι οι εξής:

- κίνδυνοι αγοράς,
- κίνδυνοι συνδεδεμένοι με το ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων όσων σχετίζονται με τη θέση του και τυχόν πιθανή αξιοποίηση,
- φορολογικοί και νομικοί κίνδυνοι,
- χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι.

Συνήθως, οι εκτιμητές εξετάζουν τους δύο πρώτους κινδύνους, δηλαδή αυτούς που σχετίζονται με την αγορά και το ακίνητο.

4. Ανάλυση της Εφαρμογής

4.1 Όταν η εκτίμηση χρησιμοποιείται για την εξασφάλιση ενός δανείου με ακίνητο ή χαρτοφυλάκιο ακινήτων που θα υποστηρίξουν ένα διασφαλισμένο μέσο, τότε συνήθως πραγματοποιείται με βάση την αγοραία αξία του ακινήτου. Σε ορισμένες χώρες μπορεί να χρησιμοποιηθεί και η αξία ενυπόθηκου δανεισμού.

4.2 Οι εκτιμητές, όταν αναλαμβάνουν μια εκτίμηση για σκοπούς τιτλοποίησης πρέπει να εστιάζουν στην αγορά και τους κινδύνους που αφορούν το ή τα ακίνητα που προσημειώνονται, ώστε τα ενδιαφερόμενα μέρη να μπορούν να κατανοήσουν:

- την αγοραία αξία (και/ή την αξία ενυπόθηκου δανεισμού) των μεμονωμένων ακινήτων,
- την καθαρή αξία ενεργητικού ή τη διατηρήσιμη αξία ενεργητικού ενός χαρτοφυλακίου,
- τους κινδύνους που συνδέονται με την αγορά και το ακίνητο, διευκολύνοντας έτσι την ανάπτυξη χαρτοφυλακίων ενυπόθηκων δανείων, την αξιολόγηση των χαρτοφυλακίων και τις αποφάσεις των επενδυτών.

4.3 Η TEGoVA συμβουλεύει τους εκτιμητές να αναλαμβάνουν το έργο αυτό σε δύο στάδια: τη συμβατική εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας και την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών κινδύνων του συγκεκριμένου ακινήτου. Όταν εκτιμούν ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων, η εκτίμηση και η αξιολόγηση των κινδύνων θα πρέπει να καλύπτουν ολόκληρο το χαρτοφυλάκιο.

5. Σχόλια

5.1 Το πρώτο βήμα αφορά την εξέταση των μεμονωμένων υποκείμενων ακινήτων. Ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει την Αγοραία Αξία (και/ή την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού) τη στιγμή που συστήνεται η υποθήκη για το μεμονωμένο ακίνητο, σύμφωνα με τα ΕΕΠ1 και ΕΕΠ2. Αν η αποτίμηση αυτή δεν πραγματοποιηθεί κατά τη συμφωνία για την αρχική προσημείωση, θα πρέπει να γίνει, για κάθε ακίνητο, τη στιγμή που τα ενυπόθηκα δάνεια πωλούνται στην εταιρεία ειδικού σκοπού. Ορισμένοι οργανισμοί αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας μπορεί να επιβάλλουν ειδικές προϋποθέσεις, που πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την εκτίμηση και τις συμβουλές που παρέχονται.

5.2 Ο εκτιμητής πρέπει να καταρτίσει μια αναλυτική αξιολόγηση κινδύνων (εξετάζοντας τόσο τους κινδύνους αγοράς όσο και του ακινήτου) για κάθε ακίνητο που αποτελεί μέρος του χαρτοφυλακίου ενυπόθηκου δανείου τη στιγμή που συνάπτονται οι αντίστοιχες προσημειώσεις. Αν η αποτίμηση αυτή δεν γίνει τη στιγμή που χρηματοδοτούνται τα μεμονωμένα ακίνητα, πρέπει να πραγματοποιηθεί, για πρώτη φορά, όταν τα ενυπόθηκα δάνεια πωλούνται στην εταιρεία ειδικού σκοπού.

5.3 Οι εκτιμήσεις και η αξιολόγηση κινδύνου πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της αγοράς. Συνεπώς, κάθε ασυνήθιστη αστάθεια της αξίας των αντίστοιχων ακινήτων ή της αγοράς για συγκρίσιμα ακίνητα πρέπει να αναφέρεται στην έκθεση εκτίμησης. Σε ορισμένες χώρες, ο προσδιορισμός αυτής της αστάθειας μπορεί να απαιτεί περιορισμό του εύρους της εκτίμησης.

5.4 Το δεύτερο βήμα, όπου αποτιμάται ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων, αφορά την αποτίμηση ολόκληρου του χαρτοφυλακίου, προσδιορίζοντας την καθαρή αξία παγίων στοιχείων και/ή τη διατηρήσιμη αξία παγίων στοιχείων.

5.5 Η εκτίμηση χαρτοφυλακίων υποθηκών επί κατοικιών που κατέχονται από ιδιώτες επενδυτές πρέπει να γίνεται με ανάλυση ομάδων παρόμοιων ακινήτων («ανάλυση σε ομάδες») με βάση την ηλικία των ακινήτων, αντίστοιχες εισοδηματικές ροές, τη θέση τους ή άλλα χαρακτηριστικά. Οι αξίες των μεμονωμένων ακινήτων μιας ομάδας μπορούν να εξεταστούν με μια απλοποιημένη μέθοδο (όπως εκτιμήσεις χωρίς αυτοψία – desktop valuation) λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν περισσότερο τις αξίες. Αν δεν υπάρχει προηγούμενη εκτίμηση των ακινήτων, τότε πρέπει να γίνει τώρα. Οι εκτιμήσεις των μεμονωμένων ακινήτων συνοψίζονται στη συνέχεια ως αξία της ομάδας για την οποία γίνεται και αξιολόγηση κινδύνων. Τέλος, οι αξίες των μεμονωμένων ομάδων χρησιμοποιούνται για να αναχθεί η καθαρή αξία ενεργητικού ολόκληρου του χαρτοφυλακίου, του οποίου αξιολογείται και ο κίνδυνος.

5.6 Όταν γίνεται εκτίμηση χαρτοφυλακίων υποθηκών σε κατοικίες και εμπορικά ακίνητα ή ακίνητα μικτής χρήσης που κατέχονται από εμπορικούς ή θεσμικούς επενδυτές, η εγκυρότητα της αγοραίας αξίας των μεμονωμένων ακινήτων πρέπει να επαληθεύεται με βάση την αρχική εκτίμηση. Αν χρειαστεί, μπορεί να προσαρμοστεί για να αντικατοπτρίζει την τρέχουσα κατάσταση της αγοράς και τυχόν προβλέψιμες μακροπρόθεσμες αλλαγές της αγοράς. Αν οι αγοραίες αξίες δεν έχουν ήδη υπολογιστεί, πρέπει να αποτιμηθούν σε αυτή τη φάση. Επίσης, απαιτείται και αξιολόγηση κινδύνων των μεμονωμένων ακινήτων. Η καθαρή αξία ενεργητικού και τα χαρακτηριστικά κινδύνων ολόκληρου του χαρτοφυλακίου προκύπτουν από τις αξίες των μεμονωμένων ακινήτων.

5.7 Οι ίδιες διαδικασίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν και για την αποτίμηση της διατηρήσιμης καθαρής αξίας ενεργητικού και της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού, όπου χρειάζεται.

5.8 Ένας δανειστής μπορεί να απαιτήσει νέα εκτίμηση αν οι πληροφορίες δείχνουν ότι η αξία του ακινήτου έχει μειωθεί σημαντικά σε σχέση με τις τιμές της γενικότερης αγοράς.

5.9 Οι εκτιμήσεις και επανεκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας που χρησιμεύει ως εξασφάλιση για τιτλοποιημένα δικαιώματα σε ορισμένες χώρες είναι νομικά κατοχυρωμένες. Σε περιπτώσεις αμφιβολιών ή διαφορών, το εθνικό δίκαιο υπερισχύει της παρούσας Εφαρμογής.

ΕΕΕ4

Αποτίμηση Ασφαλιστέας Αξίας

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Πεδίο εφαρμογής**
- 3. Ορισμοί**
- 4. Συστάσεις**
- 5. Μέθοδος αποτίμησης**
- 6. Άλλα θέματα**

Προσοχή – Η ΕΕΕ4 εξετάζει την αποτίμηση της αξίας των κτηρίων για ασφαλιστική κάλυψη κατά ζημίας ή καταστροφής και εφαρμόζεται όταν αυτός είναι ο κύριος στόχος της αξίας που θα εκτιμηθεί δυνάμει της σχετικής εντολής (βλ. παρ. 1.6). Δεν εξετάζει τις άλλες ασφαλιστικές καλύψεις που μπορεί να χρειαστούν έναντι άλλων κινδύνων που προκύπτουν από αυτή τη ζημία ή καταστροφή ή τη συνεπαγόμενη διακοπή της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή άλλες ασφαλιστικές καλύψεις που συνήθως χειρίζονται όσοι διαχειρίζονται πάγια στοιχεία.

1. Εισαγωγή

1.1 Το ασφαλιστήριο συμβόλαιο είναι μια εμπορική σύμβαση και ως τέτοια είναι νομικά δεσμευτική μεταξύ των μερών, με τον ασφαλιστή να εισπράττει ασφάλιστρα για να αποζημιώσει τον ασφαλιζόμενο για ζημίες ως ένα καθορισμένο ποσό ή ποσά που προκύπτουν από ένα συγκεκριμένο κίνδυνο ή κινδύνους. Η βάση κάλυψης εξαρτάται από τους όρους του ασφαλιστηρίου.

1.2 Το ασφαλιστήριο συμβόλαιο βασίζεται στην αρχή της καλής πίστης (*uberrimae fidei*). Πρέπει να γνωστοποιούνται όλοι οι παράγοντες που πιθανώς επηρεάζουν τον κίνδυνο/κινδύνους (ανεξαρτήτως αν ζητούνται οι πληροφορίες αυτές). Η αδυναμία γνωστοποίησης λεπτομερειών που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την απόφαση ενός ασφαλιστή να παράσχει κάλυψη του δίνει το δικαίωμα να αρνηθεί τη σύναψη του συμβολαίου.

1.3 Η μέγιστη ευθύνη του ασφαλιστή είναι το ασφαλιζόμενο ποσό, αν και αυτό μπορεί να μην αντιστοιχεί στην πλήρη αποζημίωση. Σε περίπτωση ολικής ζημίας, οι ασφαλιστές θα καταβάλουν μόνο, ως μέγιστο ποσό, το ασφαλισμένο ποσό. Κατά συνέπεια, είναι σημαντικό το ποσό αυτό να εξετάζεται με προσοχή και τακτικά.

1.4 Σε περίπτωση μερικής ζημίας (όπου καταστρέφεται μόνο μέρος του κτηρίου), οι ασφαλιστές συμβατικά θα καταβάλουν, ως μέγιστο ποσό, το ποσό που αντιστοιχεί στο ασφαλισμένο ποσό ως ποσοστό της κατάλληλης ασφαλισμένης αξίας. Αυτό είναι γνωστό ως «αναλογία» ή «αναλογική ρήτρα».

1.5 Γενικώς, είναι φρόνιμο η κάλυψη (και επομένως τα ασφάλιστρα) να βασίζεται στο κόστος πλήρους αποκατάστασης, αν και μπορεί να συνάπτονται περιστασιακά ασφαλιστήρια πρώτης ζημίας όπου και τα δύο μέρη γνωρίζουν και αποδέχονται ότι το ασφαλισμένο ποσό αντιστοιχεί σε ποσό μικρότερο της συνολικής αξίας σε κίνδυνο.

1.6 Ένας δυνητικός δανειστής μπορεί να ζητήσει την αποτίμηση της ασφαλιστέας αξίας ως μέρος έκθεσης για την καταλληλότητα ενός παγίου στοιχείου ως εξασφάλιση δανείου, έτσι ώστε ο δανειστής να ζητήσει την προσήκουσα ασφάλιση της ευλόγητης εξασφάλισης. Όταν η εντολή ανάθεσης περιλαμβάνει αίτημα για την αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής επιπροσθέτως του βασικού στόχου της εκτίμησης της εξασφάλισης, ο πελάτης πρέπει να ενημερωθεί ότι το ποσό που θα προκύψει αποτελεί απλώς μια γενική οδηγία (εκτός αν έχει προκύψει από πλήρη συμμόρφωση με την παρούσα ΕΕΕ), και επομένως όταν απαιτείται πλήρης εκτίμηση της ασφαλιστέας αξίας, αυτή πρέπει να γίνεται με ειδική εντολή.

1.7 Η αποτίμηση μπορεί επίσης να απαιτείται σε σχέση με το διακανονισμό της ζημίας, μετά από απαίτηση του υφιστάμενου ασφαλιστηρίου καθώς και για ζημίες που συνδέονται με την αιτία της απαίτησης. Τα κριτήρια αποκατάστασης μπορεί να προσδιορίζονται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Αν και το πλαίσιο της παρούσας ΕΕΕ γενικώς σχετίζεται με το διακανονισμό της ζημίας, οι απαιτήσεις που θέτει το ΕΕΠ3 αναφορικά με την κατάλληλη εμπειρία του εκτιμητή ισχύουν και για αυτή την εξειδικευμένη εργασία.

1.8 Όταν η βάση κάλυψης αφορά την πλήρη αποκατάσταση, ο εκτιμητής πρέπει να αποτιμήσει το πλήρες εύρος κάθε πιθανής ζημίας, συνήθως παραπέμποντας στην αποκατάσταση του παγίου στοιχείου που υπέστη βλάβη - πρόκειται κυρίως για αποτίμηση του κόστους και όχι της αξίας του παγίου στοιχείου. Επειδή μια τέτοια ζημία συνήθως αφορά ζημίες σε κτήρια, ο εκτιμητής πρέπει να έχει καλή γνώση των κτηρίων και των τεχνικών κατασκευής, όπως επίσης των περιορισμών και του κόστους και να διαθέτει τα κατάλληλα εκτιμητικά προσόντα για να προβεί σε ακριβή αποτίμηση του κόστους ανακατασκευής.

1.9 Η αποτίμηση της ασφαλιστέας αξίας περιγράφεται, σε ορισμένες χώρες, ως «Εκτίμηση για Ασφαλιστικούς Σκοπούς».

2. Πεδίο εφαρμογής

Η Εφαρμογή αυτή εξετάζει την αποτίμηση από έναν εκτιμητή της ασφαλιστέας αξίας

κτηρίων για να αξιολογηθεί η ευθύνη ενός ασφαλιστή κτηρίων σε περίπτωση που αυτά υποστούν ζημιές ή καταστραφούν. Δεν εξετάζει άλλα είδη ασφάλισης που μπορεί να χρειάζονται έναντι άλλων κινδύνων που προκύπτουν από αυτή τη ζημία ή καταστροφή ή τη συνεπαγόμενη διακοπή της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή άλλες ασφαλιστικές καλύψεις που συνήθως χρειάζονται όσοι διαχειρίζονται πάγια στοιχεία.

3. Ορισμοί

3.1 Η «Ασφαλιστέα Αξία» ενός παγίου στοιχείου είναι το ποσό που αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και ισχύει για το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο ως ευθύνη του ασφαλιστή σε περίπτωση ζημίας και οικονομικής απώλειας που θα υποστεί ο ασφαλισμένος λόγω ενός κινδύνου που ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο του συγκεκριμένου παγίου στοιχείου. Όταν του ζητηθεί να προσδιορίσει την ασφαλιστέα αξία, ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει το ποσό που θα αντιστοιχεί στην κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη για το πάγιο στοιχείο. Πρόκειται για θέμα που όχι μόνο αφορά τον ασφαλιστή και τον ασφαλισμένο αλλά και άλλους, όπως κάποιος που έχει συνάψει δάνειο εξασφαλισμένο με το πάγιο στοιχείο.

3.2 Όταν η αποκατάσταση αποτελεί βάση της αποτίμησης, η βασική αρχή έγκειται στην αποκατάσταση αυτών που έχουν υποστεί φθορά ή έχουν καταστραφεί όπως ήταν πριν το συμβάν. Δεν αφορά την κάλυψη βελτιώσεων ή επεκτάσεων, εκτός αν αυτές οι αλλαγές απαιτούνται τότε από το νόμο ή τους κανονισμούς.

3.3 Αποκατάσταση σε περίπτωση κατεστραμμένου παγίου στοιχείου σημαίνει ανακατασκευή του παγίου στοιχείου σε κατάσταση ισοδύναμη αλλά όχι καλύτερη ή εκτενέστερη από την κατάσταση στην οποία βρισκόταν όταν ήταν καινούργιο.

3.4 Αποκατάσταση σε περίπτωση παγίου στοιχείου που έχει υποστεί φθορά σημαίνει επισκευή της φθοράς και αποκατάσταση του κατεστραμμένου μέρους του παγίου στοιχείου σε κατάσταση ουσιαστικά ίδια αλλά όχι καλύτερη ή εκτενέστερη από την κατάσταση στην οποία βρισκόταν όταν ήταν καινούργιο.

3.5 Ανακατασκευή, επισκευή ή επαναφορά στο πλαίσιο της αποκατάστασης σημαίνει αντικατάσταση με μεθόδους ή υλικά που πληρούν τους ισχύοντες κανονισμούς ή νομοθεσία για την οικοδομή, την πυροπροστασία και άλλα.

3.6 Πάγιο στοιχείο σημαίνει γήπεδα και κτήρια, πάνω ή κάτω από την επιφάνεια του εδάφους, συμπεριλαμβανομένων αγωγών, καλωδίων και άλλων εγκαταστάσεων που συνδέονται με το πάγιο στοιχείο.

3.7 Σε αυτή τη βάση, η Ασφαλιστέα Αξία λαμβάνει υπόψη της το συνολικό κόστος ανακατασκευής μαζί με τους συμπληρωματικούς παράγοντες, ανάλογα με την περίπτωση. Σε περίπτωση ασφαλιστικής κάλυψης που περιορίζεται στα κτήρια («μόνο κτήρια»), το

ποσό δεν πρέπει να περιλαμβάνει κανένα στοιχείο εγκαταστάσεων και μηχανημάτων, εμπορικού εξοπλισμού και άλλων υλικών που δεν αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της κατασκευής, αλλά συνήθως καλύπτονται από άλλες ασφαλίσεις που συνάπτει ο κάτοχος ή άλλο αρμόδιο πρόσωπο.

3.8 Το ποσό πρέπει να περιλαμβάνει αποτίμηση του κόστους κατεδάφισης, καθαρισμού του χώρου, κατασκευής ικριωμάτων και υποστήριξης, καθώς και όλες τις υποχρεωτικές και επαγγελματικές αμοιβές που θα καταβληθούν για την ανακατασκευή.

3.9 Αν δοθεί εντολή στον εκτιμητή να χρησιμοποιήσει το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης ή αν ενδείκνυται να γίνει αυτό, ο εκτιμητής πρέπει να αποτιμήσει το κόστος αντικατάστασης με νέο και στη συνέχεια να αφαιρέσει τυχόν εκπτώσεις λόγω παλαιότητας και συνήθους φθοράς της κατασκευής. Η κάλυψη αυτή ισοδυναμεί με την αντικατάσταση του κτηρίου όπως είναι, και όχι με αντικατάστασή του με νέο κτήριο.

4. Συστάσεις

4.1 Κατά την αποτίμηση της Ασφαλιστέας Αξίας, ο εκτιμητής πρέπει να γνωρίζει τους κινδύνους που μπορεί να εξαιρούνται από την ασφαλιστική κάλυψη.

4.2 Η εξαίρεση από την κάλυψη δεν αίρει την ευθύνη αναφοράς τυχόν ζητημάτων που επηρεάζουν τις αποφάσεις του ασφαλιστή. Τα ζητήματα που μπορεί να εξαιρεθούν από την ασφαλιστική κάλυψη (αν και πρέπει να εξετάζονται στην αποτίμηση) ή για τα οποία η κάλυψη μπορεί συγκεκριμένα να περιορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο, περιλαμβάνουν τα εξής:

- αμίαντος και άλλα βλαβερά υλικά,
- ζημιές από πλημμύρα, κυρίως αν οι χώροι βρίσκονται σε πεδίο κατακλύσεων και έχουν πλημμυρίσει κατά το παρελθόν,
- πιθανές ζημιές από θύελλα στην περίφραξη,
- κατάσταση της στέγης, αφού οι ασφαλιστές μπορεί να εξαιρέσουν ζημιές από θύελλα όταν η κατάστασή της δεν είναι ιδιαίτερα καλή,
- ζημιές από πυρκαγιά μπορεί να εξαιρεθούν αν το ηλεκτρικό σύστημα δεν έχει πιστοποιηθεί ή δεν υπάρχει επαρκής πυροπροστασία (π.χ. πυροσβεστήρες),
- για χώρους με συστήματα καταιονισμού, οι ζημιές από εισροή υδάτων μπορεί να εξαιρεθούν, εκτός αν συναφθεί ασφαλιστήριο για διαρροή καταιονιστήρων,
- σε περιοχές επιρρεπείς σε προβλήματα καθιζήσεων, μπορεί να εξαιρεθεί η κάλυψη των καθιζήσεων,
- σε ορισμένες περιοχές, οι σεισμοί μπορεί να αποτελούν εξαιρούμενο κίνδυνο,
- απώλεια μισθώματος, εναλλακτική στέγαση και συνδεδεμένοι κίνδυνοι.

4.3 Εκτός αν υπάρχουν σαφείς αποδείξεις για το αντίθετο ή αν έχουν δοθεί συγκεκριμένες εντολές στον εκτιμητή, θεωρείται ότι η φύση του κτηρίου και οι εδαφικές συνθήκες του χώρου δεν θα προκαλέσουν την ανάγκη χρήσης ειδικών τεχνικών

κατασκευής, όπως πλάκες έδρασης, πασσάλωση κ.ά. και δεν επικρατούν συνθήκες μόλυνσης εδάφους που μπορεί να επιβαρύνουν το κόστος αποκατάστασης. Προτείνεται η έκθεση αποτίμησης να κάνει αναφορά σε αυτές τις επιπτώσεις.

4.4 Σε περίπτωση που το κόστος αποκατάστασης υπόκειται σε ΦΠΑ, η καλή πρακτική απαιτεί να αναφέρεται ως ξεχωριστό ποσό, επιπλέον του καθαρού, χωρίς ΦΠΑ, κόστους αποκατάστασης. Εναπόκειται στον πελάτη να διαπιστώσει μέχρι ποιο βαθμό θα μπορέσει να ανακτήσει αυτόν το ΦΠΑ.

4.5 Αναφορικά με τα κτήρια διαμερισμάτων, οι κάτοχοι κτηριακών μονάδων κατέχουν οικονομικό συμφέρον σε ολόκληρο το κτήριο καθώς και στα κατασκευαστικά στοιχεία εντός της κτηριακής τους μονάδας. Αν και ένας κάτοχος κτηριακής μονάδας δεν χρειάζεται να ασφαλίσει ολόκληρο το κτήριο, οι ασφαλιστές μιας μεμονωμένης κτηριακής μονάδας απαιτούν κατάλληλο επίπεδο αποζημίωσης. Οι τοπικοί κανονισμοί ή τα συναλλακτικά ήθη μπορεί να καθορίσουν το βαθμό κάλυψης που απαιτείται πέρα από την αποτίμηση της ασφαλιστέας αξίας ενός συγκεκριμένου διαμερίσματος. Προτείνεται να εξετάζονται ενδελεχώς οι λεπτομέρειες του ασφαλιστηρίου συμβολαίου ώστε να διασφαλιστεί ότι η κάλυψη παρέχεται σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ασφαλιστή. Επίσης, προτείνεται οι εκτιμητές να ερευνούν αν υπάρχουν τυχόν συγκεκριμένες απαιτήσεις των ασφαλιστών για το αν πιθανή πλημμύρα μέρους του ακινήτου μπορεί να επηρεάσει τη μεμονωμένη κτηριακή μονάδα, ανεξαρτήτως αν το οικοδόμημα μιας κτηριακής μονάδας επηρεαστεί από την πλημμύρα.

4.6 Όταν ολόκληρο το ακίνητο περιλαμβάνει περισσότερα από ένα διαμερίσματα, συνήθως ασφαλιζονται όλα τα διαμερίσματα με ένα ασφαλιστήριο, συμπεριλαμβανομένων των κοινόχρηστων και των βοηθητικών χώρων. Οι εκτιμητές πρέπει να διασφαλίσουν ότι το ασφαλιστέο ποσό αντικατοπτρίζει με ακρίβεια τις διάφορες αξίες που μπορεί να υπάρχουν στη συνολική επιφάνεια καθώς και τις συνέπειες που κίνδυνοι όπως πλημμύρα, μπορεί να έχουν σε οποιοδήποτε τμήμα του ακινήτου.

5. Μεθοδολογία αποτίμησης

5.1 Το εμβαδόν των κτηρίων συνήθως υπολογίζεται προσδιορίζοντας το μικτό εσωτερικό εμβαδόν στα εμπορικά και βιομηχανικά κτήρια και το μικτό εξωτερικό εμβαδόν στα οικιστικά κτήρια. Σε ορισμένες χώρες, το εμβαδόν των κτηρίων υπολογίζεται με βάση το μικτό εξωτερικό εμβαδόν, ανεξαρτήτως της χρήσης. Έχουν δημοσιευθεί οδηγοί που περιέχουν το σύνηθες κόστος κτηρίων για διαφορετικές μορφές κατασκευής. Οι εκτιμητές πρέπει να διασφαλίσουν ότι η βάση μέτρησης που υιοθετείται συνάδει με τη βάση που υιοθετούν οι συντάκτες ενός αναγνωρισμένου οδηγού και με την πρακτική που υιοθετείται στην αντίστοιχη χώρα.

5.2 Συμβατικός σκοπός της ασφαλιστικής κάλυψης είναι να αποζημιώσει την απώλεια που προκαλείται από μια ζημία. Η αποτίμηση της Ασφαλιστέας Αξία πρέπει να

βασίζεται στο πλήρες κόστος αντικατάστασης και όχι στην Αγοραία Αξία ή άλλη βάση, εκτός αν ο εκτιμητής λάβει συγκεκριμένη διαφορετική εντολή. Στην περίπτωση αυτή, η έκθεση πρέπει να διευκρινίζει ότι η αξία που συνάγεται δεν αποτελεί αποτίμηση του κόστους αποκατάστασης.

5.3 Το κόστος ανακατασκευής επηρεάζεται από πολλούς διαφορετικούς παράγοντες, όπως το είδος του ακινήτου, το είδος της κατασκευής, η ποιότητα κατασκευής και η θέση του ακινήτου, κυρίως αναφορικά με τη γεινιάσή του με περιβάλλοντα ακίνητα και τυχόν περιορισμούς στην οικοδομική δραστηριότητα εντός των ορίων του.

5.4 Το κόστος κατασκευής συνήθως είναι σημαντικά υψηλότερο από το πραγματικό κόστος ενός κτηρίου που ολοκληρώθηκε πρόσφατα σε κενό γήπεδο. Το κόστος νέας κατασκευής αντικατοπτρίζει ουσιαστικά το γεγονός ότι ο χώρος δεν περιείχε κτήρια και ο κατασκευαστής μπορούσε να χρησιμοποιήσει αποτελεσματικές μεθόδους κατασκευής. Σε περίπτωση ανακατασκευής, ο χώρος μπορεί να περιβάλλεται από άλλα κτήρια που βρίσκονται ήδη στο γήπεδο καθώς και άλλα περιβάλλοντα κτήρια που έχουν ήδη κατασκευαστεί. Κάποιο κτήριο που συνδέεται με άλλο ακίνητο μπορεί να χρειαστεί να υποστηριχθεί προσωρινά και να προστατευθεί από τα καιρικά φαινόμενα.

5.5 Ο εκτιμητής πρέπει να προβεί σε αποτίμηση και σε προσήκουσα περιγραφή: της θέσης και της χρήσης τόσο του εν λόγω ακινήτου όσο και των παρακείμενων,

- της διαρρύθμισης, του αριθμού των ορόφων, των υπηρεσιών και της πρόσβασης,
- των εσωτερικών και εξωτερικών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της καταγραφής κατασκευαστικών λεπτομερειών, διαστάσεων, εξοπλισμού και χρήσης, παράλληλα με εκτενή φωτογραφική καταγραφή τους. Ειδική αναφορά πρέπει να γίνει σε υλικά ή χαρακτηριστικά που δεν υπάρχουν συνήθως σε αντίστοιχα ακίνητα ή των οποίων το κόστος αντικατάστασης θα είναι υψηλότερο από το σύνηθες,
- των σχετικών πολεοδομικών αδειών και εγκρίσεων,
- της κατάστασης του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της αποτίμησης οποιουδήποτε είδους υποβάθμισης λόγω ζημιών, ηλικίας, ελαττωμάτων ή επισκευών που δεν έγιναν,
- προσδιορισμού του κόστους ανακατασκευής και του απαραίτητου πρόσθετου κόστους που σχετίζεται με την αποκατάσταση,
- τυχόν ανάγκης αύξησης του αποτιμώμενου κόστους όταν ο ασφαλισμένος υπόκειται σε ΦΠΑ, αλλά δεν δικαιούται την επιστροφή του.

5.6 Αιτία μιας αξίωσης πλήρους αποκατάστασης μπορεί να είναι μια καταστροφική πυρκαγιά ή έκρηξη. Κατά συνέπεια, πρέπει να υπάρξει πρόνοια για το κόστος κατεδάφισης της υφιστάμενης κατασκευής καθώς και για τυχόν εργασίες που απαιτούνται για την προστασία παρακείμενων ή διπλανών κτηρίων. Ανάλογα με τη φύση ή το εύρος της ζημίας, η διαδικασία κατεδάφισης μπορεί να είναι πιο επικίνδυνη από ό,τι συνήθως και

σε ακραίες περιπτώσεις ίσως να απαιτείται και αφαίρεση της θεμελίωσης.

5.7 Πρέπει να ληφθεί πρόνοια για το κόστος μεταφοράς μπαζών και άλλων απορριμμάτων από το χώρο πριν την έναρξη της ανοικοδόμησης. Το κόστος που συνδέεται με την απόθεση σε χωματερές ή χώρους διάθεσης απορριμμάτων έχει αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια, κυρίως σε ό,τι αφορά τα βλαβερά ή μολυσμένα υλικά.

5.8 Επίσης, πρέπει να ληφθεί υπόψη το κόστος που συνδέεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης ενός κατάλληλου για αυτό κτηρίου. Η Οδηγία 2010/31/ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων απαιτεί βελτιωμένη ενεργειακή απόδοση σε περίπτωση «ανακαίνισης μεγάλης κλίμακας» που ορίζεται ως η ανακαίνιση κατά την οποία:

«η συνολική δαπάνη της ανακαίνισης που αφορά το κέλυφος του κτηρίου ή τα τεχνικά συστήματά του, όπως θέρμανση, παροχή ζεστού νερού, κλιματισμός, αερισμός, φωτισμός, υπερβαίνει το 25% της αξίας του κτηρίου, εξαιρουμένης της αξίας του γηπέδου επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το κτήριο, ή κατά την οποία υφίσταται ανακαίνιση άνω του 25% της επιφάνειας του κελύφους του κτηρίου.»

5.9 Οι αμοιβές για τους αρχιτέκτονες, τους τοπογράφους, τους (πολιτικούς) μηχανικούς καθώς και άλλες σχετικές αμοιβές πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όπως άλλωστε και το κόστος και οι αμοιβές για την έκδοση πολεοδομικών αδειών και την έγκριση του οικοδομικού κανονισμού.

6. Άλλα θέματα

6.1 Σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις μπορεί να χρειαστεί να προβλεφθεί ότι σε περίπτωση ολικής ζημίας θα ήταν μη ρεαλιστική ή μάλλον άσκοπη ή ασύμφορη η ανακατασκευή της κατασκευής όπως ήταν. Αυτό συνήθως συμβαίνει όταν το ασφαλισμένο ακίνητο έχει κατασκευαστεί με υλικά που δεν χρησιμοποιούνται σήμερα ή με μεθόδους ή προδιαγραφές που είναι πλέον ξεπερασμένες. Παράδειγμα αποτελεί ένα κτήριο κατασκευασμένο με παραδοσιακά υλικά και σχεδιασμένο να φιλοξενεί ξεπερασμένες δραστηριότητες. Στις περιπτώσεις αυτές, ίσως δεν χρειαστεί ανακατασκευή της κατασκευής όπως ήταν και ίσως είναι φθηνότερο και πιο κατάλληλο η ανακατασκευή να συμμορφωθεί με τις ισχύουσες και προβλεπόμενες απαιτήσεις κατά την αποτίμηση χρησιμοποιώντας σύγχρονες μεθόδους, υλικά και προδιαγραφές. Μπορεί να ζητηθεί από τον εκτιμητή να προβεί σε εκτίμηση με βάση την έννοια του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης.

6.2 Η Μέθοδος Κόστους (ή Μέθοδος του Εργολάβου) χρησιμοποιείται για την αποτίμηση του κόστους αντικατάστασης με νέο και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης (βλ. ΕΕΠ2).

6.3 Για τον προσδιορισμό του Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης πρέπει να ληφθεί υπόψη η απομείωση της αξίας που προκύπτει από φυσική υποβάθμιση, αλλά όχι για λειτουργική ή οικονομική απαξίωση, αφού στόχος είναι να αντικατασταθεί ό,τι έχει χαθεί. Η αποτίμηση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την ηλικία του κτηρίου, την αναμενόμενη υπόλοιπη διάρκεια ζωής του, την κατασκευή του, τη χρήση και τη συντήρησή του.

6.4 Συνήθως δεν χρειάζεται να αποτιμηθεί το υποκείμενο γήπεδο, εκτός αν υπόκειται σε αναγνωρισμένο κίνδυνο που καλύπτεται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο (για παράδειγμα, πλημμύρα, μόλυνση ή κατολίσθηση).

6.5 Τυχόν αποτίμηση της ασφαλιστέας αξίας διατηρητέων κτηρίων ή κτηρίων πολιτιστικής κληρονομιάς απαιτεί ειδικές γνώσεις για τις κατασκευαστικές λεπτομέρειες, το κατάλληλο κόστος αντικατάστασης και τις απαιτήσεις των δημόσιων υπηρεσιών ή της πολεοδομίας. Η αποτίμηση δεν πρέπει να ολοκληρωθεί χωρίς τη συνδρομή ειδικού για το είδος και τη μελέτη του συγκεκριμένου ακινήτου, εκτός αν ο εκτιμητής ειδικεύεται στον τομέα αυτόν. Σε περίπτωση που χρειαστεί συνδρομή ειδικού, ο πελάτης πρέπει να ενημερωθεί και να συμφωνήσει με το διορισμό του ειδικού.

ΕΕΕ5

Εφαρμογή της Επενδυτικής Αξίας (Worth) σε Μεμονωμένους Επενδυτές

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Πεδίο εφαρμογής**
- 3. Ορισμοί**
- 4. Σχόλια**
- 5. Μέθοδος ανάλυσης**

1. Εισαγωγή

Η ΕΕΕ5 χρησιμοποιείται για την αποτίμηση της μέγιστης τιμής που ένας επενδυτής ίσως καταβάλει για την αγορά ενός παγίου στοιχείου, λαμβάνοντας υπόψη τα οφέλη που θα αποκομίσει κατέχοντάς το, καθώς και τους επιχειρηματικούς του στόχους.

2. Πεδίο εφαρμογής

Η Εφαρμογή αυτή εξετάζει τη βάση εκτίμησης και τη μέθοδο ανάλυσης που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση της επενδυτικής αξίας (worth) ενός παγίου στοιχείου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή.

3. Ορισμοί

3.1 Όλες οι βάσεις εκτίμησης που χρησιμοποιούνται στην ΕΕΕ5 έχουν οριστεί στο ΕΕΠ2 (Βάσεις εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία).

3.2 *Ωφέλιμη διάρκεια ζωής* παγίου στοιχείου νοείται η περίοδος κατά την οποία το πάγιο στοιχείο θα μπορεί να χρησιμοποιείται αποτελεσματικά για τους σκοπούς που αποκτήθηκε.

4. Σχόλια

4.1 Βάση εκτίμησης – Οι εκτιμήσεις αυτές πρέπει να γίνονται με βάση την Επενδυτική Αξία (ή Worth) (βλ. ΕΕΠ2). Η έκθεση εκτίμησης, που καταρτίζεται σύμφωνα με το ΕΕΠ5, πρέπει να το αναφέρει αυτό και να καθιστά σαφές ότι καταρτίζεται μόνο για

το συγκεκριμένο επενδυτή (με τις δικές του απαιτήσεις και παραδοχές) και όχι για τη διασφάλιση τρίτων.

4.2 Πληροφόρηση – Ο εκτιμητής πρέπει να λάβει τις ακόλουθες πληροφορίες από τον επενδυτή:

- τυχόν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της επιχείρησης ή του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του που επηρεάζουν τις μελλοντικές ταμειακές ροές που παράγονται από το υπό εκτίμηση ακίνητο,
- τα επενδυτικά κριτήρια του επενδυτή (όπως απόδοση-στόχος ή διάρκεια της επένδυσης),
- συμβάσεις μίσθωσης,
- αναμενόμενος προϋπολογισμός για χρηματοοικονομική απόδοση,
- άδειες,
- κτηματολόγιο και κτηματολογικά έγγραφα,
- κόστος συντήρησης.

Επίσης πρέπει να λάβει, συνήθως από άλλους, πληροφορίες σχετικά με:

- στοιχεία της αγοράς αναφορικά με το ακίνητο,
- επιτόκια και αναμενόμενες αλλαγές,
- δυνατότητα πώλησης του ακινήτου,
- νομικά θέματα και θέματα χωροταξικού σχεδιασμού που επηρεάζουν το ακίνητο,
- τρέχοντα και μελλοντικό πληθωρισμό.

4.3 Κατηγορίες παγίων

4.3.1 Τα επενδυτικά ακίνητα μπορούν να αποτιμηθούν με βάση τη διάκρισή τους σε τρεις κατηγορίες:

ακίνητα που κατέχονται ως επένδυση λόγω της απόδοσής τους ως στοιχείο ενεργητικού που παράγει εισόδημα και/ή κεφαλαιακά κέρδη,
ακίνητα που βρίσκονται σε στάδιο ανάπτυξης,
ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική ανάπτυξη.

4.3.2 Τα ακίνητα που κατέχονται ως επένδυση συνήθως περιλαμβάνουν ακίνητα των οποίων έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή και τα οποία κατέχονται με στόχο τη μίσθωσή τους και την παραγωγή εισοδήματος από μισθώματα για τα οποία γίνεται διαπραγμάτευση με τρίτους σε συνθήκες συνήθους συναλλακτικής κίνησης. Ορισμένες φορές, μπορεί να κατέχονται για να παράγουν εισόδημα από την άμεση χρήση τους από τον επενδυτή.

4.3.3 Τα ακίνητα που βρίσκονται σε στάδιο ανάπτυξης περιλαμβάνουν ακίνητα που έχουν αποκτηθεί κενά με στόχο τη γρήγορη μίσθωσή τους σε τρίτους σε συνθήκες συνήθους συναλλακτικής κίνησης, ανεξαρτήτως αν χρειάζονται εργασίες επισκευής ή βελτίωσης. Εκτός από τα ακίνητα όπου πραγματοποιούνται εργασίες, η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει και κάθε ακίνητο όπου επίκειται η έναρξη εργασιών, για το οποίο έχουν

ληφθεί όλες οι άδειες και εγκρίσεις και έχει υπογραφεί η σύμβαση κατασκευής.

4.3.4 Τα ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική ανάπτυξη περιλαμβάνουν όσα αποκτούνται με την πρόθεση μελλοντικής τους εκ νέου ανάπτυξης (με ή χωρίς άλλα ακίνητα που δεν έχουν ακόμα αγοραστεί) και τα οποία δεν ανήκουν σε καμία από τις δυο προηγούμενες κατηγορίες.

5. Μέθοδος ανάλυσης

5.1 Για την αποτίμηση της Επενδυτικής Αξίας, ο εκτιμητής συνήθως χρησιμοποιεί τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) ή ανάλογες τεχνικές. Σε ορισμένες περιπτώσεις, κατάλληλη είναι και η μέθοδος της υπολειμματικής αξίας.

5.2 Οι ταμειακές ροές και το κόστος πρέπει να αποτιμώνται για την περίοδο κατά την οποία ο επενδυτής αναμένεται να κρατήσει το ακίνητο, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες που μπορεί να τα επηρεάσουν. Έχοντας αποτιμήσει το εισόδημα και το κόστος με τους αντίστοιχους κινδύνους τους για την περίοδο που ο επενδυτής πρόκειται να διατηρήσει το ακίνητο, το τελικό στοιχείο για τις ταμειακές ροές θα είναι:

- για τα κτήρια που κατέχονται για μίσθωση σε τρίτους ή για ιδιόχρηση από τον επενδυτή: τα αναμενόμενα έσοδα του επενδυτή από την τελική πώληση του ακινήτου, ή
- αν το ακίνητο διατηρηθεί από τον επενδυτή μέχρι το τέλος της ωφέλιμης διάρκειας ζωής του: αποτίμηση της μελλοντικής αγοραίας αξίας, μείον το κόστος πώλησης, του υποκείμενου γηπέδου την ημερομηνία κατά την οποία υπάρχουν βάσιμοι λόγοι (και όχι αβάσιμες προσδοκίες) ότι αλλαγές στις συνθήκες θα οδηγήσουν σε αλλαγή της αξίας του στην αγορά, ή
- αν ο επενδυτής πρόκειται να πουλήσει το ακίνητο πριν τη λήξη της ωφέλιμης διάρκειας ζωής του: αποτίμηση της αναμενόμενης αγοραίας αξίας του κατά την ημερομηνία της μελλοντικής πώλησης, μείον το κόστος πώλησης.

5.3 Όταν το ακίνητο αναπτύσσεται ή πρόκειται να αναπτυχθεί, ο εκτιμητής πρέπει να διαμορφώσει άποψη σχετικά με τις ημερομηνίες που θα ληφθούν οι σχετικές άδειες, θα ολοκληρωθεί η κατασκευή, θα μισθωθεί το ακίνητο και θα εισπραχθούν τα πρώτα μισθώματα.

5.4 Το προεξοφλητικό επιτόκιο που ισχύει για τα μελλοντικά εισοδήματα και το κόστος θα είναι αυτό που θα επιλέξει ο επενδυτής και θα αντικατοπτρίζει τις απαιτήσεις του.

ΕΕΕ6

Διασυνοριακή εκτίμηση

1. **Εισαγωγή**
2. **Πεδίο εφαρμογής**
3. **Προσόντα εκτιμητών**
4. **Επαγγελματική εμπειρία και γνώση της αγοράς**
5. **Δεσμευτικοί όροι**
6. **Συμμόρφωση με τοπικούς κανόνες**
7. **Ανεξαρτησία και σύγκρουση συμφερόντων**
8. **Δεοντολογία**
9. **Ασφάλιση**
10. **Σύνταξη έκθεσης**

1. **Εισαγωγή**

1.1 Με την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας, το άνοιγμα παγκόσμιων αγορών και την ανάπτυξη της Ενιαίας Αγοράς της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι πελάτες αναζητούν ολοένα και περισσότερο εκτιμήσεις παγίων στοιχείων εκτός των εθνικών συνόρων. Το σχήμα Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή (REV) της TEGoVA βοηθά τους πελάτες και τους εκτιμητές τους να εντοπίσουν αναγνωρισμένους - πιστοποιημένους εκτιμητές σε άλλες χώρες στους οποίους μπορούν να αναθέσουν το έργο αυτό. Επίσης, οι ίδιοι οι εκτιμητές μπορεί να έχουν εμπειρία σε εκτιμήσεις σε άλλες χώρες και να αναλάβουν να προβούν σε τέτοιες εκτιμήσεις, συνηθέστερα σε περιπτώσεις όπου συγκεκριμένες αγορές παγίων στοιχείων υπερβαίνουν πλέον τα εθνικά σύνορα. Οι διαφορετικές συνθήκες της αγοράς, η νομοθεσία και οι πρακτικές κάθε χώρας απαιτούν να δίδεται ιδιαίτερη προσοχή κατά την ανάληψη εκτίμησης σε άλλες χώρες.

1.2 Η Οδηγία 2006/123/ΕΚ σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά (η «Οδηγία για τις Υπηρεσίες») έχει στόχο την απαλοιφή των εμποδίων στην ανάπτυξη διασυνοριακών δραστηριοτήτων παροχής υπηρεσιών. Ενισχύει το δικαίωμα που παρέχει η Συνθήκη της ΕΕ στους παρόχους υπηρεσιών να αναπτύξουν τις δραστηριότητές τους εντός της εσωτερικής αγοράς είτε με εγκατάσταση σε άλλο κράτος μέλος ή με την παροχή υπηρεσιών από τη χώρα εγκατάστασής τους. Από το νομικό πλαίσιο που παρέχει η Οδηγία επωφελούνται πολλές υπηρεσίες, όπως η παροχή κτηματομεσιτικών

υπηρεσιών και εκτίμησης παγίων στοιχείων.

1.3 Αν και η Οδηγία διασφαλίζει το δικαίωμα των εκτιμητών να αναλαμβάνουν εκτιμήσεις εκτός της χώρας καταγωγής τους, δεν καλύπτει τα επαγγελματικά προσόντα, τις ικανότητες και τις πρακτικές των εκτιμητών που απαιτούνται για να δραστηριοποιηθούν στις αγορές άλλων χωρών.

1.4 Η ΕΕΕ6 θεσπίζει τις βασικές απαιτήσεις με τις οποίες πρέπει να συμμορφώνονται οι εκτιμητές που επιθυμούν να αναλάβουν εκτιμήσεις παγίων στοιχείων σε άλλες χώρες, πέρα από τη δική τους. Οι απαιτήσεις αυτές βασίζονται στα εξής:

- προσόντα,
- επαγγελματική εμπειρία,
- γνώση της αγοράς,
- συμμόρφωση με τους τοπικούς κανόνες,
- διαφάνεια,
- ανεξαρτησία,
- αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων.

Η TEGoVA θεωρεί ότι αυτές οι βασικές αρχές δεν είναι απλώς θεμελιώδεις για τις εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από εκτιμητές στις αγορές των χωρών καταγωγής τους, αλλά έχουν και πλήρη εφαρμογή στις διασυνοριακές εκτιμήσεις.

2. Πεδίο εφαρμογής

Η παρούσα Εφαρμογή παρέχει οδηγίες στους εκτιμητές που πραγματοποιούν μια εκτίμηση σε χώρα άλλη (χώρα υποδοχής) από τη χώρα καταγωγής τους. Η Εφαρμογή συμπληρώνει την Οδηγία για τις Υπηρεσίες αναφορικά με την παροχή υπηρεσιών διασυνοριακής εκτίμησης εντός του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), γεγονός που αυξάνει την ελευθερία των εκτιμητών να δραστηριοποιούνται διασυνοριακά χωρίς διοικητικά εμπόδια, πληρώνοντας τις απαιτήσεις εμπειρίας, ικανότητας και εκπόνησης εκθέσεων που απαιτούνται κατά την ανάληψη διασυνοριακής εκτίμησης.

3. Προσόντα εκτιμητών

3.1 Οι εκτιμητές πρέπει να είναι επαγγελματικά ικανοί να αναλάβουν εκτιμήσεις στην εν λόγω χώρα. Ένας εκτιμητής θα αναλάβει μια εκτίμηση σε άλλη χώρα μόνο όταν αυτή εντάσσεται στο πεδίο των επαγγελματικών και προσωπικών του προσόντων. Τα προσόντα αυτά πρέπει να αναφέρονται στην έκθεση εκτίμησης.

3.2 Η κατοχή συγκεκριμένων σχετικών πιστοποιήσεων από αναγνωρισμένους επαγγελματικούς φορείς και η μεγάλη επαγγελματική εμπειρία μπορεί να ενισχύσουν περαιτέρω τα προσόντα αυτά στα μάτια των πελατών.

4. Επαγγελματική εμπειρία και γνώση της αγοράς

4.1 Οι εκτιμητές πρέπει να καταδείξουν την ικανότητά τους να δραστηριοποιηθούν στη χώρα υποδοχής. Πρέπει να έχουν:

- ενημερωμένες πληροφορίες,
- βαθιά γνώση των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων,
- επαγγελματική εμπειρία στην κτηματαγορά για το είδος του ακινήτου που θα εκτιμήσουν,
- γνώση της κτηματαγοράς και της σχετικής νομοθεσίας της χώρας υποδοχής.

4.2 Οι εκτιμητές πρέπει να διασφαλίσουν και να επεκτείνουν τις γνώσεις τους για την κτηματαγορά και την εκτίμηση παγίων στοιχείων στη χώρα υποδοχής με την τακτική συμμετοχή τους σε επαγγελματικά προγράμματα κατάρτισης που οργανώνουν οι επαγγελματικοί φορείς της χώρας υποδοχής ή άλλοι αναγνωρισμένοι και πιστοποιημένοι πάροχοι.

4.3 Σε περίπτωση που η χώρα υποδοχής δεν είναι μόνο η χώρα όπου βρίσκεται το πάγιο στοιχείο προς εκτίμηση, αλλά και η χώρα του πελάτη, οι εκτιμητές πρέπει να μπορούν να επικοινωνούν αποτελεσματικά με τον πελάτη για θέματα τοπικής επαγγελματικής συνάφειας, όπως τα θέματα που σχετίζονται με την αξία, καθώς και επαγγελματικά θέματα αναφορικά με την άσκηση των δραστηριοτήτων του εκτιμητή.

5. Δεσμευτικοί όροι

5.1 Ο εκτιμητής, όταν λάβει εντολή να εκτιμήσει πάγια στοιχεία που βρίσκονται εκτός της χώρας καταγωγής του (και πιθανώς εκτός της χώρας όπου εδρεύει ο πελάτης), σκόπιμο είναι πριν την ανάληψη της ανάθεσης, να συζητήσει με τον πελάτη (αν είναι εταιρεία, με τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και τους αξιωματούχους της) και, αν χρειαστεί, με τους συμβούλους του πελάτη (συμπεριλαμβανομένων των ελεγκτών) και να συμφωνήσουν τους δεσμευτικούς όρους.

5.2 Αν ο εκτιμητής δεν διαθέτει την απαραίτητη εμπειρία ή ικανότητα για την εκτίμηση παγίων στοιχείων στη θέση και την κατηγορία που ανήκει το πάγιο στοιχείο, πρέπει να ενημερώσει τον πελάτη και με τη σύμφωνη γνώμη του τελευταίου, να προσπαθήσει να θεραπεύσει την ανεπάρκεια αυτή συνεργαζόμενος με έναν κατάλληλα πιστοποιημένο εκτιμητή ή, αν χρειάζεται, με άλλους επαγγελματίες της περιοχής όπου βρίσκεται το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο, τους οποίους διορίζει ο πελάτης.

5.3 Η επαγγελματική βοήθεια που παρέχεται πρέπει να αναφέρεται ρητώς στην έκθεση εκτίμησης. Για να διασφαλιστεί περαιτέρω η ποιότητα της τοπικής βοήθειας, ο εκτιμητής που αναζητά βοήθεια στη χώρα υποδοχής πρέπει να αναζητήσει την υποστήριξη αρμόδιου τοπικού εκτιμητή, όπως ενός Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή (REV).

6. Συμμόρφωση με τοπικούς κανόνες

6.1 Οι αποκλίσεις από τα ΕΕΠ και/ή τις ειδικές παραδοχές που γίνονται ώστε να υπάρχει συμμόρφωση προς τις νομικές απαιτήσεις, τα εκτιμητικά πρότυπα ή άλλες εκτιμητικές διατάξεις της χώρας υποδοχής πρέπει να αναφέρονται ρητώς στην έκθεση εκτίμησης. Αν χρειάζεται, οι εκτιμητές θα υιοθετούν τις γενικώς παραδεκτές στη χώρα αυτή αρχές που διέπουν τον τύπο και την ουσία των εκθέσεων εκτίμησης.

6.2 Όταν υπάρχουν διαφορές στη νομοθεσία και την πρακτική σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό ή όταν οι συναγόμενες διαδικασίες εκτίμησης διαφέρουν σε σημαντικό βαθμό από τις πρακτικές που ισχύουν στη χώρα του πελάτη, οι κανόνες που ισχύουν στη χώρα του πελάτη υπερισχύουν όταν πρόκειται για σύνταξη οικονομικών καταστάσεων. Ο εκτιμητής, αναφέροντας τα ευρήματά του πρέπει να υπογραμμίσει αυτές τις διαφορές.

7. Ανεξαρτησία και σύγκρουση συμφερόντων

Για την αποφυγή κάθε σύγκρουσης συμφερόντων και τη διατήρηση της επαγγελματικής του αντικειμενικότητας, ο εκτιμητής πρέπει να διατηρεί την απόλυτη επαγγελματική του ανεξαρτησία από τους πελάτες του, όταν αναλαμβάνει εκτιμητικό έργο, έτσι ώστε να εκπληρώνονται οι απαιτήσεις επαγγελματικής ευθύνης, ανεξαρτήτως της προσωπικής κατάστασης του εκτιμητή.

8. Δεοντολογία

Οι εκτιμητές πρέπει να συμμορφώνονται με τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA όπως απαιτείται από τον επαγγελματικό εκτιμητικό οργανισμό στον οποίο ανήκουν.

9. Ασφάλιση

Είναι ευθύνη των εκτιμητών να συνάψουν και να διατηρούν ασφάλιση επαγγελματικής ευθύνης κατάλληλη να καλύψει πιθανές ευθύνες έναντι των πελατών τους και τρίτων σε όλες τις χώρες στις οποίες δραστηριοποιούνται.

10. Σύνταξη έκθεσης

10.1 Όσο λιγότερα γνωρίζει ο πελάτης για την αγορά στην οποία βρίσκεται το πάγιο στοιχείο, τόσο πιο σημαντικό είναι η έκθεση εκτίμησης να περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία και τις δηλώσεις με σαφή, κατανοητό και επαληθεύσιμο τρόπο, επιτρέποντας έτσι στον πελάτη να κατανοήσει την εξέλιξη της έκθεσης εκτίμησης, από την καταγραφή των σχετικών με την εκτίμηση στοιχείων μέχρι την εφαρμογή των κατάλληλων μεθόδων και την αποτίμηση των αποτελεσμάτων.

10.2 Σε περίπτωση που ο πελάτης εδρεύει σε τρίτη χώρα, η έκθεση εκτίμησης πρέπει επίσης να περιλαμβάνει σαφή αναφορά σε τυχόν σημαντικές διαφορές στη νομοθεσία ή τις πρακτικές που υπάρχουν μεταξύ της χώρας του πελάτη και της χώρας όπου βρίσκεται το εν λόγω πάγιο στοιχείο.

10.3 Η έκθεση μιας διασυνοριακής εκτίμησης πρέπει να καταγράφει με σαφήνεια τα στοιχεία στα οποία βασίζεται. Οι εκτιμητές πρέπει να καταδείξουν την προέλευση των στοιχείων αυτών ώστε να διευκολύνουν την έκφραση κρίσης αναφορικά με την ποιότητα και τις επιπτώσεις τους στις δηλώσεις των εκτιμητών.

EEE7

Εκτίμηση παγίων στοιχείων δυνάμει της Οδηγίας για τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Πεδίο εφαρμογής**
- 3. Ορισμοί**
- 4. Περιγραφή της Εφαρμογής**
- 5. Σχόλια**

1. Εισαγωγή

1.1 Ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης, η Ευρωπαϊκή Ένωση υιοθέτησε την Οδηγία 2011/61/ΕΕ της 8ης Ιουνίου 2011 σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων η οποία θεσπίζει κανονισμούς και εποπτεία των οντοτήτων που δραστηριοποιούνται στη διαχείριση και στη διοίκηση οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΔΟΕΕ). Η Οδηγία θεσπίζει ένα εναρμονισμένο ευρωπαϊκό πλαίσιο για την παρακολούθηση και εποπτεία του κινδύνου που οι ΔΟΕΕ ενέχουν για τους επενδυτές, τους συμβαλλόμενους, όσους συμμετέχουν σε άλλες χρηματαγορές και για την οικονομική σταθερότητα.

1.2 Οι διατάξεις αφορούν ένα μεγάλο φάσμα κινδύνων όπως τον κίνδυνο μόχλευσης, τα ανεπαρκή συστήματα διαχείρισης κινδύνων, την κακή προστασία των επενδυτών ή τις δυσλειτουργίες διαπραγμάτευσης. Μεγάλοι ΔΟΕΕ με υψηλά επίπεδα μόχλευσης μπορεί να προβαίνουν σε διευρυμένες κινήσεις στην αγορά και συνεπώς να συμβάλλουν στην αστάθεια των χρηματοπιστωτικών αγορών σε όλη την ΕΕ.

1.3 Για να διευκολυνθεί η ανάπτυξη της ενιαίας αγοράς, ένας εγκεκριμένος ΔΟΕΕ στο κράτος μέλος καταγωγής του δικαιούται να προωθεί εμπορικά τα κεφάλαιά του σε επαγγελματίες επενδυτές στην επικράτεια του κράτους μέλους (ευρωπαϊκό διαβατήριο). Το διαβατήριο αυτό δεν καλύπτει εμπορική προώθηση ΟΕΕ στο ευρύ επενδυτικό κοινό (μικροεπενδυτές), αν και τα κράτη μέλη μπορεί να επιτρέψουν την εμπορική προώθηση ΟΕΕ στο ευρύ κοινό εντός της επικράτειάς τους.

1.4 Οι επενδυτικοί οργανισμοί που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της Οδηγίας είναι όλοι οι οργανισμοί που δεν ρυθμίζονται κανονιστικά από την Οδηγία ΟΣΕΚΑ: για παράδειγμα τα κεφάλαια αντιστάθμισης κινδύνου, τα ιδιωτικά επενδυτικά κεφάλαια, τα αμοιβαία κεφάλαια εμπορευμάτων και τα κεφάλαια υποδομών και ακινήτων.

1.5 Το Άρθρο 19 της Οδηγίας προβλέπει εκτενείς κανόνες για την εκτίμηση παγίων στοιχείων. Οι ΔΟΕΕ πρέπει να θεσπίσουν κατάλληλες και συνεπείς διαδικασίες ώστε να διασφαλιστεί η κατάλληλη και ανεξάρτητη εκτίμηση των παγίων στοιχείων. Οι διαχειριστές των οργανισμών πρέπει να υπολογίζουν την καθαρή αξία του παγίου στοιχείου ανά μερίδιο τουλάχιστον μία φορά το χρόνο, σύμφωνα με την ισχύουσα εθνική νομοθεσία και τους κανόνες ΔΟΕΕ.

1.6 Επίσης, η Οδηγία θεσπίζει τη βασική αρχή των κατάλληλων και συνεπών διαδικασιών εκτίμησης και δίνει τον ορισμό του «εξωτερικού εκτιμητή», αλλά δεν προβλέπει πρότυπα εκτίμησης ή κανενός είδους τεχνική βοήθεια, ενώ επίσης δεν περιέχει διατάξεις για τις μεθόδους εκτίμησης που εφαρμόζονται στα πάγια στοιχεία των οργανισμών.

1.7 Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα υιοθετήσει μέτρα, με βάση τη γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ΕΑΚΑΑ), προσδιορίζοντας:

- κριτήρια για τις διαδικασίες εκτίμησης και τον υπολογισμό της καθαρής αξίας του παγίου στοιχείου ανά μερίδιο,
- τις επαγγελματικές εγγυήσεις που οι εξωτερικοί εκτιμητές πρέπει να παρέχουν για να εκτελέσουν την εκτιμητική λειτουργία,
- τη συχνότητα των εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται από ανοιχτού τύπου ΟΕΕ.

1.8 Η ΕΑΚΑΑ υπέβαλε τη γνωμοδότησή της στις 16 Νοεμβρίου 2011.

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Η Εφαρμογή αυτή εφαρμόζεται στην εκτίμηση ακίνητων παγίων στοιχείων των ΟΕΕ σύμφωνα με την Οδηγία ΔΟΕΕ. Τα ΟΕΕ που επενδύουν σε ακίνητα μπορεί να πάρουν τη μορφή ΟΕΕ ανοιχτού ή κλειστού τύπου.

2.2 Το ακόλουθο Σχόλιο βασίζεται στην Οδηγία και στη γνωμοδότηση ΕΑΚΑΑ. Οι εκτιμητικοί κανόνες και οι διαδικασίες υπολογισμού της καθαρής αξίας του παγίου στοιχείου που ακολουθούν τα ΟΕΕ συνήθως παρατίθενται στα ενημερωτικά φυλλάδια των ΟΕΕ ή στα καταστατικά τους έγγραφα.

3. Ορισμοί

3.1 Οι ορισμοί 3.2 ως 3.4 προέρχονται από την Οδηγία ΔΟΕΕ.

3.2 «*Διαχειριστής Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων - ΔΟΕΕ*» νοείται κάθε νομικό πρόσωπο του οποίου η συνήθης δραστηριότητα είναι η διαχείριση ενός ή περισσότερων ΟΕΕ (Άρθρο 4(β)).

3.3 «*Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων - ΟΕΕ*» νοείται οποιοσδήποτε οργανισμός συλλογικών επενδύσεων, ο οποίος συγκεντρώνει κεφάλαια από σειρά επενδυτών με σκοπό την επένδυσή τους σύμφωνα με καθορισμένη επενδυτική πολιτική προς όφελος των εν λόγω επενδυτών (Άρθρο 4(α)).

3.4 «*Εξωτερικός Εκτιμητής*» νοείται το νομικό ή φυσικό πρόσωπο ανεξάρτητο από το ΟΕΕ, τον ΔΟΕΕ ή οποιοδήποτε πρόσωπο που διατηρεί στενούς δεσμούς με το ΟΕΕ ή τον ΔΟΕΕ (Άρθρο 19(4)(α)).

3.5 Η «*Καθαρή αξία ενεργητικού*» ορίζεται στην ΕΕΕ3 στην παράγραφο 3.4 ως μέτρηση της συνολικής τρέχουσας αξίας του ενεργητικού, μείον όλες τις υποχρεώσεις.

4. Περιγραφή της Εφαρμογής

4.1 Η καθαρή αξία ενεργητικού ενός ΟΕΕ συνήθως αναφέρεται ανά επενδυτικό μερίδιο. Στην περίπτωση των κεφαλαίων ακινήτων, συνήθως υπολογίζεται με βάση τη συνολική αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων εκτός του κόστους διάθεσης.

4.2 Επειδή οι ΔΟΕΕ χρησιμοποιούν διάφορες μεθοδολογίες και συστήματα για την εκτίμηση των παγίων στοιχείων, αναλόγως με τα πάγια στοιχεία και τις αγορές στις οποίες κυρίως επενδύουν, ο επαγγελματίας εκτιμητής πρέπει να γνωρίζει τους εθνικούς και καταστατικούς κανόνες εκτίμησης των ΟΕΕ. Επίσης, πρέπει να ανατρέχει στις διαδικασίες και πολιτικές του ΔΟΕΕ για να προσδιορίσει τα καθήκοντά του, τους κανόνες και τις μεθόδους εκτίμησης που ισχύουν.

4.3 Οι εκτιμήσεις θα πρέπει, συνήθως, να πραγματοποιούνται με βάση την Αγοραία Αξία κάθε παγίου στοιχείου. Αν ένας εκτιμητής λάβει εντολή να εκτιμήσει ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων, κάθε μεμονωμένο ακίνητο του χαρτοφυλακίου πρέπει να εκτιμηθεί ξεχωριστά. Οι αποκλίσεις από τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα πρέπει να αναφέρονται στην έκθεση εκτίμησης.

5. Σχόλια

5.1 Γενικά

5.1.1 Ούτε η Οδηγία αλλά ούτε η ΕΑΚΑΑ παρέχουν γενικές εφαρμοστέες διαδικασίες ή πρότυπα εκτίμησης για τον υπολογισμό της αξίας του ενεργητικού ενός ΟΕΕ. Οι κανόνες που ισχύουν για την εκτίμηση παγίων στοιχείων θεσπίζονται στη νομοθεσία του

κράτους όπου εδρεύει ο ΟΕΕ και/ή στους κανόνες ή τα καταστατικά έγγραφα του ΟΕΕ.

5.1.2 Ο ΔΟΕΕ ευθύνεται για την προσήκουσα εκτίμηση του ενεργητικού του ΟΕΕ. Η ΕΑΚΑΑ κατά συνέπεια, συμβουλεύει τον ΔΟΕΕ να θεσπίσει εγγράφως πολιτικές και διαδικασίες περιγράφοντας το ρόλο και τα καθήκοντα όλων των μερών που εμπλέκονται στη διαδικασία εκτίμησης, διαφανείς και ορθές διαδικασίες εκτίμησης καθώς και εφαρμοστέες μεθόδους.

5.1.3 Λόγω της ποικιλίας των κατηγοριών ενεργητικού ΟΕΕ και των διαφορετικών εθνικών παραδόσεων, η Οδηγία προσφέρει ένα ευέλικτο καθεστώς αναφορικά με τα πρόσωπα που πραγματοποιούν εκτιμήσεις. Η εκτίμηση μπορεί να εκτελείται είτε από εξωτερικούς εκτιμητές ή από τον ίδιο τον ΔΟΕΕ.

5.2 Εσωτερική ή εξωτερική εκτίμηση

5.2.1 Η TEGoVA θεωρεί ότι οι ΔΟΕΕ που επενδύουν σε ακίνητα πρέπει πάντα να διορίζουν έναν εξωτερικό εκτιμητή για να επιτελέσει την εκτίμηση.

5.2.2 Ωστόσο, ο ΔΟΕΕ μπορεί να προβεί στην εκτίμηση παγίου στοιχείου μόνος του, αν η εκτίμηση είναι λειτουργικά ανεξάρτητη από τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου και η πολιτική αμοιβών καθώς και άλλα μέτρα εξασφαλίζουν την άμβλυνση των συγκρούσεων συμφερόντων και την αποτροπή άσκησης αθέμιτης επιρροής στους υπαλλήλους (βλ. Άρθρο 19, παρ. 4 της Οδηγίας).

5.2.3 Επειδή η εκτίμηση του ενεργητικού ενός ΟΕΕ θεωρείται λειτουργία του ΔΟΕΕ, η εκτίμηση των παγίων στοιχείων από εξωτερικό εκτιμητή θεωρείται εκχώρηση λειτουργιών σε τρίτους, με την επιφύλαξη σημαντικών πρόσθετων απαιτήσεων.

5.2.4 Όταν ένας εξωτερικός εκτιμητής (βλ. ορισμό στην παρ. 3.4 παραπάνω) προβαίνει σε εκτίμηση, τότε αυτός:

- (i) υπόκειται σε νομικά αναγνωρισμένη υποχρεωτική επαγγελματική καταχώριση ή σε νομικές ή κανονιστικές διατάξεις ή κανόνες επαγγελματικής συμπεριφοράς,
- (ii) προσφέρει επαρκείς επαγγελματικές εγγυήσεις ότι μπορεί να φέρει αποτελεσματικά σε πέρας τη συγκεκριμένη λειτουργία εκτίμησης,
- (iii) δεν αναθέτει τη λειτουργία της εκτίμησης σε τρίτους.

5.2.5 Σύμφωνα με τη γνωμοδότηση της ΕΑΚΑΑ, οι επαγγελματικές εγγυήσεις που θα προσφερθούν πρέπει να περιλαμβάνουν αποδείξεις για τα προσόντα και την ικανότητα του εξωτερικού εκτιμητή να προβεί στην εκτίμηση με:

- (i) επαρκείς προσωπικούς και τεχνικούς πόρους,
- (ii) κατάλληλες διαδικασίες που διασφαλίζουν την προσήκουσα και ανεξάρτητη εκτίμηση,
- (iii) κατάλληλη γνώση και κατανόηση.

5.2.6 Η ευθύνη του εκτιμητή κατοχυρώνεται στην Οδηγία. Η παράγραφος 10 του Άρθρου 19 ορίζει ότι ο εξωτερικός εκτιμητής ευθύνεται απέναντι στον ΔΟΕΕ για ζημίες που ενδέχεται να υποστεί ο ΔΟΕΕ ως αποτέλεσμα αμέλειας ή σκόπιμης μη εκπλήρωσης των καθηκόντων του εξωτερικού εκτιμητή (για περισσότερες οδηγίες βλ. ΕΕΠ3).

5.2.7 Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν την υποχρέωση του ΔΟΕΕ να γνωστοποιεί το διορισμό τους στις αρμόδιες αρχές του κράτους μέλους καταγωγής τους (Άρθρο 19, παρ. 7 της Οδηγίας). Τα κράτη μέλη μπορούν να αρνηθούν το διορισμό και να ζητήσουν το διορισμό άλλου εκτιμητή.

5.3 Συχνότητα εκτίμησης και επανεξέταση των αυτοτελών αξιών

5.3.1 Αν και η Οδηγία περιλαμβάνει τη βασική αρχή ότι τα μη χρηματοοικονομικά πάγια στοιχεία πρέπει να εκτιμώνται τουλάχιστον μία φορά το χρόνο, προσδιορίζεται ότι η εκτίμηση αυτών των παγίων στοιχείων των οργανισμών ανοιχτού τύπου πρέπει επίσης να γίνεται με συχνότητα προσήκουσα για τα πάγια στοιχεία και για τη συχνότητα έκδοσης και εξόφλησής τους (βλ. Άρθρο 19, παρ. 3 της Οδηγίας).

5.3.2 Αυτό επιτρέπει στους ανοιχτού τύπου οργανισμούς ακινήτων να εφαρμόζουν ειδικά για τις ανάγκες τους καθεστώτα και να αυξάνουν τη συχνότητα εκτίμησης, αν χρειάζεται. Αυτό συμβαίνει όταν η τελευταία προσδιορισμένη αξία δεν είναι πλέον εύλογη και/ή κατάλληλη. Εναπόκειται στον εκτιμητή να συμβουλευτεί την εσωτερική πολιτική και τις διαδικασίες του ΔΟΕΕ για το σκοπό αυτό.

5.3.3 Στην περίπτωση οργανισμών κλειστού τύπου, οι εκτιμήσεις πρέπει επίσης να γίνουν σε περίπτωση αύξησης ή μείωσης του κεφαλαίου του ΟΕΕ (Άρθρο 19, παρ. 3). Επιπλέον, οι αξίες των αυτοτελών παγίων στοιχείων πρέπει να επανεξετάζονται όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι δεν είναι πλέον κατάλληλες. Αυτό μπορεί να συμβεί σε περίπτωση ασταθών ή χωρίς μεγάλο συναλλακτικό ενδιαφέρον αγορών. Ο ΔΟΕΕ πρέπει να διαθέτει συστήματα κατάλληλα για την επεξεργασία της έγκρισης των αξιών των παγίων του ΟΕΕ.

EEE8

Εκτίμηση ακινήτων και ενεργειακή απόδοση

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Πεδίο εφαρμογής**
- 3. Ορισμοί**
- 4. Περιγραφή της Εφαρμογής**
- 5. Σχόλια**

1. Εισαγωγή

1.1 Συχνά, η ενέργεια αποτελεί ένα από τα υψηλότερα κόστη κατοχής ακινήτων και μάλιστα κόστος που γενικώς αυξήθηκε τα τελευταία χρόνια. Οι απαιτήσεις θέρμανσης, φωτισμού, και ολοένα και περισσότερο, κλιματισμού, συνδυάζονται με τη ζήτηση για υπηρεσίες, από την κουζίνα μέχρι τους ανελκυστήρες, και τις ενεργειακές ανάγκες για τις δραστηριότητες για τις οποίες χρησιμοποιείται ένα κτήριο. Οι δυνητικοί αγοραστές και μισθωτές συνήθως ενδιαφέρονται, τουλάχιστον από άποψη πρακτικότητας, για τη διαθεσιμότητα και το κόστος της κατάλληλης ενέργειας που θα ικανοποιεί τις ανάγκες τους. Ορισμένοι θέλουν να προβάλλουν συγκεκριμένα επίπεδα απόδοσης ή ότι η ενέργεια προέρχεται από ανανεώσιμες πηγές.

1.2 Θεωρείται ότι τα κτήρια ευθύνονται για το 36% των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα στην Ευρωπαϊκή Ένωση και επομένως οι ενεργειακές ανησυχίες αποτελούν σήμερα σημαντικό παράγοντα της νομοθεσίας που αφορά τα ακίνητα. Τόσο η ΕΕ όσο και οι μεμονωμένες χώρες ελπίζουν να επηρεάσουν τους κατόχους ακινήτων ώστε να αλλάξουν τη συμπεριφορά τους, να μειώσουν την κατανάλωση, να βελτιώσουν την απόδοση και να κάνουν καλύτερη χρήση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Σχετικά με αυτό, τα κτήρια έχουν εμφανώς μεγαλύτερη διάρκεια ζωής από τον εξοπλισμό ή τα συστήματά τους. Πολλά ακίνητα, κυρίως κατοικίες, είναι ηλικίας μεγαλύτερης των 100 ετών και το μεγαλύτερο μέρος του στεγαστικού αποθέματος του 2050 υπάρχει ήδη σήμερα.

1.3 Η Οδηγία 2010/31/ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων αναπτύσσει την προσέγγιση της προηγούμενης Οδηγίας 2002/91. Στο Προοίμιο της αναφέρεται ότι: «Ο τομέας αυτός διευρύνεται, πράγμα που μετά βεβαιότητας θα αυξήσει την ενεργειακή του κατανάλωση»

καθώς και ότι

«μείωση της κατανάλωσης ενέργειας και η χρήση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στον κτηριακό τομέα αποτελούν σημαντικά μέτρα που απαιτούνται για τη μείωση της ενεργειακής εξάρτησης της Ένωσης και των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου.» (Αιτιολογική σκέψη 3)

«Απαιτείται να θεσπιστούν πιο συγκεκριμένες δράσεις με σκοπό να αξιοποιηθεί το μεγάλο ανεκμετάλλετο δυναμικό εξοικονόμησης ενέργειας στα κτήρια και να μειωθούν οι μεγάλες διαφορές μεταξύ των επιδόσεων των κρατών μελών στον τομέα αυτόν.» (Αιτιολογική σκέψη 7)

1.4 Ο επαγγελματίας εκτιμητής πρέπει να εκθέσει την άποψή του αναφορικά με την αξία του ακινήτου σύμφωνα με τις οδηγίες που έχει λάβει από τον πελάτη του με βάση τα στοιχεία που έχουν τεθεί στη διάθεσή του, τα οποία περιλαμβάνουν και στοιχεία για τις αξίες από την αγορά. Αυτό είναι σημαντικό για την έννοια της «αγοραίας αξίας». Το ενεργειακό κόστος και η απόδοση αποτελούν ένα μέρος αυτού και επομένως ένα από τα πολλά θέματα που θα εξετάσει ο εκτιμητής.

2. Πεδίο εφαρμογής

Η Εφαρμογή αυτή αφορά την εξέταση των θεμάτων ενεργειακής απόδοσης κατά την εκτίμηση ακινήτων και πιο συγκεκριμένα εν όψει της θέσπισης των μέτρων που θα λάβουν τα κράτη μέλη της ΕΕ δυνάμει της Οδηγίας 2010/31/ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων. Το Σχόλιο βασίζεται στην εν λόγω Οδηγία. Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν ότι αν και τα κράτη μέλη είναι υποχρεωμένα να εφαρμόσουν την Οδηγία, είναι ελεύθερα να θεσπίσουν και υψηλότερες προδιαγραφές.

3. Ορισμοί

3.1 Οι ορισμοί που αναφέρονται εδώ προέρχονται από την Οδηγία 2010/31/ΕΕ για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων (εφεξής η «Οδηγία»), εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

3.2 «Κτήριο» σημαίνει τη στεγασμένη κατασκευή με τοίχους για την οποία χρησιμοποιείται ενέργεια προς ρύθμιση των κλιματικών συνθηκών εσωτερικού χώρου» (Άρθρο 2(1)).

Σημείωση – ο ορισμός αυτός αποκλείει από τα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης και το καθεστώς έκδοσης Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης έναν αριθμό κατασκευών που συνήθως μπορεί να καλούνται κτήρια, κυρίως αυτά για τα οποία δεν χρειάζεται να καταβληθούν προσπάθειες για τη θέρμανση ή την ψύξη τους,

3.3 «Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης - ΠΕΑ» σημαίνει πιστοποιητικό αναγνωρισμένο από κράτος μέλος ή νομικό πρόσωπο ορισθέν από αυτό, το οποίο αναφέρει την ενεργειακή απόδοση ενός κτηρίου ή κτηριακής μονάδας, η οποία

υπολογίζεται βάσει μεθοδολογίας που εγκρίνεται σύμφωνα με το άρθρο 3.» (Άρθρο 2(12))

3.4 «“Ενεργειακή απόδοση κτηρίου” σημαίνει την υπολογισθείσα ή μετρούμενη ποσότητα ενέργειας που χρειάζεται για να ικανοποιηθεί η ενεργειακή ζήτηση που συνδέεται με την τυπική χρήση του κτηρίου, η οποία περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την ενέργεια που χρησιμοποιείται για θέρμανση, ψύξη, εξαερισμό, παραγωγή ζεστού νερού και φωτισμό.» (Άρθρο 2(4)).

3.5 «“Κτήριο με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας” σημαίνει ένα κτήριο με πολύ υψηλή ενεργειακή απόδοση, προσδιοριζόμενη σύμφωνα με το Παράρτημα Ι. Η σχεδόν μηδενική ή πολύ χαμηλή ποσότητα ενέργειας που απαιτείται θα πρέπει να συνίσταται σε πολύ μεγάλο βαθμό σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές, περιλαμβανομένης της παραγομένης επιτόπου ή πλησίον του κτηρίου.» (Άρθρο 2(2)).

3.6 «“Τεχνικό σύστημα κτηρίου” σημαίνει τον τεχνικό εξοπλισμό για θέρμανση, ψύξη, αερισμό, παραγωγή ζεστού νερού, φωτισμό ή για συνδυασμό τους, ενός κτηρίου ή μιας κτιριακής μονάδας» (Άρθρο 2(3)).

4. Περιγραφή της Εφαρμογής

4.1 Ο επαγγελματίας εκτιμητής πρέπει να εκθέσει την άποψή του αναφορικά με την αξία του ακινήτου σύμφωνα με τις οδηγίες που έχει λάβει από τον πελάτη του με βάση τα στοιχεία που έχουν τεθεί στη διάθεσή του. Η ενεργειακή απόδοση ενός κτηρίου μπορεί να συνδέεται με την αξία του ακινήτου, αλλά σε συνδυασμό με το σχετικό ενεργειακό του κόστος θα αποτελέσει μόνο μέρος της αποτίμησης αυτής.

4.2 Όταν η εκτίμηση γίνεται στο πλαίσιο κατασκευής, πώλησης ή μίσθωσης σε νέο κάτοχο/μισθωτή, τότε η ενεργειακή κατηγορία και τυχόν σημαντικές συστάσεις που θα κάνει το πιστοποιητικό ΠΕΑ πρέπει να αναφέρονται και, ανάλογα με την κρίση του εκτιμητή, να λαμβάνονται υπόψη στην εκτίμηση.

4.3 Πιο συγκεκριμένα

- Όταν εξετάζεται ένα ακίνητο με πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, ο εκτιμητής θα λάβει υπόψη του την ενεργειακή κατηγορία και τις συστάσεις στο βαθμό που χρειάζεται, αντικατοπτρίζοντας τις συνθήκες της αγοράς, ώστε να εκφράσει την άποψή του σχετικά με την αξία του ακινήτου σύμφωνα με μια αναγνωρισμένη βάση εκτίμησης,
- Όταν του ζητείται να συμβουλέψει ή να συμβάλει ώστε να προσδιοριστεί αν διάφορες εργασίες αποτελούν «ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας» σε ένα κράτος μέλος που έχει υιοθετήσει την επιλογή με βάση το κόστος και την αξία, ο εκτιμητής, όταν λάβει τέτοια εντολή, πρέπει:
 - (i) να κρίνει αν η ανακαίνιση που χρειάζεται το κτήριο αρκεί για να οδηγήσει

- σε αναβάθμιση της απαιτούμενης ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου,
- (ii) ανάλογα με τα προσόντα και τις εντολές που έχει λάβει, να εκτιμήσει, να λάβει αξιόπιστη εκτίμηση ή να συμβουλευθεί τον πελάτη να λάβει σχετική εκτίμηση για το κόστος αυτής της αναβάθμισης, ώστε ο πελάτης να μπορέσει να λάβει μια απόφαση βασισμένη σε πλήρεις και έγκυρες πληροφορίες.

5. Σχόλια

5.1 Γενικά

5.1.1 Μεταξύ των μέτρων που προτείνει η Οδηγία, τα πιο σχετικά με τις εκτιμήσεις ακινήτων απαιτούν από τα κράτη μέλη να θεσπίσουν:

- ολοκληρωμένα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης που βασίζονται τόσο στα θερμικά χαρακτηριστικά κάθε κτηρίου όσο και στα συστήματα ανανεώσιμης ενέργειας που διαθέτει, τα οποία:
 - ορίζονται από κάθε κράτος μέλος για όλα τα κτήρια, και
 - επιβάλλονται όχι μόνο για τα νέα κτήρια αλλά και για τα υφιστάμενα, υπό την προϋπόθεση της έννοιας της «ανακαίνισης μεγάλης κλίμακας»,
- πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ).

Πέραν των παραπάνω, η Οδηγία απαιτεί μέχρι το 2021 όλα τα νέα κτήρια να πληρούν τις απαιτήσεις των «κτηρίων με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας» και επιβάλλει ένα καθεστώς για την τακτική επιθεώρηση των μεγάλων συστημάτων θέρμανσης και κλιματισμού με έκδοση συστάσεων.

5.1.2 Ο εκτιμητής πρέπει να κατανοεί τις διατάξεις που ισχύουν στο κράτος μέλος όπου βρίσκεται το ακίνητο.

5.2 Νέα κτήρια – Σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας

5.2.1 «Τα κράτη μέλη μεριμνούν ώστε:

- α. έως τις 31 Δεκεμβρίου 2020 όλα τα νέα κτήρια να αποτελούν κτήρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας και
- β. μετά τις 31 Δεκεμβρίου 2018 τα νέα κτήρια που στεγάζουν δημόσιες αρχές ή είναι ιδιοκτησίας τους να αποτελούν κτήρια με σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας.»
Άρθρο 9(1)

5.2.2 Πρόκειται για απόλυτη υποχρέωση, αν και το Άρθρο 9(6) επιτρέπει στα κράτη μέλη να μην την εφαρμόσουν σε «ειδικές και δικαιολογημένες» περιπτώσεις κατά τις οποίες η ανάλυση της σχέσης κόστους-οφέλους για τον οικονομικό κύκλο ζωής του συγκεκριμένου κτηρίου έχει αρνητικό αποτέλεσμα.

5.3 Υφιστάμενα κτήρια και «Ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας»

5.3.1 Αν και οι προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης θα εφαρμοστούν στα υφιστάμενα κτήρια, η Οδηγία δεν απαιτεί την εφαρμογή τους εκτός αν είναι αποτέλεσμα «ανακαίνισης μεγάλης κλίμακας».

5.3.2 «Ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας» - Το Προοίμιο υπογραμμίζει ότι «οι μεγάλης κλίμακας ανακαίνισεις υφιστάμενων κτηρίων, ανεξάρτητα από το μέγεθος, δίνουν ευκαιρία για τη λήψη οικονομικών συμπερόντων μέτρων για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης.» (Απτιολογική σκέψη 16)

5.3.3 «Τα κράτη μέλη θα λάβουν όλα τα αναγκαία μέτρα ώστε να εξασφαλισθεί ότι, όταν τα κτήρια υφίστανται ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας, η ενεργειακή απόδοση του κτηρίου ή του ανακαινιζόμενου τμήματός του αναβαθμίζονται ώστε να πληρούν τις ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης...» (Άρθρο 7).

5.3.4 Ένας εκτιμητής μπορεί να λάβει εντολή από έναν πελάτη που ενδιαφέρεται για το αν οι προτεινόμενες εργασίες αντιστοιχούν σε «ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας» με τη συνεπαγόμενη απαίτηση, δυνάμει της Οδηγίας, για συμμόρφωση με τις ισχύουσες προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Η Οδηγία δίνει δυο επιλογές από τις οποίες κάθε κράτος μέλος μπορεί να επιλέξει τους ελέγχους που θα κάνει για να προσδιορίσει αν οι εργασίες αποτελούν «ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας»:

«Ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας σημαίνει την ανακαίνιση κτηρίου κατά την οποία:

- a. η συνολική δαπάνη της ανακαίνισης που αφορά το κέλυφος του κτηρίου ή τα τεχνικά συστήματά του υπερβαίνει το 25% της αξίας του κτηρίου, εξαιρουμένης της αξίας του γηπέδου επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το κτίριο, ή
- b. βρίσκεται υπό ανακαίνιση άνω του 25% της επιφάνειας του κελύφους του κτηρίου.

Τα κράτη μέλη μπορούν να επιλέγουν μεταξύ του στοιχείου (α) ή του στοιχείου (β) (Άρθρο 2(10))»

5.3.5 Όταν ζητείται από έναν εκτιμητή να συμβουλέψει για τα παραπάνω, πρέπει να γνωρίζει ποια επιλογή έχει επιλέξει το αντίστοιχο κράτος μέλος.

5.3.6 Είναι θέμα ερμηνείας, βάσει των πραγματικών περιστατικών κάθε περίπτωσης, αν μια επέκταση αποτελεί ανακαίνιση (η οποία, αν δεν υπάρχει περαιτέρω ορισμός, θεωρείται ότι περιορίζεται στη συνήθη της σημασία).

5.3.7 Για την επιλογή (α), η Οδηγία δεν προσδιορίζει τη βάση επί της οποίας θα αποτιμηθεί η «αξία». Εξ ορισμού, θεωρείται ότι πρόκειται για την «αγοραία αξία» που αποτιμάται σύμφωνα με το ΕΕΠ1, εκτός αν υπάρχουν βάσιμοι λόγοι υιοθέτησης άλλης

βάσης (αν και η Αιτιολογική Σκέψη 16 της Οδηγίας αναφέρεται και στην «αναλογιστική αξία» και στο κόστος ανοικοδόμησης, ως πιθανές βάσεις). Η κατοχή του κτηρίου δεν φαίνεται να σχετίζεται με την αποτίμηση αυτή. Πρόκειται για σύγκριση του κόστους των προτεινόμενων εργασιών με την αξία του κτηρίου, έχοντας εξαιρέσει την αξία του γηπέδου όπου βρίσκεται το κτήριο. Ο έλεγχος δεν απαιτεί επιμερισμό της αξίας, αλλά εξαίρεση της αξίας του γηπέδου. Αυτό σημαίνει ότι στις περισσότερες περιπτώσεις ο έλεγχος φαίνεται να απαιτεί δύο εκτιμήσεις για κάθε κτήριο που κανονικά θα πωληθεί με το υποκείμενο γήπεδό του:

- μία για το κτήριο, όπως θα πωλείτο με το γήπεδο,
- και μία άλλη για το υποκείμενο γήπεδο χωρίς το κτήριο (προφανώς με το όφελος τυχόν αξίας ανάπτυξης).

Το συνεπαγόμενο καθαρό ποσό συγκρίνεται στη συνέχεια με το κόστος των προτεινόμενων εργασιών. Επειδή το κόστος είναι έννοια διαφορετική από την αξία, κυρίως για την προσαρμογή των κτηρίων, ο έλεγχος αυτός συχνά απαιτεί την αναβάθμιση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου, όπου η προστιθέμενη αξία των εργασιών είναι μικρότερη από το 25% της κατανεμηθείσας αξίας του κτηρίου.

5.3.8 Η επιλογή (β) φαίνεται να απαιτεί αποτίμηση:

- του συνολικού εξωτερικού εμβαδού του κτηρίου, συμπεριλαμβανομένων των τοίχων και της στέγης του, και
- του εμβαδού που θα υποστεί την ανακαίνιση.

Αυτό μπορεί να σημαίνει ότι μια καθαρά εσωτερική ανακαίνιση δεν εμπίπτει στην επιλογή (β), αλλά στην επιλογή (α).

5.3.9 Αν η ανακαίνιση αποδειχθεί ότι είναι «μεγάλης κλίμακας» σύμφωνα με τον έλεγχο που υιοθετήθηκε από το κράτος μέλος, η Οδηγία παρέχει σε κάθε κράτος μέλος την ελευθερία να αποφασίσει αν ολόκληρο το κτήριο ή μόνο το ανακαινισμένο τμήμα του πρέπει να αναβαθμιστεί στις ελάχιστες προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Ο εκτιμητής πρέπει να γνωρίζει τους τοπικούς κανόνες αναφορικά με το θέμα αυτό.

5.3.10 Επειδή η επιλογή (α) στρέφεται στην αξία, όταν το κράτος μέλος υιοθετεί αυτή την επιλογή, ο εκτιμητής, όταν του δοθεί η σχετική εντολή, πρέπει:

- (i) να κρίνει αν η ανακαίνιση που χρειάζεται το κτήριο αρκεί για να οδηγήσει σε αναβάθμιση της απαιτούμενης ελάχιστης ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου,
- (ii) ανάλογα με τα προσόντα και τις εντολές που έχει λάβει, να εκτιμήσει, να λάβει αξιόπιστη εκτίμηση ή να συμβουλευθεί τον πελάτη να λάβει σχετική εκτίμηση για το κόστος αυτής της αναβάθμισης, ώστε ο πελάτης να μπορέσει να λάβει μια απόφαση βασισμένη σε πλήρεις και έγκυρες πληροφορίες.

5.4 Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ)

5.4.1 Το ΠΕΑ καταγράφει μια αποτίμηση, από εγκεκριμένο επιθεωρητή, της

ενεργειακής απόδοσης ενός κτηρίου, χρησιμοποιώντας μια πρότυπη βάση αξιολόγησης και κάνοντας συγκρίσεις και συμβουλευτικές συστάσεις για τη βελτίωσή της. Η αξιολόγηση συνοψίζει, σε ένα γράμμα ή αριθμό, τα θερμοικά χαρακτηριστικά του κτηρίου και το βαθμό εξάρτησης του κτηρίου από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, σύμφωνα με την Οδηγία 2009/28/ΕΚ για τη χρήση Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας. Το ΠΕΑ δεν μπορεί να ισχύει για περισσότερα από δέκα χρόνια. Τα πιστοποιητικά που έχουν εκδοθεί δυνάμει της προηγούμενης Οδηγίας 2002 παραμένουν σε ισχύ. Η αναφερόμενη κατηγορία απόδοσης μπορεί να αναγράφεται σε διαφημιστικό υλικό για την προώθηση του ακινήτου και το ΠΕΑ πρέπει να επιδεικνύεται στο δυνητικό αγοραστή ή μισθωτή.

5.4.2 Η απόκτηση έγκυρου ΠΕΑ αποτελεί νομική απαίτηση για την κατασκευή, πώληση ή μίσθωση σε νέο μισθωτή των περισσότερων κτηρίων και για όλα τα κτήρια που χρησιμοποιούνται από δημόσιες αρχές ωφέλιμης επιφάνειας άνω των 500 m². «Το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ή αντίγραφό του επιδεικνύεται στον υποψήφιο νέο ενοικιαστή ή αγοραστή και παραδίδεται στον αγοραστή ή νέο ενοικιαστή.» (Άρθρο 12(2)).

5.4.3 Ο στόχος της πολιτικής του ΠΕΑ για την ενημέρωση της κτηματαγοράς περιγράφεται στις Αιτιολογικές Σκέψεις της Οδηγίας:

«Ο υποψήφιος αγοραστής και ενοικιαστής ενός κτηρίου ή κτηριακής μονάδας θα πρέπει να λαμβάνει, με το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης, ορθή πληροφόρηση σχετικά με την ενεργειακή απόδοση του κτηρίου και πρακτικές συμβουλές σχετικά με τη βελτίωση της απόδοσης αυτής. ... Το πιστοποιητικό θα πρέπει επίσης να παρέχει πληροφορίες σχετικά με τις πραγματικές επιπτώσεις της θέρμανσης και της ψύξης στις ενεργειακές ανάγκες του κτηρίου, στην κατανάλωση πρωτογενούς ενέργειας και στις εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα από αυτό.» (Αιτιολογική σκέψη 22)

5.4.4 Χρειάζεται το ΠΕΑ; - Όταν ένα κτήριο εξετάζεται ως μέρος εκτίμησης ενός παγίου στοιχείου, ο εκτιμητής συνήθως θέλει να προσδιορίσει αν απαιτείται ΠΕΑ και, αν ναι, ότι έχει εκδοθεί έγκυρο ΠΕΑ.

5.4.5 Με την επιφύλαξη των παρακάτω εξαιρέσεων (παρ. 5.4.7), το ΠΕΑ είναι υποχρεωτικό:

- για κτήρια που:
 - κατασκευάζονται,
 - πρόκειται να πωληθούν,
 - πρόκειται να μισθωθούν σε νέο μισθωτή
- για κτήρια που χρησιμοποιούνται από δημόσιες αρχές και κτήρια που επισκέπτεται συχνά το κοινό.

Η ελάχιστη επιφάνεια των 500 m² μειώνεται στα 250 m² από την 9η Ιουλίου 2015.

Τα κράτη μέλη μπορεί να αναβάλουν ως την 31η Δεκεμβρίου 2015 την εφαρμογή

του ΠΕΑ σε μεμονωμένες κτηριακές μονάδες (όπως διαμερίσματα ενός κτηρίου) που εκμισθώνονται.

5.4.6 Ο εκτιμητής, εκτός αν του δοθεί σχετική εντολή, δεν ευθύνεται για τη λήψη ΠΕΑ ή έκθεσης σχετικά με κάποιο τεχνικό σύστημα του κτηρίου.

5.4.7 Κτήρια που δεν χρειάζονται ΠΕΑ – Σύμφωνα με τον ορισμό του κτηρίου που δίνει η Οδηγία, δεν χρειάζεται ΠΕΑ για κτήρια όπου δεν απαιτείται προσπάθεια ρύθμισης των κλιματικών του συνθηκών. Αυτά δεν υπόκεινται στο καθεστώς του ΠΕΑ και μπορεί να περιλαμβάνουν ορισμένα αποθηκευτικά και πολλά αγροτικά κτήρια.

5.4.8 Επίσης, τα κράτη μέλη είναι ελεύθερα να εξαιρέσουν τις ακόλουθες κατηγορίες κτηρίων από την υποχρέωση έκδοσης ΠΕΑ:

- α. κτήρια επισήμως προστατευόμενα ως μέρος χαρακτηρισμένου περιβάλλοντος ή λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ή ιστορικής τους αξίας, στο βαθμό που η συμμόρφωση προς ορισμένες ελάχιστες απαιτήσεις ενεργειακής απόδοσης θα αλλοίωνε σε μη αποδεκτό βαθμό το χαρακτήρα ή την εμφάνισή τους

Σημείωση – η εξαίρεση αυτή ισχύει μόνο στο βαθμό που η συμμόρφωση θα αλλοίωνε το χαρακτήρα ή την εμφάνιση του κτηρίου, όπως ίσως θα αλλοιωνόταν η εμφάνιση ενός ιστορικού κτηρίου αν τοποθετούνταν διπλοί υαλοπίνακες ή εξωτερική μόνωση.

- β. κτήρια χρησιμοποιούμενα ως χώροι λατρείας ή για θρησκευτικές δραστηριότητες.

Σημείωση – κτήρια που χρησιμοποιούνται για θρησκευτικές δραστηριότητες μπορεί να περιλαμβάνουν χώρους όπως μοναστήρια και εγκαταστάσεις τελετουργικού εξαγνισμού. Φαίνεται ότι δεν πειράζει που τα κτήρια αυτά μπορεί να έχουν και άλλες χρήσεις.

- γ. προσωρινά κτήρια με διάρκεια χρήσης το πολύ δύο ετών, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, εργαστήρια, αγροτικά κτήρια πλην κατοικιών με χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις και αγροτικά κτήρια πλην κατοικιών τα οποία χρησιμοποιούνται από τομέα καλυπτόμενο από εθνική τομεακή συμφωνία για την ενεργειακή απόδοση.

Σημείωση – η εξαίρεση αυτή φαίνεται να διακρίνεται σε τρία μέρη:

- τα προσωρινά κτήρια μπορεί να περιλαμβάνουν αυτά που χρησιμοποιούνται σε εργοτάξια και για συγκεκριμένες εκδηλώσεις όπως και αυτά με προσωρινή πολεοδομική άδεια,
- φαίνεται ότι η εξαίρεση που αφορά τις «χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις» όχι μόνο ισχύει για αγροτικά κτήρια πλην κατοικιών αλλά χαρακτηρίζει και τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις και τα εργαστήρια. Οι «χαμηλές ενεργειακές απαιτήσεις» δεν ορίζονται στην Οδηγία. Ορισμένα κράτη μέλη ωστόσο μπορεί να τις ορίζουν.

- οι τομεακές συμφωνίες για την ενεργειακή απόδοση που καλύπτουν τα αγροτικά κτήρια είναι πιο πιθανό να αφορούν τις επιχειρήσεις που ασχολούνται με τη χοιροτροφία, την πτηνοτροφία καθώς και ορισμένες επιχειρήσεις οπωροκηπευτικών.
- δ. κτήρια κατοικίας τα οποία προβλέπεται να χρησιμοποιούνται είτε λιγότερο από τέσσερις μήνες το χρόνο είτε, εναλλακτικά, για περιορισμένο χρονικό διάστημα κάθε χρόνο και με αναμενόμενη ενεργειακή κατανάλωση μικρότερη από το 25% εκείνης που θα προέκυπτε από χρήση καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου.

Σημείωση – Πιθανότερο είναι αυτό να καλύπτει την εποχική κατοικία, τόσο για διακοπές όσο και για εργασία.

- ε. αυτοτελή κτίρια με συνολική ωφέλιμη επιφάνεια μικρότερη από 50 m².

5.4.9 Κατά την εκτίμηση ενός κτηρίου που μπορεί να εμπίπτει σε μία από τις παραπάνω κατηγορίες, ο εκτιμητής πρέπει, όπου χρειάζεται, να ελέγξει αν εξαιρείται από την πιστοποίηση ενεργειακής απόδοσης (καθώς και τις απαιτήσεις ανακαίνισης που αναφέρθηκαν παραπάνω) στην εν λόγω δικαιοδοσία.

5.4.10 Χρήση του ΠΕΑ – Η Οδηγία δεν θεσπίζει κοινή μορφή για το ΠΕΑ σε όλη την ΕΕ. Τα ΠΕΑ ποικίλουν στα διάφορα κράτη μέλη και ορισμένες μάλιστα φορές εντός αυτών. Η Οδηγία δίνει εντολή στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή να υιοθετήσει ένα εθελοντικό πρόγραμμα ευρωπαϊκής πιστοποίησης των κτηρίων, εκτός των κατοικιών (Άρθρο 11(9)). Επομένως, οι εκτιμητές μπορεί να βλέπουν ΠΕΑ σε διάφορες εθνικές μορφές καθώς και αυτά που υπόκεινται στην εθελοντική κοινή ευρωπαϊκή πιστοποίηση.

5.4.11 Όταν μια εκτίμηση γίνεται με βάση την αγοραία αξία (βλ. ΕΕΠ1) ή σχετίζεται με πώληση ή μίσθωση σε νέο μισθωτή ενός κτηρίου που πληροί τις προϋποθέσεις, πρέπει να λαμβάνει υπόψη της το τρέχον ΠΕΑ σε ισχύ. Οι περιπτώσεις αυτές συνήθως περιλαμβάνουν την εκτίμηση για δάνεια με εξασφάλιση, αφού ο ενυπόθηκος δανειστής συνήθως ενδιαφέρεται για την αξία πώλησης του ακινήτου. Το βάρος, αν υπάρχει, που δίνεται στο ΠΕΑ εξαρτάται από τα επαγγελματικά προσόντα του εκτιμητή. Σε ορισμένες χώρες μπορεί να συμβεί να υπάρξουν εν καιρώ πρόσθετες απαιτήσεις ή αξιώσεις για την πώληση ή μίσθωση ακινήτων με ΠΕΑ χαμηλής κατηγορίας.

5.4.12 Ο εκτιμητής πρέπει να εξετάσει το ΠΕΑ (να καταγράψει τον εκδότη του, τον αριθμό καταχώρησής του, την αναφερόμενη ενεργειακή κατηγορία και την ημερομηνία λήξεως) και να διαπιστώσει ότι πρόκειται για το ισχύον πιστοποιητικό για τους σκοπούς της εκτίμησης που του έχει ανατεθεί. Η εγκυρότητα ενός ΠΕΑ μπορεί να επηρεαστεί από τυχόν αλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στο κτήριο μετά την ημερομηνία έκδοσης αυτού.

5.4.13 Όταν απαιτείται ΠΕΑ, η αναγραφόμενη κατηγορία ενεργειακής απόδοσης

μπορεί να επηρεάσει την αξία. Ο εκτιμητής πρέπει να αξιολογήσει το γεγονός αυτό με βάση τις γνώσεις του για την κτηματαγορά.

5.4.14 Ο εκτιμητής πρέπει να συμβουλευτεί τον πελάτη όταν δεν διατίθεται ΠΕΑ ή δεν είναι αξιόπιστο, και να αξιολογήσει την κατάσταση στην έκθεσή του, όπως κρίνει προσήκον σύμφωνα με τις περιστάσεις και τις διαθέσιμες γνώσεις και πληροφορίες.

5.4.15 Η δυνατότητα των κτηρίων να αναβαθμίσουν την ενεργειακή τους απόδοση με «εκ των υστέρων ενίσχυση» μπορεί να αναγνωρίζεται στην αγοραία αξία τους. Επίσης, όταν οι εργασίες αυτές είναι πιο ακριβές, το πιθανό τους κόστος μπορεί να μειώσει τις αξίες. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο εκτιμητής θα αξιολογήσει τη σημασία και τις επιπτώσεις των συστάσεων που γίνονται στο ΠΕΑ για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου.

5.4.16 Εναπόκειται στην επαγγελματική κρίση του εκτιμητή να προσδιορίσει αν και πώς οτιδήποτε πέρα από το ΠΕΑ θα αναφερθεί στην εκτίμηση.

5.4.17 Όπου χρειάζεται, μπορεί να ληφθούν υπόψη τυχόν σημαντικές συστάσεις στις εκθέσεις για τα τεχνικά συστήματα των κτηρίων.

5.4.18 Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να δοθεί εντολή στον εκτιμητή να συνδράμει τον πελάτη στη μέγιστη αξιοποίηση του ΠΕΑ. Ο εκτιμητής πρέπει να το πράξει μόνο αν αυτό εντάσσεται στις επαγγελματικές του αρμοδιότητες. Αν ο εκτιμητής αναλάβει αυτό το έργο, στόχος του είναι να χρησιμοποιήσει την ανάλυση του ΠΕΑ για να συνδράμει τον πελάτη να διαμορφώσει άποψη για τις πιθανές προσεγγίσεις στα θέματα που εγείρονται. Τα συνήθη βασικά θέματα αυτού μπορεί να είναι:

- η ενεργειακή κατηγορία του κτηρίου που αναγράφεται (σε κλίμακα από το Α ως το G ή από το 0 ως το 100),
- η ετήσια ζήτηση ενέργειας,
- το κόστος της ετήσιας χρήσης ενέργειας,
- η σύγκριση με τις ισχύουσες σχετικές προδιαγραφές,
- η κατάσταση των τεχνικών συστημάτων του κτηρίου,
- τα μέτρα βελτίωσης ενεργειακής απόδοσης που προτείνει το ΠΕΑ,
- το κόστος και η απόδοση που συνδέεται με τα μέτρα αυτά, και
- κάθε άλλη αξία που μπορεί να επιτευχθεί με διαφορετική ενεργειακή κατηγορία, αν, σύμφωνα με τους εθνικούς κανόνες, καθιστά ευκολότερη την πώληση ή μίσθωση του ακινήτου.

5.4.19 Ο εκτιμητής θα λάβει υπόψη του την ενεργειακή κατηγορία και τις συστάσεις, στο βαθμό που έχουν εφαρμογή στο ακίνητο και αντικατοπτρίζουν τις συνθήκες της αγοράς, ώστε να διαμορφώσει την άποψή του αναφορικά με την αξία του ακινήτου σύμφωνα με μια αναγνωρισμένη βάση εκτίμησης.

ΜΕΡΟΣ 2

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Γενική εισαγωγή
2. Η Εσωτερική Αγορά της ΕΕ
 - A. Εσωτερική Αγορά –Διατάξεις για την Εκτίμηση Ακινήτων
 - A.1 Εκτίμηση Παγίων Στοιχείων για Λογιστικούς Σκοπούς
 - A.2 Εκτίμηση Ακινήτων για Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα
 - A.3 Εκτίμηση Ακινήτων για τους Κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων
 - B. Εσωτερική Αγορά –Φορολογική Νομοθεσία
 - B.1 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και Ακίνητη Περιουσία
3. Υγιεινή και Ασφάλεια
4. Ενέργεια
5. Περιβάλλον
 - 5.1 Γενικά
 - 5.2 Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
 - 5.3 Ύδατα
 - 5.4 Μολυσμένοι Χώροι και Περιβαλλοντική Ευθύνη
 - 5.5 Ρύπανση
 - 5.6 Αμίαντος και Άλλες Ουσίες
 - 5.7 Βιοποικιλότητα και Διατήρηση
6. Κοινή Αγροτική Πολιτική

Προσοχή – το κείμενο αυτό έχει συνταχθεί εν είδει συνοπτικής γενικής επισκόπησης της ευρωπαϊκής νομοθεσίας όπως αυτή μπορεί να εφαρμοστεί στα ακίνητα. Στόχο έχει να βοηθήσει γενικά τους εκτιμητές μόνο στα επαγγελματικά τους καθήκοντα, σε κανέναν άλλο ρόλο, συμπεριλαμβανομένης της ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας, και βασίζεται στην κατανόηση της νομοθεσίας όπως αυτή ίσχυε τον Ιανουάριο 2012.

Δεν μπορεί να είναι διεξοδική ή να επιμένει σε ειδικούς τομείς. Ο εκτιμητής πρέπει να αναζητήσει περαιτέρω ειδικές και αναλυτικές πληροφορίες όταν προκύπτει ένα ειδικό θέμα που σχετίζεται με την εκτίμηση.

Ειδικότερα, είναι μια επισκόπηση της Ευρωπαϊκής Νομοθεσίας, κυρίως ανά Οδηγία, γεγονός που σημαίνει ότι τα κράτη μέλη γενικά έχουν χρησιμοποιήσει τη δική τους νομοθεσία για την εφαρμογή των Οδηγιών. Κατά συνέπεια, είναι πιθανόν να υπάρχουν τοπικά χαρακτηριστικά που αποδίδονται στην εκάστοτε έννοια καθώς και αλληλεπιδράσεις με άλλη εγχώρια νομοθεσία.

1. Γενική εισαγωγή

1.1 Η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) έχει ολοένα και μεγαλύτερη επιρροή στη χρήση, τη διαχείριση, τις αντίστοιχες δαπάνες και τις δυνατότητες αξιοποίησης των ακινήτων και επομένως στην αξία τους. Σε ορισμένες περιπτώσεις, περιλαμβάνει ειδικές διατάξεις για την εκτίμηση αυτής της αξίας.

1.2 Αν και οι ιδρυτικές συνθήκες της ΕΕ δεν ασχολούνται με τη νομοθεσία περί ακινήτων ή κατοχής γης -μια ευαίσθητη περιοχή που αφήνεται στη διακριτική ευχέρεια των κρατών μελών- οι γενικές οικονομικές διατάξεις τους επηρεάζουν τα ακίνητα. Όμως, ήδη από ένα σχετικά πρώιμο στάδιο, η Νομοθεσία της ΕΕ για τα λογιστικά των εταιρειών σχετιζόταν με την εκτίμηση των παγίων στοιχείων για τους χρηματοοικονομικούς λογαριασμούς εταιρειών. Αυτό αναπτύχθηκε περαιτέρω για τους δανειοδοτικούς οργανισμούς χάρη στις διαδοχικές Οδηγίες Κεφαλαιακών Απαιτήσεων.

1.3 Αντιστοίχως, αν και τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία δεν είναι «κινητά» δεν αποτελούν αντικείμενο της Ευρωπαϊκής Νομοθεσίας που διασφαλίζει την ελεύθερη διακίνηση εμπορευμάτων εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η Συνθήκη για την Ευρωπαϊκή Ένωση και η νομοθεσία πράγματι διασφαλίζουν την ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίων και επομένως τη δυνατότητα αγοράς και πώλησης ακινήτων οπουδήποτε εντός της ΕΕ.

1.4 Επίσης, αν και δεν καλύπτεται η οικιστική πολιτική, η ΕΕ δραστηριοποιείται ενεργά στη θέσπιση νομοθεσίας σε ολοένα και περισσότερους τομείς πολιτικής που επηρεάζουν τις κτηματαγορές και τα συναφή επαγγέλματα. Σε αυτούς περιλαμβάνονται η ενεργειακή απόδοση, η προστασία του περιβάλλοντος, η αποφυγή διακρίσεων από τους ιδιοκτήτες, οι καταχρηστικές ρήτρες συμβολαίων, η ρύθμιση του λιανεμπορίου, συμπεριλαμβανομένης της ανάπτυξης εμπορικών κέντρων, η ασφάλεια στους χώρους εργασίας, τα κατασκευαστικά προϊόντα, τα κατασκευαστικά καρτέλ, οι κρατικές ενισχύσεις σε εταιρείες κοινωνικής κατοικίας που ανταγωνίζονται για προσέλκυση μισθωτών μέσω εισοδήματος, τα ενυπόθηκα δάνεια, οι κεφαλαιακές απαιτήσεις για ενυπόθηκο δανεισμό, η μεταρρύθμιση της χρηματαγοράς, οι μειωμένοι συντελεστές ΦΠΑ για την ανακαίνιση και επισκευή κατοικιών, καθώς και ο έλεγχος εσόδων από

παράνομες δραστηριότητες. Ορισμένοι από τους παραπάνω τομείς εξετάζονται στο κεφάλαιο αυτό.

1.5 Αν και η φορολόγηση εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια των κρατών μελών, οι ευρωπαϊκές Οδηγίες θεσπίζουν ένα κοινό πλαίσιο για τον Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, ο οποίος έχει ένα συγκεκριμένο καθεστώς για δικαιώματα σε ακίνητα, με βάση την εξαίρεσή τους και τη δυνατότητα απαλλαγής από αυτόν. Το γεγονός αυτό επηρεάζει τις συναλλαγές και έχει επιπτώσεις σε όσους δεν δικαιούνται πλήρους επιστροφής του ΦΠΑ.

1.6 Οι ευρωπαϊκοί κανόνες για τις Κρατικές Ενισχύσεις ολοένα και περισσότερο ρυθμίζουν τις δραστηριότητες των δημόσιων φορέων σε όλους τους τομείς, ώστε να περιορίζονται οι στρεβλώσεις της αγοράς. Σε αυτούς περιλαμβάνονται και κανόνες για την εκτίμηση των ακινήτων.

1.7 Τα τελευταία τριάντα χρόνια, αναπτύχθηκαν εντυπωσιακά δύο συγκεκριμένοι τομείς της ευρωπαϊκής πολιτικής που επηρεάζουν τα ακίνητα, και συγκεκριμένα:

- το πρόγραμμα της Εσωτερικής Αγοράς και
- η περιβαλλοντική πολιτική.

Καθ' όλη αυτή την περίοδο, η Κοινή Αγροτική Πολιτική επηρέασε τα αγροτικά ακίνητα.

1.8 Το πρόγραμμα της Εσωτερικής Αγοράς για την ελεύθερη διακίνηση εμπορευμάτων και υπηρεσιών, εργαζομένων και κεφαλαίων σε όλο τον Ευρωπαϊκό Οικονομικό Χώρο (ο ΕΟΧ, δηλαδή η ΕΕ με την Ισλανδία, το Λιχτενστάιν και τη Νορβηγία). Τη σχετική νομοθεσία επιβλέπει το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) και οι υποθέσεις που έχουν κριθεί καταδεικνύουν πώς το πρόγραμμα αυτό μπορεί να προκαλέσει αλλαγές σε τομείς πολιτικής που φαινομενικά δεν εμπίπτουν στην επίσημη αρμοδιότητα της ΕΕ, όπως για παράδειγμα η υπόθεση *Jäger* (C-256/06 [2008]) η οποία οδήγησε σε αλλαγές στην αντιμετώπιση των ακινήτων για λόγους φορολόγησης τόσο στη Γερμανία όσο και στο Ηνωμένο Βασίλειο, και έτσι η εθνική φορολογική νομοθεσία δεν αποτελεί πλέον εμπόδιο στην ελεύθερη κυκλοφορία κεφαλαίου.

1.9 Η Συνθήκη της Ρώμης ήδη από την αρχή είχε στόχο την προώθηση μιας ενιαίας αγοράς αγαθών και υπηρεσιών, εργαζομένων και κεφαλαίων. Αυτό κρύβεται πίσω από τη νομοθετική έμφαση που δίνεται στην εναρμόνιση των προτύπων και των κανόνων, ώστε να επιτραπεί ο θεμιτός ανταγωνισμός που θα στρεβλώνεται λιγότερο από τις εθνικές δράσεις.

1.10 Η έννοια αναπτύχθηκε πλήρως στο πλαίσιο του προγράμματος της Εσωτερικής Αγοράς και δυνάμει της Ενιαίας Ευρωπαϊκής Πράξης του 1987 που έδωσε μια δυνατή ώθηση στο ενδοκοινοτικό εμπόριο και επέτρεψε τη δημιουργία νέων οικονομικών μοντέλων που ξεπέρασαν τα εθνικά σύνορα.

1.11 Η ουσιαστική δημιουργία της Ενιαίας Αγοράς (σήμερα καλείται Εσωτερική

Αγορά) επηρέασε τις κτηματαγορές, τόσο σε ό,τι αφορά τη ζήτηση ακινήτων όσο και τη διαθεσιμότητα χρηματοδότησης για ακίνητα. Το γεγονός αυτό, στη συνέχεια, είχε επιπτώσεις σε θέματα που σχετίζονται με τις εκτιμήσεις. Το πνεύμα και οι κανόνες της επηρεάζουν επίσης τη νομοθεσία που αφορά τα ακίνητα.

1.12 Η ουσιαστική κατάργηση των συνόρων μεταξύ των κρατών μελών για την ελεύθερη κυκλοφορία των κεφαλαίων άλλαξε τα μοντέλα ζήτησης για όλα τα είδη ακινήτων, τόσο των εμπορικών όσο και των οικιστικών.

1.13 Οι διασυνοριακές επενδύσεις σε ακίνητα αυξήθηκαν κατακόρυφα από τα χαμηλά επίπεδα που βρίσκονταν στο μέσον της δεκαετίας του '90 και, ακόμα και μετά την οικονομική κρίση και τη συνεπαγόμενη γενική πτώση των επενδύσεων, διατηρήθηκαν στα επίπεδα των €36,2 δισ. ευρώ το 2010 (€21,4 δισ. ευρώ εντός της ΕΕ και €14,8 δισ. ευρώ εκτός της ΕΕ. Πηγή: DTZ Research). Ο τομέας των μεγάλων και συχνά εισηγμένων εταιρειών και εταιρειών ή επενδυτικών σχημάτων (funds) σε ακίνητα ήταν αρχικά περιορισμένος και εστίαζε σε προνομιούχα ακίνητα πρωτευουσών, ενώ στην συνέχεια διευρύνθηκε για να συμπεριλάβει και μικρότερες εταιρείες ακινήτων που επενδύουν και σε εξειδικευμένες αγορές.

1.14 Κατά την υλοποίηση της πολιτικής Εσωτερικής Αγοράς, η Οδηγία για τις Υπηρεσίες (Οδηγία 2006/123 σχετικά με τις υπηρεσίες στην εσωτερική αγορά) αποτέλεσε το επίσημο εργαλείο για το άνοιγμα της Ευρωπαϊκής αγοράς των υπηρεσιών. Αυτές περιλαμβάνουν και τις υπηρεσίες εκτίμησης, ώστε να μπορούν να παρέχονται και σε άλλα κράτη μέλη. Ωστόσο, το μεγαλύτερο μέρος του έργου της «διασυνοριακής» εκτίμησης παράγεται από τοπικούς εκτιμητές που διαθέτουν εξειδικευμένες γνώσεις για την εξυπηρέτηση ξένων επενδυτών, δηλαδή από την δραστηριότητα του ξένου επενδυτή δίδεται το διασυνοριακό στίγμα και όχι από τον εκτιμητή. Οι επενδυτές αυτοί, που συχνά δραστηριοποιούνται για πρώτη φορά σε μια μη οικεία αγορά, χρειάζονται ιδιαίτερα τους τοπικούς εκτιμητές που διαθέτουν προσόντα σύμφωνα με ένα αναγνωρισμένο ευρωπαϊκό πρότυπο. Έτσι, το σχήμα Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή (REV) της TEGoVA διαθέτει άμεσες πληροφορίες σε όσους έχουν ανάγκη εκτιμητικών υπηρεσιών σε άλλες χώρες ώστε να εντοπίσουν καταρτισμένους επαγγελματίες εκτιμητές που θα μπορούν να εκπονήσουν εκτιμήσεις στην άλλη χώρα.

1.15 Η ολοένα και μεγαλύτερη σημασία που δίνει η ΕΕ στην υλοποίηση **περιβαλλοντικής πολιτικής και αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής** επηρεάζει την πολιτική για την προστασία των πόρων, τα θέματα ενέργειας, υδάτων, ρύπανσης (συμπεριλαμβανομένου, για παράδειγμα, του αμιάντου) και βιοποικιλότητας. Πολλά από τα παραπάνω επηρεάζουν τα ακίνητα. Το υποκεφάλαιο 5 στη συνέχεια εξετάζει τα κυριότερα καθεστώτα που υπάρχουν και μπορεί να σχετίζονται με τα ακίνητα. Ωστόσο υπάρχουν και διατάξεις που ισχύουν σε μεμονωμένους τομείς και προκύπτουν από τον έλεγχο συγκεκριμένων χημικών ή ακόμα θέματα που αφορούν συγκεκριμένα

ακίνητα.

1.16 Αρχικά, αυτό προήλθε από την ανησυχία να διασφαλιστεί ένα ασφαλές περιβάλλον και ενισχύθηκε από συμβάντα όπως η έκθεση, το 1976, του πληθυσμού του Seveso και των γειτονικών οικισμών κοντά στο Μιλάνο, σε διοξίνες μετά από ένα ατύχημα σε χημικό εργοστάσιο. Οι ανησυχίες αυτές τεκμηριώθηκαν, για παράδειγμα, με τη νομοθεσία για το πόσιμο νερό. Σήμερα, ολοένα και περισσότερο ενισχύεται η πεποίθηση ότι τα ακίνητα δεν εγείρουν μόνο σημαντικά προβλήματα κατανάλωσης και αδυναμίας αντιμετώπισης των τομέων αυτών, αλλά δύνανται να προσφέρουν λύσεις σε ό,τι αφορά τη διαχείριση της γης, τον περιορισμό της κλιματικής αλλαγής και τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας.

1.17 Η πολιτική για την προστασία των ειδών της πανίδας και της χλωρίδας μπορεί να επηρεάσει τόσο την προοπτική αξιοποίησης όσο και το κόστος αυτής. Η ταξινόμηση της γης για την προστασία της φύσης και για την χορήγηση επιδοτήσεων επηρεάζει επίσης την εκτίμηση των αντίστοιχων ακινήτων.

1.18 Σχεδόν από τις απαρχές της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η **Κοινή Αγροτική Πολιτική** επηρέασε αρκετά τα αγροτικά ακίνητα. Αρχικά, η επιρροή αυτή ήταν έμμεση, μέσω της παρέμβασης στην αγορά για τα προϊόντα και τη στήριξη των τιμών, αλλά έκτοτε εξελίχθηκε τόσο σε πολιτική υποστήριξης που προσφέρεται ολοένα και περισσότερο μέσω καθορισμένης σχέσης και χρήσης συγκεκριμένων γαιών, όσο και σε πολιτική αγροτικής ανάπτυξης.

1.19 Σε όλο αυτό το διάστημα, οι επιπτώσεις της νομοθεσίας στα ακίνητα είναι γενικώς διττές:

- αφορούν τη δραστηριότητα σε μια περιοχή ή χώρο, δημιουργώντας ευκαιρίες ή επιβάλλοντας περιορισμούς ανάλογα με τη θέση, και
- αφορούν τα ακίνητα ή τις δραστηριότητες που συνδέονται στενά με την ιδιοκτησία, την κατοχή ή τη χρήση.

1.20 **Ο αναδυόμενος ρόλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην οικονομική πολιτική** μπορεί να ασκήσει μεγαλύτερη επιρροή στην αγορά ακινήτων. Το αναπτυσσόμενο πλαίσιο της Οικονομικής Διακυβέρνησης ΕΕ/Ευρωζώνης περιλαμβάνει διαδικασίες για τον συντονισμό των εθνικών οικονομικών και δημοσιονομικών πολιτικών, επηρεάζοντας έτσι το ευρύτερο μακροοικονομικό πλαίσιο. Ειδικότερα, οι προτάσεις της Επιτροπής περιλαμβάνουν την αύξηση της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας, κυρίως στα υψηλής αξίας ακίνητα, ώστε να μειωθεί η φορολογία των χαμηλότερων εισοδηματικών τάξεων. Τα μέτρα μπορεί να περιλαμβάνουν αλλαγή της φορολογίας κατοικιών από μια βάση ανά συναλλαγή σε μια περιοδική βάση καθώς και αναθεώρηση της δυνατότητας έκπτωσης φόρου στις καταβολές τόκων επί υποθηκών. Πολλά κράτη μέλη θεωρούν την αστάθεια στις αξίες των κατοικιών σημαντικό ζήτημα, ενώ μπορεί να επιβληθούν πρόστιμα στα κράτη της ευρωζώνης αν δεν επιλύσουν το ζήτημα.

Η Φύση της Ευρωπαϊκής Νομοθεσίας

1.21 Σημαντικό μέρος αυτού του κοινού πλαισίου και της αυξανόμενης επιρροής δεν είναι άμεσα εμφανές σε όσους δραστηριοποιούνται στις τοπικές αγορές τους.

1.22 Το μεγαλύτερο μέρος της εξεταζόμενης εδώ ευρωπαϊκής νομοθεσίας έχει θεσπιστεί με Οδηγίες που απαιτούν από τα κράτη μέλη να τις ενσωματώσουν στο εθνικό τους δίκαιο. Όταν ψηφιστεί μια Οδηγία τότε καθίσταται «δεσμευτική ως προς το αποτέλεσμα που πρέπει να επιτευχθεί» για τα κράτη μέλη. Η ισχύς αυτού καταδεικνύεται από την απόφαση του ΔΕΕ στην υπόθεση Επιτροπή κατά Ηνωμένου Βασιλείου (C-337/89 [1992]) που αποφάσισε ότι η συμμόρφωση με την Οδηγία “Για Το Πόσιμο Νερό” αποτελεί απόλυτη υποχρέωση, αφού η λήψη όλων των πρακτικών μέτρων δεν επαρκεί. Όταν μια Οδηγία υπαγορεύει ένα συγκεκριμένο αποτέλεσμα, όπως μια συγκεκριμένη ποιότητα νερού, το αποτέλεσμα αυτό πρέπει να επιτευχθεί (Επιτροπή κατά Ηνωμένου Βασιλείου C-56/90 [1993] σχετικά με την Οδηγία περί της ποιότητας υδάτων κολύμβησης). Κατά συνέπεια, το αποτέλεσμα μιας Οδηγίας εξαρτάται από τον τρόπο που αυτή έχει συνταχθεί. Το αν ένα κράτος μέλος έχει συμμορφωθεί με μια πιο γενική Οδηγία «πλαίσιο», η οποία δεν υπαγορεύει τόσο συγκεκριμένα αποτελέσματα, μπορεί να προσδιοριστεί ανάλογα με την προσέγγιση που έχει υιοθετηθεί (βλ. Επιτροπή κατά Ιταλικής Δημοκρατίας (C-365/97 [2003]) –υπόθεση της κοίτης του χειμάρρου SanRocco).

1.23 Επίσης, το ΔΕΕ αποφάσισε, στην υπόθεση Marleasing SA κατά La Comercial Internacional de Alimentación (C-106/89 [1991]), ότι η εθνική νομοθεσία πρέπει να ερμηνεύεται σύμφωνα με το σκοπό της οδηγίας:

«... εφαρμόζοντας το εθνικό δίκαιο, είτε πρόκειται για προγενέστερες είτε για μεταγενέστερες της οδηγίας διατάξεις, το εθνικό δικαστήριο, που καλείται να το ερμηνεύσει, οφείλει να πράξει τούτο κατά το μέτρο του δυνατού υπό το φως του κειμένου και του σκοπού της οδηγίας, ώστε να επιτευχθεί το αποτέλεσμα που επιδιώκεται από την τελευταία...»

1.24 Αν και οι Κανονισμοί της ΕΕ έχουν άμεση εφαρμογή στα κράτη μέλη, συνήθως καλύπτονται από την εθνική νομοθεσία. Ορισμένες φορές αυτό γίνεται με στόχο την πιο αποτελεσματική εφαρμογή τους, επιτρέποντας μεγαλύτερη λειτουργικότητα.

1.25 Σε ορισμένες περιπτώσεις, οι ευρωπαϊκές απαιτήσεις θα αλληλεπιδρούν με άλλα υφιστάμενα εθνικά καθεστώτα ή θα εφαρμόζονται παράλληλα με άλλα εθνικά μέτρα.

1.26 Αν και μεγάλο μέρος της ευρωπαϊκής νομοθεσίας εφαρμόζεται μέσω της εθνικής νομοθεσίας, αυτό δεν μειώνει τη σημαντική θέση που κατέχει η ΕΕ ως πηγή πολλών θεμάτων που επηρεάζουν την εκτίμηση της ακίνητης περιουσίας. Ο ρόλος αυτός, που έχει αυξηθεί και φαίνεται ότι θα ενισχυθεί ακόμα περισσότερο, πρέπει να γίνεται αντιληπτός με μεγάλη σαφήνεια.

1.27 Όταν μια ευρωπαϊκή Οδηγία ή Κανονισμός σχετίζεται με την εκτίμηση ενός ακινήτου, ο εκτιμητής θα χρειαστεί να ανατρέξει και να κατανοήσει τις κατάλληλες εθνικές ή τοπικές σχετικές διατάξεις που εφαρμόζουν την υποκείμενη Ευρωπαϊκή Νομοθεσία. Λόγω του εύρους και της κλίμακας της Ευρωπαϊκής Νομοθεσίας, η ανασκόπηση αυτή των Οδηγιών και Κανονισμών που επηρεάζουν την εκτίμηση συγκεκριμένων ακινήτων δεν μπορεί να είναι διεξοδική, αλλά περιγράφει τους βασικούς τομείς που συχνότερα απαντώνται.

2. Η Εσωτερική Αγορά της ΕΕ

A. Εσωτερική Αγορά - Διατάξεις για την Εκτίμηση Ακινήτων

A.1 Εκτίμηση Παγίων Στοιχείων για Λογιστικούς Σκοπούς

2.1 Οι απαιτήσεις της ευρωπαϊκής νομοθεσίας για την εκτίμηση παγίων στοιχείων για την αναφορά τους στους εταιρικούς λογαριασμούς έχουν αναφερθεί στο 1ο Μέρος και συγκεκριμένα στην ΕΕΕ1.

2.2 Η Οδηγία 78/660 για τους ετήσιους λογαριασμούς των εισηγμένων εταιρειών (αλλά όχι των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και των ασφαλιστικών εταιρειών) περιγράφει τις βασικές απαιτήσεις για την αναγνώριση των παγίων στοιχείων. Αρχικά αυτά έπρεπε να εκτιμώνται με βάση το κόστος αγοράς ή ανάπτυξής τους. Ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει τη μέθοδο που χρησιμοποίησε. Τυχόν διαφορετική προσέγγιση που απαιτείται από την εθνική νομοθεσία πρέπει επίσης να αναφέρεται.

2.3 Η προσέγγιση αυτή:

- ελεγκτάθηκε στους ενοποιημένους λογαριασμούς, σύμφωνα με την Οδηγία 83/349,
- εφαρμόστηκε στις τράπεζες και άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, σύμφωνα με την Οδηγία 86/635,
- εφαρμόστηκε στις ασφαλιστικές επιχειρήσεις σύμφωνα με την Οδηγία 91/674.

2.4 Στην περίπτωση των ασφαλιστικών επιχειρήσεων, σύμφωνα με την Οδηγία 91/674 η τρέχουσα αξία μπορούσε να εκτιμηθεί με βάση την «αγοραία αξία» η οποία ορίζεται ως:

«...η τιμή στην οποία η γη και τα κτήρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτικό συμφωνητικό ανάμεσα σε έναν πρόθυμο πωλητή και έναν αγοραστή μη συνδεδεμένο με προσωπική σχέση προς αυτόν κατά την ημέρα της εκτίμησης, υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο διατίθεται σε δημόσια προφορά, ότι οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά επιτρέπουν κανονική εκποίηση και ότι ο διαθέσιμος χρόνος για τις διαπραγματεύσεις είναι ανάλογος προς τη φύση του ακινήτου.» Το θέμα αυτό έχει συζητηθεί στο ΕΕΠ1, παρ. 4.3 παραπάνω.

2.5 Έκτοτε οι οδηγίες αυτές έχουν τροποποιηθεί αρκετές φορές (βλ. την ακόλουθη παράγραφο Νομοθεσία), με τις πιο σημαντικές να είναι οι εξής:

- Οδηγία 2001/65 για τις εισηγμένες εταιρείες και τράπεζες που επιτρέπει να γίνονται εκτιμήσεις στην «εύλογη αξία»,
- Κανονισμός 2909/2000 που προβλέπει τη λογιστική διαχείριση των μη χρηματοπιστωτικών παγίων στοιχείων :
«Η αγοραία αξία αντιστοιχεί στην τιμή που θα ήταν διατεθειμένος να καταβάλει ένας ενδιαφερόμενος για ένα πάγιο, λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση του και το σημείο στο οποίο βρίσκεται, υπό την προϋπόθεση ότι το πάγιο θα συνεχίσει να χρησιμοποιείται.»
- Κανονισμοί 1606/2002 και 1725/2003 που προβλέπουν ότι από το 2005 όλοι οι ενοποιημένοι λογαριασμοί των εισηγμένων εταιρειών πρέπει να καταρτίζονται σύμφωνα με διεθνή λογιστικά πρότυπα. Αυτά δεν είναι μόνο τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ), αλλά και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς & Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) καθώς και οι Ερμηνείες τους.
- Οδηγία 2003/51 η οποία τροποποίησε τις τέσσερις παραπάνω βασικές Οδηγίες και επέτρεψε να καταστεί γενικώς η «εύλογη αξία» βάση εκτίμησης.

2.6 Η έννοια της «εύλογης αξίας» εξετάζεται στο ΕΕΠ2. Η σημασία της για τους λογιστές μπορεί να είναι διαφορετική από αυτή που γνωρίζουν οι εκτιμητές.

Νομοθεσία

Τέταρτη Οδηγία 78/660 για τους ετήσιους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών
Εβδομη Οδηγία 83/349 για τους ενοποιημένους λογαριασμούς

- Οι παραπάνω Οδηγίες έχουν τροποποιηθεί από τις Οδηγίες:
 - Οδηγία 90/604 για τις εξαιρέσεις υπέρ των μικρών και μεσαίων εταιρειών καθώς και τη δημοσίευση των λογαριασμών σε ECU,
 - Οδηγία 90/605 για την επέκταση των τύπων εταιρειών,
 - Οδηγία 2006/43 για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και ενοποιημένων λογαριασμών, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2008/30.
 - Οδηγία 86/635 για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των τραπεζών και λοιπών άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.
- *Τροποποιημένη από τη Σύσταση 2000/408 της Επιτροπής για τη δημοσίευση πληροφοριών σχετικά με χρηματοοικονομικά και άλλα μέσα*

Οδηγία 2001/65 για την τροποποίηση των Οδηγιών 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ και 86/335/ΕΟΚ όσον αφορά τους κανόνες αποτίμησης για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών καθώς και τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.

Οδηγία 91/674 για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων.

Οδηγία 2003/51 για την τροποποίηση των Οδηγιών 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ, 86/635/ΕΟΚ και 91/674/ΕΟΚ σχετικά με τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς

εταιρειών ορισμένων μορφών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ασφαλιστικών επιχειρήσεων.

Κανονισμός 2000/2909 για τη λογιστική διαχείριση των μη χρηματοπιστωτικών ακινήτων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων

Κανονισμός 2002/1606 για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων

Κανονισμός 2003/1725 για την υιοθέτηση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό 1606/2002

A.2 Εκτίμηση Ακινήτων για Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα

Πιστωτικά Ιδρύματα

2.7 Οι διεθνείς συνθήκες της Βασιλείας αποσκοπούν στην επιβολή ενός συνετού πλαισίου τραπεζικού συστήματος που απαιτεί από τα δανειοδοτικά ιδρύματα να διαθέτουν κεφάλαιο και να ορίζουν πώς αυτό θα υπολογίζεται. Το απαιτούμενο ποσό εκτιμάται με έναν συντελεστή για κάθε κατηγορία διαθέσιμων κεφαλαίων, ανάλογα με τη φύση τους. Έτσι, γίνεται ειδική πρόβλεψη σχετικά με τον καθορισμό των αξιών των ακινήτων που έχουν χρησιμοποιηθεί ως εξασφάλιση δανείων.

2.8 Η ΕΕ έχει επίσης αντιμετωπίσει τα θέματα αυτά με τις διαδοχικές Οδηγίες Κεφαλαιακών Απαιτήσεων, και πιο πρόσφατα με την Οδηγία 2006/48, όπως αυτή τροποποιήθηκε (και αναδιατυπώνεται σήμερα). Τα θέματα αυτά εξετάστηκαν στο ΕΕΠ1, παρ. 4.2 στο 1ο Μέρος του παρόντος.

2.9 Ρυθμίζει τα πιστωτικά ιδρύματα και επομένως παρέχει ένα πλαίσιο για τη λειτουργία τους στην εσωτερική αγορά. Εφαρμόζει τις απαιτήσεις των συνθηκών της Βασιλείας. Δεδομένης της σημασίας που δίνει στην εκτίμηση παγίων στοιχείων:

- παρέχει τους ορισμούς της «αγοραίας αξίας» που παρουσιάστηκαν στο ΕΕΠ1, παρ. 4.2.1 και της «αξίας ενυπόθηκου δανεισμού» που δίνεται στο ΕΕΠ2, παρ. 7, στο 1ο Μέρος.
- ορίζει τον «ανεξάρτητο εκτιμητή» - βλ. ΕΕΠ3, παρ. 5.3.5, 1ο Μέρος.

2.10 Για ορισμένες δραστηριότητες, χρήσιμο εργαλείο για τους εκτιμητές μπορεί να αποδειχθεί το Δελτίο «Αξιολόγηση Παγίων Στοιχείων και Αγοράς» της TEGoVA (βλ. 3ο Μέρος).

Νομοθεσία

Οδηγία 2006/48/ΕΚ σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων

Τροποποιήθηκε από τις Οδηγίες 2007/18/ΕΚ, 2007/44/ΕΚ, 2007/64/ΕΚ και 2008/24/ΕΚ

Οδηγία 2006/49 για την επάρκεια των ιδίων κεφαλαίων των επιχειρήσεων επενδύσεων και των πιστωτικών ιδρυμάτων

Άλλα ιδρύματα

2.11 Η νέα Οδηγία σχετικά με τα κεφάλαια εναλλακτικών επενδύσεων (Alternative Investment Funds Directive) εισάγει κανόνες για την εκτίμηση των ακινήτων που κατέχουν τα αντισταθμιστικά αμοιβαία κεφάλαια υψηλού κινδύνου (hedge funds) (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών διαχείρισης ακινήτων) και άλλα παρόμοια ιδρύματα. Αυτά εκτιμώνται με βάση την καθαρή αξία παγίου (net asset value basis) που εξετάστηκε στην ΕΕΕ7, στο 1ο Μέρος.

Νομοθεσία

Οδηγία 2011/61 σχετικά με τα κεφάλαια εναλλακτικών επενδύσεων

A.3 Εκτίμηση Ακινήτων για τους Κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων

2.12 Η πολιτική της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει στόχο την προώθηση μιας ανοιχτής εσωτερικής αγοράς. Για τον σκοπό αυτόν, προσπάθησε να ρυθμίσει τον βαθμό στον οποίον οι κυβερνήσεις και οι δημόσιες υπηρεσίες μπορούν να χρησιμοποιήσουν τις επιδοτήσεις, τόσο άμεσα όσο και έμμεσα, ως εργαλείο προστατευτισμού, στρεβλώνοντας την ελεύθερη λειτουργία της αγοράς αυτής. Οι κανόνες κρατικών ενισχύσεων αποτέλεσαν σημαντικό μέρος της πολιτικής αυτής, παρέχοντας ένα νομικό πλαίσιο στο οποίο τέτοιες ενέργειες ρυθμίζονται, εγκρίνονται ή απαγορεύονται στα κράτη μέλη. Οι κανόνες, που ισχύουν σε όλο τον ΕΟΧ χρησιμοποιήθηκαν για τη ρύθμιση της εκτίμησης των ακινήτων, των μεθόδων διάθεσης των ακινήτων και της διαχείρισης της κρατικής ή επιδοτούμενης περιουσίας.

2.13 Κρατικές επιδοτήσεις για κοινωνικές κατοικίες—Το τελευταίο αυτό θέμα υπογραμμίζεται στην παρέμβαση της Επιτροπής τόσο στην Ολλανδία όσο και τη Σουηδία για τον περιορισμό της δυνατότητας των παρόχων κοινωνικών ή δημοτικών κατοικιών να προσφέρουν μη χρησιμοποιούμενα ακίνητα που επιχορηγούνται από το δημόσιο για μίσθωση στην ελεύθερη αγορά και έτσι να ανταγωνίζονται αθέμιτα τον ιδιωτικό τομέα για εξεύρεση μισθωτών. Αυτό θεωρήθηκε ως χρήση κρατικών επιδοτήσεων για επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα.

2.14 Σύμφωνα με την Απόφαση της Επιτροπής της 14ης Ιουλίου 2005, το Ολλανδικό δημόσιο μπορεί να επιδοτεί μόνο οικιστικούς φορείς που φροντίζουν κοινωνικά μειονεκτούντα νοικοκυριά και, ως αποτέλεσμα, το Ολλανδικό δημόσιο όρισε ως όριο ανώτατο εισοδήματος το ποσό των €37.000 ευρώ για τα νοικοκυριά που δικαιούνται κοινωνικής κατοικίας. Επειδή οι Ολλανδικές οικιστικές εταιρείες χρησιμοποιούσαν επίσης τα πλεονάζοντα κεφάλαια κρατικών ενισχύσεων για επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα, η Επιτροπή αποφάσισε ότι τυχόν εμπορική εκμετάλλευση δραστηριοτήτων δημοσίων υπηρεσιών πρέπει να γίνεται σε συνθήκες αγοράς.

2.15 Στη Σουηδία, σύμφωνα με το σύστημα «ωφέλιμη αξία», τα μισθώματα στον ιδιωτικό τομέα ουσιαστικά ορίζονταν στα επίπεδα των συγκρίσιμων δημοτικών

διαμερισμάτων, αν και μόνο οι εταιρείες δημοτικής κατοικίας λάμβαναν κρατικές ενισχύσεις και ανταγωνίζονταν τον ιδιωτικό τομέα για τους ίδιους μισθωτές. Η άτυπη προσφυγή της Επιτροπής δυνάμει των Κανόνων Κρατικών Ενισχύσεων έθεσε τέλος στο σύστημα αυτό το 2011 (πηγή: Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Ακινήτων)

2.16 Εκτίμηση Δημόσιας Περιουσίας—Οι ευρωπαϊκοί κανόνες κρατικών ενισχύσεων προβλέπουν επίσης μια βάση επί της οποίας εκτιμάται η δημόσια περιουσία προς διάθεση, ώστε να μην προκύπτει κανένα θέμα κρατικών ενισχύσεων όταν πωλείται σε μικρότερη αξία ή σε ευνοούμενους αγοραστής. Οι κανόνες αυτοί εξετάστηκαν στο ΕΕΠ1, παρ. 4.3 και στο υποκεφάλαιο 5 του 1ου Μέρους.

2.17 Οι κανόνες χρησιμοποιούν τον ίδιο ορισμό της «Αγοραίας Αξίας» με αυτόν της Οδηγίας 91/674 (αφορά και τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις):

«...νοείται η τιμή στην οποία η γη και τα κτήρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτικό συμφωνητικό ανάμεσα σε έναν πρόθυμο πωλητή και αγοραστή μη συνδεδέμενο με προσωπική σχέση προς αυτόν κατά την ημέρα της εκτίμησης, υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο αυτό διατίθεται σε δημόσια προφορά, ότι οι συνθήκες που επικρατούν στην αγορά επιτρέπουν κανονική εκποίηση και ότι ο διαθέσιμος χρόνος για τις διαπραγματεύσεις είναι ανάλογος προς τη φύση του ακινήτου.»

2.18 Προσδιορίζουν τα προσόντα ενός εκτιμητή για τον σκοπό αυτόν – βλ. ΕΕΠ3, παρ. 4.2 και 5.3.6 στο 1ο Μέρος.

Νομοθεσία

Ανακοίνωση της Επιτροπής 97/C 209/03 σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτηρίων από τις δημόσιες αρχές.

B. Εσωτερική Αγορά – Φορολογική Νομοθεσία

B.1 Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και Ακίνητη Περιουσία

2.19 Ο ΦΠΑ, φόρος επί της αξίας που προστίθεται κατά την πώληση αγαθών και παροχή υπηρεσιών, αποτελεί βασική πτυχή της λειτουργίας της ΕΕ και η υιοθέτησή του είναι σημαντικό στοιχείο της ενταξιακής διαδικασίας νέων κρατών μελών. Πρόκειται για φόρο που προκαθορίζεται σε εθνική βάση από τα κράτη μέλη για τον οποίο η ΕΕ ρητά παρέχει ένα κοινό πλαίσιο, αν και δεν λειτουργεί ως φόρος ευρωπαϊκού επιπέδου. Το εν λόγω πλαίσιο της ευρωπαϊκής νομοθεσίας παρέχει μια κοινή υποκείμενη δομή για τον τρόπο επιβολής του ΦΠΑ, των απαλλαγών και των συντελεστών του, αν και οι λεπτομέρειες εφαρμογής του εντός του πλαισίου αυτού ποικίλουν στα διάφορα κράτη μέλη. Οι διαφορές για τον ΦΠΑ τελικά παραπέμπονται στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, οι αποφάσεις του οποίου (μαζί με τις Οδηγίες και τους Κανονισμούς) διέπουν τις ενέργειες των κρατών μελών.

2.20 Η ακίνητη περιουσία, συνήθως, αποτελεί το δεύτερο ή τρίτο υψηλότερο κόστος μιας επιχείρησης. Η αγορά ή πώληση ενός ακινήτου μπορεί να αποτελέσει τη μεγαλύτερη συναλλαγή μιας επιχείρησης. Ενώ οι μισθοί και η χρηματοδότηση δεν υπόκεινται σε ΦΠΑ, όταν επιβάλλεται ΦΠΑ σε μια συναλλαγή για ένα ακίνητο, αυτό μπορεί να αποτελέσει σημαντικό παράγοντα που θα την επηρεάσει με διάφορους τρόπους:

- αν και οι περισσότερες επιχειρήσεις μπορούν να ανακτήσουν πλήρως τον ΦΠΑ επί αναγνωριζόμενων εισροών, αυτός δεν παύει να αποτελεί μία μορφή πίεσης στις ταμειακές ροές,
- όταν ένα συμβαλλόμενο μέρος που συμμετέχει σε μια συναλλαγή δεν είναι υπόκειται σε ΦΠΑ, τότε δεν μπορεί να τον ανακτήσει από τις εισροές του. Εκτός από τους καταναλωτές, αυτό αποτελεί και ανασταλτικό παράγοντα για τις χρηματοοικονομικές και άλλες επιχειρήσεις των οποίων οι εκροές δεν εμπίπτουν σε ΦΠΑ,
- πρόκειται για έναν περίπλοκο τομέα της νομοθεσίας με μεγάλο όγκο νομολογίας, γεγονός που απαιτεί να γίνει κατανοητός ο τρόπος με τον οποίον επηρεάζει ο ΦΠΑ κάθε συναλλαγή. Εξαιτίας του όγκου της νομολογίας, το παραπάνω δεν είναι πάντα εφικτό, γεγονός που, σε ορισμένες περιπτώσεις, αυξάνει την αβεβαιότητα και τους πιθανούς κινδύνους.

2.21 Ο ΦΠΑ θεσπίστηκε για πρώτη φορά με Οδηγία το 1967 (Οδηγία 67/227). Η ισχύουσα ευρωπαϊκή νομοθεσία είναι η Έβδομη Οδηγία ΦΠΑ - Οδηγία 2006/112, αν και πολλές υποθέσεις του ΔΕΚ που αναφέρονται εδώ έχουν κριθεί με βάση την προηγούμενη της Έκτης Οδηγία ΦΠΑ – Οδηγία 77/388.

2.22 Η Οδηγία περιλαμβάνει συγκεκριμένες διατάξεις για τον προσδιορισμό της αξίας όπου αυτό απαιτείται (βλ. ΕΕΠ1, παρ. 4.4, 1ο Μέρος του παρόντος).

2.23 Η Οδηγία ΦΠΑ προβλέπει ειδικές διατάξεις όσον αφορά τα ακίνητα, μέσω απαλλαγών και μειωμένων συντελεστών.

2.24 Απαλλαγές–Η απαλλαγή των πωλήσεων, μισθώσεων και άλλων αντίστοιχων συναλλαγών ακινήτων από τον ΦΠΑ προβλέπεται στο Άρθρο 135(1) στις ακόλουθες παραγράφους:

- «(ι) πώληση κτηρίων ή τμημάτων κτηρίων και της αντίστοιχης γης, εκτός αυτών που προβλέπονται στο άρθρο 12, παράγραφος 1, στοιχείο α),
- (ια) την πώληση κενών γηπέδων, εκτός των γηπέδων που καθορίζονται στο άρθρο 12, παράγραφος 1, στοιχείο β)
- (ιβ) τις πάσης φύσεως μισθώσεις (letting or leasing) ακινήτων.»

Αντίστοιχη διάταξη της Έκτης Οδηγίας ήταν το Άρθρο 13(B). Αν και οι αναφορές στο Άρθρο 12 εξαιρούν τα νέα κτήρια από την απαλλαγή (καθιστώντας τα φορολογητέα), το Άρθρο 371 παρέχει ένα «μεταβατικό» δικαίωμα στα κράτη μέλη να διατηρήσουν

προς το παρόν την απαλλαγή από τον ΦΠΑ των νέων κτηρίων και των οικοπέδων, ενώ το Άρθρο 370 επιτρέπει τη διατήρηση της φορολόγησης άλλων κτηρίων – θέση που υποστήριξε το ΔΕΚ στην υπόθεση *NorburyDevelopmentsLtd (C-136/97)*.

2.25 Δυνάμει του Άρθρου 137 οι απαλλαγές που ορίζονται στο Άρθρο 135(1)(i) ως (ια) μπορούν να αρθούν αν τα κράτη μέλη το προβλέπουν και τότε ο φορολογούμενος προβαίνει στην απαραίτητη επιλογή. Όταν η απαλλαγή αυτή αίρεται, ο ΦΠΑ επιβάλλεται στην συναλλαγή ακινήτων με πώληση, μίσθωση ή ανάλογες συναλλαγές, συμπεριλαμβανομένης της διακοπής και διάθεσης μισθώσεων. Όταν μια επιχείρηση έχει συναλλαγές τόσο που υπάγονται όσο και που απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ, τότε εμπίπτει στους κανόνες μερικής απαλλαγής για τον υπολογισμό του ΦΠΑ που μπορεί να ανακτήσει από τις εισροές της.

2.26 Σε ορισμένες περιπτώσεις σχετικά με τα ακίνητα είναι δύσκολο να αξιολογηθεί αν η συναλλαγή αφορά μία πώληση ή αυτοτελείς πωλήσεις με πιθανή διαφορετική αντιμετώπιση από πλευράς ΦΠΑ. Το ΔΕΚ προχώρησε σε ελέγχους αναφορικά με αυτό στην υπόθεση *CardProtectionPlan (C-349/96 [1999])*:

Υπάρχει παροχή που αποτελείται από μία μόνον υπηρεσία που σε οικονομικό επίπεδο επιμερίζεται τεχνητά;

- Είναι η ενιαία πώληση το χαρακτηριστικό στοιχείο μιας συναλλαγής;
- Μήπως ορισμένα στοιχεία είναι παρεπόμενα του κύριου σκοπού της παροχής; Θα είναι παρεπόμενα αν δεν αποτελούν ξεχωριστό σκοπό για τον πελάτη, αλλά μέσο για να απολαύσει υπό καλύτερες συνθήκες την παρεχόμενη υπηρεσία.
- Όταν υπάρχει ενιαία παροχή που αφορά γη και η γη κυριαρχεί, τότε η όλη συναλλαγή μπορεί να απαλλάσσεται, αλλά αν η πώληση ή μίσθωση της γης βρεθεί, από τους ελέγχους αυτούς, να είναι παρεπόμενη μιας φορολογητέας συναλλαγής, τότε μπορεί να αντιμετωπιστεί σύμφωνα με το καθεστώς ΦΠΑ της εν λόγω συναλλαγής.

2.27 Μειωμένοι συντελεστές για εργασίες σε ακίνητα – Η Οδηγία 2009/47/ΕΚ τροποποίησε την Έκτη Οδηγία ΦΠΑ ώστε τα κράτη μέλη να έχουν την ελευθερία να υιοθετήσουν μειωμένους συντελεστές ΦΠΑ (ύψους ως και 5%) για μικρό αριθμό περιπτώσεων, συμπεριλαμβανομένης της «ανακαίνισης και επισκευής ιδιωτικών ακινήτων, εξαιρουμένων των υλικών που αποτελούν σημαντικό μέρος της αξίας της υπηρεσίας» (Άρθρο 106 και Παράρτημα IV (2) της Έβδομης Οδηγίας).

2.28 Πρόκειται για επιλογή που κάθε κράτος μέλος είναι ελεύθερο να κάνει ή όχι. Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν τον συντελεστή που ισχύει στο κράτος όπου κάνουν την εκτίμηση.

2.29 Εξαίρεση στη συνήθη διάρθρωση της Έκτης Οδηγίας αποτελεί το Άρθρο 110 που επιτρέπει στα κράτη μέλη να διατηρούν τις απαλλαγές ή τους μειωμένους συντελεστές που ίσχυαν την 1η Ιανουαρίου 1991. Τουλάχιστον σε ορισμένα κράτη μέλη,

αυτοί αφορούν ιδιοκτησίες ή εργασίες επί ακινήτων, ενώ η Οδηγία θεσπίζει και έναν περιορισμένο αριθμό ειδικών εθνικών εξαιρέσεων.

2.30 Εκτίμηση ακινήτων και ΦΠΑ—Ο εκτιμητής πρέπει να κατανοεί ή να αναζητήσει οδηγίες σχετικά με το καθεστώς ΦΠΑ του ακινήτου το οποίο εκτιμά, όταν αυτό απαιτείται. Απαλλάσσεται ή μήπως έχει αρθεί η απαλλαγή; Αν υπόκειται στον φόρο, ποιος συντελεστής ΦΠΑ ισχύει για τις συναλλαγές; Λόγω των υψηλών συντελεστών ΦΠΑ που ισχύουν στις διάφορες χώρες, η αδυναμία εντοπισμού των επιπτώσεων του ΦΠΑ, κυρίως σε αγορές όπου ορισμένοι αγοραστές δεν μπορούν να τον ανακτήσουν πλήρως ή καθόλου, μπορεί να είναι επιβλαβής για την εκτίμηση.

ΦΠΑ και Συναλλαγές Γης και Κτηρίων

2.31 Μια συναλλαγή συνήθως περιλαμβάνει σαφή διάθεση, αλλά το Άρθρο 15(2) επιτρέπει επίσης στα κράτη μέλη να αντιμετωπίζουν τα ακόλουθα ως προσφορές αγαθών:

- (a) «Ορισμένα δικαιώματα σε ακίνητα,
- (b) Εμπράγματα δικαιώματα τα οποία παρέχουν στον δικαιούχο δικαίωμα χρήσης σε ακίνητα,
- (c) τα μερίδια και τις μετοχές, η κατοχή των οποίων εξασφαλίζει νομικά ή πραγματικά, την περιέλευση κατά κυριότητα ή κατ'επικαρπία, ακινήτου ή τμήματος ακινήτου.»

2.32 Έννοια του «γηπέδου» και των «κτηρίων» Υπάρχουν διαφορές μεταξύ των χωρών μελών αναφορικά με το αν τα κτήρια μπορούν να κατέχονται ανεξαρτήτως από τη γη κάτω από αυτά. Στο πλαίσιο αυτό, το «γήπεδο» δεν ορίζεται, αλλά φαίνεται ότι δεν περιλαμβάνει κτήρια, αφού αυτά αποτελούν αντικείμενο ξεχωριστής απαλλαγής. Ωστόσο, η απαλλαγή του Άρθρου 135(1)(ια) για την συναλλαγή κτηρίων περιλαμβάνει τη γη στη οποία βρίσκονται τα κτήρια αυτά. Το Άρθρο 12(2) ορίζει το «κτήριο» ως «κάθε κατασκευή που συνδέεται άρρηκτα με το έδαφος».

ΦΠΑ και μισθώσεις

2.33 Το Άρθρο 135(1)(ιβ) (πρώην 13(B)(b) της Έκτης Οδηγίας) απαιτεί από τα κράτη μέλη να απαλλάσσουν τις «πάσης φύσεως μισθώσεις (letting or leasing) ακινήτων» υπό τις προϋποθέσεις που αυτά θα ορίσουν. Επειδή αυτή είναι μια σημαντική διάκριση στη φορολογική αντιμετώπιση των ακινήτων, είχε ως αποτέλεσμα αρκετές υποθέσεις να παραπεμφθούν στο ΔΕΚ.

2.34 Τι είναι Μίσθωση για την ευρωπαϊκή νομοθεσία; Σε συμφωνία με την απόφαση *Marleasing*, οι αποφάσεις του ΔΕΚ καθιστούν σαφές ότι πρόκειται για έννοια που πρέπει να αναλυθεί σύμφωνα με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και όχι με τις διαφορετικές εθνικές νομοθεσίες περί ακίνητης περιουσίας των κρατών μελών. Αυτό είναι ιδιαίτερα

προβληματικό για έναν τόσο εξειδικευμένο τομέα όσο η νομοθεσία περί γης στα διάφορα κράτη μέλη.

2.35 Λίγο φως στην έννοια των «μισθώσεων (letting or leasing)» ρίχνουν οι τέσσερις εξαιρέσεις από το Άρθρο 135(1)(ιβ) που προβλέπονται στο Άρθρο 135(2):

- (a) Παροχή καταλύματος στο πλαίσιο του ξενοδοχειακού τομέα ή άλλων τομέων με παρεμφερή χαρακτήρα, περιλαμβανομένης της μίσθωσης κατασκηνώσεων διακοπών και γηπέδων διαρρυθμισμένων κατάλληλα για κατασκήνωση,
- (b) Μίσθωση χώρων για τη στάθμευση οχημάτων,
- (c) Μισθώσεις των μόνιμα εγκατεστημένων εργαλείων και μηχανημάτων, και
- (d) Μισθώσεις χρηματοθυρίδων.

Αυτές υπόκεινται σε ΦΠΑ. Αν και δεν μπορούν να επεκτείνουν την απαλλαγή, τα κράτη μέλη μπορούν να προσθέσουν περαιτέρω εξαιρέσεις, ακόμα και στον βαθμό που το ΔΕΚ ενέκρινε την ενέργεια της Ισπανίας να εντάξει όλες τις μισθώσεις στον φόρο, εκτός από τις κατοικίες (MiguelAmengualFarkatáJuanAmengualFar(C-12/98)). Επειδή οι εξαιρέσεις αυτές, λόγω του περιεχομένου τους, θα ενέπιπταν άλλως στη «μίσθωση ακινήτων», θεωρήθηκε ότι συμβάλλουν στην ερμηνεία της φράσης αυτής όπως συζητείται στη συνέχεια.

2.36 Το ΔΕΚ σημείωσε για την υπόθεση StichtingGoedWonen(C-326/99 [2001]) ότι οι αιτιολογικές σκέψεις της Έκτης Οδηγίας ανέφεραν τον σκοπό της ομοιόμορφης είσπραξης κοινοτικών πόρων σε όλα τα κράτη μέλη: «...οι απαλλαγές πρέπει να αντιστοιχούν σε αυτοτελείς έννοιες του κοινοτικού δικαίου». Οι προτάσεις του Γενικού Εισαγγελέα στην υπόθεση Maierhofer κατά FinanzAugsburg-Land(C-315/00 [2003]) ανέφεραν ότι αυτές οι απαλλαγές πρέπει να «έχουν τη δική τους σημασία που πρέπει, κατ' αρχήν, να είναι ανεξάρτητες των εννοιών αστικού δικαίου των μεμονωμένων κρατών μελών». Πιο συγκεκριμένα, είπε ότι «ο όρος που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της απαλλαγής στο Άρθρο 13B(β) πρέπει να αποκτήσει Κοινοτικό ορισμό».

2.37 Στην υπόθεση Breitsohl(C-400/98), το ΔΕΚ σχολίασε εν παρόδω τα εξής: «η έννοια της ... « γης » δεν είναι δυνατόν να οριστεί με παραπομπή στο εφαρμοστέο στην κύρια δίκη εθνικό δίκαιο, λαμβανομένου υπόψη του σκοπού της έκτης οδηγίας, η οποία αποσκοπεί να καθορίσει κατά τρόπο ομοιόμορφο και σύμφωνο με τους κοινοτικούς κανόνες τη φορολογική βάση του ΦΠΑ. Η έννοια αυτή, που συμβάλλει στον καθορισμό των προσώπων που τα κράτη μέλη μπορούν να θεωρήσουν υποκείμενα στον φόρο δυνάμει του άρθρου 4, παράγραφος 3, στοιχείο α, της Οδηγίας αυτής, πρέπει κατά συνέπεια να ερμηνεύεται κατά ομοιόμορφο τρόπο σε όλα τα κράτη μέλη.»

Η υπόθεση αυτή κατέληξε ότι η απαλλαγή ή επιλογή υπέρ της φορολόγησης εφαρμόζεται μαζί στη γη και τα κτήρια επ' αυτού και δεν πρέπει να αντιμετωπίζονται ξεχωριστά.

2.38 **Είναι τα ακίνητα «ακίνητα (immovable)»;** Στην υπόθεση Maierhofer προκατασκευασμένα κτήρια στηρίχθηκαν με κοχλίες σε βάση από σκυρόδεμα

τοποθετημένη πάνω στο έδαφος και στη συνέχεια μισθώθηκαν για να χρησιμοποιηθούν για την προσωρινή παραμονή ατόμων που είχαν ζητήσει πολιτικό άσυλο. Τα κτήρια αυτά μπορούσαν να αποσυναρμολογηθούν από οκτώ άτομα σε δέκα ημέρες και κατόπιν να επανασυναρμολογηθούν σε άλλο χώρο. Ο Γενικός Εισαγγελέας υποστήριξε ότι τα κτήρια αυτά είχαν στηριχθεί με ασφάλεια στο έδαφος. Η τελική απόφαση του ΔΕΚ αναφέρει ότι:

«Στο ... ερώτημα πρέπει επομένως να δοθεί η απάντηση ότι η μίσθωση κτηρίου που έχει κατασκευαστεί με προκατασκευασμένα στοιχεία, τα οποία έχουν συνδεθεί με το έδαφος κατά τρόπο ώστε ούτε να αποσυναρμολογούνται εύκολα ούτε να μετακινούνται εύκολα, αποτελεί μίσθωση ακινήτου, υπό την έννοια του άρθρου 13, Β, στοιχείο β, της Έκτης Οδηγίας, έστω και αν το κτήριο αυτό πρόκειται να αφαιρεθεί κατά τη λήξη της ισχύος της συμβάσεως μισθώσεως και να χρησιμοποιηθεί εκ νέου σε άλλο οικόπεδο.»

Οι όροι της μίσθωσης δεν ήταν αποφασιστικής σημασίας στην περίπτωση αυτή. Τα περιστατικά της υπόθεσης *Maierhofer* ήταν διαφορετικά από αυτά της υπόθεσης *Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κατά Γαλλικής Δημοκρατίας C-60/96 [1999]* όπου τροχόσπιτα, σκηνές, τροχοβίλες και κατοικίες ελαφράς κατασκευής θεωρήθηκαν κινητά. Στην ολλανδική υπόθεση *CofeeshopSiberie(C-158/98)*, ο Γενικός Εισαγγελέας θεώρησε ότι η μίσθωση τραπεζιού σε καφετέρια για την πώληση ναρκωτικών ουσιών δεν ανάγεται σε μίσθωση ακινήτου.

2.39 *Συνέπεια της υπόθεσης Maierhofer* είναι ότι η μίσθωση πρόσθετων ακίνητων εγκαταστάσεων μπορεί να εξαιρεθεί, αν σύμφωνα με συγκεκριμένα περιστατικά, θεωρηθεί αυτοτελής παροχή.

2.40 **Τι σημαίνει «Μίσθωση»** («Leasing or Letting»); Στην υπόθεση *Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κατά του Ηνωμένου Βασιλείου (C-359/97 [2000])*, το ΔΕΚ σημειώνει ότι εκτός από ειδικές εξαιρέσεις

«...η διατύπωση του άρθρου 13, μέρος Β, στοιχείο β'... ουδόλως διευκρινίζει το περιεχόμενο των όρων «αγορομίσθωση ενοικίαση» ή «μίσθωση ακινήτων». Η έννοια «μίσθωση ακινήτων», κατά την ως άνω διάταξη, είναι από ορισμένες απόψεις ευρύτερη εκείνης των διαφόρων εθνικών δικαίων. Η διάταξη αυτή καταλαμβάνει, ιδίως, προκειμένου να αποκλείεται η απαλλαγή, τη σύμβαση ξενοδόχου ..., η οποία δεν λογίζεται, στα πλαίσια ορισμένων εθνικών δικαίων, ως σύμβαση μισθώσεως, λαμβανομένου υπόψη ότι προέχουν οι παρεχόμενες από τον ξενοδόχο υπηρεσίες και ο έλεγχος που ο τελευταίος ασκεί επί της χρήσεως του ακινήτου από τους πελάτες.»

2.41 Οι προτάσεις του Γενικού Εισαγγελέα στην υπόθεση *LubbockFinee* είχαν ως εξής:

«Κατά την άποψη μου, μισθώσεις κατά την έννοια του κοινοτικού δικαίου είναι οι θεσμοί που εκφράζουν οι γαλλικοί όροι 'bail' και 'convention d'occupation précaire'»

Σαφώς, εδώ δεν πρόκειται για διεξοδικό κατάλογο και στην πράξη η νομολογία συνεχίζει

να αναπτύσσει την έννοια, αφού οι διαδοχικές αποφάσεις του ΔΕΚ έχουν εξετάσει πιθανούς ελέγχους που μπορεί να πραγματοποιηθούν.

2.42 Αν και ο νόμος που αφορά τη γη των κρατών μελών αφορά την κατανόηση των δικαιωμάτων που έχουν εκχωρηθεί, δεν σχετίζεται με την ερμηνεία εφαρμογής των συστημάτων ΦΠΑ σε αυτά τα δικαιώματα. Επίσης, δεν έχουν σχέση τα εξής:

- τυχόν τεχνητή παρουσίαση της συναλλαγής – το θέμα είναι ο ουσιαστικός της στόχος,
- η διάρκεια της παροχής (διάρκεια της μίσθωσης ή ενοικίασης),
- αν περιλαμβάνει το έδαφος όπου υπάρχει το ακίνητο (υπόθεση Maierhofer).

Η «μίσθωση (letting or leasing)» δεν πρέπει να γίνεται από ένα πρόσωπο στον εαυτό του (υπόθεση Seeling(C-269/00)).

2.43 Η ερμηνεία αυτής της απαλλαγής από το σύστημα ΦΠΑ εξετάστηκε ενδελεχώς από το ΔΕΚ στην υπόθεση Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων κατά του Ηνωμένου Βασιλείου (C-359/97 [2000]), η οποία, παράλληλα με την υπόθεση C-358/97 στην οποία εμπλέκεται η Ιρλανδία, αφορούσε το καθεστώς ΦΠΑ για τα διόδια των οδών (καταδεικνύοντας το δυνητικό εύρος του θέματος). Επιβεβαίωσε ότι, ειδικά επειδή αφορούσε μια δυνητική απαλλαγή από τη φορολογία, η Οδηγία έπρεπε να ερμηνευτεί στενά.

2.44 Αρχικά διαπίστωσε ότι η διάρκεια της παροχής δεν επηρεάζει την ερμηνεία αυτής της απαλλαγής:

«εμπίπτουν, εκ πρώτης όψεως, στην έννοια της μισθώσεως (letting or leasing) κάλλιστα και προσωρινές πράξεις, όπως η χρήση δωματίου ξενοδοχείου για μία και μόνο νύκτα ή η μίσθωση χώρων για τη στάθμευση οχημάτων»

Κατόπιν αναφέρει ότι δεν απαιτείται αποκλειστική κατοχή:

«οι έννοιες της ενοικίασεως (letting or leasing), ... δεν προϋποθέτουν την ύπαρξη αποκλειστικού δικαιώματος καταλήψεως ούτε συγκεκριμένη διάρκεια ασκήσεως του δικαιώματος χρήσεως ενός αγαθού. Οποιαδήποτε άλλη ερμηνεία καθίσταται ασυμβίβαστη προς το άρθρο 13, μέρος Β, στοιχείο β', σημείο 2, της έκτης οδηγίας, από την οποία προκύπτει ότι η μίσθωση (letting or leasing) χώρων για τη στάθμευση οχημάτων εμπίπτει, εκ πρώτης όψεως, στην ενοικίαση ακινήτου κατά την ως άνω διάταξη. Συγκεκριμένα, σύμβαση της μορφής αυτής δεν συνεπάγεται αποκλειστική χρήση του χώρου σταθμεύσεως, ούτε καν συγκεκριμένης θέσεως εντός του σταθμού αυτοκινήτων.»

Στην περίπτωση αυτή, η «μίσθωση (letting or leasing)» θεωρείται ότι απαιτεί συμφωνία για τη διάρκεια και ότι η διάρκεια αυτή πρέπει να αντικατοπτρίζεται στο τίμημα που καταβάλλεται.

2.45 Το ΔΕΚ υιοθέτησε μια πιο σκληρή γραμμή σχετικά με την αποκλειστική κατοχή στην υπόθεση StichtingGoedWonen και άρχισε να αναπτύσσει τον έλεγχο «μίσθωσης (letting or leasing)» ως παθητική δραστηριότητα που δεν παράγει προστιθέμενη αξία.

Ωστόσο, αν το ακίνητο διατίθεται σε άτομο υποκείμενο στον φόρο, τότε εντάσσεται στο οικονομικό σύστημα που συμβάλει στην παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών το κόστος των οποίων μετακυλύεται στην τιμή τους. Η Ολλανδική εταιρεία σωστά επέβαλε ΦΠΑ στη χορήγηση ενός 10ετούς δικαιώματος επικαρπίας για ένα συγκρότημα κατοικιών. Η επικαρπία έγινε αποδεκτή ως παρέχουσα:

«στον ενδιαφερόμενο, για ορισμένη χρονική διάρκεια και έναντι αμοιβής, το δικαίωμα κατοχής ενός ακινήτου ως κύριος και αποκλεισμού κάθε άλλου προσώπου από την απόλαυση του δικαιώματος αυτού.»

Από οικονομικής απόψεως, έχει κοινά χαρακτηριστικά με τη μίσθωση και επομένως τα κράτη μέλη θα μπορούσαν να την αντιμετωπίσουν ως τέτοια, ανεξαρτήτως της διαφορετικής νομικής της φύσεως.

2.46 Ωστόσο, η προσέγγιση αυτή αναθεωρήθηκε από το ΔΕΚ στην υπόθεση Βελγικού Δημοσίου κατά TemcoEuropeSA (C-284/03 [2005]). Η Temco παραχώρησε χώρο σε ένα κτήριο εταιρειών, για διάρκεια αορίστου χρόνου και μίσθωμα που συνδέεται εν μέρει με τον κύκλο εργασιών και τον αριθμό του προσωπικού. Όπως και στην υπόθεση StockholmLindopark(C-150/99) (βλ. ακολούθως), η απόφαση του ΔΕΚ υπογράμμισε το κριτήριο του παθητικού χαρακτήρα μιας και οι συμβάσεις «μίσθωσης»:

«έχουν κατ' ουσίαν ως αντικείμενο την παθητική διάθεση χώρων ή επιφανειών ακινήτων, έναντι χρηματικής αντιπαροχής που συνδέεται με την πάροδο του χρόνου.»

Η απουσία αποκλειστικού δικαιώματος και συμφωνημένης διάρκειας δεν ήταν καταστροφική. Αλλάζοντας στάση εξήγησε ότι:

- το αποκλειστικό δικαίωμα μπορεί να μοιράζεται και να διατίθεται μόνο σε «όλα τα άλλα πρόσωπα που αποκλείει ο νόμος ή η σύμβαση για την άσκηση δικαιώματος επί του ακινήτου»,
- παλαιότερες αποφάσεις είχαν λάβει υπόψη τους τη διάρκεια για να γίνει διάκριση μεταξύ μίσθωσης και βιομηχανικής και εμπορικής δραστηριότητας, που θεωρούσε την παροχή υπηρεσίας και όχι «απλώς τη διαθεσιμότητα του ακινήτου» «ως δραστηριότητα απλώς συνδεδεμένη με την πάροδο του χρόνου και όχι την παραγωγή σημαντικής προστιθέμενης αξίας».

2.47 Το ΔΕΚ έκτοτε ακολούθησε την προσέγγιση αυτή στην υπόθεση FondenM arseiisborgLystbådehavn(C-428/02) όπου οι συμβάσεις για τον ελλιμενισμό και την εναπόθεση σκαφών έγιναν αποδεκτές ως αποκλειόμενη «μίσθωση γης (letting or leasing)» ακόμα και αν όταν ένα σκάφος βρίσκεται μακριά από τη θέση ελλιμενισμού για περισσότερο από μία ημέρα αυτή προσφέρεται σε επισκέπτες χωρίς αποζημίωση, αφού «μία τέτοια περιστασιακή χρήση δεν βλάπτει τον δικαιούχο, δεν μπορεί πράγματι να θεωρηθεί ότι αλλοιώνει σχέση αυτού ...»

2.48 Ποιος είναι ο βασικός χαρακτήρας της παροχής; Για τη νομοθεσία περί ΦΠΑ, πρέπει να προσδιοριστεί ο χαρακτήρας της κύριας παροχής. Για τον σκοπό αυτόν, το ΔΕΚ διακρίνει τις δραστηριότητες που αποτελούν ουσιαστικά παροχή υπηρεσιών και

όχι απλώς διάθεση του ακινήτου.

2.49 Στην υπόθεση *MirrorGroupplc*(C-409/98 [2001]), ο Γενικός Εισαγγελέας υποστήριξε ότι:

«Συγκεκριμένα, η εκτίμηση κατά την οποία τα χαρακτηριστικά της μισθώσεως πρέπει να είναι κυρίαρχα σε ορισμένη σύμβαση ώστε αυτή να μπορεί να τύχει της αντίστοιχης απαλλαγής μου φαίνεται πολύ σημαντική ενόψει της προκειμένης περιπτώσεως. Η εκτίμηση αυτή συνεπάγεται στην πραγματικότητα ότι αποκλείονται της απαλλαγής οι συμβάσεις οι οποίες, αν και έχουν ορισμένα κοινά στοιχεία με τη σύμβαση μισθώσεως, χαρακτηρίζονται ουσιαστικά από παροχή υπηρεσιών συνακόλουθη της χρήσεως του ακινήτου. ... Για να εκτιμήσουμε πάντως ποια είναι τα κυρίαρχα στοιχεία ορισμένης συμβάσεως, δεν μπορούμε να περιοριστούμε σε αφηρημένη ή καθαρά τυπική εξέταση της συμβάσεως αυτής, αλλά θα πρέπει να εξακριβώσουμε την οικονομική λειτουργία της, ήτοι τη συγκεκριμένη λειτουργία που καλείται αντικειμενικά να εκπληρώσει για την εξυπηρέτηση των συμφερόντων των μερών. Με άλλους λόγους, πρέπει να αναζητηθεί αυτό το οποίο, στη νομική παράδοση διαφόρων ευρωπαϊκών χωρών, ορίζεται ως αιτία της δικαιοπραξίας, η οποία ακριβώς εκλαμβάνεται υπό την έννοια της οικονομικής λειτουργίας της δικαιοπραξίας με σκοπό τη σύγκλιση των διακυβευομένων συμφερόντων. Στην περίπτωση της συμβάσεως μισθώσεως, η λειτουργία αυτή συνίσταται στην εκχώρηση από ένα πρόσωπο σε άλλο, για ορισμένη διάρκεια, του αποκλειστικού δικαιώματος χρήσεως ενός ακινήτου.»

Ολοκλήρωσε υπογραμμίζοντας τη σημασία της διάρκειας του δικαιώματος χρήσης του ακινήτου.

2.50 Στην υπόθεση *StockholmLindorpark* μια Σουηδική εταιρία εκμεταλλεύσεως διαχειρίζεται ένα γήπεδο γκολφ αποκλειστικά για επιχειρήσεις που μπορούν έτσι να παρέχουν στο προσωπικό τους, καθώς και στους πελάτες τους, τη δυνατότητα να παίζουν γκολφ. Το ΔΕΚ αποφάσισε ότι:

- η δραστηριότητα διαχειρίσεως ενός γηπέδου γκολφ συνεπάγεται γενικώς όχι μόνον την παθητική διάθεση ενός γηπέδου, αλλά και μεγάλο αριθμό εμπορικών δραστηριοτήτων και διαρκούς συντήρησης. Η εκμίσθωση του γηπέδου γκολφ δεν μπορεί συνεπώς να αποτελεί την κύρια παροχή.
- η διάθεση ενός γηπέδου γκολφ μπορεί να περιορίζεται όσον αφορά το αντικείμενό της, καθώς και τη διάρκεια της περιόδου χρήσεως. Η διάρκεια της χρήσεως ενός ακινήτου συνιστά ουσιώδες στοιχείο της συμβάσεως μισθώσεως.

2.51 Στην υπόθεση *SinclairCollis*(C-275/01), το ΔΕΚ διαπίστωσε ότι εμπορικός στόχος της εγκατάστασης αυτόματων πωλητών τσιγάρων στις εγκαταστάσεις άλλου ατόμου ήταν η πώληση τσιγάρων.

Αν και η σύμβαση απέκλειε ανταγωνιστές, δεν μπορούσε να αποτελεί «μίσθωση (letting or leasing) γης» ακινήτου, αν και μέρος των μηχανών πώλησης είχε τοποθετηθεί στις

εγκαταστάσεις με εκχώρηση μόνο περιορισμένων δικαιωμάτων κατοχής ή ελέγχου.

Πληρωμές αναφορικά με Μισθώσεις μεταξύ Ιδιοκτητών, Μισθωτών και Παραχωρησιούχων

2.52 Για να απαλλαγεί η πληρωμή, πρέπει να αφορά απαλλασσόμενη παροχή. Όταν ένας μισθωτής προβαίνει σε μια καταβολή για μια μίσθωση, θα απαλλαγεί αν πρόκειται για μίσθωμα ή για ασφάλιστρα. Οι παραλλαγές μιας μίσθωσης συνήθως απαλλάσσονται.

2.53 Οι δαπάνες υπηρεσιών απαλλάσσονται μόνο αν είναι παρεπόμενες μιας απαλλασσόμενης παροχής ακινήτου και παρέχονται από τον ιδιοκτήτη και όχι από τρίτους.

2.54 Αντίστροφες πληρωμές—Για να απαλλαγεί μια αντίστροφη πληρωμή, δεν πρέπει μόνο να καταδειχθεί ότι πρόκειται για παροχή αλλά και ότι η παροχή αυτή είναι γήπεδο. Ο ΦΠΑ οφείλεται επί της παροχής αγαθών και υπηρεσιών, αλλά όχι για πληρωμές. Αν εντοπιστεί παροχή, τότε είναι θέμα ανάλυσης αν η παροχή εμπίπτει στις απαλλαγές του Άρθρου 135 ή όχι. Οι σημαντικότερες σχετικές υποθέσεις του ΔΕΚ είναι αυτές για τις MirrorGroup και Cantor Fitzgerald International (C-108/99 [2001]) που ανέτρεψαν την προηγούμενη απόφαση περί Lubbock Fine (C-63/92 [1994]).

2.55 Όταν:

- ο ιδιοκτήτης του ακινήτου πληρώνει έναν μισθωτή για να αναλάβει ένα μίσθιο, μπορεί να θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει παροχή από τον μισθωτή ή ότι δεν υπόκειται σε ΦΠΑ – βλ. υπόθεση MirrorGroup, όπως ίσως όταν η καταβολή γίνεται για εργασίες στο κτήριο,
- ο μισθωτής πληρώνει τον ιδιοκτήτη του ακινήτου για να αποδεχθεί την παράδοση του μισθίου – αυτό ίσως υπόκειται σε ΦΠΑ,
- ένας απερχόμενος μισθωτής πληρώνει τον παραχωρησιούχο για να πάρει τη μίσθωση – αυτό μπορεί να αποτελεί παροχή που υπόκειται σε ΦΠΑ από τον νέο μισθωτή – βλ. υπόθεση Cantor Fitzgerald.

Άλλα θέματα ΦΠΑ αναφορικά με τα ακίνητα

2.56 Μεταβίβαση Επιχείρησης σε Λειτουργία—Το Άρθρο 19 της Οδηγίας επιτρέπει στα κράτη μέλη να θεωρούν ότι η μεταβίβαση «συνόλου των περιουσιακών στοιχείων» δεν είναι παράδοση αγαθών αλλά αντιθέτως ότι ο νέος δικαιούχος αντιμετωπίζεται απλώς ως διάδοχος του μεταβιβάζοντα.

Αυτό επιτρέπει να πραγματοποιείται εξαγορά μιας επιχείρησης χωρίς χρέωση ΦΠΑ.

2.57 Καθεστώς επενδυτικών αγαθών (Capital Goods Scheme) —Τα Άρθρα 187 ως 191 της Οδηγίας μπορεί να εφαρμόζονται σε διαρκή αγαθά, όπως κτήρια ή σημαντικές εργασίες επ' αυτών, επεκτείνοντας την είσπραξη του φόρου εισροών σε αρκετά χρόνια.

Νομοθεσία

Έβδομη Οδηγία ΦΠΑ – Οδηγία 2006/112

Οδηγία 2009/47 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2006/112 όσον αφορά τους μειωμένους συντελεστές φόρου προστιθέμενης αξίας

3. Υγιεινή και Ασφάλεια

3.1 Η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την υγιεινή και την ασφάλεια στην εργασία επηρεάζει τη χρήση των ακινήτων και την αξία τους. Σημαντικοί περιορισμοί για τη χρήση ή τις δυνατότητες αξιοποίησης μπορούν να επιβληθούν από τη νομοθεσία για τις επικίνδυνες δραστηριότητες.

3.2 Επικίνδυνες δραστηριότητες– Τα κράτη μέλη υποχρεούνται να υιοθετήσουν στρατηγικές χρήσης και αξιοποίησης γης γύρω από τις ζώνες επικίνδυνων δραστηριοτήτων σύμφωνα με την Οδηγία 96/82/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες. Η οδηγία αυτή είναι γνωστή ως Οδηγία Seveso II επειδή αφετηρία της ήταν η έκλυση διοξινών λόγω ατυχήματος σε εργοστάσιο χημικών κοντά στην πόλη Seveso. Τροποποιήθηκε το 1997 και στη συνέχεια επεκτάθηκε με την Οδηγία 2003/105/ΕΚ μετά τα ατυχήματα στις πόλεις Toulouse, Baia Mare και Enschede. Στόχος είναι να «μεριμνούν ώστε οι στόχοι της πρόληψης μεγάλων ατυχημάτων και του περιορισμού των συνεπειών τους να λαμβάνονται υπόψη στις πολιτικές χρήσης γης ή/και τις άλλες σχετικές πολιτικές.» Τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν για να επιτευχθούν οι στόχοι αυτοί περιλαμβάνουν ελέγχους για νέα ανάπτυξη σε περιοχές γύρω από υφιστάμενες επικίνδυνες εγκαταστάσεις και για τη χωροθέτηση νέων επικίνδυνων εγκαταστάσεων. Οι επεκτάσεις του 2003 κάλυπταν κινδύνους που προκύπτουν από δραστηριότητες αποθήκευσης και επεξεργασίας στα ορυχεία, από πυροτεχνικές και εκρηκτικές ουσίες καθώς και από αποθήκευση νιτρικού αμμωνίου και λιπασμάτων με βάση το νιτρικό αμμώνιο.

3.3 Αυτές οι στρατηγικές προγραμματισμού χρήσης γης μπορούν να περιορίζουν τη χρήση γης κοντά σε σημαντικές βιομηχανικές περιοχές, όπως εργοστάσια χημικών και διυλιστήρια, αλλά το πεδίο εφαρμογής τους μπορεί να επεκταθεί πολύ περισσότερο. Στο Ηνωμένο Βασίλειο, για παράδειγμα, μπορούν να επηρεάσουν τη γη κατά μήκος του άξονα διέλευσης ενός αγωγού αερίου υψηλής πίεσης. Οι περιορισμοί αυτοί στη δυνατότητα αξιοποίησης μπορεί να επηρεάσουν την αξία, ενώ ίσως απαιτούν εκτιμήσεις για λόγους αποζημίωσης ή μετριάσμού.

3.4 Πρόσφατα ολοκληρώθηκε η επανεξέταση της Οδηγίας Seveso II και η προοπτική είναι η νέα Οδηγία να την αντικαταστήσει τον Ιούνιο 2015. Οι βασικές προτάσεις που περιλαμβάνει είναι η περαιτέρω πρόσβαση του κοινού στις πληροφορίες και η αυστηροποίηση των προδιαγραφών ελέγχων και επιθεωρήσεων.

Νομοθεσία

Οδηγία 96/82 για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες (Οδηγία Seveso II)
Οδηγία 2003/105.

4. Ενέργεια

4.1 Μεγάλο μέρος της ενεργειακής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Ένωσης είναι πλέον αφιερωμένο στην επίτευξη πολύ σημαντικής μείωσης της εκπομπής αερίων του θερμοκηπίου από την παραγωγή ενέργειας. Οι βασικοί κινητήριοι μοχλοί αυτής της πολιτικής είναι οι εξής:

- η ενέργεια πρέπει να προέρχεται από πηγές που δεν συμβάλλουν στην εκπομπή τέτοιων αερίων και επομένως δίνεται εξαιρετικά μεγάλη έμφαση στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας,
- η ενέργεια για τη θέρμανση και τις μεταφορές πρέπει να προέρχεται ολοένα και περισσότερο από την ηλεκτρική ενέργεια,
- πρέπει να αυξηθεί η ενεργειακή απόδοση.

4.2 Το θέμα αυτό αντιμετωπίζεται με μια σειρά μέσων που έχουν άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις στα ακίνητα και τη χρήση τους, από την Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων μέχρι την Οδηγία για τις Μεγάλες Εγκαταστάσεις Καύσης, με αποτέλεσμα τμήματα της ΕΕ να χάνουν περισσότερο από το ένα τρίτο της υφιστάμενης δυναμικότητας παραγωγής τους μέχρι το 2020, εκτός από τη συνήθη απαξίωσή τους.

4.3 Ο στόχος που έχει θέσει η Οδηγία για την Παραγωγή Ενέργειας από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (2009/28/ΕΚ) είναι η ΕΕ να καλύπτει το 20% των συνολικών αναγκών της σε ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές μέχρι το 2020. Από την 31η Δεκεμβρίου 2014, τα κράτη μέλη πρέπει να απαιτούν τη χρήση στοιχειωδών επιπέδων ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές στα νέα κτήρια και τα υφιστάμενα κτήρια που υποβάλλονται σε σημαντική ανακαίνιση. Υπάρχει και παράλληλος στόχος για μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου κατά 20% σε σχέση με τα επίπεδα του 1990 μέχρι το 2020, με πιθανότητα αύξησής του στο 30% αν συνεργαστούν και οι χώρες εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης.

4.4 Η πίεση που ασκείται από τη θέσπιση αυτών των στόχων καταδεικνύεται στην Ανακοίνωση της Επιτροπής του Νοεμβρίου 2010 (COM(2010) 639): Ενέργεια 2020- Μια στρατηγική για ανταγωνιστική, αειφόρο και ασφαλή ενέργεια. Ο τίτλος της ανακοίνωσης αντικατοπτρίζει τους στόχους που θέτει η Συνθήκη της Λισσαβώνας για την ενεργειακή πολιτική, αλλά το έγγραφο σημειώνει ότι «τα ενεργειακά συστήματα της Ευρώπης προσαρμόζονται εξαιρετικά αργά ενώ ταυτόχρονα η κλίμακα των προκλήσεων αυξάνει» και εκφράζει ανησυχίες σχετικά με το αν η ΕΕ θα καταφέρει να πετύχει όλους τους ενεργειακούς στόχους της για το 2020:

«Ο χρόνος είναι λίγος. Κατά συνέπεια, η Επιτροπή θα ανακοινώσει κατά τους

επόμενους 18 μήνες το μεγαλύτερο μέρος των προτάσεων για την επίτευξη των στόχων του 2020. Οι συζητήσεις, η έγκριση και η εφαρμογή θα πρέπει να ακολουθήσουν γρήγορα. Με τον τρόπο αυτό, η ΕΕ θα μπορέσει να εγκαταστήσει καλύτερα τους δομικούς λίθους για το αποτέλεσμα του 2020 – πρότυπα, κανόνες, κανονισμούς, σχέδια, έργα, οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους, τεχνολογικές αγορές, κοινωνικές προσδοκίες κλπ. – και να προετοιμάσει τους πολίτες της Ευρώπης για τις επερχόμενες προκλήσεις.»

4.5 Αυτό θα έχει συνέπειες στα ακίνητα είτε από πλευράς θέσης για την παραγωγή ανανεώσιμης ενέργειας ή για τη βελτίωση της ενεργειακής τους απόδοσης. Αν το κόστος των ακινήτων, σε συνδυασμό με τις μεταφορές και άλλους σημαντικούς παράγοντες, αλλάξει σημαντικά, αυτό θα επηρεάσει τις αποφάσεις των χρηστών και των επενδυτών αναφορικά με τη φύση και τη θέση των ακινήτων.

4.6 Ενεργειακή απόδοση–Παρατηρείται σαφές ενδιαφέρον για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης ώστε να επιτυγχάνονται τα μέγιστα οφέλη από τη μικρότερη δυνατή χρήση των πόρων και έτσι να ελεγχθούν οι πιθανές αυξήσεις στη ζήτηση ενέργειας. Τα θέματα ενεργειακής απόδοσης και αερίων του θερμοκηπίου μπορούν να αντιμετωπιστούν μέσω μηχανισμών τιμολόγησης του άνθρακα, όπως το Σύστημα Εμπορίας Εκπομπών της ΕΕ, καθιστώντας τη χρήση ορυκτών καυσίμων για την παραγωγή ενέργειας σχετικά πιο ακριβή. Επίσης, η εξοικονόμηση ενέργειας θα διαδραματίσει εξέχοντα ρόλο σε αυτό και είναι ιδιαίτερα σημαντικός παράγοντας για τα κτήρια.

4.7 Το πιο γνωστό ευρωπαϊκό μέτρο σχετικά με αυτό είναι η Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων του 2002, η οποία έχει πλέον αντικατασταθεί από την αναδιατυπωμένη Οδηγία του 2010. Εφαρμόζεται στα κτήρια και τα τεχνικά τους συστήματα, και όχι στις δραστηριότητες που αναπτύσσονται μέσα τους.

4.8 Ένας από τους βασικούς της στόχους είναι η αύξηση της ευαισθητοποίησης της αγοράς στην ενεργειακή απόδοση και το κόστος. Η προηγούμενη Οδηγία θέσπισε το σύστημα των Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), αποδίδοντας σε κάθε χώρο έναν δείκτη ενεργειακής απόδοσης που βασίζεται σε ένα σχετικώς τυποποιημένο σύστημα. Τα πιστοποιητικά αυτά είναι απαραίτητα για την πώληση ή μίσθωση σε νέο μισθωτή ενός ευρέος φάσματος κτηρίων, κυρίως οικιστικών, εμπορικών και κτηρίων δημόσιας χρήσης, αλλά και πολλών άλλων κτηρίων, εκτός αν χαρακτηρίζονται ως κτήρια «χαμηλής ενεργειακής ζήτησης».

4.9 Η νέα Οδηγία βασίζεται σε αυτό και απαιτεί, μέχρι την 9η Ιανουαρίου 2013, οι διαφημίσεις που προβάλλουν ένα ακίνητο προς πώληση ή μίσθωση να αναφέρουν τον δείκτη ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου, ενώ απαιτεί και περιοπτη ανάρτηση του ΠΕΑ σε κτήρια μεγαλύτερα των 500m² που δέχονται συχνά επισκέψεις από το κοινό.

4.10 Σύμφωνα με την Οδηγία, τα νέα κτήρια πρέπει να είναι «κτήρια με σχεδόν

μηδενική κατανάλωση ενέργειας» ως την 31η Δεκεμβρίου 2020 (μετά την 31η Δεκεμβρίου 2018 για τα κτήρια που στεγάζουν δημόσιες αρχές ή είναι ιδιοκτησίας τους) – πρόκειται για έναν απαιτητικό στόχο που ενισχύει άλλες τάσεις στην πολιτική αύξησης των απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης των εθνικών προδιαγραφών για τα κτήρια. Δεν επιβάλει προδιαγραφές για τα υφιστάμενα κτήρια, εκτός αν η ανακαίνισή τους μπορεί να χαρακτηριστεί «ανακαίνιση μεγάλης κλίμακας», περίπτωση στην οποία απαιτείται συμμόρφωση με τις προδιαγραφές ενεργειακής απόδοσης. Επιβάλει ένα καθεστώς επιθεωρήσεων για τα συστήματα θέρμανσης και κλιματισμού.

4.11 Η Οδηγία αυτή εξετάστηκε με περισσότερες λεπτομέρειες στην ΕΕΕ8.

Νομοθεσία

Οδηγία 2009/28 για την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές

Οδηγία 2010/31 για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων

5. Περιβάλλον

5.1 Γενικά

5.1.1 Εκτιμήσεις και περιβαλλοντικά θέματα—Η επαγγελματική εκτίμηση ενός ακινήτου δεν μπορεί παρά να αντικατοπτρίζει την τρέχουσα αγορά όπως υφίσταται κατά την ημερομηνία εκτίμησης, με την ισορροπία προσφοράς και ζήτησης, τις ελπίδες και ανησυχίες καθώς και τις πληροφορίες που η αγορά πιστεύει ότι είναι σχετικές, αναγόμενη σε ένα ποσό. Η νομοθεσία και η πολιτική σχετικά με τα ακίνητα αποτελούν μέρος του πλέγματος συνθηκών αλλά δεν μπορεί αναγκαστικά να τις καθοδηγούν. Οι εκτιμήσεις δεν μπορεί να προηγούνται της αγοράς.

5.1.2 Οι περιβαλλοντικοί κανονισμοί μπορεί να επιβάλλουν υψηλό κόστος στα ακίνητα και στους ιδιοκτήτες επιχειρήσεων και χρήστες, έτσι θεωρείται σημαντικό να γίνει κατανοητή η δυναμική των επιπτώσεων σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση και κατά συνέπεια η επίπτωση στις αξίες των ακινήτων. Οι ανησυχίες αυτές διακατέχουν και τους δανειστές. Πρέπει να εξετάζονται σε περιπτώσεις μίσθωσης.

5.1.3 Αύξηση του όγκου Περιβαλλοντικής Νομοθεσίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση—η αρχική Συνθήκη της Ρώμης του 1957 δεν έκανε καμία αναφορά στο περιβάλλον. Επειδή τα περιβαλλοντικά θέματα κατέστησαν πιο σημαντικά στις αρχές της δεκαετίας του '70, η πρώτη επίσημη αναφορά της ΕΕ σε αυτά έγινε με μια δήλωση των τότε έξι ηγετών κρατών, τον Οκτώβριο 1972. Αυτό προανήγγειλε τα πρώτα έξι Προγράμματα Δράσης για το Περιβάλλον, που έθεσαν ευρείς στόχους πολιτικής. Το τρέχον, έκτο, Πρόγραμμα καλύπτει την περίοδο από το 2002 ως το 2012 και χαρακτηρίζεται από τέσσερις «σημαντικές περιβαλλοντικές προτεραιότητες»: κλιματική αλλαγή, φύση και βιοποικιλότητα, περιβάλλον, υγεία και ποιότητα ζωής, και φυσικοί πόροι και απόβλητα.

5.1.4 Η νομολογία και στη συνέχεια οι συνθήκες επέκτειναν σταδιακά τη δραστηριότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην περιβαλλοντική πολιτική, με βάση το γεγονός ότι πολλά θέματα έχουν αιτίες και αποτελέσματα που ξεπερνούν τη δυνατότητα δράσης των μεμονωμένων χωρών. Από το 1973 ως το 1986, η ευρωπαϊκή περιβαλλοντική νομοθεσία συνεχώς εμπλουτιζόταν σε θέματα σχετικά με τα νερά, τα απόβλητα και κατόπιν την ατμοσφαιρική ρύπανση, πριν της δοθεί περαιτέρω ώθηση από το ατύχημα στο Seveso. Πιο συγκεκριμένα, ο ρόλος της ΕΕ επιβεβαιώθηκε με την Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη του 1987 (όπως έκτοτε τροποποιήθηκε) και εφαρμόζεται από το ΔΕΚ στις συνταγματικές του ερμηνείες, όπως συνέβη, για παράδειγμα, στην υπόθεση Απόβλητα Διοξειδίου του Τιτανίου (C-300/89 [1991]), που προσπάθησε να ξεπεράσει την επίσημη συνταγματική αλλαγή. Το 1989, συστάθηκε στην Επιτροπή μια ξεχωριστή Διεύθυνση Περιβάλλοντος, ενώ το 1990 συμφωνήθηκε η σύσταση του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Περιβάλλοντος, ο οποίος λειτουργώντας από το 1993, εκπονεί μια έκθεση για την κατάσταση του ευρωπαϊκού περιβάλλοντος κάθε τρία χρόνια. Η ΕΕ όχι μόνο υιοθετεί ειδική νομοθεσία αλλά και γενικές περιβαλλοντικές πολιτικές. Το 2001 συμφωνήθηκε η «Στρατηγική για την Αειφόρο Ανάπτυξη».

5.1.5 Πρόκειται για έναν ευρύ, ποικιλόμορφο, περίπλοκο και αναπτυσσόμενο τομέα με σημαντικές συνέπειες στα ακίνητα. Κάθε τμήμα της ευρωπαϊκής νομοθεσίας είναι πιθανό να συνοδεύεται από μεγάλο όγκο νομολογίας και, ειδικότερα για τις Οδηγίες, είναι πιθανό να καλύπτεται και ορισμένες φορές να επεκτείνεται από εθνικούς εκτελεστικούς κανονισμούς. Συχνά υπάρχει μεγάλος όγκος επακόλουθων τροποποιήσεων και σχετική ευρωπαϊκή νομοθεσία για καθεμία εξ αυτών.

5.1.6 Η πρώτη σημαντική παρέμβαση της ΕΕ για την προστασία της φύσης ήταν η Οδηγία του 1979 για τα Άγρια Πτηνά, η οποία θέσπισε μια προσέγγιση για την πολιτική διατήρησης που στη συνέχεια διευρύνθηκε με την Οδηγία για τη διατήρηση των Φυσικών Οικοτόπων. Αυτό το ενδιαφέρον διατήρησης και προστασίας υλοποιήθηκε στη συνέχεια με ευρύτερο τρόπο μέσω της Οδηγίας για την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημοσίων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον, που αρχικά αφορούσε σημαντικές αναπτυξιακές προτάσεις, αλλά σήμερα αποτελεί σημαντικό ζήτημα για τα περισσότερα θέματα ανάπτυξης.

5.1.7 Η Ενιαία Ευρωπαϊκή Πράξη του 1987 αποτέλεσε την πρώτη επίσημη επιβεβαίωση του ρόλου της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην περιβαλλοντική πολιτική, που παλαιότερα ήταν ασαφής. Οι αποφάσεις του ΔΕΚ στις υποθέσεις Απόβλητα Διοξειδίου του Τιτανίου [1991] και Απόβλητα Βαλλωνίας (C-2/90 [1993]) ανέπτυξαν τη θέση αυτή που έκτοτε τεκμηριώθηκε και ενισχύθηκε από τη Συνθήκη του Άμστερνταμ του 1997 με τα Άρθρα 95 και 174 ως 176. Το Άρθρο 174(2) απλώς αναφέρει τα εξής:

«Η πολιτική της Κοινότητας στον τομέα του περιβάλλοντος αποβλέπει σε υψηλό επίπεδο προστασίας και λαμβάνει υπόψη την ποικιλομορφία των καταστάσεων στις διάφορες περιοχές της Κοινότητας. Στηρίζεται στις αρχές της προφύλαξης και της προληπτικής δράσης, της επανόρθωσης των καταστροφών

του περιβάλλοντος, κατά προτεραιότητα στην πηγή, καθώς και στην αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει».»

Από τη Συνθήκη του Άμστερνταμ, το Άρθρο 6 της Συνθήκης της Ευρωπαϊκής Ένωσης αναφέρει τα εξής:

«Οι απαιτήσεις της περιβαλλοντικής προστασίας πρέπει να ενταχθούν στον καθορισμό και την εφαρμογή των κοινοτικών πολιτικών και δράσεων που αναφέρονται στο άρθρο 3, ιδίως προκειμένου να προωθηθεί η αειφόρος ανάπτυξη.»

Το αποτέλεσμα είναι ότι η προστασία του περιβάλλοντος αποτελεί πλέον αναπόσπαστο μέρος του πλαισίου της νομοθεσίας της ΕΕ και ότι, παράλληλα με τις προληπτικές αρχές και την αρχή ότι ο «ρυπαίνων πληρώνει», η «αειφόρος ανάπτυξη» επιβεβαιώθηκε ως βασική αρχή (και αναφέρεται στο τροποποιημένο Άρθρο 2 της Συνθήκης της Ευρωπαϊκής Ένωσης). Τα Άρθρα 95 και 176 επιτρέπουν στα κράτη μέλη να επιβάλλουν πιο αυστηρές απαιτήσεις.

5.1.8 Η προστασία του περιβάλλοντος δεν είναι κυρίαρχος στόχος. Ο Γενικός Εισαγγελέας του ΔΕΚ, στην υπόθεση *The Queen κατά Secretary of State for the Environment, Transport and the Regions, ex parte First Corporate Shipping Limited* (C-371/98 [2000]), σχολίασε ότι η αναφορά στην «αειφόρο ανάπτυξη» στο Προοίμιο της Συνθήκης δεν σημαίνει ότι:

«τα συμφέροντα που αφορούν το περιβάλλον πρέπει πάντοτε και συστηματικά να υπερέχουν των συμφερόντων που προστατεύονται στο πλαίσιο άλλων πολιτικών τις οποίες εφαρμόζει η Κοινότητα σύμφωνα με το άρθρο 3 της Συνθήκης ΕΚ.»

Πρόκειται για πολιτικό θέμα συμβιβασμού αντιβαλλόντων συμφερόντων σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό, πιο πρόσφατα, επιβεβαιώθηκε από τον Γενικό Εισαγγελέα στην υπόθεση *Δημοκρατία της Αυστρίας κατά Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου/ Συμβουλίου* (C161/04 [2006]):

«...παρά την επιτακτική διατύπωση της διατάξεως αυτής, δεν μπορεί να της δοθεί η ερμηνεία ότι, κατά τον καθορισμό της κοινοτικής πολιτικής, πρέπει να αποδίδεται πρωταρχική σημασία στην προστασία του περιβάλλοντος. Η ερμηνεία αυτή θα περιορίζε ανεπίτρεπτα τη διακριτική ευχέρεια των κοινοτικών οργάνων και του κοινοτικού νομοθέτη. Η ευρύτερη δυνατή ερμηνεία που μπορεί να δοθεί στη διάταξη αυτή είναι ότι υποχρεώνει τα κοινοτικά όργανα να λαμβάνουν δεόντως υπόψη τους σχετικούς με την προστασία του περιβάλλοντος σκοπούς κατά τον καθορισμό της κοινοτικής πολιτικής σε τομείς εκτός της *stricto sensu* προστασίας του περιβάλλοντος. Μόνον όταν οι σκοποί αυτοί δεν λαμβάνονται υπόψη ή παραβλέπονται πλήρως επιτρέπεται ο έλεγχος νομιμότητας της κοινοτικής νομοθεσίας βάσει του άρθρου 6 ΕΚ.»

5.1.9 Μέτρα κατά της κλιματικής αλλαγής—Η Ευρωπαϊκή Ένωση εστιάζει ολοένα και περισσότερο στα μέτρα μετριασμού της κλιματικής αλλαγής. Εν μέρει αυτό γίνεται μέσω της νομοθεσίας για θέματα ενέργειας (βλ. υποκεφάλαιο 4 παραπάνω), αλλά και

πιο άμεσα μέσω των περιορισμών στις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου. Τα κτήρια θεωρούνται υπεύθυνα για το 40% περίπου των εκπομπών, ενώ η διαχείριση των χρήσεων γης μπορεί να επιδεινώσει ή να βελτιώσει το πρόβλημα. Το Σύστημα Εμπορίας Εκπομπών της ΕΕ καθώς και άλλα μέτρα μπορεί να επηρεάσουν τα οικονομικά ορισμένων επιχειρήσεων. Γενικότερα, πολλοί ιδιοκτήτες και μισθωτές ακινήτων θα θεωρήσουν σημαντικό να εξετάσουν τα εμπορικά θέματα που προκύπτουν από τα προγράμματα μείωσης των εκπομπών άνθρακα όταν αποτιμάται το ακίνητο: εφαρμόζονται εύκολα ή η προσαρμογή του είναι δαπανηρή;

5.2 Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων

5.2.1 Γενικά, η ΕΕ δεν έχει παρέμβει σε μεγάλο βαθμό στην πολιτική χωροταξικού σχεδιασμού, αλλά μάλλον με τρόπο που επηρεάζει τις αποφάσεις σχετικά με συγκεκριμένες προτάσεις. Η πιο γενική της παρέμβαση στον χωροταξικό σχεδιασμό έγινε μέσω της Οδηγίας σχετικά με τις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που τέθηκε σε εφαρμογή αρχικά το 1985, αναθεωρήθηκε το 1997 και εφαρμόζεται σε συγκεκριμένες κατηγορίες αναπτυξιακών προτάσεων.

5.2.2 Στόχος είναι να διασφαλιστεί ένας συστηματικός έλεγχος, μια αξιολόγηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, οι πιθανές συνέπειες στο περιβάλλον ενός αναπτυξιακού έργου και κατά συνέπεια η εξέταση μέτρων που θα απέτρεπαν σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις. Αυτό βασίζεται σε μια δομημένη προσέγγιση, με χρήση εκθέσεων από ειδικούς που συνδράμουν αυτούς που λαμβάνουν τις αποφάσεις χωροταξικού σχεδιασμού.

5.2.3 Η απόφαση του ΔΕΚ για την υπόθεση Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά Ιρλανδίας(C-215/06) αναφέρει ότι ένα κράτος μέλος δεν δικαιούται να χορηγήσει αναδρομικά άδεια για ένα έργο για το οποίο δεν είχε υποβληθεί ΜΠΕ χωρίς να υποβληθεί νέα ΜΠΕ. Αυτό θα μπορούσε να αποτελέσει σημαντικό θέμα στην αποτίμηση ορισμένων ακινήτων.

5.2.4 Το 2001, η Οδηγία σχετικά με την Στρατηγική Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων επεξέτεινε την ανάγκη αξιολόγησης περιβαλλοντικών επιπτώσεων για έργα ή προγράμματα, θεσπίζοντας το πλαίσιο για τη μελλοντική έκδοση αδειών για δραστηριότητες στον τομέα της γεωργίας, της δασοπονίας, των ιχθυοκαλλιεργειών, της ενέργειας, της βιομηχανίας, των μεταφορών, της διαχείρισης αποβλήτων, της διαχείρισης υδάτων, των τηλεπικοινωνιών, του τουρισμού και της χωροταξικής ανάπτυξης. Αυτό ισχύει για τα έργα που αναφέρονται στο Παράρτημα Ι ή ΙΙ της Οδηγίας ΜΠΕ του 1985 και σε κάθε πρόγραμμα που απαιτεί αξιολόγηση δυνάμει της Οδηγίας για τη διατήρηση των Φυσικών Οικοτόπων του 1992.

Οδηγία 97/11 σχετικά με τις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Οδηγία 2001/42 σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων (γνωστή ως «Οδηγία για τη Στρατηγική Εκτίμηση Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων»)

5.3 Ύδατα

5.3.1 Τα περισσότερα θέματα που αφορούν τα ύδατα, φυσικά, εμπίπτουν στις ακόλουθες τρεις κατηγορίες:

- ποιότητα των υδάτων- ρύπανση διαφόρων μορφών
- έλλειψη υδάτων – λειψυδρία
- ποσότητα υδάτων – κίνδυνος πλημμυρών

Η πολιτική της ΕΕ γενικώς εστιάζει στην ποιότητα των υδάτων, αλλά η ευρέος φάσματος Οδηγία-πλαίσιο για τα ύδατα αγγίζει πλέον εμμέσως το θέμα της λειψυδρίας, ενώ η νέα Οδηγία σχετικά με τους κινδύνους πλημμύρας απαιτεί δράση κατά των κινδύνων πλημμύρας. Ο οικολογικός ρόλος των αρμόδιων για τα ύδατα φορέων αναγνωρίζεται από τη νομοθεσία για την προστασία της φύσης, που ορισμένες φορές επιβάλλει σημαντικούς περιορισμούς στην ανάπτυξη.

5.3.2 Η πρώτη ευρωπαϊκή νομοθεσία για την ποιότητα των υδάτων ήταν η Οδηγία για τα Επιφανειακά Ύδατα που προορίζονται για παραγωγή Πόσιμου Ύδατος του 1975, η οποία διευρύνθηκε σταδιακά μέχρι το 1990. Η πιο ισχυρή γενική νομοθεσία είναι η Οδηγία – πλαίσιο για τα Ύδατα του 2000 η οποία θα τεθεί σε πλήρη εφαρμογή το 2015, με την προοπτική τα κράτη μέλη να καταβάλλουν πρόστιμα για παραβίαση των προδιαγραφών.

5.3.3 Τα θέματα ρύπανσης διακρίνονται σε θέματα που αφορούν τα σημεία εκπομπής (όπως συγκεκριμένος υπόνομος, αποχέτευση εργοστασίου ή τοπικό ατύχημα) και τη διάχυτη ρύπανση από το ευρύτερο περιβάλλον. Η γενική νομοθεσία για το περιβάλλον μπορεί να περιορίζει αποτελεσματικά τις πιθανότητες ρύπανσης από σημεία εκπομπής και επιβαρυντικά ατυχήματα. Η Οδηγία-πλαίσιο για τα ύδατα αντιμετωπίζει τα πολύ πιο δύσκολα προβλήματα της διάχυτης ρύπανσης από ένα περιβάλλον ρυπαντών που μπορεί να κυμαίνονται από το έδαφος, τα λιπάσματα, τους ψεκασμούς για τα ζιζάνια ή τα παράσιτα, τα ζωικά απόβλητα και τις αστικές απορροές μέχρι τα χημικά και τα βακτήρια που υπάρχουν στη φύση.

5.3.4 Η Οδηγία για τη ρύπανση από Επικίνδυνες Ουσίες του 1976 απαιτούσε από τα κράτη μέλη να ελέγχουν τις απαγορευμένες ουσίες ώστε να μην εισέρχονται στους αποχετευτικούς οχετούς. Ενισχύθηκε από μεταγενέστερες οδηγίες αναφορικά με τις απορρίψεις στους οχετούς. Οι όροι αδειοδότησης απόρριψης μπορεί να αυξήσουν ή να περιορίσουν την αξία των επηρεαζόμενων κτηρίων.

5.3.5 Η πρώτη Οδηγία περί προστασίας των υπόγειων υδάτων υιοθετήθηκε το

1980 κα απαιτεί από τα κράτη μέλη να λάβουν μέτρα για την αποφυγή της ρύπανσης των υπόγειων υδάτων από ένα ευρύ φάσμα ουσιών, η απόρριψη των οποίων πρέπει να αποφευχθεί ή να ελεγχθεί, ανάλογα με την τοξικότητά τους. Η οδηγία αυτή θα καταργηθεί το 2013 και θα αντικατασταθεί από την Οδηγία πλαίσιο για τα Ύδατα, ενώ μια νέα Οδηγία για τα Υπόγεια Ύδατα υιοθετήθηκε το 2006 η οποία θα εφαρμοστεί εν ευθέτω χρόνω.

5.3.6 Η Οδηγία για τη νιτρορύπανση εισήχθη το 1991 για τη μείωση της ρύπανσης των υδάτων από αζωτούχες ενώσεις γεωργικής προέλευσης και την πρόληψη περαιτέρω ρύπανσης. Απαιτεί από τα κράτη μέλη να προσδιορίσουν τις ευπρόσβλητες στις αζωτούχες ενώσεις ζώνες εντός των οποίων πρέπει να επιβληθούν «ορθές γεωργικές πρακτικές», περιορίζοντας τη διασπορά αζωτούχων λιπασμάτων και απαιτώντας την αποθήκευση της κοπριάς. Τα επιφανειακά και τα υπόγεια ύδατα στις ζώνες αυτές πρέπει να παρακολουθούνται, όπως και ο βαθμός ευτροφισμού των γλυκών επιφανειακών υδάτων, των υδάτων των εκβολών ποταμών και των παράκτιων υδάτων.

5.3.7 Η Οδηγία για την επεξεργασία των αστικών λυμάτων του 1991 απαιτεί η απόρριψη βιομηχανικών αποβλήτων στα δίκτυα αποχέτευσης ή τους σταθμούς επεξεργασίας λυμάτων να αποτελεί αντικείμενο ρύθμισης και επομένως τυχόν απαραίτητης πρωτοβάθμιας επεξεργασίας για τη μείωση του δυναμικού ρύπανσής τους, και χρήσης δικτύων αποχέτευσης που σχεδιάζονται και συντηρούνται σύμφωνα με τις «καλύτερες τεχνικές γνώσεις χωρίς να συνεπάγονται υπερβολικές δαπάνες». Αυτό ισχύει για σταθμούς που μετρώνται με «ισοδύναμο πληθυσμό» (ι.π.), μονάδα μέτρησης του αποικοδομήσιμου οργανικού φορτίου που απαιτούν τα απόβλητα. Πιο αυστηρά κριτήρια εφαρμόζονται στις «ευαίσθητες» περιοχές.

5.3.8 Η Οδηγία – πλαίσιο για τα Ύδατα εφαρμόζεται στα επιφανειακά ύδατα (λίμνες, ταμιευτήρες, ποτάμια, εκβολές καναλιών και ύδατα ως και ένα ναυτικό μίλι από την ακτή) καθώς και στα υπόγεια ύδατα. Στόχος της είναι:

- να αποτρέπει την περαιτέρω επιδείνωση των υδάτων, να προστατεύει και να βελτιώνει την κατάσταση των υδατινών οικοσυστημάτων,
- να προωθεί τη βιώσιμη χρήση του νερού βάσει μακροπρόθεσμης προστασίας των διαθέσιμων υδατινών πόρων,
- να μειώνει τις απορρίψεις, εκπομπές και διαρροές ουσιών προτεραιότητας και να παύσει ή να εξαλείψει σταδιακά τις απορρίψεις, εκπομπές και διαρροές των επικίνδυνων ουσιών προτεραιότητας στο υδατινό περιβάλλον. Οι ουσίες προτεραιότητας διέπονται τόσο από την Οδηγία αυτή όσο και την Οδηγία σχετικά με τα Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος,
- να διασφαλίζει τη μείωση της ρύπανσης των υπογείων υδάτων και να αποτρέπει την περαιτέρω μόλυσή τους,
- να συμβάλλει στον μετριασμό των επιπτώσεων από πλημμύρες και ξηρασίες.

Απαιτεί τα στρατηγικά σχέδια διαχείρισης, για κάθε λεκάνη απορροής ποταμού, να καταδεικνύουν πώς θα επιτευχθούν οι στόχοι των υδατικών συστημάτων,

αντιμετωπίζοντας τόσο τη σημειακή όσο και τη διάχυτη ρύπανση. Τα κράτη μέλη πρέπει να εξασφαλίζουν την καλή κατάσταση επιφανειακών υδάτων σε ό,τι αφορά τη χημική σύνθεση και την οικολογία, και να διασφαλίσουν τη χημική κατάσταση και την ποσότητα των υπόγειων υδάτων (ώστε να μην εξαντληθεί από τον μακροχρόνιο ρυθμό άντλησης). Τα πρότυπα αυτά δεν προσδιορίζονται με ακρίβεια, αλλά θα διατυπωθούν μέχρι την 22α Δεκεμβρίου 2015, κυρίως για τις περιοχές που ορίζονται από άλλη ευρωπαϊκή νομοθεσία, αλλά μπορεί και να καθυστερήσουν μέχρι το 2021 ή το 2027.

5.3.9 Πέραν από την οδηγία-πλαίσιο, υπάρχουν και ορισμένες ειδικότερες οδηγίες που συμβάλλουν στην υλοποίησή της. Εξ αυτών, έχουν θεσπιστεί ήδη οι εξής:

- Οδηγία 2006/11 για τη ρύπανση από Επικίνδυνες Ουσίες – ως ενδιάμεσο μέτρο
- Οδηγία 2006/118 για την προστασία των Υπόγειων Υδάτων

ενώ ακολουθούν και άλλες μεταξύ των οποίων η Οδηγία σχετικά με τα Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος, που αναφέρει και θεσπίζει όρια για τις ουσίες προτεραιότητας και απαιτεί καταγραφή των εκπομπών, απορρίψεων και απωλειών για κάθε λεκάνη απορροής ποταμού.

5.3.10 Η Οδηγία για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας θεσπίζει ένα πλαίσιο αξιολόγησης και διαχείρισης των κινδύνων πλημμύρας εσωτερικών και παράκτιων περιοχών. Τα κράτη μέλη υποχρεούνται να προβούν σε αξιολογήσεις για κάθε λεκάνη απορροής ποταμού, να καταρτίσουν χάρτες επικινδυνότητας πλημμύρας και κινδύνων πλημμύρας και σχέδια διαχείρισης πλημμύρας. Ο προσδιορισμός μιας περιοχής ως περιοχής κινδύνου πλημμύρας θα έχει επιπτώσεις στα επηρεαζόμενα ακίνητα, τόσο από πρακτικής απόψεως σε περίπτωση πλημμύρας όσο και λόγω των επιπτώσεων του προσδιορισμού αυτού στη διαθεσιμότητα και το κόστος ασφάλισης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα αντιπλημμυρικά μέτρα μπορεί να απαιτήσουν να πλημμυρίσει μια ζώνη ώστε να προστατευθούν άλλα ακίνητα μέσω της διαχείρισης της ροής υδάτων, με επιπτώσεις βέβαια στην αξία τους.

Νομοθεσία

Οδηγία 75/440 για τα Επιφανειακά Ύδατα που προορίζονται για παραγωγή Πόσιμου Ύδατος

Οδηγία 76/464 περί ρυπάνσεως που προκαλείται από ορισμένες επικίνδυνες ουσίες που εκχέονται στο υδάτινο περιβάλλον

Οδηγία περί προστασίας των Υπόγειων Υδάτων του 1980

Οδηγία 91/676 για την προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης

Οδηγία 91/271 για την επεξεργασία των αστικών λυμάτων

Οδηγία 2000/60 – Οδηγία – πλαίσιο για τα Ύδατα

Οδηγία 2006/11 για τη ρύπανση από Επικίνδυνες Ουσίες

Οδηγία 2006/118 για την προστασία των Υπόγειων Υδάτων

Οδηγία 2007/60 για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας

Οδηγία 2008/105 σχετικά με τα Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος

5.4 Μολυσμένη Χώροι και Περιβαλλοντική Ευθύνη

5.4.1 Η Οδηγία σχετικά με την Περιβαλλοντική Ευθύνη του 2004 για την πρόληψη και αποκατάσταση των περιβαλλοντικών ζημιών (όπως τροποποιήθηκε) αφορά τις συναλλαγές ακινήτων όπου υπάρχει ρύπανση ή μόλυνση που επηρεάζει το έδαφος, καθορισμένες προστατευμένες περιοχές και υπόγεια ύδατα.

5.4.2 Εφαρμόζοντας τη βασική αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει», ένα άτομο μπορεί να ευθύνεται δυνάμει της Οδηγίας αν θεωρηθεί «φορέας εκμετάλλευσης». Οι φορείς εκμετάλλευσης μιας δραστηριότητας που αναφέρονται στο Παράρτημα ΙΙΙ της Οδηγίας ευθύνονται για τη λήψη μέτρων πρόληψης και αποκατάστασης του εδάφους, των υπόγειων και επιφανειακών υδάτων, των παράκτιων υδάτων και των προστατευόμενων ειδών και φυσικών οικοτόπων. Το Παράρτημα παραπέμπει στην Οδηγία σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης και την Οδηγία – πλαίσιο για τα Απόβλητα. Για τις δραστηριότητες που δεν περιλαμβάνονται στο Παράρτημα ΙΙΙ, ο φορέας εκμετάλλευσης ευθύνεται για τη λήψη μέτρων πρόληψης ζημιών στα προστατευόμενα είδη και τους φυσικούς οικοτόπους, με την προϋπόθεση ότι έχει ενεργήσει με αμέλεια ή δόλο.

5.4.3 Προκαλείται περιβαλλοντική ζημία:

- στο έδαφος, όταν υπάρχει σοβαρός κίνδυνος δυσμενών συνεπειών για την ανθρώπινη υγεία, ως αποτέλεσμα της άμεσης ή έμμεσης εισαγωγής στο έδαφος «ουσιών, παρασκευασμάτων, οργανισμών ή μικροοργανισμών». Ο φορέας εκμετάλλευσης που προκάλεσε ζημιές στο έδαφος πρέπει να απομακρύνει αυτόν τον σοβαρό κίνδυνο.
- στο νερό, όταν υπάρχει σοβαρός κίνδυνος δυσμενών συνεπειών στην οικολογική, χημική ή/και ποσοτική κατάσταση, ή/και το οικολογικό δυναμικό του,
- στα προστατευόμενα είδη ή φυσικούς οικοτόπους, όταν υπάρχει σοβαρός κίνδυνος δυσμενών συνεπειών για την επίτευξη ή τη συντήρηση της ευνοϊκής κατάστασης διατήρησης αυτών των οικοτόπων ή ειδών.

Τόσο για τα ύδατα όσο και τα προστατευόμενα είδη ή οικοτόπους, ο φορέας εκμετάλλευσης που προκάλεσε τις ζημιές ευθύνεται για:

- την πρωτογενή αποκατάσταση, αποκαθιστώντας το αντικείμενο στην κατάσταση που βρισκόταν πριν υποστεί τη ζημία,
- τη συμπληρωματική αποκατάσταση, όπου η πρώτη δεν ήταν εφικτή, και
- την αντισταθμιστική αποκατάσταση προβαίνοντας σε άλλες βελτιώσεις για την αντιστάθμιση των προσωρινών απωλειών από την ημερομηνία της ζημίας μέχρι την αποκατάστασή της.

5.4.4 Απόβλητα—Τα θέματα ρύπανσης του εδάφους αλληλεπιδρούν επίσης με τα αναπτυσσόμενα ευρωπαϊκά καθεστώτα που διέπουν τα απόβλητα, τα οποία έχουν στόχο να οδηγήσουν τόσο στη μείωση των αποβλήτων όσο και στην αύξηση της ανακύκλωσης. Η βασική υπάρχουσα νομοθεσία είναι η Οδηγία – πλαίσιο για τα Απόβλητα του 2008 η

οποία συγκεκριμένα αποκλείει:

- «τα (επιτόπου) εδάφη που περιλαμβάνουν μολυσμένες γαίες που δεν έχουν ακόμα εκσκαφθεί και τα κτίρια που συνδέονται μόνιμα με το έδαφος» (Άρθρο 2(1)(β)), και
- «μη μολυσμένη γη και άλλα φυσικά υλικά που έχουν εκσκαφθεί κατά τη διάρκεια κατασκευαστικών δραστηριοτήτων, εφόσον είναι βέβαιο ότι το υλικό αυτό θα χρησιμοποιηθεί για την κατασκευή στη φυσική του κατάσταση, στον χώρο από τον οποίο έγινε η εκσκαφή» (Άρθρο 2(1)(γ)).

Σε διαφορετική περίπτωση, τα απόβλητα πρέπει να ανακτώνται ή να διατίθενται χωρίς να θέτουν σε κίνδυνο την ανθρώπινη υγεία και χωρίς χρήση διαδικασιών ή μεθόδων που θα μπορούσαν να βλάψουν το περιβάλλον και κυρίως χωρίς:

- να δημιουργείται κίνδυνος για το νερό, τον αέρα, το έδαφος, τα φυτά ή τα ζώα,
- να προκαλείται όχληση από θόρυβο ή οσμές, και
- να επηρεάζεται δυσμενώς το τοπίο ή οι τοποθεσίες ιδιαίτερου ενδιαφέροντος.

Η πολιτική υλοποιείται με κανονισμούς περιβαλλοντικών αδειοδοτήσεων, την κατάρτιση προγραμμάτων ανάπτυξης και καθεστώτα υποχρέωσης επιμέλειας. Η Οδηγία υποστηρίζεται από την Οδηγία για την υγειονομική ταφή των αποβλήτων, την Οδηγία για την αποτέφρωση των αποβλήτων και την Οδηγία σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης.

Νομοθεσία

Οδηγία 2004/35 σχετικά με την Περιβαλλοντική Ευθύνη

Νομοθεσία για τα απόβλητα

Οδηγία 99/31 για την Υγειονομική ταφή των αποβλήτων

Οδηγία 2000/76 για την αποτέφρωση των αποβλήτων

Οδηγία 2008/1 σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης

Οδηγία - πλαίσιο 2008/98 για τα απόβλητα

5.5 Ρύπανση

5.5.1 Η βασική Οδηγία για το θέμα αυτό είναι η Οδηγία σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης, που εφαρμόζεται σε δραστηριότητες με σημαντικό δυναμικό ρύπανσης.

5.5.2 Η συμμόρφωση με τα πρότυπα και τις προδιαγραφές είναι σημαντική για τις επιχειρήσεις αυτές και επομένως αποτελεί βασικό παράγοντα της προσέγγισής τους για τα ακίνητα.

5.5.3 Η νομοθεσία για τα ύδατα που εξετάσαμε παραπάνω ασχολείται τόσο με τη σημειακή όσο και τη διάχυτη ρύπανση των υδάτων.

5.5.4 Άλλες οδηγίες αφορούν αποκλειστικά την ατμοσφαιρική ρύπανση και επομένως

τις εκπομπές από διάφορες κατηγορίες βιομηχανικών και άλλων εγκαταστάσεων, όλες όμως απαιτούν από τα κράτη μέλη να επιβάλλουν ελέγχους της ατμοσφαιρικής ρύπανσης από μεμονωμένες εγκαταστάσεις. Αυτό σημαίνει ότι ένας εκτιμητής που ασχολείται με ένα τέτοιο ακίνητο πρέπει να γνωρίζει σε ποιο βαθμό αυτό συμμορφώνεται καθώς και τις πρακτικές συνέπειες τυχόν ελλείψεων, αφού μπορεί να επηρεάσουν την εκτίμηση.

Νομοθεσία

Οδηγία 2008/1 σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης

Νομοθεσία για την ατμοσφαιρική ρύπανση που σχετίζεται με τα ακίνητα

Οδηγία 84/360 – Οδηγία-πλαίσιο σχετικά με την καταπολέμηση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης από βιομηχανικές εγκαταστάσεις

Οδηγία 88/609 για τον περιορισμό των εκπομπών στην ατμόσφαιρα ορισμένων ρύπων από μεγάλες εγκαταστάσεις καύσης

Οδηγία 89/369 σχετικά με τις εγκαταστάσεις καύσης αστικών απορριμμάτων

Οδηγία 96/62 για την εκτίμηση και τη διαχείριση της ποιότητας του αέρα του περιβάλλοντος

Οδηγία 1999/13 για τον περιορισμό των εκπομπών πτητικών οργανικών ενώσεων

Οδηγία 2000/76 για την αποτέφρωση των αποβλήτων

Οδηγία 2001/80 για τον περιορισμό των εκπομπών στην ατμόσφαιρα ορισμένων ρύπων

5.6 Αμιάντος και Άλλες Ουσίες

5.6.1 Η Οδηγία σχετικά με την πρόληψη και τη μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος από τον αμιάντο επηρεάζει σημαντικά τη διαχείριση πολλών κτηρίων που κατασκευάστηκαν τον εικοστό αιώνα, όταν ο αμιάντος ήταν ένα φθινό και αποδοτικό οικοδομικό υλικό που χρησιμοποιείτο στα κυματοειδή φύλλα για στέγες. Η οδηγία υιοθέτησε τον συσχετισμό ορισμένων μορφών αμιάντου με τον καρκίνο και:

- απαιτεί μετρήσεις της ύπαρξης αμιάντου σε κάθε κτήριο, και
- θεσπίζει προδιαγραφές για την αφαίρεση και απόρριψή του.

Αυτό μπορεί να αυξήσει σημαντικά το κόστος κατασκευαστικών εργασιών σε ένα ακίνητο ή την αποκατάσταση και ανάπτυξη εγκαταστάσεων και επομένως να επηρεάσει την αξία τους.

5.6.2 Η αποτίμηση τότε χρειάζεται ειδικές γνώσεις. Οι εκθέσεις εκτίμησης συνήθως περιέχουν εξαιρέσεις αναφορικά με τον αμιάντο, προτείνουν την εκπόνηση έκθεσης από ειδικό, διαφορετικά θεωρούν ότι υπάρχει παρουσία αμιάντου.

Νομοθεσία

Οδηγία 87/217 σχετικά με την πρόληψη και τη μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος από τον αμιάντο

5.7 Βιοποικιλότητα και Διατήρηση

5.7.1 Η προστασία της φύσης είναι ένας από τους πρώτους σημαντικούς τομείς δραστηριότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την περιβαλλοντική πολιτική, που ορισμένες φορές έχει μεταφερθεί από προγενέστερες εθνικές διατάξεις. Σήμερα, έχει δημιουργηθεί μια δομή ώστε πολλές περιοχές να χαρακτηριστούν προστατευόμενες λόγω της αξίας τους, αναφέροντας τι δεν επιτρέπεται να γίνει σε αυτές. Κατά συνέπεια, μπορεί να επιβάλλει σημαντικά εμπόδια στην ανάπτυξη ή την αλλαγή χρήσης ακινήτων που επηρεάζονται από δραστηριότητες προστασίας της φύσης. Ωστόσο, μπορεί να υπάρχουν και ευκαιρίες για επιδοτήσεις ή ετήσιες πληρωμές δυνάμει συμβάσεων διαχείρισης, με την επιφύλαξη των κανόνων για τις κρατικές ενισχύσεις. Επειδή τα δικαιώματα διατήρησης & προστασίας συνήθως αφορούν έναν συγκεκριμένο χώρο, έχουν επίπτωση στην αξία του. Εκτός από τα διεθνή και εθνικά προγράμματα για τον προσδιορισμό των χώρων, οι ευρωπαϊκές Οδηγίες απαιτούν τον προσδιορισμό χώρων ως εξής:

- Η Οδηγία για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας (Οδηγία των Φυσικών Οικοτόπων) απαιτεί από τα κράτη μέλη να προσδιορίζουν Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (ΕΖΔ – το δίκτυο των οποίων ονομάζεται Natura 2000) για τη διατήρηση ή αποκατάσταση φυσικών οικοτόπων και ειδών άγριας πανίδας και χλωρίδας κοινοτικού ενδιαφέροντος. Επίσης θεσπίζει ως Κοινοτικό Δίκαιο τη Σύμβαση της Βέρνης, του 1979, για τη διατήρηση της άγριας ζωής και του φυσικού περιβάλλοντος της Ευρώπης.
- Η Οδηγία περί της διατηρήσεως των αγρίων πτηνών απαιτεί τον προσδιορισμό Ζωνών Ειδικής Προστασίας με βάση τα ορνιθολογικά κριτήρια της Οδηγίας (Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά Βασιλείου των Κάτω Χωρών C 3/96 [1999]) για τη διασφάλιση της επιβίωσης και της διατήρησης ορισμένων ειδών.

Υπάρχει επίσης ένας αριθμός περιοχών ιδιαίτερης σημασίας για την Ευρωπαϊκή Ένωση που χαρακτηρίζονται από την Επιτροπή κατά την εισδοχή κρατών μελών στην ΕΕ.

5.7.2 Στη συνέχεια, τα κράτη μέλη «θεσπίζουν τα κατάλληλα μέτρα ώστε στις ειδικές ζώνες διατήρησης να αποφεύγεται η υποβάθμιση των φυσικών οικοτόπων και των οικοτόπων ειδών» (Άρθρο 6(2), Οδηγία των Φυσικών Οικοτόπων).

5.7.3 Το ΔΕΚ ερμήνευσε στενά αυτές τις οδηγίες, τόσο για τον αρχικό χαρακτηρισμό των ζωνών όσο και τη συνεπαγόμενη προστασία τους σε αποφάσεις για περιοχές όπως το Φράγμα Leybucht(Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας(C-57/89 [1991]), τα Έλη Santoña(Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά του Βασιλείου της Ισπανίας(C-355/90 [1993]), και LappelBank(R κατά SecretaryofStatefortheEnvironment, ex RoyalSocietyfortheProtectionofBirds(C-44/95 [1997]). Ο χαρακτηρισμός είναι ένα αντικειμενικό θέμα για το οποίο δεν ισχύουν οικονομικά κριτήρια (R κατά SecretaryofStatefortheEnvironmentTransportandtheRegions, exparteFirstCorporateShippingLimitedC-371/98 [2001]). Το ΔΕΚ τα έχει απορρίψει λαμβάνοντας υπόψη τις επιπτώσεις της Κοινής Αγροτικής Πολιτικής (Ευρωπαϊκή

Επιτροπή κατά Γαλλικής Δημοκρατίας(C-96/98 [2000])) ή τις επιπτώσεις μιας εκκρεμούς δημόσιας διαβούλευσης και δημόσιας ιδιοκτησίας(Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά Γαλλικής Δημοκρατίας (C-166/97 [1999])).

5.7.4 Όταν χαρακτηρίζεται μια ζώνη, το κράτος μέλος πρέπει στη συνέχεια να την προστατεύει καθώς και τα είδη για τα οποία χαρακτηρίστηκε. Ωστόσο, μπορεί να επιτραπούν αναπτυξιακές προσπάθειες μετά από τη δέουσα εξέταση και σε περιπτώσεις όπου δεν θα επηρεάσουν δυσμενώς την ακεραιότητα της ζώνης. Η Οδηγία τροποποιήθηκε μετά τις αποφάσεις για το Φράγμα LeybuchtDykes έτσι ώστε όπου δεν υπάρχουν εναλλακτικές λύσεις για την καταστροφή μιας χαρακτηρισμένης περιοχής, να μπορεί να περιοριστεί το εύρος της «για επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, συμπεριλαμβανομένων αυτών κοινωνικής ή οικονομικής φύσεως». Ωστόσο, το κράτος μέλος πρέπει τότε να λάβει αντισταθμιστικά μέτρα για να διασφαλίσει τη συνολική συνάφεια με το Natura 2000, στόχος που απαιτεί πολύ περισσότερα από έναν απλό μετριασμό των συνεπειών. Αυτό μπορεί να σημαίνει:

- αναπαραγωγή οικοτόπου σε νέα ή διευρυμένη ζώνη που θα ενσωματωθεί στο Natura 2000,
- βελτίωση του οικοτόπου ή μέρος της ζώνης ή άλλης περιοχής Natura 2000 κατ' αναλογία της απώλειας λόγω του έργου που κατασκευάστηκε,
- πρόταση για νέα ζώνη

με το νέο αυτό μέτρο να τίθεται σε εφαρμογή όταν καταστρέφεται η περιοχή Natura 2000. Επειδή πολλές περιοχές Natura 2000 περιλαμβάνουν υδροβιότοπους, αυτό μπορεί να αποτελέσει έναν σημαντικό περιορισμό για την ανάπτυξη, παραδείγματος χάριν, παράκτιων ζωνών που θα χρειαζόταν για λιμάνια ή μονάδες παραγωγής ενέργειας. Η απαίτηση αντισταθμιστικών μέτρων για την απώλεια κατακλυζόμενων ζωνών αποτέλεσε σημαντικό χαρακτηριστικό της ανάπτυξης του Κόλπου του Cardiff ως μέρος της πόλης.

5.7.5 Τα Παραρτήματα II και IV της Οδηγίας των Φυσικών Οικοτόπων καταγράφουν αρκετές εκατοντάδες ειδών ζώων και φυτών προς προστασία. Αντίστοιχη προστασία για τα είδη πτηνών παρέχεται με την Οδηγία για τα Άγρια Πτηνά. Η προστασία αυτή συχνά σχετίζεται με την πιθανή ανάπτυξη ακινήτων, αφού απαιτεί να αξιολογούνται οι επιπτώσεις στα είδη αυτά, γεγονός που απαιτεί χρόνο και χρήματα. Όταν οι επιπτώσεις αυτές είναι σημαντικές, πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με την έκδοση αδειών για ανάπτυξη και τις προϋποθέσεις τους. Η παρουσία προστατευόμενων ειδών μπορεί επίσης να επηρεάσει τη διαχείριση των ακινήτων.

Νομοθεσία

Οδηγία 79/409 περί της διατήρησης των αγρίων πτηνών

Οδηγία 92/43 για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας

6. Κοινή Αγροτική Πολιτική

6.1 Η Κοινή Αγροτική Πολιτική (ΚΑΠ) αποτελεί σημαντικό χαρακτηριστικό της Ευρωπαϊκής Ένωσης από το 1963 και αντιστοιχεί ακόμα σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% του προϋπολογισμού της, παρέχοντας σημαντική στήριξη σε όσους είναι δικαιούχοι τέτοιων ενισχύσεων. Λόγω της ανάγκης αλλαγής πολιτικής, των δημοσιονομικών περιορισμών και της ανάγκης συζητήσεων για το παγκόσμιο εμπόριο, μεταβλήθηκε σταδιακά από ένα καθεστώς που βασιζόταν στις ενισχύσεις για τις τιμές των προϊόντων μέσω της παρέμβασης στην αγορά - κυρίως για προϊόντα όπως τα δημητριακά, το γάλα και το βοδινό –προσπαθώντας να ενισχύσει την αξία πώλησης και μίσθωσης γης που συνήθως χρησιμοποιείται για την παραγωγή των προϊόντων αυτών. Το 1984, θεσπίστηκαν οι ποσοτώσεις γαλακτοκομικών για να περιοριστεί το κόστος των γαλακτοκομικών, ενώ συμφωνήθηκαν σημαντικές γενικές μεταρρυθμίσεις το 1992 (Μεταρρυθμίσεις MacSharry) και το 2003 (Καθεστώς Ενιαίας Ενίσχυσης). Μετά από μικρές αλλαγές στις μεταρρυθμίσεις του 2003, κυρίως το 2008 (Διαγνωστικός Έλεγχος), έχουν πλέον αρχίσει συζητήσεις για τη διαμόρφωση της «ΚΑΠ μετά το 2013» καθώς και για την αναθεώρηση του προϋπολογισμού της ΕΕ για την περίοδο 2014 – 2020. Η Επιτροπή δημοσίευσε σχετικά σχέδια κανονισμών τον Οκτώβριο 2011.

6.2 Η μακρά μεταρρυθμιστική διαδικασία διαπίστωσε επίσης τη χρήση μέρους του προϋπολογισμού της ΚΑΠ για λόγους «αγροτικής ανάπτυξης» ως υποστήριξη σε περιοχές που αντιμετωπίζουν δυσκολίες, για γεωργο-περιβαλλοντικά προγράμματα και μέτρα ενίσχυσης ή διαφοροποίησης της αγροτικής οικονομίας. Τα κράτη μέλη ακολούθησαν διαφορετικές προσεγγίσεις και έδωσαν έμφαση σε διαφορετικά ζητήματα κατά την υλοποίηση αυτών, ενώ η κατανομή κονδυλίων διαφέρει σημαντικά από χώρα σε χώρα.

6.3 Αξίζει να σημειωθεί ότι η νομοθεσία για την ΚΑΠ εκπονείται με Κανονισμούς και όχι με Οδηγίες, αν και τα θέματα εθνικής εφαρμογής συνήθως απαιτούν περαιτέρω πρόσθετη εθνική νομοθεσία.

6.4 Η τρέχουσα πολιτική, πριν από τις αποφάσεις για την ΚΑΠ μετά το 2013, διακρίνεται σε δύο «πυλώνες»:

- Ο Πυλώνας 1 ουσιαστικά περιλαμβάνει τις ετήσιες άμεσες ενισχύσεις στους αγρότες (σήμερα Καθεστώς Ενιαίας Ενίσχυσης, που θεσπίστηκε το 2005) και τα μέτρα διαχείρισης της αγοράς. Η Ενιαία Ενίσχυση είναι μια ενίσχυση που δίνεται σε δικαιούχους αγρότες αναφορικά με την έκταση της δικαιούχου αγροτικής γης που έχουν στη «διάθεσή» τους κατά την ημερομηνία υποβολής αίτησης. Εμπíπτει στις κυρώσεις για παραβίαση των κανόνων πολλαπλής συμμόρφωσης που επιβάλλουν νομικές υποχρεώσεις και ελάχιστες απαιτήσεις διαχείρισης γης. Συμμορφούμενες με τις απαιτήσεις παγκόσμιου εμπορίου, οι ενισχύσεις δεν εξαρτώνται από το είδος ή τον όγκο της τρέχουσας γεωργικής παραγωγής είναι «ανεξάρτητες» (αν και ορισμένα κράτη μέλη άσκησαν περιορισμένες

αρμοδιότητες για να διατηρήσουν μέρος του προηγούμενου συνδεδεμένου καθεστώτος για μεγάλες καλλιέργειες και ζώα). Υπάρχουν δύο τύποι καθεστώτων:

- Τα κράτη που εντάχθηκαν στην ΕΕ προσφάτως, ιδιαίτερα αυτά της Κεντρικής Ευρώπης και δεν έχουν αντίστοιχη ιστορία ενίσχυσεων, λειτουργούν σε Καθεστώς Ενίσχυσης Ενιαίας Περιοχής που βασίζεται απλώς στις δικαιούχους γαίες που δηλώνονται κάθε χρόνο. Η ενίσχυση καταβάλλεται με κατ' αποκοπή τιμές, συνήθως πολύ μικρότερες από αυτές που καταβάλλονται για ιστορικούς λόγους στην ΕΕ-15.
- Στην ΕΕ-15, η ενίσχυση υπό το Καθεστώς Ενιαίας Ενίσχυσης καταβάλλεται με βάση ένα σύστημα μεταβιβάσιμων δικαιωμάτων πληρωμής (που εκφράζονται σε εκτάρια) τα οποία κυρίως κατανέμονται με βάση τις γαίες που χρησιμοποιούντο για τις προηγούμενες επιδοτήσεις με αξία ενίσχυσης που βασίζεται στο ιστορικό του αιτούντος. Αυτό σημαίνει ότι η σημασία του συστήματος ποικίλει στις διάφορες χώρες ανάλογα με την ιστορική τους δέσμευση στα δημητριακά, τα βοοειδή και την εκτροφή γαλακτοπαραγωγικών κοπαδιών. Για να καταλήξουν σε πληρωμή, τα δικαιώματα πρέπει κάθε χρόνο να αντιστοιχίζονται με αντίστοιχο εμβαδόν δικαιούμενων γαιών στην ίδια περιοχή ενίσχυσεων για την οποία δημιουργήθηκαν τα δικαιώματα. Στην Αγγλία και τη Γερμανία οι αξίες ενίσχυσεων προσαρμόζονται σταδιακά στις κατ' αποκοπή τιμές. Οι προτάσεις μεταρρύθμισης της ΚΑΠ θα προβλέπουν την αλλαγή αυτή και στην υπόλοιπη ΕΕ-15.

Ο έλεγχος της έκτασης στην «κατοχή» που χαρακτηρίζει την έκταση για αίτηση εξετάστηκε από το ΔΕΚ στην υπόθεση Landkreis Bad Dürkheim (C61/09) και διαπιστώθηκε ότι ο αιτών πρέπει να είναι αυτόνομος γεωργός στη γη και να είναι ουσιαστικά ικανός να πληροί τις απαιτήσεις της πολλαπλής συμμόρφωσης. Λόγω της διαφορετικής νομοθεσίας περί ακίνητης περιουσίας στα διάφορα κράτη μέλη, αυτό δεν εκφράστηκε με όρους προσωρινής κατοχής γης.

- Ο Πυλώνας 2 αντιστοιχεί στον Κανονισμό για την Αγροτική Ανάπτυξη. Προσφέρει στήριξη, συχνά μακροπρόθεσμη ή πολυετή, με πολλούς διαφορετικούς τρόπους εκ των οποίων αυτοί που σχετίζονται περισσότερο με την αποτίμηση ακινήτων αφορούν:
 - μειονεκτικές περιοχές, δηλαδή καθορισμένες περιοχές που συνήθως παρουσιάζουν δύσκολο ή δυσμενές ανάγλυφο που θεωρείται πρόκληση για να γίνει γεωργική εκμετάλλευση, αλλά συχνά έχει κοινωνικό, πολιτισμικό ή τοπιογραφικό ενδιαφέρον. Οι ενισχύσεις αυτές καταβάλλονται με διαφορετικές βάσεις όπως ο αριθμός των δικαιούμενων ζώων, η έκταση ή ορισμένες φορές, σήμερα, οι γεωργοπεριβαλλοντικές δεσμεύσεις.
 - Τα γεωργοπεριβαλλοντικά προγράμματα που συνήθως είναι δεσμεύσεις που επιβάλλονται και δεσμεύουν τη γη για περιόδους πέντε (και ορισμένες φορές δέκα) ετών. Ο αιτών πρέπει να έχει τον διαχειριστικό έλεγχο της έκτασης.

6.5 Τα προγράμματα αυτά και η διαχείρισή τους δεν είναι μόνο σημαντικά για όσους εμπλέκονται αλλά είναι συχνά περίπλοκα τόσο για τον γεωργό όσο και για τους επίσημους φορείς που προβαίνουν στις ενισχύσεις, ενώ διαφέρουν σημαντικά μεταξύ των κρατών μελών (και ορισμένες φορές και εντός του ίδιου κράτους μέλους). Η πρόσβαση και οι περιορισμοί στις ενισχύσεις μπορεί να αφορούν τόσο τις κεφαλαιακές αξίες όσο και τα μισθώματα των σχετικών ακινήτων.

Νομοθεσία

Κανονισμός (ΕΚ) αρ. 73/2009 του Συμβουλίου για το Καθεστώς Ενιαίας Ενίσχυσης
Κανονισμός αρ. 1698/2005 για την Αγροτική Ανάπτυξη

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΝΩΣΗΣ

Εκτίμηση Παγίων Στοιχείων για Λογιστικούς Σκοπούς

Τέταρτη Οδηγία 78/660 για τους ετήσιους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών
Εβδομη Οδηγία 83/349 για τους ενοποιημένους λογαριασμούς

Οι Οδηγίες αυτές έχουν τροποποιηθεί από τις Οδηγίες:

- Οδηγία 90/604 για τις εξαιρέσεις υπέρ των μικρών και μεσαίων εταιρειών καθώς και τη δημοσίευση των λογαριασμών σε ECU
- Οδηγία 90/605 για την επέκταση των τύπων εταιρειών
- Οδηγία 2006/43 για τους υποχρεωτικούς ελέγχους των ετήσιων και ενοποιημένων λογαριασμών, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία 2008/30

Οδηγία 86/635 για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των τραπεζών και λοιπών άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων

Τροποποιημένη από τη Σύσταση 2000/408 της Επιτροπής για τη δημοσίευση πληροφοριών σχετικά με χρηματοοικονομικά και άλλα μέσα

Οδηγία 2001/65 για την τροποποίηση των Οδηγιών 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ και 86/335/ΕΟΚ όσον αφορά τους κανόνες αποτίμησης για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών καθώς και τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.

Οδηγία 91/674 για τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων.

Οδηγία 2003/51 για την τροποποίηση των Οδηγιών 78/660/ΕΟΚ, 83/349/ΕΟΚ, 86/635/ΕΟΚ και 91/674/ΕΟΚ σχετικά με τους ετήσιους και τους ενοποιημένους λογαριασμούς εταιρειών ορισμένων μορφών, τραπεζών και άλλων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων και ασφαλιστικών επιχειρήσεων.

Κανονισμός 2000/2909 για τη λογιστική διαχείριση των μη χρηματοπιστωτικών παγίων στοιχείων

Κανονισμός 2002/1606 για την εφαρμογή διεθνών λογιστικών προτύπων

Κανονισμός 2003/1725 για την υιοθέτηση ορισμένων διεθνών λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τον κανονισμό 2002/1606

Εκτίμηση Ακινήτων για Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα
Οδηγία 2006/48 σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων
Τροποποιήθηκε από τις Οδηγίες 2007/18, 2007/44, 2007/64 και 2008/24
Οδηγία 2006/49 για την επάρκεια των ιδίων κεφαλαίων των επιχειρήσεων επενδύσεων και των πιστωτικών ιδρυμάτων
Οδηγία 2011/61 σχετικά με τους διαχειριστές κεφαλαίων εναλλακτικών επενδύσεων (Alternative Investment Fund Managers Directive)

Εκτίμηση Ακινήτων για τους Κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων (StateAidRules)

Ανακοίνωση της Επιτροπής 97/C 209/03 σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτηρίων από τις δημόσιες αρχές

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) και Ακίνητη Περιουσία

Έβδομη Οδηγία ΦΠΑ – Οδηγία 2006/112
Οδηγία 2009/47 για την τροποποίηση της Οδηγίας 2006/112 όσον αφορά τους μειωμένους συντελεστές φόρου προστιθέμενης αξίας

Υγιεινή και Ασφάλεια

Οδηγία 96/82 για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες (Οδηγία Seveso II)
Οδηγία 2003/105

Ενέργεια

Οδηγία 2009/28 για την προώθηση της χρήσης ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές
Οδηγία 2010/31 για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων
Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Οδηγία 97/11 σχετικά με τις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
Οδηγία 2001/42 σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων (γνωστή ως «Οδηγία για τη Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση»)

Ύδατα

Οδηγία 75/440 για τα Επιφανειακά Ύδατα που προορίζονται για παραγωγή Πόσιμου Ύδατος
Οδηγία 76/464 περί ρυπάνσεως που προκαλείται από ορισμένες επικίνδυνες ουσίες που εκχέονται στο υδάτινο περιβάλλον
Οδηγία περί προστασίας των Υπόγειων Υδάτων του 1980
Οδηγία 91/676 την προστασία των υδάτων από τη νιτρορύπανση γεωργικής προέλευσης
Οδηγία 91/271 για την επεξεργασία των αστικών λυμάτων
Οδηγία 2000/60 – Οδηγία – πλαίσιο για τα Ύδατα

Οδηγία 2006/11 για τη ρύπανση από Επικίνδυνες Ουσίες
Οδηγία 2006/118 για την προστασία των Υπόγειων Υδάτων
Οδηγία 2007/60 για την αξιολόγηση και τη διαχείριση των κινδύνων πλημμύρας
Οδηγία 2008/105 σχετικά με τα Πρότυπα Ποιότητας Περιβάλλοντος

Μολυσμένοι Χώροι, Περιβαλλοντική Ευθύνη και Απόβλητα

Οδηγία 99/31 για την Υγειονομική ταφή των αποβλήτων
Οδηγία 2000/76 για την αποτέφρωση των αποβλήτων
Οδηγία 2004/35 σχετικά με την Περιβαλλοντική Ευθύνη
Οδηγία 2008/1 σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης
Οδηγία - πλαίσιο 2008/98 για τα απόβλητα

Ρύπανση

Οδηγία 2008/1 σχετικά με την ολοκληρωμένη πρόληψη και έλεγχο της ρύπανσης
Ατμοσφαιρική Ρύπανση
Οδηγία 84/360 – Οδηγία-πλαίσιο σχετικά με την καταπολέμηση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης από βιομηχανικές εγκαταστάσεις
Οδηγία 88/609 για τον περιορισμό των εκπομπών στην ατμόσφαιρα ορισμένων ρύπων από μεγάλες εγκαταστάσεις καύσης
Οδηγία 89/369 σχετικά με τις εγκαταστάσεις καύσης αστικών απορριμμάτων
Οδηγία 96/62 για την εκτίμηση και τη διαχείριση της ποιότητας του αέρα του περιβάλλοντος
Οδηγία 1999/13 για τον περιορισμό των εκπομπών πτητικών οργανικών ενώσεων
Οδηγία 2000/76 για την αποτέφρωση των αποβλήτων
Οδηγία 2001/80 για τον περιορισμό των εκπομπών στην ατμόσφαιρα ορισμένων ρύπων

Αμίαντος

Οδηγία 87/217 σχετικά με την πρόληψη και τη μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος από τον αμίαντο

Βιοποικιλότητα και Διατήρηση

Οδηγία 79/409 περί της διατηρήσεως των αγρίων πτηνών
Οδηγία 92/43 για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας

Η Κοινή Αγροτική Πολιτική

Κανονισμός (ΕΚ) αρ. 73/2009 του Συμβουλίου για το Καθεστώς Ενιαίας Ενίσχυσης
Κανονισμός αρ. 1698/2005 για την Αγροτική Ανάπτυξη

ΜΕΡΟΣ 3ο

ΑΛΛΑ ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA

Συνοπτική παρουσίαση των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων Εκτιμητών της TEGoVA

Συνοπτική παρουσίαση του Πλαισίου Πιστοποιημένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή της TEGoVA

Ενημερωτικό Δελτίο – Αειφορία και Εκτίμηση

Κώδικας Μέτρησης απόστασης, εμβαδού και όγκου

Ενημερωτικό Δελτίο – Επιμερισμού αξίας μεταξύ γηπέδων και κτηρίων

Ενημερωτικό Δελτίο – Πιστοποίηση Εκτιμητών

Ευρωπαϊκό σύστημα κατάταξης (rating) ακινήτων και αγοράς: Οδηγός για τον Εκτιμητή

Περιγραφή Κριτηρίων Κινδύνου (risk) για Εκτιμήσεις από την Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Κτηματικών Τραπεζών (European Mortgage Federation)

Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA

1. Εισαγωγή

1.1 Οι πελάτες προσδοκούν ότι η εκτίμηση θα καταρτιστεί από επαγγελματία και πιστοποιημένο εκτιμητή ο οποίος:

- συμμορφώνεται με έναν συγκεκριμένο κώδικα συμπεριφοράς,
- συμπεριφέρεται δεοντολογικά,
- λειτουργεί με διαφάνεια στη διαχείριση όλων των πτυχών της εντολής ανάθεσης, από την έναρξή της μέχρι την ολοκλήρωσή της. Μεταξύ άλλων, αυτό περιλαμβάνει τη διατύπωση λεπτομερών δεσμευτικών όρων που
 - καλύπτουν τις παραδοχές εκτίμησης,
 - επιβεβαιώνουν ότι δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων,
 - επιβεβαιώνουν ότι η έκθεση εκτίμησης ανταποκρίνεται στις ανάγκες του πελάτη όπως αυτές έχουν περιγραφεί καθώς και με τις απαιτήσεις των νόμων και κανονισμών και τις δεσμεύσεις εμπιστευτικότητας του εκτιμητή.

1.2 Επίσης, ο πελάτης αναμένει από τον εκτιμητή να συμπεριφέρεται καταλλήλως και δεοντολογικά, ώστε να προβαίνει στις ενδεδειγμένες ενέργειες, να έχει το σθένος να τις φέρει εις πέρας και να αντιμετωπίζει τις συνέπειες και τα αποτελέσματά τους, και όλα αυτά με ακεραιότητα, για την εκπλήρωση μιας επαρκούς, επαγγελματικής εκτίμησης.

1.3 Το ΕΕΠ4 κάνει ειδική αναφορά στην απαίτηση για λεπτομερείς δεσμευτικούς όρους ανάθεσης στον εκτιμητή, που καλύπτουν τις παραδοχές, τις ευθύνες του εκτιμητή και τη βάση της αμοιβής του. Οι όροι αυτοί πρέπει να συμφωνούνται εγγράφως (Κεφ. 3ο ΕΕΠ 4). Το Πρότυπο αυτό επίσης απαιτεί από τον εκτιμητή να καταγράφει το καθεστώς άσκησης του καθήκοντός του, διευκρινίζοντας αν ενεργεί ως εξωτερικός και ανεξάρτητος εκτιμητής, προσδιορίζοντας την εταιρική ή ατομική του υπόσταση, ή αν είναι εσωτερικός εκτιμητής (παρ. 5.2). Το ΕΕΠ5 προβλέπει την ανάγκη για ειλικρίνεια, αναφέροντας ότι οι γνωμοδοτήσεις για την αξία πρέπει να αναφέρονται με διαφανή και σαφή τρόπο (παρ. 3.1), ενώ το ΕΕΠ3 αναφέρει στην παράγραφο 4.1(ν) ότι:

«Οι Εκτιμητές πρέπει πάντα να χαρακτηρίζονται από τιμιότητα και ακεραιότητα, στον μέγιστο βαθμό, και να επιτελούν το έργο τους κατά τρόπο μη επιβλαβή για τους πελάτες τους, το κοινό, το επάγγελμά τους ή τους αντίστοιχους εθνικούς επαγγελματικούς εκτιμητικούς οργανισμούς στους οποίους είναι μέλη. Όλοι οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές και οι επαγγελματικές ή τεχνικές ενώσεις εκπροσώπησής τους πρέπει υποχρεωτικά να υιοθετούν έναν κώδικα δεοντολογίας εξίσου αυστηρό με τον Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA.»

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1 Ο Κώδικας αυτός αφορά την προσωπική ευθύνη, την εταιρική ευθύνη καθώς και τις ευθύνες έναντι του επαγγέλματος. Οι θεμελιώδεις αρχές που ενσωματώνει ο Κώδικας περιλαμβάνουν την αμεροληψία, τον προσήκοντα επαγγελματικό σεβασμό προς τους άλλους και τα πρότυπα, την ευθύνη και την αξιοπιστία. Οι βασικές του απαιτήσεις περιλαμβάνουν την ακεραιότητα, την αναγνώριση των προσωπικών του ικανοτήτων και συμφερόντων αλλά και τη διατήρηση προσόντων και ικανοτήτων. Αυτά τα επαγγελματικά πρότυπα υπερβαίνουν τις απαιτήσεις της νομοθεσίας και συνεπάγονται ισορροπία μεταξύ διαφάνειας, ειλικρίνειας, εμπιστευτικότητας έναντι του πελάτη και εξωτερικής επικοινωνίας με πελάτες, εταίρους και οποιονδήποτε άλλων έναντι των οποίων οφείλεται τεκμηριωμένη υποχρέωση επιμέλειας. Οι βασικές αυτές αρχές επιτείνουν την ανάγκη επαγγελματισμού, ανάληψης ευθύνης και εστίασης στον πελάτη.

2.2 Εναπόκειται στον εθνικό επαγγελματικό φορέα του εκτιμητή να προβάλλει και να διατηρεί αυτές τις επαγγελματικές αξίες μέσω των κανόνων, των δομών διαχείρισης και την ανάληψη ευθύνης που διαθέτει καθώς και των πειθαρχικών διαδικασιών, αν χρειάζονται. Ο φορέας αυτός είναι υπεύθυνος για την παρακολούθηση και επιβολή της συμμόρφωσης προς αυτούς και για τον καθορισμό των ενεργειών που θα γίνονται σε περίπτωση που υπάρχει γνωστή δραστηριότητα ή υποψία δραστηριότητας που δεν συνάδει με τις απαιτήσεις ενός Πιστοποιημένου Εκτιμητή. Η παρακολούθηση της συμμόρφωσης μεμονωμένων εκτιμητών προς τον παρόντα Κώδικα Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς αποτελεί ευθύνη του αντίστοιχου εθνικού επαγγελματικού εκτιμητικού φορέα και όχι της TEGoVA, και οποιαδήποτε υπόνοια ή πραγματική παραβίαση του Κώδικα αυτού πρέπει να γνωστοποιείται στον εν λόγω φορέα.

2.3 Ο Κώδικας αυτός δεν έχει στόχο τον περιορισμό του νόμιμου και εύλογου επιχειρηματικού ανταγωνισμού. Ωστόσο, η συμμόρφωση προς αυτόν απαιτεί σαφήνεια αναφορικά με το εύρος των υπηρεσιών και τις ευθύνες του εκτιμητή.

3. Ορισμοί

3.1 Εκτιμητής μπορεί να είναι μεμονωμένο άτομο, γραφείο, εταιρεία ή άλλος εταιρικός φορέας ή εταιρεία με νομική υπόσταση που αναλαμβάνει ή συνδράμει σε μια εκτίμηση.

3.2 Πιστοποιημένος εκτιμητής είναι αυτός που πληροί τις προδιαγραφές υπόληψης, εκπαίδευσης και εμπειρίας που θεσπίζονται στο ΕΕΠ3 και ιδιαίτερα στην παράγραφο 4.1 αυτού.

3.3 Ο εκτιμητής μπορεί να είναι εκ των συντακτών μιας έκθεσης εκτίμησης. Την ευθύνη για την έκθεση αυτή φέρει ο πιστοποιημένος εκτιμητής.

3.4 Εθνικός επαγγελματικός εκτιμητικός φορέας είναι μια ένωση, ίδρυμα ή άλλος φορέας μέλος της TEGoVA.

4. Κώδικας Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς της TEGoVA

- α Οι εκτιμητές πρέπει να συμμορφώνονται με όλους τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς των χωρών στις οποίες δραστηριοποιούνται.
- β Οι εκτιμητές πρέπει να ενεργούν πάντα με ακεραιότητα ώστε να διασφαλίζουν την εμπιστοσύνη που τους επιδεικνύουν οι συνάδελφοι, εργαζόμενοι, πελάτες τους καθώς και οποιοσδήποτε άλλος στον οποίον οφείλουν υποχρέωση επιμέλειας.
- γ Οι εκτιμητές πρέπει να διατηρούν ένα επίπεδο επαγγελματικών γνώσεων και τεχνικών προσόντων ανάλογο με τις προσδοκίες και τις απαιτήσεις των εθνικών τους επαγγελματικών εκτιμητικών φορέων αναφορικά με όλες τις νομικές, κανονιστικές, δεοντολογικές και συμβατικές απαιτήσεις. Επίσης, οι εκτιμητές δεν πρέπει να αποδέχονται αναθέσεις που υπερβαίνουν το γνωστικό πεδίο της εμπειρίας τους.
- δ Οι εκτιμητές που έχουν πρόσβαση σε προνομιακές ή εμπιστευτικές πληροφορίες δεν πρέπει να τις χρησιμοποιούν ή να τις αποκαλύπτουν με στόχο το προσωπικό τους όφελος ή αυτό άλλων.
- ε Οι όροι και προϋποθέσεις κάθε εντολής ανάθεσης εκτίμησης πρέπει να συμφωνούνται και να ορίζονται με σαφήνεια εγγράφως πριν την εκπόνηση της εκτίμησης.
- στ Οι εκτιμητές δεν πρέπει να προσφέρουν, υπόσχονται, δίνουν, ζητούν ή αποδέχονται μη δεοντολογικά προνόμια ή να χρηματίζονται για να επιτύχουν, να διατηρήσουν ή να προσφέρουν εργασία ή άλλα πλεονεκτήματα.
- ζ Οι εκτιμητές δεν πρέπει να αποδέχονται, άμεσα ή έμμεσα, καμία έκπτωση, αμοιβή, προμήθεια, μείωση ή άλλο όφελος, χρηματικό ή άλλο, που ευλόγως θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι αντιβαίνει στα συμφέροντα του πελάτη ή του εργοδότη, εκτός αν ο πελάτης ή εργοδότης έχει ενημερωθεί εγγράφως για τη δραστηριότητα ή την πιθανή σύγκρουση συμφερόντων και έχει ρητώς συγκατατεθεί. Αν μια δραστηριότητα καταλήξει σε σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ του εργοδότη και του πελάτη, τότε θα κυριαρχήσουν τα συμφέροντα του πελάτη.
- η Οι εκτιμητές υποχρεούνται να γνωστοποιήσουν στον εθνικό τους επαγγελματικό εκτιμητικό φορέα τυχόν σημαντικές τεκμηριωμένες πληροφορίες που ευλόγως υπονοούν ότι ένα άλλο μέλος του φορέα αυτού μπορεί να έχει παραβιάσει τον Κώδικα Δεοντολογίας.

5. Σχόλιο

5.1 Η ΤΕGoVA απαιτεί από κάθε ένωση μέλος της να θεσπίζει, ελέγχει και επιβάλει απαιτήσεις τουλάχιστον ισοδύναμες και συναφείς με τις απαιτήσεις του Κώδικα αυτού, εκτός αν οι νόμοι ή κανονισμοί απαγορεύουν τη συμμόρφωση με μέρος του Κώδικα.

5.2 Για να συνδράμει στη συμμόρφωση, η ένωση μέλος πρέπει να παρέχει κατάλληλα μέσα κατάρτισης και να διασφαλίζει τη συνεχή επαγγελματική εξέλιξη.

Συνοπτική παρουσίαση των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων για Εκτιμητές της TEGoVA

1. Εισαγωγή

1.1 Η TEGoVA ζητά από κάθε φορέα μέλος της να θεσπίσει εκπαιδευτικές προϋποθέσεις για τα μέλη της οι οποίες θα είναι τουλάχιστον εξίσου απαιτητικές με τις Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις (ΕΕΑ) που ορίζει η TEGoVA. Οι ΕΕΑ θεσπίστηκαν για πρώτη φορά τον Ιανουάριο 2003 ως βασική απαίτηση για κάθε εκτιμητή ο οποίος ανήκει σε κάθε φορέα μέλος, για να ασκήσει το επάγγελμά του. Πολλοί φορείς μέλη έχουν πιο αυστηρές εκπαιδευτικές απαιτήσεις.

1.2 Η TEGoVA αναθεωρεί και επικαιροποιεί τακτικά τις ΕΕΑ για να ακολουθήσει τις εξελίξεις στις επαγγελματικές προδιαγραφές των μελών της καθώς και αυτών που ζητούν τις υπηρεσίες τους. Η τελευταία έκδοση υιοθετήθηκε από τη Γενική Συνέλευση της TEGoVA τον Νοέμβριο 2010.

1.3 Οι απαιτήσεις ΕΕΑ είναι ισοδύναμες και συναφείς με την ευρωπαϊκή Οδηγία σχετικά με το δεύτερο γενικό σύστημα αναγνώρισης της επαγγελματικής εκπαίδευσης που αφορά την Αμοιβαία Αναγνώριση Διπλωμάτων (92/51/ΕΟΚ). Κατά την εφαρμογή των ΕΕΑ, οι φορείς μέλη στις χώρες εκτός ΕΕ πρέπει να υιοθετούν τις απαιτήσεις της Δεύτερης Οδηγίας και να καταρτίζουν ένα αναλυτικό πρόγραμμα εκπαίδευσης που θα πληροί τα κριτήρια της Οδηγίας.

1.4 Οι επαγγελματικές υπηρεσίες που παρέχουν εκτιμητές σε όλη την Ευρώπη διαφέρουν σημαντικά και πολλοί μπορεί να ειδικεύονται σε συγκεκριμένους τομείς. Ορισμένες γεωγραφικές ζώνες επηρεάζονται από παράγοντες που δεν ισχύουν σε άλλες. Συνεπώς, οι γνώσεις που χρειάζονται θα ποικίλουν αναλόγως. Ωστόσο, οι βασικοί τομείς της εκτίμησης είναι θεμελιώδεις για την εργασία τους και συνεπώς αποτελούν κύριο στοιχείο του αναλυτικού προγράμματος των ΕΕΑ. Τα μέλη θέτουν τις δικές τους εκπαιδευτικές προϋποθέσεις σύμφωνα με την Οδηγία και το αναλυτικό πρόγραμμα των ΕΕΑ, αν και οι εθνικές παραλλαγές πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους τις διαφορές στη νομοθεσία, το φορολογικό καθεστώς και τις απαιτήσεις του πελάτη. Για παράδειγμα, εκτιμήσεις στον τομέα της δασοπονίας ή της γεωργίας θα πραγματοποιούνται περισσότερο σε ορισμένες χώρες και λιγότερο σε άλλες. Το μέλος ευθύνεται για την ερμηνεία των ΕΕΑ ώστε να διασφαλίζεται η συνάφεια με την επαγγελματική ζήτηση που εκφράζουν τα μέλη της.

1.5 Η παγκοσμιοποίηση των κτηματαγορών, η συνεχιζόμενη ευρωπαϊκή ολοκλήρωση σε συνδυασμό με τη βελτιωμένη ελεύθερη ροή υπηρεσιών σε όλη την ΕΕ και οι αυξανόμενες προσδοκίες των πελατών, αποτελούν μοχλό αλλαγών στο εύρος και το βάθος της γνώσης που αναμένεται να έχουν οι επαγγελματίες του τομέα της

κτηματαγοράς. Ο τομέας πλέον δεν εστιάζει μόνο στις δραστηριότητες που στρέφονται στις συναλλαγές, αλλά απαιτεί και την παροχή προστιθέμενης αξίας, αφού ζητούνται από τους εκτιμητές στρατηγικές συμβουλές με κατάλληλες γνώσεις σε όλους τους τομείς των επιχειρήσεων, του αστικοποιημένου περιβάλλοντος, της εταιρικής διακυβέρνησης και της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης.

1.6 Η TEGoVA παρέχει πρόσθετη και ξεχωριστή καθοδήγηση αναφορικά με το Πλαίσιο Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή (REV) που διαθέτει (βλ. επόμενο κεφάλαιο). Οι εκτιμητές που έχουν αποκτήσει αυτή την ιδιότητα υπόκεινται σε πρόσθετες απαιτήσεις, συμπεριλαμβανομένης της συνεχούς επαγγελματικής ανάπτυξης.

1.7 Τα γνωστικά αντικείμενα των ΕΕΑ διακρίνονται σε τρία επίπεδα γνώσης που απαιτούνται από έναν εκτιμητή:

- (a) κατανόηση,
- (b) γενικές γνώσεις, και
- (c) γνώσεις σε βάθος.

2 Συνοπτική περιγραφή του αναλυτικού προγράμματος

2.1 Οι εκτιμητές απαιτείτε να **κατανοούν**:

- αρχές οικονομικής θεωρίας
- πρακτικά οικονομικά για την κτηματαγορά
- θέματα για τις επιχειρήσεις και τα χρηματοοικονομικά

2.2 Οι εκτιμητές πρέπει να έχουν **γενικές γνώσεις** για:

- διαδικασίες λειτουργίας της αγοράς ακινήτων
- ενεργειακή απόδοση, προστασία του περιβάλλοντος & των πόρων
- κτήρια και κατασκευές

2.3 Οι εκτιμητές πρέπει να έχουν **γνώσεις σε βάθος** για:

- νομοθεσία σχετική με την ακίνητη περιουσία*
- εκτιμήσεις που προβλέπονται από νομοθεσία*
- άσκηση επαγγέλματος
- εκτιμητικά πρότυπα*
- εκτιμητική θεωρεία και μεθοδολογία
- πολεοδομική νομοθεσία και χρήσεις γης *

* δηλώνει την απαιτούμενη γνώση σε βάθος ανάλογα με τη χώρα ή τον τομέα ενασχόλησης

Συνοπτική παρουσίαση του Πλαισίου Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή (REV) της TEGoVA

- 1.** Το Πλαίσιο Αναγνωπισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή (REV) της TEGoVA έχει σχεδιαστεί για να συνδράμει τον κλάδο των εκτιμητών στην Ευρώπη να εντοπίζουν εκτιμητές με προσόντα για πελάτες κυρίως από άλλες χώρες, αλλά και από την ίδια τη χώρα τους. Η ιδιότητα του «Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού Εκτιμητή» TEGoVA με τον προσδιορισμό «REV» μπορεί να αποδοθεί σε μεμονωμένους εκτιμητές ως απόδειξη ενός πανευρωπαϊκού επιπέδου ικανοτήτων και εμπειρίας, βεβαιώνοντας τους πελάτες για τις επαγγελματικές εκτιμητικές ικανότητές τους.
- 2.** Αιτήσεις για την ιδιότητα REV μπορούν να υποβάλλουν εκτιμητές που ασκούν το επάγγελμα και πληρούν τα απαιτούμενα κριτήρια και επίσης ανήκουν σε έναν εξουσιοδοτημένο φορέα που είναι πλήρες ή συνδεδεμένο Μέλος της TEGoVA (ΦΜΤ= Φορέας μέλος TEGoVA) ή από έναν μεμονωμένο εκτιμητή μιας εκτιμητικής εταιρείας η οποία είναι μέλος ενός ΦΜΤ. Οι αιτήσεις πρέπει να υποβάλλονται από τον εκτιμητή απευθείας σε έναν ΦΜΤ της χώρας του η οποία είναι εξουσιοδοτημένη να απονέμει την αναγνώριση σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις που συμφωνούνται με την TEGoVA.
- 3.** Η διαδικασία για την απόκτηση της ιδιότητας REV χωρίζεται σε δύο φάσεις. Η πρώτη είναι η χορήγηση από την TEGoVA της δυνατότητας απονομής στην EMT. Η δεύτερη φάση περιλαμβάνει την πιστοποίηση του ατόμου από την εγκεκριμένη EMT.
- 4.** Για να φτάσει στην πρώτη φάση, δηλαδή ένας Φορέας Μέλος της TEGoVA να έχει τη δυνατότητα να απονέμει την εν λόγω ιδιότητα, ο ΦΜΤ πρέπει να καταδείξει ότι έχει θεσπίσει ένα αποτελεσματικό σύστημα ποιότητας που διασφαλίζει ότι οι μεμονωμένοι αιτούντες πληρούν τις απαιτήσεις του πλαισίου αναφορικά με την εκπαίδευση, τη δεοντολογία, την εμπειρία και τη δια βίου μάθηση.
- 5.** Η δεύτερη φάση αφορά την αξιολόγηση ενός μεμονωμένου εκτιμητή που ασκεί το επάγγελμα από την εγκεκριμένη Ένωση μέλος ώστε να διαπιστωθεί αν ο αιτών πληροί τις απαιτούμενες προδιαγραφές TEGoVA και σε περίπτωση θετικής κατάληξης, τη χορήγηση της συγκατάθεσης για χρήση του ενδεικτικού τίτλου «REV» (Recognised European Valuer Αναγνωπισμένος Ευρωπαϊός Εκτιμητής).
- 6.** Η αναγνώριση της ικανότητας χορηγείται στο όνομα της TEGoVA από την Ένωση μέλος με τη μορφή πιστοποιητικού που υπογράφεται από κοινού από τον Πρόεδρο της TEGoVA και τον Πρόεδρο της Ένωσης μέλους.
- 7.** Ο αιτών στον οποίο έχει χορηγηθεί η ιδιότητα του Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊού

Εκτιμητή επιτρέπεται να χρησιμοποιεί αυτόν τον τίτλο καθώς και τους ενδεικτικούς αυτού χαρακτήρες «REV» μετά το όνομά του/της, για μια περίοδο 5 ετών, μετά την παρέλευση των οποίων ο εκτιμητής πρέπει να ανανεώσει την ιδιότητα «REV».

8. Πλήρεις λεπτομέρειες για το πλαίσιο διατίθενται από τη Γραμματεία της TEGoVA στην ηλεκτρονική διεύθυνση: info@tegonva.org ή στην ιστοσελίδα: www.tegonva.org.

Ενημερωτικό Δελτίο

Αειφορία και Εκτίμηση

- 1. Εισαγωγή**
- 2. ΒΑειφορία και χρήστες παγίων στοιχείων**
- 3. Ανάπτυξη «πράσινων» προτύπων για τα πάγια στοιχεία**
- 4. Εκτιμήσεις και Αειφορία**

1. Εισαγωγή

1.1 Οι πιέσεις τόσο από την οικονομία όσο και από τις δημόσιες πολιτικές οδήγησαν στο να δοθεί μεγαλύτερη προσοχή σε έναν αριθμό θεμάτων που αφορούν τους πόρους και καλύπτονται από την έννοια της αειφορίας. Μπορεί κανείς να αναμένει ότι τόσο η ρύθμιση όσο και η ψυχολογία της αγοράς θα καταστήσουν αυτά τα θέματα περιβαλλοντικής απόδοσης και βιωσιμότητας ολοένα και πιο σημαντικά για όσους ασχολούνται με την ακίνητη περιουσία και τα κτήρια γενικώς, και επομένως, όπου χρειάζεται, για την εκτιμητική. Πράγματι, πολλοί μεγάλοι εταιρικοί πελάτες καθώς και όσοι ενδιαφέρονται για τη δεοντολογία προσπαθούν να συμμορφώνονται με αυστηρότερα πρότυπα αναφορικά με τη αειφορία και αναμένουν αντίστοιχα πρότυπα και από αυτούς με τους οποίους συνεργάζονται. Πιθανώς να θέσουν το θέμα όταν αναζητούν και εκτιμητικές υπηρεσίες.

1.2 Είναι σαφές ότι τα θέματα αυτά εξελίσσονται, ενώ έρχονται στο προσκήνιο νέα, όπως αυτά που αφορούν την κλιματική αλλαγή. Η έμφαση που δίνεται σε κάποια από αυτά θα μεταβληθεί με την εξέλιξη της νομοθεσίας και την ψυχολογία της αγοράς. Αν και με οικονομικούς όρους αποτελούν ακόμα εξωτερικά στοιχεία που δεν επηρεάζουν τις αξίες, η ρύθμιση (συμπεριλαμβανομένης της φορολογίας) θα αυξήσει τις συνέπειες των θεμάτων αυτών. Έτσι, αν και η αγορά μπορεί συχνά να μην έχει λάβει ιδιαίτερα υπόψη της αυτά τα θέματα μέχρι σήμερα, φαίνεται ολοένα και πιο πιθανό ότι θα το πράξει στο μέλλον. Συγκεκριμένα θέματα αποκρυσταλλώνονται και γίνονται πιο κατανοητά, ενώ το ίδιο συμβαίνει και με μέρος της συνήθους πρακτικής. Θα είναι ίσως αναπόφευκτο η συζήτηση για τη αειφορία να εστιάσει και σε θέματα που δεν έχουν ακόμη αποκρυσταλλωθεί καθώς και σε άλλα όπου αυτό δεν θα συμβεί.

1.3 Για παράδειγμα, τα ενεργειακά θέματα προβάλλονται ολοένα και περισσότερο, με βάση το κόστος και τους διαθέσιμους πόρους καθώς και οι ανησυχίες για την κλιματική αλλαγή. Η εισαγωγή σταδιακά αυστηρότερων ρυθμίσεων (όπως η ευρωπαϊκή Οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων με τα Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) και άλλα εργαλεία) για το νέο και υφιστάμενο κτηριακό απόθεμα, τελικά, θα οδηγήσει σε μεγαλύτερη ευαισθησία αναφορικά με την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων. Αυτό

σημαίνει ότι τα συστήματα σήμανσης και πιστοποίησης που χρησιμοποιούν ανεξάρτητες πληροφορίες θα χρησιμοποιούνται ολοένα και περισσότερο, οι ρυθμίσεις για τους ενεργειακούς κώδικες θα γίνουν αυστηρότερες ενώ μπορεί να υπάρξουν επιδοτήσεις και φοροαπαλλαγές για την κατασκευή ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών, λόγω της εσωτερικοποίησης των αρνητικών εξωτερικών επιδράσεων. Επίσης, είναι πιθανόν οι ανησυχίες για τη λιψυδρία και την ποιότητα του νερού να ακολουθήσουν μια παρόμοια πορεία.

1.4 Πολλά από τα θέματα που καλύπτει η αειφορία χαρακτηρίζονται από μια μακροπρόθεσμη προοπτική, όπως οι προσδοκίες για τις τιμές της ενέργειας ή τη διαχείριση των περιβαλλοντικών κινδύνων, ενώ οι απαραίτητες ειδικές πληροφορίες συχνά είναι αβέβαιες και τα θεωρητικά εργαλεία είναι υπό ανάπτυξη. Ωστόσο, οι περιορισμοί αυτοί δεν μειώνουν τη σοβαρότητα των θεμάτων.

1.5 Οι εκτιμητές πρέπει να ενεργούν εντός των ορίων των επαγγελματικών τους προσόντων, κάτι που συνήθως σημαίνει ότι πρέπει να προσφεύγουν σε σχετική εξωτερική εμπειρία, πιστοποίηση και εκθέσεις αναφορικά με τη βιωσιμότητα των παγίων στοιχείων και να μην ενεργούν μόνοι τους. Αυτό ακολουθεί την υπάρχουσα πρακτική αναφορικά με τα περιβαλλοντικά θέματα, όπως η αποτίμηση της μόλυνσης, ο αμίαντος, ο κίνδυνος πλημμύρας ή διάβρωσης του εδάφους, για τα οποία οι εκτιμητές πρέπει να μπορούν να κατανοούν τη σημασία των ειδικών εκθέσεων και να κρίνουν πόση βαρύτητα θα τους αποδώσουν. Οι εκτιμητές μπορούν μόνο να εκτιμήσουν με βάση την αγορά όπως αυτή έχει και όχι να κάνουν υποθέσεις για το μέλλον. Το παρόν ενημερωτικό δελτίο έχει στόχο να ενισχύσει την ευαισθησία των εκτιμητών αναφορικά με τα θέματα αυτά και επομένως να τους βοηθήσει να κατανοήσουν τις αγορές όπως αυτές εξελίσσονται.

1.6 Αειφορία – Γενικά, αειφορία είναι η ικανότητα του να αντέχεις, να διαρκείς. Αν και το κείμενο αυτό εστιάζει στις περιβαλλοντικές πτυχές της αειφορίας, έχει και οικονομικές και κοινωνικές διαστάσεις, ενώ πολλά από τα θέματα της οικονομικής βιωσιμότητας είναι ήδη ζωτικής σημασίας για τις εκτιμήσεις. Πράγματι, οι οικονομικές έννοιες, όπως το βιώσιμο εισόδημα από μισθώσεις ή οι βιώσιμες ταμειακές ροές έχουν εδώ και καιρό προηγηθεί της τρέχουσας χρήσης του όρου.

1.7 Με την αύξηση των πιέσεων στους πόρους και τα φυσικά συστήματα, η προσοχή εστιάστηκε στον βαθμό στον οποίο η ικανότητα αυτή μπορεί να προστατευθεί χάρη στις παρεμβάσεις και τη διαχείριση. Η εστίαση στους περιβαλλοντικούς περιορισμούς οδήγησε στον ορισμό της αειφορίας ως βελτίωση της ποιότητας ζωής του ανθρώπου που ζει εντός της φέρουσας ικανότητας των οικοσυστημάτων.

1.8 Αειφόρα ανάπτυξη – Η προσέγγιση αυτή υπονοεί τα προβλήματα συσχετισμού της βιωσιμότητας με οποιαδήποτε ενέργεια ή αλλαγή. Η έννοια της «αειφόρας ανάπτυξης» προωθήθηκε από την Παγκόσμια Επιτροπή για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη (Επιτροπή Brundtland), με την έκθεσή της του 1987. Έκτοτε αποτελεί

βασικό στοιχείο πολλών συζητήσεων για την πολιτική σε θέματα οικονομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά. Στην έκθεσή της με τίτλο «Το Κοινό μας Μέλλον», η Επιτροπή Brundtland, προσδιόρισε τη βιώσιμη ανάπτυξη ως εξής:

«ανάπτυξη που ικανοποιεί τις ανάγκες του παρόντος χωρίς να συμβιβάζει τις δυνατότητες των μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες.»

Οι προτάσεις της Επιτροπής εγκρίθηκαν από τη Σύνοδο των Ηνωμένων Εθνών για το Περιβάλλον και την Ανάπτυξη που πραγματοποιήθηκε στο Ρίο ντε Τζανέιρο το 1992 και προσέλκυσαν τόσο την εθνική όσο και τη διεθνή προσοχή, συμπεριλαμβανομένης της Επιτροπής Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

1.9 Αποδείχθηκε μια έννοια σύνθετη, ευρεία αλλά αόριστη και με μεγάλη αντοχή. Δεν διευθετεί τις αντιθέσεις μεταξύ οικονομικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικών στόχων, όπου υπάρχουν. Πράγματι, επειδή η έμφαση μεταξύ αυτών των στόχων ποικίλει ανάλογα με τα εμπλεκόμενα μέρη και τις καταστάσεις καθώς και ανάλογα με τον χρόνο, αυτή η ασάφεια και ρευστότητα συμβάλλει στη γενική αποδοχή αν όχι στην ευρωστία του όρου. Δεν δόθηκε ποτέ άλλος πιο ακριβής ορισμός, ενώ αυτός έχει διαφορετικές πρακτικές συνεκδοχές, ανάλογα με τους ανθρώπους, τις περιστάσεις και τον χρόνο.

1.10 Χάρη στην αναπτυξιακή ορμή αυτών των συζητήσεων περί πολιτικών, η βιώσιμη ανάπτυξη μπορεί να γίνει καλύτερα αντιληπτή ως διαδικασία και όχι ως προσδιορισμένος στόχος, με τη διαδικασία αυτή να επηρεάζεται σήμερα ολόένα και περισσότερο από τις ανησυχίες για την κλιματική αλλαγή και τους φυσικούς πόρους.

1.11 Πλήθος εργαλείων και εννοιών εξελίχθηκαν εξετάζοντας τα περιβαλλοντικά θέματα για τα πάγια στοιχεία, συμπεριλαμβανομένων των εννοιών της Ανάλυσης Κύκλου Ζωής, του «Cradle to Cradle» (ΣΤΜ: στα ελληνικά έχει αποδοθεί ως «αναγεννητικός κύκλος»), της Ανάλυσης του Οικολογικού Αποτυπώματος και των πράσινων κτηρίων. Εξετάζουν, με διάφορους τρόπους, τις επιπτώσεις της ανάπτυξης στο περιβάλλον και τα οικολογικά συστήματα στο χρόνο, με μεγαλύτερη αποδοτικότητα στη χρήση φυσικών πόρων και μικρότερη υποβάθμιση του περιβάλλοντος, αναπτύσσοντας αντοχή και προσαρμοστικότητα καθώς και με ανησυχίες αναφορικά με την κοινωνική ισότητα. Αυτά μετρώνται μέσω ενός ολόένα και μεγαλύτερου φάσματος ελέγχων, διαδικασιών και δεικτών όπου προσπαθούν όλοι να αποτυπώσουν πτυχές της ευρύτερης έννοιας και να επηρεάσουν αποφάσεις. Επομένως, αφορούν ολόένα και περισσότερο τη χρήση και την ανάπτυξη της γης, των παγίων στοιχείων και των κτηρίων. Αυτό γίνεται όχι μόνο μέσω της δημόσιας πολιτικής και των ρυθμίσεων, αλλά και μέσω της αντίληψης της αγοράς και της ζήτησης των επενδυτών, των επιχειρήσεων και των πελατών τους.

1.12 Σε κάθε περίπτωση, η ανάλυση των παραπάνω έχει στόχο να γίνει κατανοητό αν η αειφορία προσθέτει ή αφαιρεί αξία. Μπορεί να γίνει αντιληπτή ως κόστος και ως περιορισμός. Επίσης, οι οικονομικές ευκαιρίες μπορούν γίνουν αντιληπτές στο πλαίσιο της πράσινης ανάπτυξης με τις συνεπαγόμενες τεχνικές καινοτομίες, ενώ η συμμόρφωση με τις προδιαγραφές μπορεί να προστατεύσει ή να αυξήσει την αξία.

1.13 Σε ένα ευρύτερο επίπεδο, συμβατικά θεωρούσαμε την οικονομική ανάπτυξη ως πρόκληση για τις περιβαλλοντικές ανησυχίες, αλλά υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία (που συχνά συνοψίζονται στην Περιβαλλοντική Καμπύλη Kuznets) ότι τα υψηλότερα επίπεδα οικονομικής ανάπτυξης μπορεί να περιορίσουν την περιβαλλοντική υποβάθμιση, ίσως εν μέρει επειδή οι φυσικοί πόροι διατίθενται τότε για την αντιμετώπιση θεμάτων που στην περίπτωση αυτή προκαλούν μεγαλύτερες ανησυχίες και επειδή η φύση της οικονομικής δραστηριότητας αλλάζει όπως και οι τεχνικές που χρησιμοποιούνται. Η μετάβαση αυτή, χάρη στην αυξανόμενη οικονομική δραστηριότητα, φαίνεται να μειώνει αρχικά τις τοπικές εξωγενείς επιδράσεις, με τις πιο διεσπαρμένες εξωτερικές επιδράσεις να αντιμετωπίζονται σε υψηλότερα επίπεδα εισοδήματος. Καθώς αναπτύσσονται τεχνικές για τη μείωση της υποβάθμισης, η υιοθέτησή τους από άλλους καθίσταται ευκολότερη. Επίσης, η αυξανόμενη κλίμακα οικονομικών δραστηριοτήτων αποτελεί πρόκληση. Η ευρύτερη γνώση, η εξειδίκευση και η επιστημονική πρόοδος δημιούργησαν νέες προκλήσεις – πριν από τριάντα χρόνια λίγοι ανησυχούσαν για τις εκπομπές CO₂.

1.14 Καθώς οι έννοιες καθίστανται πρακτικά πιο σαφείς και αυξάνεται η καθοδήγηση, είναι πιθανόν να δημιουργηθούν ύψα πάγια στοιχεία τα οποία χρειάζονται εκτίμηση για την οποία μπορεί να διαχωριστούν από το υποκείμενο πάγιο στοιχείο.

1.15 Ένα διεθνές φόρουμ όπου εξετάστηκαν εκτιμητικά θέματα που σχετίζονται με τη συζήτηση για την αειφορία είναι η Συμφωνία του Βανκούβερ: «μια δέσμευση των οργανισμών που εκδίδουν και εφαρμόζουν εκτιμητικά πρότυπα παγκοσμίως να αρχίσει η διαδικασία για την ενσωμάτωση της βιωσιμότητας στην εκτιμητική και τις αποτιμήσεις.» Οι εξελισσόμενες αυτές συζητήσεις ευλόγως κατατοπίζουν περισσότερο τους εκτιμητές.

1.16 Αξιολόγηση οικοσυστήματος – παρατηρείται αυξανόμενος όγκος σκέψης και εργασίας, κυρίως για την οικονομική και περιβαλλοντική πολιτική, για να δοθεί αξία σε θέματα φυσικών πόρων και περιβάλλοντος, όπως:

- ρύπανση, ενέργεια και υλικά,
- προστασία περιβάλλοντος και διαχείριση πόρων,
- πάγια φυσικών πόρων,
- αξιολόγηση των μη εμπορεύσιμων ροών και περιβαλλοντικά προσαρμοσμένων περιαιτολογικά ποιοτικών μεγεθών.

Άλλοι προσάρμοσαν τα παραπάνω σε θέματα όπως στην αλιεία, τα ύδατα και τη γεωργία.

1.17 Η προσέγγιση αυτή, που συνήθως αναπτύχθηκε ανεξάρτητα από κάποιο οικονομικό πλαίσιο, εντοπίζει αξίες που βασίζονται σε πολύ διαφορετικές παραδοχές από αυτές που απαιτούνται από τα εκτιμητικά πρότυπα. Οι συνεπαγόμενες αποτιμήσεις, που συνήθως αντικατοπτρίζουν εξωγενείς επιδράσεις και είναι συχνά πολύ ευαίσθητες σε αλλαγές των παραδοχών αυτών, μπορεί να είναι χρήσιμες ή όχι για τη δημόσια πολιτική, ανάλογα με τον ρεαλισμό που χαρακτηρίζει τις παραδοχές και την αυστηρότητα στην ανάλυσή τους, αλλά το αποτέλεσμα δεν θα είναι ούτε αγοραία αξία ούτε εύλογη αξία.

Ευλόγως, αντιστοιχούν σε μέτρηση της επενδυτικής αξίας (Worth – βλ. ΕΕΠ2) που αφορά όσους εκπονούν πολιτική, χωρίς να έχει ευρύτερη εφαρμογή. Η κατανόηση και πιθανώς ο συμβιβασμός των διαφορών μεταξύ των δύο προσεγγίσεων ίσως είναι ολοένα και πιο απαραίτητος μιας και αυξάνονται οι αξιολογήσεις οικοσυστημάτων. Πρακτικά, οι εκτιμήσεις οικοσυστημάτων μπορεί να χρησιμεύουν περισσότερο για σύγκριση επιλογών και λιγότερο για τον προσδιορισμό απόλυτων αξιών.

2. Αειφορία και χρήστες παγίων στοιχείων

2.1 Το κίνημα της αειφορίας χαρακτηρίζεται ολοένα και περισσότερο από τις ανησυχίες για την κλιματική αλλαγή και επομένως εστιάζει σε θέματα ενέργειας και εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα. Αυτό αφορά όλες τις πτυχές της δραστηριότητας μιας επιχείρησης, συμπεριλαμβανομένων των παγίων στοιχείων και των κτηρίων της. Επίσης, συνεπάγεται τη χρήση νέων όρων όπως «πράσινα κτήρια», «αειφόρα κτήρια» και «βιώσιμα κτήρια».

2.2 Ιδιοκτήτες και μισθωτές παγίων στοιχείων διαπνέονται από ποικίλα κίνητρα για να εξετάσουν τη αειφορία γενικά ή στις ειδικές πτυχές της, όπως η ενεργειακή απόδοση, πιο συγκεκριμένα. Αυτά μπορεί να κυμαίνονται από την προσωπική δέσμευση για μείωση του κόστους και τη συμμόρφωση με τους κανονισμούς μέχρι τη θεώρηση της αειφορίας ως πλεονέκτημα για τους πελάτες.

2.3 Λόγω της αυξανόμενης σημασίας που αποκτά η κλιματική αλλαγή ως πηγή ανησυχίας για την πολιτική που εφαρμόζεται, το γεγονός ότι τα κτήρια αντιστοιχούν περίπου στο 40% της κατανάλωσης ενέργειας καθιστά τα ακίνητα πεδίο ιδιαίτερης προσοχής και σχολίων. Ωστόσο, το κόστος της ενέργειας αντιστοιχεί μόλις στο 1% του λειτουργικού κόστους μιας επιχείρησης, ενώ το κόστος προσωπικού μπορεί να φτάνει μέχρι και το 85% του λειτουργικού κόστους ενός μισθωτή γραφείου. Τα ποσοστά αυτά περιόρισαν τις επιπτώσεις των ενεργειακών θεμάτων στα μισθώματα και τις αξίες. Θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει επίσης ότι οι πτυχές των κτηρίων που επηρεάζουν το εργασιακό περιβάλλον ίσως έχουν μεγαλύτερη σημασία που δεν έχει αναγνωριστεί. Όταν οι μισθωτές θέλουν να καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα για συμβατά ακίνητα, τότε αυτό θα συμβάλει στην αύξηση της αξίας, αλλά ίσως το κάνουν μόνο αν έχουν όφελος από τη χρήση ενός πράσινου κτηρίου. Πρακτικά, οι συμπεριφορές ποικίλουν ανάλογα με τη φάση του οικονομικού κύκλου.

2.4 Για ιδιοκτήτες και επιχειρήσεις που προβαίνουν σε επενδυτικές εκτιμήσεις, η επένδυση πρέπει να παρουσιάζει αποδεικτική απόδοση. Έτσι μπορεί η επένδυση στη βελτίωση του εξοπλισμού του κτηρίου (όπως η θέρμανση, ο αερισμός, ο κλιματισμός ή η ψύξη) να μην δικαιολογείται από τα χρηματοοικονομικά οφέλη της βελτιωμένης ενεργειακής απόδοσης ή δεν δημιουργεί υπεραξία στο ακίνητο. Οι πράσινες μισθώσεις (βλ. παρ. 3.3 ακολούθως) αποτελούν έναν τρόπο να γίνει προσπάθεια αντιστάθμισης της συνήθους ανισορροπίας συμφερόντων μεταξύ ιδιοκτητών και μισθωτών σχετικά με τα

θέματα αυτά.

2.5 Επειδή οι επιχειρήσεις επιλέγουν ή αναμένεται ολοένα και περισσότερο να λειτουργούν με μεγαλύτερη ευαισθησία αναφορικά με τα θέματα αυτά, οι ιδιοκτήτες και πελάτες τους έχουν την τάση να ζητούν περισσότερα «διαπιστευτήρια» για να τα αποδείξουν. Για τις μεγάλες επιχειρήσεις, αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν:

- Επίδειξη δράσεων Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης (ΕΚΕ),
- Δέσμευση για μείωση των εκπομπών άνθρακα,
- Πιστοποίηση σύμφωνα με το ISO 14001, το διεθνές πρότυπο για τα συστήματα περιβαλλοντικής διαχείρισης ή το EMAS, το ευρωπαϊκό Σύστημα Οικολογικής Διαχείρισης και Ελέγχου.

Από παράδειγμα αυτής της δέσμευσης κάθε μέρους μπορεί να είναι η χρήση των «πράσινων μισθώσεων».

2.6 Η Εταιρική Κοινωνική Ευθύνη (ΕΚΕ) περιγράφει την εθελοντική επιλογή των εταιρειών να ενσωματώσουν κοινωνικά και περιβαλλοντικά θέματα στην καθημερινή τους δραστηριότητα, ώστε να καταδείξουν τη δεοντολογική τους συμπεριφορά και να βελτιώσουν τις κοινωνικές συνθήκες. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει την εξέταση:

- εισροών, όπως πρώτες ύλες, ενέργεια, νερό,
- διαδικασιών, όπως περιβαλλοντικά φιλική παραγωγή, και
- δημοσιότητα, όπως σχέσεις με την κοινωνία.

Οι πιο ανεπτυγμένες πολιτικές καλύπτουν την κατοχή ακινήτων και τις επενδύσεις σε αυτά και συνεπώς μπορεί να επηρεάσουν τόσο τις κεφαλαιακές όσο και τις μισθωτικές αξίες.

2.7 Αν και εθελοντική, ολοένα και περισσότερες εταιρείες αποδέχονται την ΕΚΕ ως στοιχείο των επιχειρηματικών τους σχεδίων και των ετήσιων εταιρικών καταστάσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μπορεί να θεωρηθεί παράγοντας ποιότητας και χρηστής διοίκησης. Συνήθως, οι μεγάλες εταιρείες απαιτείται εκ του νόμου να εκπονούν εκθέσεις για τα θέματα αυτά. Σε ορισμένες χώρες, ο νόμος ήδη ρυθμίζει την παρουσίαση μη χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης.

2.8 Η πολιτική ΕΚΕ μπορεί να εκπορεύεται από το στρατηγικό σχέδιο μιας εταιρείας, τη στρατηγική εταιρικού κινδύνου, τις ανάγκες για επιδοτήσεις και χρηματοδότηση ή ακόμα την πίεση από τους επενδυτές, τους πελάτες της και άλλους. Για οποιοδήποτε αποτίμηση των επιπτώσεών της, απαιτείται σαφής δήλωση σχετικά με το σκεπτικό της εταιρείας στον τομέα αυτόν.

2.9 Ορισμένες εταιρείες συμπεριλαμβάνουν τις οικολογικές, κοινωνικές και οικονομικές πτυχές της βιωσιμότητας στην έννοια της «Τριπλής Προσέγγισης» (Triple Bottom Line) που αναλύει και αξιολογεί την απόδοση στην οικονομική, περιβαλλοντική και κοινωνική διάσταση. Αυτό, αναγκαστικά, αποτελεί μια συνεχώς εξελισσόμενη προσέγγιση και πράγματι η αειφορία θα μπορούσε να επεκταθεί ώστε να εξετάζει την

τεχνική και λειτουργική ποιότητα.

2.10 Οι Υπεύθυνες Επενδύσεις Ακινήτων(Responsible Property Investment) (RPI) είναι ένα πλαίσιο που επιτρέπει στους επενδυτές να μεγιστοποιήσουν τις θετικές επιπτώσεις και να ελαχιστοποιήσουν τις αρνητικές επιπτώσεις της ιδιοκτησίας, διαχείρισης και ανάπτυξης ακινήτων στην κοινωνία και το φυσικό περιβάλλον. Η Χρηματοοικονομική Πρωτοβουλία του ΟΗΕ (UNEP FI) θέσπισε τις Αρχές για τις Υπεύθυνες Επενδύσεις ώστε να ενσωματωθούν θέματα περιβαλλοντικής, κοινωνικής και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) στις εταιρικές πολιτικές και πρακτικές, προσφέροντας μια σειρά εργαλείων για τον σκοπό αυτόν. Η ανακοίνωσή της απαιτεί από τις εταιρείες να αναζητούν «παρόχους επενδυτικών υπηρεσιών (...) που ενσωματώνουν παράγοντες περιβαλλοντικής, κοινωνικής και εταιρικής διακυβέρνησης στην εξελισσόμενη έρευνα και ανάλυση.» Αναγνωρίζοντας τον περιορισμό νομικής νομής του μισθωτή, θεωρεί τον ρόλο του επενδυτή ως ιδιαίτερα κρίσιμο για την κατασκευή, ανακατασκευή και διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων και τις ευκαιρίες που δίνονται από την καταγγελία της μίσθωσης – σε κάθε περίπτωση έχοντας μεγαλύτερο έλεγχο σε θέματα βιωσιμότητας από έναν επενδυτή σε μετοχές και τίτλους (συμπεριλαμβανομένων των Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία – REITs). Ο υπεύθυνος επενδυτής πρέπει να συμφωνήσει με τους μισθωτές του για τη διαχείριση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων ενός ακινήτου, παρά το γεγονός ότι λίγες σημαντικές μισθώσεις περιέχουν πολλές ρήτρες που αφορούν θέματα αειφορίας.

2.11 Από επενδυτικής σκοπιάς, τα ακίνητα πρέπει να εξετάζονται από τις εξής απόψεις:

- θέση – η αειφορία μπορεί να οδηγήσει σε αυτά που προσφέρουν καλύτερες δημόσιες συγκοινωνίες ή εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις,
- φυσικά χαρακτηριστικά – πληρούν τα κτήρια περιβαλλοντικά πρότυπα όπως οι μέθοδοι αξιολόγησης BREEAM, LEED, Green Star ή CASBEE (βλ. ακόλουθη παρ. 3.2); Αυτό μπορεί να περιορίζει τις επενδυτικές επιλογές, δυναμικά περιορίζοντας τη διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου και, εστιάζοντας στη ζήτηση για τέτοια ακίνητα, επηρεάζοντας τις τιμές τους αλλά και τις αποδόσεις τους,
- μισθωτές – ίσως λόγω της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

Τα δεδομένα βάση των οποίων γίνεται η εξέταση αυτή είναι συνήθως περιορισμένα και τμηματικά, ενώ σε ορισμένες αγορές είναι σχεδόν ανύπαρκτα.

2.12 Μια εναλλακτική προσέγγιση είναι η αναζήτηση των καλύτερων στην κατηγορία τους ακινήτων. Ωστόσο, και αυτή βασίζεται σε αναγνωρισμένη πιστοποίηση και συστήματα αξιολόγησης, όπως η μέθοδος BREEAM ή τα ΠΕΑ. Αν και συμβάλλουν στον εντοπισμό ακινήτων η αξία των οποίων προστατεύεται καλύτερα στο μέλλον, είναι διαθέσιμα μόνο για τα νέα ακίνητα, και στην περίπτωση των ΠΕΑ για υφιστάμενα κτήρια που πωλούνται ή μισθώνονται.

2.13 Τα Συστήματα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (EMS) προσφέρουν

εργαλεία ώστε οι επιχειρήσεις να μπορούν να εξετάζουν θέματα βιωσιμότητας αναζητώντας τη συνεχή βελτίωση με βάση τα τέσσερα στάδια σχεδιασμού: τι πρέπει να γίνει, να γίνει, να ελεγχθεί ότι έγινε και να γίνουν ενέργειες για βελτιώσεις, με γνώμονα τις επιπτώσεις στο περιβάλλον και τη δραστηριότητα που προκαλεί τις αλλαγές. Αυτό μπορεί να συνδράμει τις επιχειρήσεις στην προσπάθεια μείωσης του κόστους, στη διαχείριση νομικών, χρηματοοικονομικών κινδύνων και κινδύνων κατά της φήμης τους (συμπεριλαμβανομένου του εντοπισμού μελλοντικών νομικών απαιτήσεων), ευκαιριών διάθεσης στην αγορά και των προσδοκιών των εταιρών τους. Η διαδικασία αρχίζει από την εξέταση της τρέχουσας κατάστασης (ως βάση) η οποία μπορεί να καταδείξει ότι πολλά έχουν γίνει χωρίς ωστόσο να εξετάζονται από «περιβαλλοντικής» σκοπιάς και στη συνέχεια εκπονείται περιβαλλοντική πολιτική για την εξέλιξη της μελλοντικής διαδικασίας.

2.14 Το ISO 14001 θέτει προδιαγραφές για αυτά με βάση τις οποίες ελέγχονται οι επιχειρήσεις. Οι προδιαγραφές αυτές καλύπτουν πέντε πυυχές ή στάδια:

- περιβαλλοντική πολιτική,
- σχεδιασμός ενεργειών,
- υλοποίηση και λειτουργία έργου,
- έλεγχος και διορθωτικές ενέργειες,
- ανασκόπηση διαχείρισης.

2.15 Το Σύστημα Οικολογικής Διαχείρισης και Ελέγχου (EMAS) είναι ένα ευρωπαϊκό πρότυπο εθελοντικής εφαρμογής, το οποίο ωστόσο σε περίπτωση που υιοθετηθεί από μια επιχείρηση απαιτεί τον υποχρεωτικό της έλεγχο (αντίθετα από το ISO 14001). Επειδή ορισμένες από τις απαιτήσεις του υποστηρίζονται από τη νομοθεσία, μπορεί να είναι πιο απαιτητικό από το ISO 14001, με το οποίο είναι ουσιαστικά ίδιο. Μια επιχείρηση υποχρεούται να προσδιορίσει τις άμεσες και έμμεσες περιβαλλοντικές της επιπτώσεις και να αξιολογήσει τη σημασία τους. Οι εσωτερικοί έλεγχοι πρέπει να καλύπτουν τη διαχείριση του θέματος, την απόδοσή της καθώς και τη συμμόρφωση, ενώ πραγματοποιείται και εξωτερικός έλεγχος κάθε τρία χρόνια.

2.16 Κόστος Κύκλου Ζωής – Η αξιολόγηση της βιωσιμότητας ενός ακινήτου μπορεί να εστιάσει σε όλο τον κύκλο ζωής του σε συνδυασμό με τους σχετικούς εξωγενείς παράγοντες. Όταν η εκτίμηση χρησιμοποιεί τη μέθοδο του εισοδήματος, το κόστος και το εισόδημα πρέπει να αναλύονται και να ανάγονται σε τρέχουσα αξία. Η Ανάλυση Κόστους Κύκλου Ζωής (LCCA) υπολογίζει την τρέχουσα αξία του συνόλου του κόστους για όλη την υπόλοιπη ζωή ενός κτηρίου, συμπεριλαμβανομένου του κόστους κατασκευής, λειτουργίας, συντήρησης και του κόστους τέλους ζωής.

2.17 Ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες έχουν εθνικά πρότυπα και κατευθυντήριες γραμμές για την ανάλυση του Κόστους Κύκλου Ζωής, ενώ το σχετικό διεθνές πρότυπο είναι το ISO 15686-5 Κτήρια και δομικές κατασκευές – Σχεδιασμός διάρκειας ζωής – Μέρος 5: συντήρηση και κοστολόγηση κύκλου ζωής. Ωστόσο, το ISO 15686-5

δεν περιγράφει ένα κοινό πλαίσιο για την ανάλυση αυτή, επιτρέποντας στην πράξη διαφορετικές προσεγγίσεις.

3. Ανάπτυξη «πράσινων» προτύπων για την Ακίνητη Περιουσία

3.1 «Πράσινα κτήρια»

3.1.1 Ένα «πράσινο» ή «βιώσιμο» κτήριο χρησιμοποιεί πόρους όπως ενέργεια, νερό, υλικά και γη με τρόπο πιο αποτελεσματικό από τα κτήρια που έχουν κατασκευαστεί σύμφωνα με τις υφιστάμενες ελάχιστες προδιαγραφές, παράγοντας λιγότερα απόβλητα και λιγότερες εκπομπές και προσφέροντας προφανώς καλύτερο εσωτερικό εργασιακό περιβάλλον. Επειδή η βιωσιμότητα θέλει οι ανάγκες του σήμερα να μην θέσουν σε κίνδυνο τη δυνατότητα των μελλοντικών γενεών να ικανοποιήσουν τις δικές τους ανάγκες, τα πράσινα κτήρια πρέπει επίσης να λαμβάνουν υπόψη τους κοινωνικά, οικολογικά και περιβαλλοντικά θέματα. Ο ευρύς αυτός ορισμός περιλαμβάνει εξωτερικές επιδράσεις και επιπτώσεις στις διάφορες γενεές.

3.1.2 Το Βασιλικό Ινστιτούτο Ορκωτών Πραγματογνωμόνων RICS όρισε το πράσινο κτήριο (Εκτιμητικά Πρότυπα 2008) ως πάγιο στοιχείο που

«εμφανίζει χαρακτηριστικά τα οποία ελαχιστοποιούν τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις μέσω του κύκλου ζωής όλων των στοιχείων του κτηρίου και εστιάζει στη βελτιωμένη υγεία των ενοίκων του, βελτιστοποιεί τη χρησιμότητά του για τους ιδιοκτήτες και ενοίκους του καθώς και το ευρύ κοινό, ενώ παράλληλα ελαχιστοποιεί τη χρήση φυσικών πόρων και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις»

3.1.3 Η Αμερικανική Ένωση Μηχανικών Θέρμανσης, Ψύξης και Κλιματισμού (ASHRAE), σε συνδυασμό με το Ινστιτούτο Μηχανικών Φωτισμού Βορείου Αμερικής (IES) και το Συμβούλιο Πράσινων Κτηρίων των ΗΠΑ (USGBC), δημοσίευσε ένα πρότυπο για τη μελέτη πράσινων κτηρίων υψηλής απόδοσης, τον Φεβρουάριο 2010. Το Πρότυπο 189.1 «Πρότυπο για τη μελέτη πράσινων κτηρίων υψηλής απόδοσης, εκτός των χαμηλών κτηρίων κατοικίας» αναφέρει τα εξής:

«πράσινο κτήριο υψηλής απόδοσης είναι ένα κτήριο που έχει σχεδιαστεί, κατασκευαστεί και μπορεί να λειτουργήσει με τρόπο που αυξάνει τις περιβαλλοντικές επιδόσεις και την οικονομική αξία με την πάροδο του χρόνου, προσπαθεί να δημιουργήσει μια απόδοση εσωτερικού περιβάλλοντος που συμβάλλει στην υγεία των ενοίκων και βελτιώνει την ικανοποίηση και την παραγωγικότητα των ενοίκων χάρη στην ενσωμάτωση κατασκευαστικών υλικών φιλικών προς το περιβάλλον, και συστημάτων που εξοικονομούν νερό και ενέργεια.»

3.1.4 Οι ορισμοί αυτοί δείχνουν ότι η έννοια της βιωσιμότητας δεν είναι καθόλου σαφής στην εφαρμογή της στα κτήρια, τα οποία ποικίλουν σε μεγάλο βαθμό σε ό,τι αφορά τη σχεδίαση, την κατασκευή και την χρήση τους, ενώ οι διάφοροι χρήστες έχουν

τις δικές τους ανησυχίες οι οποίες μπορεί να μεταβληθούν με τον καιρό.

3.1.5 Τα ακόλουθα μπορεί να χρησιμεύσουν στην κατάρτιση ενός γενικού καταλόγου θεμάτων ελέγχου:

- θέση – (αν υπάρχει εφαρμογή) είναι προσβάσιμο το ακίνητο σε δημόσια και ιδιωτικά μέσα συγκοινωνίας;
- υφιστάμενη χρήση γης ενός γηπέδου προς αξιοποίηση – μπορεί να εγείρονται θέματα όπως ρύπανση ή διαχείριση υδάτων;
- κίνδυνοι αναφορικά με τη θέση ενός κτηρίου από απειλές όπως πλημμύρα ή σεισμός ή κίνδυνοι που προκαλούνται από τη χωροθέτηση, τη μελέτη ή τον σχεδιασμό του
- μελέτη και διάταξη του κτηρίου, που καλύπτουν θέματα από την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του μέχρι την ενεργειακή του διαχείριση, συμπεριλαμβανομένων των υλικών (πηγή, ανακύκλωση, τύπος, διάρκεια ζωής) και την αποτελεσματική διαχείριση των πόρων,
- ποιότητα εργασιακού περιβάλλοντος και συνεπώς επιπτώσεις του στην υγεία των ενοίκων και την απόδοση, που μπορεί να περιλαμβάνει τον αερισμό κα τον φωτισμό,
- ενεργειακή απόδοση και παροχές,
- απόδοση χρήσης ύδατος,
- διαχείριση αποβλήτων,
- αντοχή στην πιθανή αύξηση του κόστους διαχείρισης ενέργειας, υδάτων και αποβλήτων.

3.2 Αξιολόγηση κτηρίων και εργαλεία πράσινης αξιολόγησης

3.2.1 Παρουσιάστηκαν πολλές μέθοδοι αξιολόγησης κτηρίων σύμφωνα με συγκεκριμένα περιβαλλοντικά πρότυπα, ορισμένες εκ των οποίων είναι θεσμοθετημένες, ενώ άλλες προαιρετικές, προσφέροντας τυποποιημένη αξιολόγηση και πιστοποίηση για τα πράσινα και τα ενεργειακά αποδοτικά κτήρια. Υπάρχουν περίπου 30 προαιρετικά συστήματα αξιολόγησης σε όλο τον κόσμο τα οποία προσπαθούν να αντιμετωπίσουν την εννοιολογική περιπλοκότητα του όρου «βιωσιμότητα ή αειφορία». Αναπόφευκτα ίσως, εστιάζουν υπερβολικά στα νέα κτήρια ή σε αυτά που υφίστανται ριζικές ανακαινίσεις.

3.2.2 Στα διεθνώς αναγνωρισμένα συστήματα που προσφέρουν ένα χρήσιμο κοινό πρότυπο για τους διεθνείς επενδυτές, συγκαταλέγονται και τα εξής:

- BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method – Κατοχυρωμένη Μέθοδος Περιβαλλοντικής Αποτίμησης της Κτηριακής Έρευνας) η οποία βαθμολογεί την απόδοση ενός κτηρίου με βάση οκτώ κριτήρια (ενέργεια, μεταφορές, ρύπανση, χρήση γης και οικολογία, υγεία και άνεση ενοίκων, και διαχείριση). Η βαθμολογία σε κάθε κριτήριο αθροίζεται και γίνεται η τελική κατάταξη. Προσφέρει διάφορα καθεστώτα για διαφορετικές χρήσεις, όπως βιομηχανικά κτήρια, κτήρια καταστημάτων ή σχολεία. Ένα νέο κτήριο μπορεί να

αξιολογηθεί αρχικά στη φάση της μελέτης (με ένα προσωρινό πιστοποιητικό) και στο τέλος, μετά την κατασκευή του. Επίσης, η μέθοδος χρησιμοποιείται και στις ανακαινίσεις. Υπάρχουν τέσσερις βαθμοί πάνω από τη βάση για την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού.

- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design – Πρωτοπορία στον Ενεργειακό και Περιβαλλοντικό Σχεδιασμό) που θεσπίστηκε από το Συμβούλιο Πράσινων Κτηρίων των ΗΠΑ (USGBC). Εφαρμόζεται σε νέα κτήρια και ανακαινίσεις βαθμολογώντας τα σε μια κλίμακα 100 βαθμών, και πάλι με τέσσερα τελικά επίπεδα πιστοποίησης. Τα κριτήρια αξιολόγησης της κύριας μεθόδου αφορούν τη βιωσιμότητα των χώρων, την υδατική απόδοση, την ενέργεια και την ατμόσφαιρα, τα υλικά και τους πόρους, την περιβαλλοντική ποιότητα εσωτερικού χώρου και τη βαθμολογία για την καινοτομία στη μελέτη και την επίτευξη των προτεραιοτήτων που θέτει η περιφέρεια όπου ανήκει το κτήριο. Το Συμβούλιο δημοσίευσε στοιχεία το 2008 για να καταδείξει ότι τα κτήρια που συμμορφώνονται με το πρότυπο LEED εμφάνισαν:
 - 8-9% μικρότερο λειτουργικό κόστος,
 - 3,5% υψηλότερα ποσοστά κατοχής/νομής,
 - 3% υψηλότερα μισθώματα,
 - 6,6% υψηλότερη απόδοση επενδύσεων,
 - 7,5% αύξηση της αγοραίας αξίας

άλλα, όπως σημειώθηκε σε άλλο σημείο, πολλοί είναι οι παράγοντες που επηρεάζουν τα παραπάνω.

3.2.3 Άλλα πρότυπα που χρησιμοποιούνται διεθνώς είναι το DGNB στη Γερμανία, το CASBEE στην Ιαπωνία, τα Green Star και NABERS στην Αυστραλία. Ορισμένες χώρες έχουν τα δικά τους εθνικά πρότυπα ή κώδικες. Κάθε πρότυπο διαφέρει αναφορικά με το τι και πώς αξιολογείται, αλλά όλα αναθεωρούνται τακτικά. Οι μέθοδοι αξιολόγησης συχνά έχουν την τάση να είναι περιοριστικές και όχι να εφαρμόζουν υποκείμενες βασικές αρχές για την εκπόνηση των αποτιμήσεων.

3.2.4 Υπάρχουν ορισμένες βάσεις για αποτίμηση των υφιστάμενων κτηρίων. Τα ΠΕΑ (Πιστοποιητικά Ενεργειακής Απόδοσης) αποτελούν μια περιοριστική προσέγγιση για την ενεργειακή κατάσταση στην ΕΕ, ενώ η Ένωση Ιδιοκτητών και Διαχειριστών Κτηρίων των ΗΠΑ ανέπτυξε το πρότυπο «Go Green».

3.2.5 Όλες οι προσεγγίσεις συνήθως έχουν διαφορετική εφαρμογή στις διάφορες χώρες και μάλιστα ακόμα και τα ΠΕΑ διαφέρουν στα κράτη μέλη της ΕΕ, εγείροντας έτσι θέματα αναφορικά με τη διεθνή κατανόηση και αποτίμηση κατά τη σύγκριση των πληροφοριών. (Σημείωση: η Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων του 2010 προτείνει στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή να υιοθετήσει μια εθελοντική κοινή πιστοποίηση για τα ακίνητα που δεν προορίζονται για κατοικία (Άρθρο 11, παρ. 9) και το έργο αυτό αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2012 (βλ. ΕΕΕ8)).

3.2.6 Οι πολιτικές και οι προσδοκίες για τη αειφορία συνεχίζουν να μεταβάλλονται και να εξελίσσονται. Έτσι, τα υποχρεωτικά πρότυπα για τα νέα κτήρια που επιβάλλονται μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού ή τα συστήματα ρύθμισης κτηρίων θα εστιάζουν ολοένα και περισσότερο στα διαρκώς πιο απαιτητικά πρότυπα για κατοικίες χαμηλής κατανάλωσης ενέργειας ή παθητικές κατοικίες, και τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας καθώς και σε πιο γενικά κριτήρια βιωσιμότητας. Σε ορισμένες περιοχές, αυτές οι συνήθειες απαιτήσεις μπορεί είτε να αντικαταστήσουν τα εθελοντικά εργαλεία αξιολόγησης των πράσινων κτηρίων ή να τα ενθαρρύνουν ώστε να υιοθετήσουν ακόμα πιο αυστηρά πρότυπα. Η Οδηγία για την Ενεργειακή Απόδοση των Κτηρίων προβλέπει ότι τα νέα κτήρια θα πληρούν τα πρότυπα «σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας» μέχρι το 2018 (δημόσια κτήρια) και το 2020 (ιδιωτικά κτήρια) (βλ. ΕΕΕ8).

3.3 «Πράσινες μισθώσεις»

3.3.1 Ολοένα και περισσότερη συζήτηση γίνεται για την έννοια των «πράσινων μισθώσεων», που μπορεί να επηρεάσουν την εκτίμηση ορισμένων παγίων στοιχείων. Αν και βρίσκονται ακόμα σε βρεφική ηλικία, ενώ στην Αυστραλία είναι ίσως πιο ανεπτυγμένες, δεν υπάρχει ακριβής ορισμός για τις πράσινες μισθώσεις ο οποίος να γίνεται ευρέως αποδεκτός από την αγορά.

3.3.2 Η συζήτηση για τις πράσινες μισθώσεις προέκυψε ως αντίδραση στη συνήθη ανισοροπία συμφερόντων μεταξύ του ιδιοκτήτη και του μισθωτή αναφορικά με τα περιβαλλοντικά θέματα. Για τη βελτίωση της απόδοσης του παγίου στοιχείου συχνά απαιτούνται επενδύσεις κεφαλαίου, που πολλές φορές χαρακτηρίζονται από μακρές περιόδους αποπληρωμής. Οι ιδιοκτήτες και οι επενδυτές συχνά διστάζουν να αναλάβουν αυτό το κόστος χωρίς αντίστοιχη απόδοση, ενώ οι μισθωτές είναι πολύ επιφυλακτικοί στο να επενδύσουν σε πάγια στοιχεία που δεν τους ανήκουν και που μάλιστα μπορεί να κατέχουν για το υπόλοιπο μιας βραχείας μίσθωσης. Η πράσινη μίσθωση, που στην πράξη μπορεί να συμφωνείται μόνο μεταξύ μερών που ενδιαφέρονται για τα θέματα αυτά μόνο για τους δικούς τους εμπορικούς ή προσωπικούς λόγους, επιδιώκει να αντιμετωπίσει συγκεκριμένες ανησυχίες βιωσιμότητας των μερών αυτών και να πετύχει τη συμμόρφωση με αυστηρότερους νομικούς κανόνες και πρότυπα.

3.3.3 Γενικά, η πράσινη μίσθωση αναφέρεται σε μίσθωση ενός βιώσιμου / ενεργειακά αποδοτικού παγίου στοιχείου σε συνθήκες που προωθούν τη αειφορία. Οι συνθήκες αυτές, που στην πράξη διαφέρουν σημαντικά, συχνά αφορούν πράσινες ή ενεργειακά αποδοτικές προδιαγραφές, διαδικασίες λειτουργικού ελέγχου και διαδικασίες ελέγχου που σχετίζονται με τις μετρήσεις ενεργειακής απόδοσης. Ορισμένοι ιδιοκτήτες έχουν εκχωρήσει πράσινες μισθώσεις που περιλαμβάνουν λίγες μόνο βασικές πράσινες υποχρεώσεις, όπως συνεργασία για πρωτοβουλίες εξοικονόμησης ενέργειας, παροχή πληροφοριών για την ενέργεια, το νερό και τα απόβλητα, χρήση βιώσιμων υλικών και απαγορεύσεις για την προστασία της ενεργειακής απόδοσης του κτηρίου – οι λεγόμενες «Ελαφρώς Πράσινες Μισθώσεις». Στην άλλη άκρη του φάσματος, μπορεί

να υπάρχουν διατάξεις που θέτουν στόχους για τη χρήση της ενέργειας, του νερού και των αποβλήτων, συμπεριλαμβανομένων των ξεχωριστών μετρήσεων, αναφορών και παραδοχών αναθεώρησης μισθώματος, μετατροπών και αποκαταστάσεων – οι λεγόμενες «Βαθιά Πράσινες Μισθώσεις». Αυτές καλύπτουν θέματα όπως η διάθεση των αποβλήτων ή η αποφυγή πτητικών οργανικών ενώσεων στα υλικά καθαρισμού. Οι μισθώσεις αυτές περιλαμβάνουν κίνητρα και ρήτρες με βάση συμφωνημένα επίπεδα παροχής υπηρεσιών και ενεργειακής απόδοσης που μπορεί να επηρεάσουν το μίσθωμα ή να θεωρηθούν ως βελτιώσεις ή φθορές κατά τη λήξη ή καταγγελία της μίσθωσης.

3.3.4 Η κυβέρνηση της Αυστραλίας δημοσίευσε μια σειρά πρότυπων πράσινων μισθώσεων για διάφορα είδη μισθώσεων, που απαιτούν από τον μισθωτή να λειτουργεί αποτελεσματικά το ακίνητο και να λαμβάνει το μεγαλύτερο περιβαλλοντικό όφελος από αυτό με διάφορους τρόπους όπως χρήση πιο αποδοτικού εξοπλισμού, εξαρτημάτων, φωτισμού και συστημάτων θέρμανσης με βάση ένα Πρόγραμμα Διαχείρισης Ενέργειας και ένα πλαίσιο για εκπόνηση αναφορών και ελέγχων που θα περιλαμβάνει και κυρώσεις. Σήμερα υπάρχουν ήδη εμπειρίες σε άλλες περιοχές, όπως το Ηνωμένο Βασίλειο, που μπορεί να αποτελέσουν «δεδικασμένο» για πολλά θέματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν μεταξύ του ιδιοκτήτη και του μισθωτή, όπως:

- ο ιδιοκτήτης δίνει στον μισθωτή ένα εγχειρίδιο για την ενεργειακή και περιβαλλοντική λειτουργία του ακινήτου,
- στόχοι ενεργειακής απόδοσης – διατήρηση και βελτίωση των δεικτών του ΠΕΑ, ενώ τυχόν αδυναμία συνεπάγεται οικονομικές κυρώσεις για το υπαίτιο μέρος,
- αν ο ιδιοκτήτης αδυνατεί να εκπληρώσει τις συμφωνηθείσες δεσμεύσεις για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης, μπορεί να υπάρξουν μειώσεις του μισθώματος,
- ο μισθωτής πρέπει να διασφαλίσει ότι γίνεται αποτελεσματική κατανάλωση ενέργειας και να παρέχει στον ιδιοκτήτη πλήρη στοιχεία για τη χρήση ενέργειας και νερού,
- ο ιδιοκτήτης και ο μισθωτής πρέπει να εκπονούν Εκθέσεις για την Ενεργειακή Απόδοση και τη Αειφορία,
- οι μετατροπές που μειώνουν σημαντικά την περιβαλλοντική απόδοση του ακινήτου μπορεί να απαγορεύονται πλήρως,
- επειδή ο μισθωτής ίσως είναι το καταλληλότερο άτομο να προβεί σε μετατροπές που βελτιώνουν την περιβαλλοντική απόδοση του ακινήτου, μπορεί να υπάρχουν διατάξεις που του επιτρέπουν, στο τέλος της μίσθωσης, να τις αφήσει στον ιδιοκτήτη, με τον τελευταίο να τον απαλλάσσει από ρήτρες για φθορές σχετικά με αυτές τις μετατροπές,
- υποβάθμιση του δείκτη του ΠΕΑ μπορεί να θεωρηθεί ως φθορά,
- δαπάνες παροχής υπηρεσιών – όταν ένα ακίνητο έχει πολλούς μισθωτές, ο ιδιοκτήτης μπορεί να διατηρήσει το δικαίωμα να εκτιμά και να επανεκτιμά τη δαπάνη παροχής υπηρεσιών ώστε να αντικατοπτρίζει τη σχετική περιβαλλοντική απόδοση των μισθωτών, η οποία τότε μπορεί να αποτελέσει συγκριτικό στοιχείο για την αναθεώρηση ενός μισθώματος,

- ένα ακίνητο με πολλούς ενοίκους μπορεί να διαθέτει επιτροπή διαχείρισης που θα περιλαμβάνει και τον ιδιοκτήτη.

3.3.5 Όταν εξετάζεται μια πράσινη σύμβαση, είναι φρόνιμο να γίνεται καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης μετά από ενεργειακό και περιβαλλοντικό έλεγχο, ώστε να θεσπιστεί μια βάση επί της οποίας θα κριθούν τα θέματα και οι δεσμεύσεις που περιλαμβάνει η μίσθωση.

4. Εκτιμήσεις και Αειφορία

4.1 Ο εκτιμητής μπορεί μόνο να δώσει την άποψή του για την αξία με βάση τα στοιχεία και συνεπώς αντικατοπτρίζοντας την εμπειρία του για την αγορά. Η άποψη αυτή δεν μπορεί να αναφέρει ότι κάτι πρέπει να έχει αξία, απλώς ότι έχει αξία που αποτιμάται με βάση κρίσεις επί των διαθέσιμων στοιχείων. Η άποψη αυτή πρέπει να στηρίζεται και να καταρτίζεται με τέτοιο τρόπο, εντός των ορίων των διαθέσιμων στοιχείων, ώστε ο πελάτης να μπορεί να βασιστεί σε αυτήν για τον σκοπό για τον οποίον έδωσε εντολή εκτίμησης.

4.2 Δεν μπορεί να υπάρξει γενικός κανόνας σχετικά με τυχόν συνήθεις μορφές υπεραξίας ή μειώσεων αναφορικά με περιβαλλοντικά θέματα. Ακόμα και όταν τα θέματα αυτά είναι σημαντικά για την αγορά, πολλοί θα στραφούν σε παράγοντες όπως η κατάσταση της αγοράς, η διαφάνεια των πληροφοριών, η θέση, ο τομέας, η έκθεση σε περιβαλλοντικούς κινδύνους στην περιοχή και η ευαισθησία των καταναλωτών.

4.3 Οι αγορές, συν το χρόνο, διαφέρουν σε ότι αφορά τις αξίες των παγίων στοιχείων από περιβαλλοντικής απόψεως. Έτσι, τα κτήρια υψηλής ενεργειακής απόδοσης με μικρή κατανάλωση ενέργειας ή τα πάγια στοιχεία με αναγνωρισμένη πράσινη πιστοποίηση θα αρχίσουν να αποκτούν πρόσθετη αξία σε ορισμένες αγορές. Αν και αυτό ισχύει για λίγο, στη συνέχεια, καθώς η αγορά αρχίζει να περιμένει τέτοιες προδιαγραφές ή ρυθμίσεις, αυτή η υπεραξία αντικαθίσταται από έκπτωση σε άλλα πάγια στοιχεία. Οι αλλαγές αυτές θα αποτελέσουν φαινόμενα της αγοράς και έτσι δεν μπορεί να υπάρξει γενικός κανόνας για τις επιπτώσεις αυτών των θεμάτων στις αξίες των παγίων στοιχείων, τα μισθώματα και τις αποδόσεις.

4.4 Τα θέματα στα οποία εστιάζει η έννοια της αειφορίας μπορεί να σχετίζονται ή όχι με την άποψη αυτή, ανάλογα με τη φύση του παγίου στοιχείου, τις σχετικές συνθήκες και τη συμπεριφορά των δυνητικών αγοραστών. Έτσι, η συνάφειά τους μπορεί να αφορά διάφορους παράγοντες όπως ο βαθμός στον οποίον τα θέματα αυτά:

- δεν αποτελούν εξωγενείς παράγοντες, αλλά παράγοντες συναφείς προς το τμήμα που κάποιος θα καταβάλει,
- είναι προς το συμφέρον, ως κίνητρα ή ανασταλτικοί παράγοντες, των αγοραστών.

Ουσιαστικά, το ζήτημα αν τα στοιχεία καταδεικνύουν ότι ένας πρόθυμος, καλά ενημερωμένος και συνετός αγοραστής θα τα λάβει υπόψη του όταν εξετάζει το τμήμα

ή το μίσθωμα ενός ακινήτου. Οι εταιρικοί αγοραστές εμπορικών ακινήτων μπορεί να εξετάζουν αυτά τα θέματα από διαφορετική οπτική σε σχέση με κάποιον που αγοράζει ένα σπίτι όπου θα ζήσει.

4.5 Επιρροή σε αυτά μπορεί να ασκήσουν και οι συνθήκες της αγοράς. Όταν υπάρχει ισχυρή ζήτηση με περιορισμένη προσφορά κτηρίων, η αγορά μπορεί να μην κάνει ιδιαίτερη διάκριση μεταξύ των ακινήτων με βάση τη αειφορία. Ωστόσο, επειδή τα θέματα αυτά απασχολούν αγοραστές και ενοίκους και επειδή υπάρχουν ολόένα και περισσότερα ακίνητα που πληρούν τα αναγνωρισμένα κριτήρια αειφορίας, η αγορά μπορεί να διαφοροποιείται στο θέμα αυτό, ιδιαίτερα όταν η ψυχολογία της αγοράς είναι χαμηλή.

4.6 Υπάρχουν συγκεκριμένες κατηγορίες ενδιαφερομένων αγοραστών για τους οποίους τα θέματα αειφορίας είναι ίσως πιο σημαντικά. Προφανώς σε αυτούς περιλαμβάνονται όσοι θεωρούν σοβαρά τα θέματα δεοντολογίας, είτε για λόγους προσωπικών πεποιθήσεων είτε δυνάμει των κανόνων ενός συγκεκριμένου επενδυτικού οργανισμού. Ορισμένοι, οι λεγόμενοι «πρώιμοι αποδέκτες», οι πρωτοπόροι, μπορεί εξ ιδιοσυγκρασίας να ενδιαφέρονται για την καινοτομία.

4.7 Άλλοι τα θεωρούν κριτήρια που συνδυάζονται με πιθανές μελλοντικές κινήσεις αναφορικά με την αξία. Θεωρούν ότι τα ακίνητα που πληρούν συγκεκριμένα πρότυπα είναι πιθανότερο να αυξήσουν την αξία τους, ενώ τα ακίνητα που δεν ανταποκρίνονται σε αυτά κινδυνεύουν περισσότερο να αποτελέσουν αντικείμενο εκπτώσεων στη μελλοντική αγορά. Μόνο το μέλλον θα αποδείξει αν είχαν δίκιο ή άδικο, τόσο σχετικά με τις μελλοντικές αντιδράσεις των αγορών όσο και τα συγκεκριμένα κριτήρια που επέλεξαν. Όταν αυτοί οι αγοραστές επιλέγουν τα σωστά κριτήρια και οι αγορές τελικά κινηθούν όπως αυτοί ελπίζουν, τότε θα ξεπεράσουν τη γενική αγορά είτε αγοράζοντας προνομιούχα ακίνητα ή πουλώντας ακίνητα με μεγαλύτερο κίνδυνο περιβαλλοντικών παραγόντων. Οι αγορές, βέβαια, μπορεί να κινηθούν προς απρόβλεπτες κατευθύνσεις ή να θεωρήσουν άλλους παράγοντες ως πιο συναφείς.

4.8 Ένας τρόπος ανάλυσης αυτής της συμπεριφοράς είναι να παρατηρήσουμε ότι αυτοί προσεγγίζουν τις αποφάσεις τους με βάση την Τιμή (γνωστή και ως Επενδυτική Αξία – βλ. ΕΕΠ2 και ΕΕΕ5) κατά την αποτίμηση της αξίας ενός παγίου στοιχείου για τους δικούς τους στόχους. Όταν η Επενδυτική Αξία των ακινήτων τους με βάση τα κριτήριά τους είναι καταφανώς υψηλότερη από την Αγοραία Αξία, τότε εκεί μπορεί να διαβλέπουν μια ευκαιρία.

4.9 Για τα πάγια στοιχεία προς μίσθωση, τα θέματα αειφορίας έχουν λόγο ύπαρξης αν ενθαρρύνουν τους μισθωτές να καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα ή αν η αγορά τα θεωρεί ως πιο ασφαλείς ροές εισοδήματος, γεγονός που εξαρτάται από τη χρησιμότητα που έχουν τα ακίνητα αυτά για τους μισθωτές, πέρα και πάνω από άλλα ακίνητα, αφού οι μισθωτές σπάνια ενδιαφέρονται για τη μελλοντική κεφαλαιακή αξία

του ακινήτου. Αντίστοιχες διαφορές υπάρχουν για την ενέργεια και άλλα είδη κόστους. Μπορεί να προσφέρουν καλύτερο εργασιακό περιβάλλον για το προσωπικό, ή να βοηθούν τον μισθωτή να προβάλλει την αγαπημένη του εικόνα στους πελάτες του. Ορισμένες από αυτές τις ιδιότητες επικαλύπτουν την πιθανότητα τα περισσότερα κτήρια που πληρούν τα κριτήρια αειφορίας να είναι και αυτά που κατασκευάστηκαν πρόσφατα και συνεπώς πληρούν και άλλα σύγχρονα πρότυπα, ενώ παράλληλα είναι αυτά που θα χρειάζονται λιγότερες ανακαινίσεις στο άμεσο μέλλον. Για τα λιγότερο συμβατά ακίνητα ίσως χρειαστεί να καταβληθεί μεγαλύτερο κόστος προσαρμογής για τον «μετεξοπλισμό» τους, ώστε να υπάρξει συμμόρφωση με αυστηρότερα πρότυπα όπως και όταν αυτό απαιτηθεί είτε από τις προσδοκίες της αγοράς ή λόγω της εξέλιξης της νομοθεσίας ή να έχουν χαμηλότερη αξία σε σχέση με ακίνητα που συμμορφώνονται περισσότερο.

4.10 Σε περίπτωση που η προσέγγιση αυτή υιοθετηθεί ευρέως από τους συντελεστές της αγοράς αναφορικά με συγκεκριμένα κριτήρια, τότε με την πάροδο του χρόνου θα επηρεάσει τις αγοραίες αξίες. Ωστόσο, αν τα εν λόγω κριτήρια δεν αρχίσουν να χρησιμοποιούνται ευρέως, θα παραμείνουν απλώς παράγοντες που επηρεάζουν μόνο έναν περιορισμένο αριθμό μεμονωμένων συντελεστών της αγοράς με μικρή ή μηδενική επίδραση στις αγοραίες αξίες.

4.11 Τα θέματα αυτά μπορεί να γίνουν πιο δύσκολα όταν ένα κτήριο χαρακτηρίζεται από αρκετές διαφορετικές μισθώσεις και ο ιδιοκτήτης και οι μισθωτές μπορεί να έχουν διαφορετικές υποχρεώσεις, συμφέροντα και στόχους.

4.12 Όταν οι αγορές κινούνται προς την ισχυροποίηση της αειφορίας, είτε λόγω των θεμάτων ενέργειας για παράδειγμα ή ευρύτερου φάσματος θεμάτων, τότε θα επηρεαστεί η αποτίμηση της αγοραίας αξίας. Πρακτικά, η ανάλυση αυτή μπορεί να μην είναι θέμα γενικής βιωσιμότητας, αλλά αποτίμησης του ρόλου που παίζουν συγκεκριμένα θέματα (όπως η ενέργεια), τα οποία μπορεί να αλληλεπιδρούν με το λειτουργικό κόστος ή να αποτελούν τη στιγμή εκείνη εξαιρετικά σημαντικά θέματα που απασχολούν την αγορά.

4.13 Πολλοί ίσως πουν ότι θα πληρώσουν μια υπεραξία για να συμμορφωθούν με ορισμένα γενικά πρότυπα όπως το BREEAM, αλλά αυτό δεν είναι προφανές αν παρατηρήσουμε τις τρέχουσες συμπεριφορές. Δύσκολα μπορεί να πει κανείς, από την εμπειρία της αγοράς με βάση τις πραγματικές συναλλαγές όπου οι παραδοσιακοί παράγοντες συχνά φαίνεται να εξηγούν το αποτέλεσμα.

4.14 Αντιθέτως, επειδή η νομοθεσία, η ψυχολογία της αγοράς και ίσως η φορολογία επιβάλλουν ολοένα και περισσότερο τα θέματα βιωσιμότητας, το κόστος συμμόρφωσης και βελτίωσης πολλών υφιστάμενων ακινήτων ή πιο περίπλοκων αναπτυξιακών προτάσεων (όπως ορισμένα προγράμματα αστικής αναβάθμισης) ίσως επηρεάσει δυσμενώς την αξία τους.

4.15 «Πράσινη Αξία» - Αρκετές φορές αναφέρεται και η έννοια της «πράσινης

αξίας». Όπως υπάρχουν αρκετοί ορισμοί του πράσινου κτηρίου, έτσι δεν υπάρχει κοινά αποδεκτός ορισμός της «πράσινης αξίας». Σε ένα επίπεδο, μπορεί απλώς να σημαίνει ότι οι «αειφόρες ή βιώσιμες» ιδιότητες των κτηρίων και παγίων στοιχείων αντικατοπτρίζονται στην αξία τους.

4.16 Ειδικότερα, πράσινη αξία είναι η πρόσθετη αξία που μπορεί να έχει ένα πράσινο κτήριο σε σύγκριση με ένα σύνθετο κτήριο. Ωστόσο, αν και αυτό μπορεί να αποτελεί χρήσιμη σύντομη αναφορά, ειδικά για λόγους σύγκρισης, η πράσινη αξία δεν υπάρχει από μόνη της, αλλά είναι αναπόσπαστο μέρος της συνολικής αγοραίας αξίας ενός παγίου στοιχείου και μπορεί να ξεχωρίσει μόνο ως θεωρητική έννοια.

4.17 Προσεγγίσεις – Αν και δίνεται ολοένα και μεγαλύτερη προσοχή στα θέματα βιωσιμότητας, συχνά παρατηρούμε ότι συνήθως δεν αντικατοπτρίζονται στις αγοραίες αξίες. Όπως και κάθε θέμα που απασχολεί γενικότερα τους αγοραστής, έτσι και αυτά γίνονται απλώς μέρος του γενικού πλαισίου παραγόντων που επηρεάζουν την αγοραία αξία. Το αποτέλεσμα, βεβαίως, μπορεί να μην είναι μια υπεραξία σε σχέση με άλλα ακίνητα, αλλά αντιθέτως, τα λιγότερο συμβατά ακίνητα να έχουν μειωμένη αξία.

4.18 Η βιωσιμότητα, η ενεργειακή απόδοση και τα πράσινα χαρακτηριστικά μπορεί να αντικατοπτρίζονται στην εκτίμηση μόνο όταν υποστηρίζονται από αξιολογήματα στοιχεία της αγοράς. Δεν υπάρχει λόγος να θεωρούμε ότι η συμμόρφωση ή αδυναμία συμμόρφωσης με μια πτυχή της αειφορίας θα οδηγήσει γενικά σε υπεραξία ή μικρότερη αξία ενός ακινήτου. Οι επιπτώσεις ενός χαρακτηριστικού ποικίλουν ανάλογα με τον χρόνο, τους διάφορους τομείς, τις χρήσεις ή τις περιοχές.

4.19 Όλες οι υπάρχουσες μέθοδοι εκτίμησης, κυρίως του εισοδήματος, ή σύγκριση άμεσης αξίας (συγκριτική μέθοδος) αλλά και το κόστος αντικατάστασης, είναι κατάλληλες για την εκτίμηση των πράσινων κτηρίων. Οι συγκρίσιμες συναλλαγές αποτελούν την καλύτερη απόδειξη της προθυμίας της αγοράς να πληρώσει για ορισμένα χαρακτηριστικά των κτηρίων.

4.20 Σε ορισμένες αγορές, ο εκτιμητής μπορεί να δοκιμάσει να εφαρμόσει προηγμένες στατιστικές μεθόδους για να προσδιορίσει την πράσινη αξία ως μέρος της ανάλυσής του. Αυτό εξαρτάται από την ποιότητα και το εύρος των διαθέσιμων στοιχείων. Η χρήση της ανάλυσης πολλαπλής παλινδρόμησης μπορεί να πείσει τους πιο απαιτητικούς πελάτες. Η εξαρτημένη αξιολόγηση, η έμμεση τιμολόγηση (hedonic pricing) ή ακόμα η ανάλυση κόστους/ωφέλειας αποτελούν πιθανές προσεγγίσεις, αλλά κινδυνεύουν να καταλήξουν σε αβέβαια αποτελέσματα, εξαιρετικά ευαίσθητα σε μεταβαλλόμενες παραδοχές, με ευρύ φάσμα τιμών που δεν τεκμηριώνονται από την αγορά.

4.21 Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) ίσως είναι ένας τρόπος να ληφθούν υπόψη και να συγκριθούν τα διάφορα χαρακτηριστικά του

λειτουργικού κόστους και του κόστους ανακαίνισης.

4.22 Ένα πρακτικό πρόβλημα είναι το γεγονός ότι τα θέματα αιεφορίας δεν είναι αυθύπαρκτα, αλλά όπως ήδη αναφέραμε, αλληλεπιδρούν με άλλους παράγοντες. Για παράδειγμα, η ενεργειακή αποδοτικότητα μπορεί να είναι πλεονέκτημα, να προσφέρει εξοικονόμηση κόστους, να επιτρέπει καλύτερης ποιότητας εργασιακό περιβάλλον, να αποτελεί πτυχή ενός σύγχρονου κτηρίου, που ως τέτοιο, εμφανίζει μικρότερο κόστος συντήρησης, μικρότερες ανάγκες αποκατάστασης και επίσης να βρίσκεται σε μια πιο ελκυστική περιοχή.

4.23 Ως χρηστική δραστηριότητα, η εκτιμητική στρέφεται στην παρατήρηση και την αποτίμηση. Στις σημερινές συνθήκες, η εξέταση των θεμάτων αιεφορίας σε συνδυασμό με κάποιο πάγιο στοιχείο απαιτεί προσεκτική ανάλυση. Σπάνια τα θέματα αιεφορίας θεωρούνται και εξετάζονται γενικά. Συνήθως, μας ενδιαφέρουν ειδικότερα θέματα και πιο συγκεκριμένα, ειδικότερα πρότυπα και προδιαγραφές. Τα πρότυπα, οι πιστοποιήσεις και οι δείκτες αξιολόγησης συνοψίζουν και παρουσιάζουν τις σημαντικότερες πληροφορίες αναφορικά, για παράδειγμα, με την ενέργεια, εις τρόπον ώστε η αγορά να μπορέσει πιο εύκολα να τα λάβει υπόψη της. Έτσι, είναι πολύ σημαντικό να γνωρίζουμε πώς να: προσδιορίζουμε, περιγράφουμε και αποτιμάμε τα σχετικά χαρακτηριστικά των παγίων στοιχείων,

- ερμηνεύουμε και κρίνουμε τις αποτιμήσεις τους,
- εξετάζουμε αν έχουν ήδη ληφθεί υπόψη στον βαθμό που επηρεάζουν την αξία,
- επιλέγουμε τον κατάλληλο τρόπο να λαμβάνουμε υπόψη τυχόν υπόλοιπα στοιχεία, χωρίς να τα υπολογίζουμε δύο φορές.

4.24 Όταν προσδιοριστούν και αποτιμηθούν με τον τρόπο αυτόν οι σχετικοί παράγοντες, τότε μπορούν, κατ' αρχάς, να ληφθούν υπόψη στις εκτιμήσεις όπως και κάθε άλλος ειδικός παράγοντας. Δεν χρειάζονται νέες εκτιμητικές μέθοδοι, αλλά μάλλον ήρεμη και πρακτική αποτίμηση σύμφωνα με τους όρους της βάσης εκτίμησης που υιοθετήθηκε. Επίσης, πρέπει να παρουσιάζονται επαρκώς και δεόντως στην έκθεση εκτίμησης.

4.25 Είναι θέμα κρίσης, ανάλογα με τις περιστάσεις, σε ποιο βαθμό η έκθεση θα αναφέρεται στη αιεφορία. Θα πρέπει να αντικατοπτρίζεται εν μέρει ο βαθμός στον οποίο τα θέματα βιωσιμότητας σχετίζονται με την αξία και εν μέρει με τα συμφέροντα του πελάτη. Τα δύο αυτά θέματα συνδυάζονται όταν ο πελάτης που ενδιαφέρεται για τη αιεφορία δίνει εντολή για μια εκτίμηση με βάση την Επενδυτική Αξία (Worth).

4.26 Συνήθως πρέπει να αναφέρεται και κάθε αναγνωρισμένη πιστοποίηση ή δείκτης κατάταξης που έχει αποδοθεί στο πάγιο στοιχείο.

4.27 Καταρτίζοντας αναλυτικούς καταλόγους ελέγχου – Όταν για μια εκτίμηση εγείρονται θέματα αιεφορίας, ο εκτιμητής πρέπει να συλλέξει τις κατάλληλες

πληροφορίες, να τις αξιολογήσει και να τις λάβει υπόψη του στην έκθεσή του, είτε ως πτυχές της συνηθισμένης δομής της έκθεσης ή ως ξεχωριστά μέρη, με ή χωρίς παραρτήματα, ανάλογα με την περίπτωση. Η ποικιλομορφία των παγίων στοιχείων και η εξελισσόμενη φύση της αειφορίας συνδυάζονται με αποτέλεσμα να μην μπορεί να καταρτιστεί διεξοδικός γενικός κατάλογος ελέγχου, αλλά ανάλογα με το πάγιο στοιχείο, σκόπιμο είναι να εξετάζονται ορισμένα ή όλα από τα ακόλουθα στοιχεία, χωρίς βέβαια οι κατάλογοι να είναι πλήρεις.

4.28 Παράλληλα με τη συνήθη περιγραφή του παγίου στοιχείου, παράγοντες που πρέπει να εξεταστούν είναι και οι εξής:

- υλικά κατασκευής,
- τυχόν ρύπανση των παγίων στοιχείων, όπως εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις προς ανάπτυξη,
- κίνδυνοι φυσικών καταστροφών όπως πλημμύρες, σεισμοί ή χιονοστιβάδες,
- συμμόρφωση με τα σχετικά οικοδομικά πρότυπα,
- μόνωση και σχετικά χαρακτηριστικά, ειδικά χαρακτηριστικά (όπως θερμογέφυρες ή τύπος παραθύρων) και συνάφεια αναφορικά με την αντοχή, τις τοπικές και νομικές οικοδομικές προδιαγραφές,
- φύση και πολυπλοκότητα της κτηριακής λειτουργικότητας,
- ηλικία και ποιότητα (απόδοση) του εξοπλισμού του κτηρίου για τη θέρμανση, ψύξη και άλλους σκοπούς καθώς και δυνατότητα αντικατάστασης ή συντήρησής του,
- ειδικά κατασκευαστικά στοιχεία (όπως συστήματα θέρμανσης με πετρέλαιο σε σύγκριση με εναλλακτικά συστήματα που μπορεί να μειώνουν το συνολικό λειτουργικό κόστος),
- ενεργειακή απόδοση, δείκτες ενεργειακής κατηγορίας ΠΕΑ και προτεινόμενα μέτρα για τη βελτίωσή της,
- πηγές ενέργειας (ανανεώσιμες κλπ) και καθαρή ζήτηση ενέργειας,
- απόδοση χρήσης νερού, ιδιαίτερα σε περιοχές με σπάνια αποθέματα νερού, χρησιμοποιώντας οικιακά λύματα, ανακυκλώνοντας το νερό, συλλέγοντας βρόχινο νερό κ.ά.,
- λειτουργικό κόστος,
- εμβασμόν δαπέδου αναφορικά με τη χρηστικότητα, την προσαρμοστικότητα και τη σχέση κόστους/απόδοσης,
- επιπτώσεις στην παραγωγικότητα και την ευεξία των χρηστών,
- πιθανός χρόνος και κόστος ανακατασκευής,
- συμπεριφορές της αγοράς έναντι της αειφορίας και προθυμία καταβολής περισσότερων χρημάτων για πράσινα χαρακτηριστικά,
- απαιτήσεις της νομοθεσίας,
- πιθανή οικονομική στήριξη,
- σχετικές πιστοποιήσεις, δείκτες απόδοσης ή καταταξης,
- όροι μίσθωσης (πράσινες μισθώσεις).

4.29 Γενικότερη εξέταση του πάγιου στοιχείου:

- Πληροί τις βέλτιστες πρακτικές;
- Μπορούν οι ελλείψεις να αποκατασταθούν με οικονομικό τρόπο;
- Πώς συγκρίνεται με άλλα κτήρια στην ερευνώμενη περιοχή;
- Μήπως τα θέματα αειφορίας επηρεάζουν τη ζήτηση από δυνητικούς μισθωτές καθώς και τα μισθώματα που θα καταβάλλουν;
- Μήπως επηρεάζουν τις αποδόσεις που άλλοι επενδυτές αναζητούν;
- Ποιο είναι το κόστος λειτουργίας και ο πιθανός χρόνος και το εύρος τυχόν κόστους ανακαίνισης;

4.30 Αν και το έγγραφο αυτό το ενημερωτικό έντυπο, εξέτασε τη αειφορία γενικότερα σε ότι αφορά τα περιβαλλοντικά θέματα που κυριαρχούν στις σημερινές συζητήσεις, άλλα πρακτικά θέματα προσαρμοστικότητας και ευελιξίας του πάγιου στοιχείου καθώς και των χώρων και εγκαταστάσεων που προσφέρει αποτελούν επίσης πτυχές της δυνατότητάς του να παραμένει χρηστικό χωρίς σημαντικές αλλαγές. Σε περίπτωση μεγάλων γηπέδων, όπως στη γεωργία ή στη χωροταξική ανάπτυξη, μπορεί να εγείρονται και θέματα βιοποικιλότητας και διάχυτης ρύπανσης. Όταν απαιτείται Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων θα χρειαστεί να εξεταστούν και πολλά θέματα αειφορίας.

Κώδικας Μέτρησης απόστασης, επιφανείας και όγκου

Σημείωση – Ο Κώδικας αυτός δεν ορίζει πώς πρέπει να μετρώνται τα διάφορα είδη ακίνητης περιουσίας, αφού αυτό εξαρτάται από την τοπική αγορά. Παρουσιάζει τη σημασία μιας συγκεκριμένης βάσης μέτρησης καθώς και τα είδη παγίων στοιχείων και εκτίμησης για τα οποία συνήθως χρησιμοποιείται.

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Σκοπός**
- 3. Γενικοί ορισμοί**
- 4. Μετρήσεις κτηρίων στην πράξη**
- 5. Σχετική βιβλιογραφία**

1. Εισαγωγή

1.1 Πρόσφατες έρευνες που διεξήχθησαν από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο Οικονομολόγων ειδικευμένων στις Κατασκευές (CEEC) κατέδειξαν ότι αν και όλες οι ευρωπαϊκές χώρες χρησιμοποιούν παρόμοιες βάσεις για τη μέτρηση της επιφάνειας των κτηρίων, ο τρόπος με τον οποίον αυτά τα στοιχεία ομαδοποιούνται και κωδικοποιούνται διαφέρει σημαντικά από χώρα σε χώρα. Αυτό σημαίνει ότι οι συγκρίσεις μεταξύ των διαφόρων τύπων επιφανειών συχνά είναι παραπλανητικές.

1.2 Το έντυπο αυτό αναγνωρίζει ότι σήμερα είναι αδύνατον να γενικευτούν οι διακρατικοί κανόνες για τη μέτρηση των ακινήτων με στόχο να δημιουργηθεί ένας κοινός κώδικας. Συνεπώς αποτελεί έναν οδηγό για τις διάφορες βάσεις και μεθόδους που χρησιμοποιούνται στις επιμετρήσεις ακινήτων με σκοπό την εκτίμησή τους.

1.3 Το έντυπο αυτό αναγνωρίζει ότι επί του παρόντος είναι αδύνατον να γενικευτούν οι διακρατικοί κανόνες και η γενική πρακτική για τη μέτρηση της επιφάνειας και του χώρου. Το περιεχόμενο του παρόντος εγγράφου έχει, λοιπόν, στόχο να λειτουργήσει ως απλός οδηγός για την εκτίμηση ακινήτων.

1.4 Οι προσεγγίσεις που περιγράφονται εδώ έχουν τεκμηριωθεί από το ευρωπαϊκό πρότυπο Euronorm 15221-6 που δημοσίευσε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή Τυποποίησης - CEN (Comité Européen de Normalisation) το 2011 στο πλαίσιο της διαχείρισης εγκαταστάσεων. Υπάρχουν και άλλοι κώδικες ορισμένοι εκ των οποίων αναφέρονται στο τελευταίο κεφάλαιο του παρόντος με τη σχετική βιβλιογραφία.

2. Σκοπός

2.1 Ο Κώδικας αυτός καλύπτει τη μέτρηση της απόστασης, της επιφάνειας και του όγκου γηπέδων και κτηρίων και αποτελεί οδηγό για τους εκτιμητές στην Ευρώπη, αφού πολλές ευρωπαϊκές χώρες χρησιμοποιούν σήμερα διαφορετικούς κανόνες και ορισμούς για την αποτίμηση των παραπάνω, όπως η επιφάνεια των ορόφων των κτηρίων. Αυτό καθιστά δύσκολη τη σύγκριση και την ερμηνεία στοιχείων από διάφορα κράτη με τρόπο ακριβή ή χρήσιμο για τους εκτιμητές ή τους πελάτες. Επίσης, έχει ευρύτερες συνέπειες στις συγκρίσεις που γίνονται από πολλούς υπεύθυνους για τη λήψη αποφάσεων, όπως οι πολεοδόμοι και οι αρχιτέκτονες, οι οικονομολόγοι και οι επενδυτές, οι ιδιοκτήτες και οι μισθωτές, οι πολιτικοί και τα διοικητικά στελέχη.

2.2 Ο Κώδικας αυτός παρουσιάζει ορισμούς για αρκετές μετρήσεις που συνήθως χρησιμοποιούνται και αναφέρει ορισμένους τύπους ακινήτων και εκτιμήσεων όπου συνήθως εφαρμόζονται, ώστε να γίνουν αντιληπτές και να χρησιμοποιούνται για να καταλήγουν σε αποτελέσματα συγκρίσιμα μεταξύ των διαφόρων χωρών και για να συμβάλλουν στην εκτίμηση και τη σύγκριση μεταξύ συγκρίσιμων παγίων στοιχείων στις διάφορες χώρες.

2.3 Ο Κώδικας αυτός δεν προσδιορίζει πώς πρέπει να επιμετρούνται λεπτομερώς τα διάφορα είδη ακινήτων, αφού αυτό εξαρτάται από τις τοπικές συνθήκες, τα πρότυπα και τους κανονισμούς. Οι εκθέσεις εκτίμησης πρέπει, όπου χρειάζεται, να αναφέρουν και να εξηγούν με σαφήνεια τις βάσεις μέτρησης που χρησιμοποιήθηκαν και να προσδιορίζουν τυχόν ασυνήθιστες βάσεις ή παρεκκλίσεις από τις προσεγγίσεις που περιγράφονται στο παρόν.

3. Γενικοί ορισμοί

3.1 Συνήθως οι μετρήσεις γίνονται και καταγράφονται χρησιμοποιώντας το μετρικό σύστημα, αν και όχι πάντα με τις μονάδες του Διεθνούς Συστήματος. Ωστόσο, μεμονωμένες χώρες και τομείς μπορεί συμβατικά να χρησιμοποιούν το αυτοκρατορικό σύστημα μονάδων μέτρησης ή ακόμα και τοπικές μονάδες που συνήθως χρησιμοποιούνται στην εθνική πρακτική ή για να συμβαδίζουν με την πρακτική της αγοράς.

3.2 Με την επιφύλαξη τυχόν νομικών διατάξεων ή οδηγιών του πελάτη, η επιλογή των μονάδων και του αριθμού των ψηφίων μετά την υποδιαστολή αποτελεί πρακτικό θέμα που πρέπει να προσδιορίσει ο εκτιμητής ανάλογα με τις συνθήκες του παγίου στοιχείου και τις ανάγκες που αναμένεται να έχει ο πελάτης.

3.3 Μονάδες

- Η απόσταση είναι μέτρηση μήκους μίας διάστασης και πρέπει να εκφράζεται σε μέτρα (m).

- Η επιφάνεια είναι μέτρηση δύο διαστάσεων και πρέπει να εκφράζεται σε τετραγωνικά μέτρα (m^2), αν και αγοράς όπως η αγορά γραφείων του Ηνωμένου Βασιλείου χρησιμοποιούν το τετραγωνικό πόδι (ft^2).
- Οι μεγαλύτερες εκτάσεις, τα αγροτικά ακίνητα και τα παλαιότερα κτήρια συνήθως έχουν ακανόνιστο σχήμα. Πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στην ακριβή μέτρηση τέτοιων εμβαδών, ίσως τοπογραφικά ή με χρήση ψηφιακών χαρτών. Η επιφάνεια μπορεί να εκφράζεται σε εκτάρια, αν και στο Ηνωμένο Βασίλειο συνήθως χρησιμοποιούν το «ακρ» που αντιστοιχεί σε περίπου τέσσερα στρέμματα και σε ορισμένους τομείς σε άλλες χώρες μπορεί να έχουν τις δικές τους συμβατικές μονάδες μέτρησης.
- Ο όγκος είναι μέτρηση σε τρεις διαστάσεις και πρέπει να εκφράζεται σε κυβικά μέτρα (m^3).

3.4 Απόσταση

μικτό μήκος είναι η οριζόντια απόσταση μεταξύ είτε των εξωτερικών όψεων των εξωτερικών τοίχων ή μεταξύ των κέντρων των εσωτερικών τοίχων. Η επιλογή της βάσης πρέπει να αναφέρεται.

- καθαρό μήκος είναι η οριζόντια απόσταση μεταξύ των εσωτερικών όψεων των εξωτερικών τοίχων, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα εσωτερικά δομικά στοιχεία, όπως κολώνες, αντηρίδες ή δοκάρια που δεν είναι πλήρεις τοίχοι,
- μικτό ύψος είναι η κάθετη απόσταση μεταξύ του επάνω μέρους ενός τελικού δαπέδου και
- το επάνω μέρος του τελικού δαπέδου ενός δωματίου που βρίσκεται πάνω του, ή
- το επάνω μέρος της δομής οροφής πάνω από αυτό.
- καθαρό ύψος είναι η κάθετη απόσταση μεταξύ του επάνω μέρους ενός τελικού δαπέδου και του κάτω μέρους ενός ταβανιού, δαπέδου ή οροφής που βρίσκεται πάνω από αυτό, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα εσωτερικά δομικά στοιχεία που δεν είναι πλήρεις τοίχοι,
- ελεύθερο ύψος είναι η κάθετη απόσταση μεταξύ του επάνω μέρους ενός τελικού δαπέδου και του κάτω μέρους μιας ψευδοροφής πάνω από αυτό.

Επιφάνεια και όγκος

- Το μικτό εμβαδόν προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τα μικτά μήκη.
- Το καθαρό εμβαδόν προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τα καθαρά μήκη.
- Ο μικτός όγκος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τα μικτά μήκη.
- Ο καθαρός όγκος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας τα καθαρά μήκη.

3.5 Όρια ακινήτου και επιφάνεια γηπέδου

Επιφάνεια γηπέδου είναι η επιφάνεια του ακινήτου εντός των ορίων του. Αυτό ορίζεται από τις κρατικές υπηρεσίες (όπως το Κτηματολόγιο ή οι κτηματολογικές ή τοπικές αρχές) και μετράται όπως ένα οριζόντιο επίπεδο. Το εμβαδόν γηπέδου μπορεί τότε, ανάλογα με την περίπτωση, να διακριθεί σε δύο: τη δομημένη επιφάνεια και την ακάλυπτη επιφάνεια:

- δομημένη επιφάνεια είναι το τμήμα της επιφάνειας του γηπέδου που καλύπτεται

- από κτίσματα στην τελική τους μορφή, τόσο πάνω όσο και κάτω από την στάθμη του εδάφους,
- ακάλυπτη επιφάνεια είναι το εναπομείναν τμήμα της επιφάνειας του γηπέδου που δεν χαρακτηρίζεται ως δομημένη επιφάνεια.

3.6 Προσδιορισμός των εξωτερικών ορίων – Οι εκτιμητές πρέπει να είναι προσεκτικοί ώστε να διαπιστώσουν ότι έχουν ακριβή εικόνα των ορίων του ακινήτου. Είναι σημαντικό να διαπιστωθεί αν και ποια χαρακτηριστικά των ορίων ανήκουν στο ακίνητο και επομένως να υπάρχει βεβαιότητα για τα κοινά όρια με τα όμορα ακίνητα. Το ίδιο ισχύει και για τις μεσοτοιχίες μεταξύ κτηρίων.

3.7 Η επιφάνεια του ακινήτου, όπως τεκμηριώνεται για τον εκτιμητή, ίσως δεν είναι η ορθή. Οι παλαιότερες καταγραφές ίσως είναι απαρχαιωμένες.

3.8 Για παράδειγμα, το γήπεδο ίσως είχε αποτελέσει αντικείμενο απαλλοτρίωσης ή κατάτμησης. Επίσης, η επιφάνεια των ακινήτων αλλάζει όταν αλλοιώνονται τα όρια συνεπεία συμφωνιών μεταξύ γειτόνων οι οποίοι δεν καταγράφουν πάντα επισήμως τις συμφωνίες τους.

3.9 Τα όρια, όπως όρια δασικών εκτάσεων, δενδροστοιχίες, θαμνοφράχτες και ποτάμια δεν είναι πάντοτε ακριβείς περιγραφές των ορίων και μπορεί να αλλάξουν με την πάροδο των ετών. Οι φράκτες και άλλα σημάδια, ίσως έχουν τοποθετηθεί εσφαλμένα ή έχουν μετατεθεί και συνεπώς οι μετρήσεις με GPS που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση ψηφιακών χαρτών ίσως δεν αντικατοπτρίζουν την αληθινή θέση.

3.10 Όταν τα όρια δεν καταγράφονται με ακρίβεια ή αποτελούν αντικείμενο διένεξης, υπάρχουν τοπικές πρακτικές και ερμηνείες που προσφέρουν τεκμήρια για τον προσδιορισμό των ορίων.

3.11 Μέτρηση των ορίων – Η ιστορική μέθοδος για την αποτύπωση των γηπέδων είναι το σύστημα Metes (διεύθυνση και απόσταση) και Bounds (γεωγραφικά σημεία αναφοράς). Το γήπεδο μετράται και προσδιορίζεται περιγράφοντας τα όριά του όπως αυτά έχουν συμφωνηθεί μεταξύ των ενδιαφερομένων μερών που έχουν περιδιαβεί την περίμετρο ενός ακινήτου και έχουν καθορίσει ή καταγράψει ορόσημα κατά μήκος της. Αυτά τα γεωγραφικά σημεία αναφοράς μπορεί να είναι πέτρες, δέντρα, δενδροστοιχίες, θαμνοφράχτες, τάφοι, ποτάμια, ρέματα και ρυάκια, γωνίες άλλων ιδιοκτησιών ή τεχνητά σημεία μέτρησης. Τα όρια (metes) περιγράφουν τη διεύθυνση από ένα σημείο αναφοράς σε άλλο και την απόσταση μεταξύ τους.

3.12 Οι μέθοδοι καταγραφής ορίων και μέτρησης της επιφάνεια εντός των ορίων αυτών έχουν αναπτυχθεί σημαντικά έκτοτε, περνώντας από τη μέτρηση των αποστάσεων και των γωνιών στον παγκόσμιο προσδιορισμό θέσης και την ηλεκτρονική χαρτογράφηση. Σε κάθε περίπτωση, η μέτρηση εξαρτάται από τους περιορισμούς της

χρησιμοποιούμενης μεθόδου, αφού ακόμα και το παγκόσμιο σύστημα εντοπισμού θέσης που διατίθεται για εμπορική χρήση λειτουργεί με βάση ορισμένες αποκλίσεις και μπορεί να επηρεαστεί από στρατιωτικές ή άλλες αιτίες.

3.13 Σήμερα, το Διαδίκτυο προσφέρει πολλές δυνατότητες απεικόνισης των ακινήτων, από ψηλά ή από τον δρόμο, γεγονός που αποτελεί πολύτιμο εργαλείο ιδίως για να διαμορφωθεί μια προκαταρκτική ή γενική άποψη. Ωστόσο, οι φωτογραφίες ίσως είναι παλαιού χρόνου και το ακίνητο να έχει αλλάξει έκτοτε. Η λήψη μετρήσεων από αυτές τις υπηρεσίες παρουσιάζει συγκεκριμένα προβλήματα και δεν πρέπει να βασιζόμαστε σε αυτές.

3.14 Σε περίπτωση εργασίας με βάση αρχεία και καταγραφές, όπως μια εκτίμηση χωρίς αυτοψία, τα δεδομένα αναφορικά με τις μετρήσεις θα ισχύουν όπως λήφθηκαν την ημερομηνία που καταγράφηκαν και υπόκεινται όχι μόνο σε αλλαγές που μπορεί να έχουν επέλθει έκτοτε, αλλά και σε παραλείψεις ή σφάλματα κατά τη συλλογή τους.

3.15 Αν και η ακρίβεια των μετρήσεων έχει βελτιωθεί σημαντικά, τα όρια των ακινήτων που αφορούν μπορεί να είναι αβέβαια, ενώ οι διαμάχες για αυτά συνήθως αποτελούν πηγή πολλών προσφυγών στη δικαιοσύνη σε όλη την Ευρώπη.

3.16 Ο εκτιμητής πρέπει να αναφέρει την πηγή (και την ημερομηνία) του εμβαδού του ακινήτου που αναφέρει στην εκτίμησή του.

3.17 Σε ορισμένες περιπτώσεις, η αξία του γηπέδου επηρεάζεται από την τοπογραφία του που μπορεί να του αποδίδει μεγαλύτερη ή μικρότερη ωφέλιμη επιφάνεια– οι γεωργικές εκτάσεις με κλίση ή αναβαθμούς προσφέρουν μεγαλύτερη καλλιεργήσιμη επιφάνεια σε σχέση με τις επίπεδες.

3.18 Ταξινόμηση ειδών εμβαδού γηπέδων

α) φυσικό τοπίο:

- δάση,
- χώροι πρασίνου, συμπεριλαμβανομένων μεμονωμένων φυτών,
- φυτεμένες εκτάσεις,
- γεωργικές εκτάσεις που μπορεί να διακριθούν περαιτέρω ανάλογα με τη χρήση, την ποιότητα ή άλλα χαρακτηριστικά συμπεριλαμβανομένου του χαρακτηρισμού των δυνάμει των συγκεκριμένων κανόνων για τα επιδοτούμενα προγράμματα,
- φυσικές εκτάσεις με νερό,
- άλλα φυσικά τοπία (άμμος, βράχια),
- εκτάσεις που γειτνιάζουν ή βρίσκονται πάνω σε αιγιαλό

β) πλακοστρωμένοι χώροι:

- διαδρομές για πεζούς ή ποδηλάτες,

- οδοί για ελαφρά και βαρέα οχήματα,
- χώροι στάθμευσης, συμπεριλαμβανομένων των εσωτερικών οδών,
- χώροι αθλοπαιδιών και παιδικές χαρές, καθώς και χώροι άθλησης και κολυμβητικές δεξαμενές,
- σιδηροτροχιές
-

γ) **δομικά στοιχεία:**

- τοιχία και άλλα εσωτερικά στοιχεία οριοθέτησης,
- συστήματα ηχοπετασμάτων και φωτοπετασμάτων
- κλίμακες, σκαλοπάτια, κλιμακοστάσια, ράμπες, γέφυρες
- γέφυρες, στενά πεζοδρόμια γεφυρών, διαβάθρα
- σκίαστρα, υπόστεγα, πέργκολες,
- δεξαμενές, σιντριβάνια, κρήνες, πηγές

δ) **τεχνικά στοιχεία:**

- παροχής νερού
- λυμάτων,
- παροχών αερίου,
- διατάξεις θέρμανσης και ψύξης,
- γεωθερμικούς εναλλάκτες,
- άλλα τεχνικά στοιχεία.

Ειδικοί ορισμοί επιφανειών δόμησης

3.19 Επιφάνεια εγκαταστάσεων είναι το τμήμα/τμήματα της επιφάνειας του οικοπέδου που χρησιμοποιείται για ένα ή περισσότερα κτίσματα ή προορίζεται για την κατασκευή τους

3.20 Κέλυφος κτηρίου είναι το περίγραμμα των κτηριακών εγκαταστάσεων, τόσο πάνω όσο και κάτω από το έδαφος, με βάση τις μέγιστες διαστάσεις του.

3.21 Ανωδομή ή Ίχνος κτηρίου είναι το τμήμα των κτηριακών εγκαταστάσεων, πάνω από το έδαφος, με βάση τις μέγιστες διαστάσεις του.

3.22 Μικτή εξωτερική επιφάνεια (ή μικτή επιφάνεια επιπέδων - MEE) είναι το εμβαδόν που ορίζεται από το εξωτερικό μέρος των εξωτερικών τοίχων του κελύφους κτηρίου και επομένως περιλαμβάνει το πάχος των περιμετρικών τοίχων του κτηρίου («εκτός των τειχών»).

3.23 Στη Γαλλία, η Surface Hors Œuvre Nette (SHON) (καθαρή επιφάνεια) αντιστοιχεί γενικώς μικτή επιφάνεια επιπέδων (MEE) μετά την αφαίρεση του εμβαδού των κατακόρυφων φρεατίων, όπως κλιμακοστάσια και φρεάτια ανελκυστήρων.

3.24 Επιφάνεια Εξωτερικής Κατασκευής (EEK) είναι το εμβαδόν των περιμετρικών τοίχων.

3.25 Μικτή εσωτερική επιφάνεια - MEE (γνωστό και ως επιφάνεια εσωτερικών επιπέδων – ΕΕΔ) είναι η μικτή εξωτερική επιφάνεια μετά την αφαίρεση της επιφάνειας εσωτερικής κατασκευής («εντός των τειχών»). Άρα, $MEE = MEE - EEK$.

3.26 Επιφάνεια Εσωτερικής Κατασκευής (ΕΕΣΚ) είναι η επιφάνεια των εσωτερικών δομικών στοιχείων του κτηρίου εντός των περιμετρικών τοίχων, άρα καταγράφει το εμβαδόν που καταλαμβάνουν τα υποστυλώματα και η φέρουσα τοιχοποιία.

3.27 Καθαρό Επιφάνεια Επιπέδων (ΚΕΕ) (γνωστό και ως ωφέλιμη επιφάνεια επιπέδων ή μισθώσιμη επιφάνεια επιπέδων) είναι το εμβαδόν εσωτερικού δαπέδου (ΕΕΔ) μετά την αφαίρεση της επιφάνειας εσωτερικής κατασκευής (ΕΕΣΚ). Άρα $ΚΕΕ = ΕΕΕ - ΕΕΣΚ$.

3.28 Επιφάνειες τεχνικών υπηρεσιών (ΤΕ), κυκλοφορίας (ΕΚ), εγκαταστάσεων (ΕΕ) κ.ά. είναι κοινόχρηστη επιφάνεια, που μετράται ως καθαρή επιφάνεια επιπέδου.

3.29 Πρωτεύουσα επιφάνεια (ΠΕ) νοείται το τμήμα της καθαρής επιφάνειας επιπέδων (ΚΕΕ) που χρησιμοποιείται για την εξυπηρέτηση των επιχειρηματικών αναγκών και εργασιακών διαδικασιών, για παράδειγμα ΤΕ-τεχνική επιφάνεια, ΕΚ-επιφάνεια κυκλοφορίας, ΕΕ-επιφάνεια εγκαταστάσεων.

3.30 Στη Γαλλία, **Surface Loi Carrez** είναι η πρωτεύουσα επιφάνεια των κατοικιών, εξαιρώντας χώρους με ύψος μικρότερο των 1,8 μέτρων. Όταν χρησιμοποιείται σε γραφεία, περιλαμβάνει τις τουαλέτες που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά από τον συγκεκριμένο χρήστη. Δεν έχουν όλες οι χώρες την ίδια προσέγγιση αναφορικά με το αν αυτές οι εγκαταστάσεις εντάσσονται ή όχι στη μισθωτική επιφάνεια.

Σχήμα 1 – Απεικόνιση των διαφόρων τύπων εμβαδού και σχέση μεταξύ τους



4. Μετρήσεις κτηρίων στην πράξη

4.1 Οι μετρήσεις αυτές αφορούν όλον τον διαθέσιμο χώρο ενός κτηρίου σε κάθε σχετικό όροφο που πληροί τον εν λόγω ορισμό.

4.2 Μικτό Επιφάνεια Επιπέδων (ΜΕΕ)

- (α) Κάθε επίπεδο μετράται έτσι ώστε να περιλαμβάνει τις εξωτερικές όψεις και προεξοχές του περιβάλλοντος τοίχου. Στη μέτρηση αυτή περιλαμβάνεται το πλήρες πάχος του περιμετρικού τοίχου του κτηρίου. Οι μη λειτουργικοί χώροι, όπως μεγάλοι ανοιχτοί χώροι (χωρίς δάπεδο) δεν πρέπει να περιλαμβάνονται – αν αυτοί οι χώροι πρόκειται να συμπεριληφθούν, τότε πρέπει να προσδιορίζεται η επιφάνειά τους.
- (β) Η μέτρηση πρέπει να περιλαμβάνει επιφάνειες που καταλαμβάνονται από:
- Εσωτερικούς τοίχους, διαμερισμάτων, υποστυλώματα, κλιμακοστάσια, ανελκυστήρες, κυλιόμενες σκάλες, κατακόρυφους αεραγωγούς ή άλλους αγωγούς,
 - Μηχανοστάσια ανελκυστήρων, κεντρικής θέρμανσης ή κλιματισμού (αερισμού), χώρους δεξαμενών καυσίμων, χώρους μετασχηματιστών και/ή χαμηλής τάσης, διαδρόμους και άλλους χώρους κυκλοφορίας,

- όλους τους χώρους υγιεινής,
- Ημιυπέθριους χώρους, ράμπες, κλειστούς χώρους στάθμευσης, αποθηκευτικούς χώρους, αποθηκευτικούς χώρους (υπόγειο).

4.3 Επιφάνεια Εσωτερικών Επιπέδων (ΕΕΕ)

- (a) Η ΕΕΕ κάθε επιπέδου πρέπει να υπολογίζεται μεταξύ των εσωτερικών επιφανειών των εξωτερικών τοίχων του κτηρίου. Το ΕΕΕ είναι η Μικτή Επιφάνεια Επιπέδων (ΜΕΕ) μετά την αφαίρεση την Επιφάνεια Εξωτερικής Κατασκευής (ΕΕΚ).
- (b) Οι μετρήσεις πρέπει να γίνονται σε συγκεκριμένο ύψος πάνω από το δάπεδο. Όταν οι οροφές είναι επικλινείς, ο εκτιμητής πρέπει να εξηγήσει πώς έχει μετρήσει την επιφάνεια. Σχετικές οδηγίες έχουν δοθεί από τη Διεθνή Ένωση Ιδιοκτητών και Διαχειριστών Κτηρίων (BOMA).

4.4 Καθαρό Επιφάνεια Επιπέδων (ΚΕΕ)

Πρόκειται για την ωφέλιμη επιφάνεια που προκύπτει από όλα τα επίπεδα ενός κτηρίου σύμφωνα με τις ακόλουθες βάσεις:

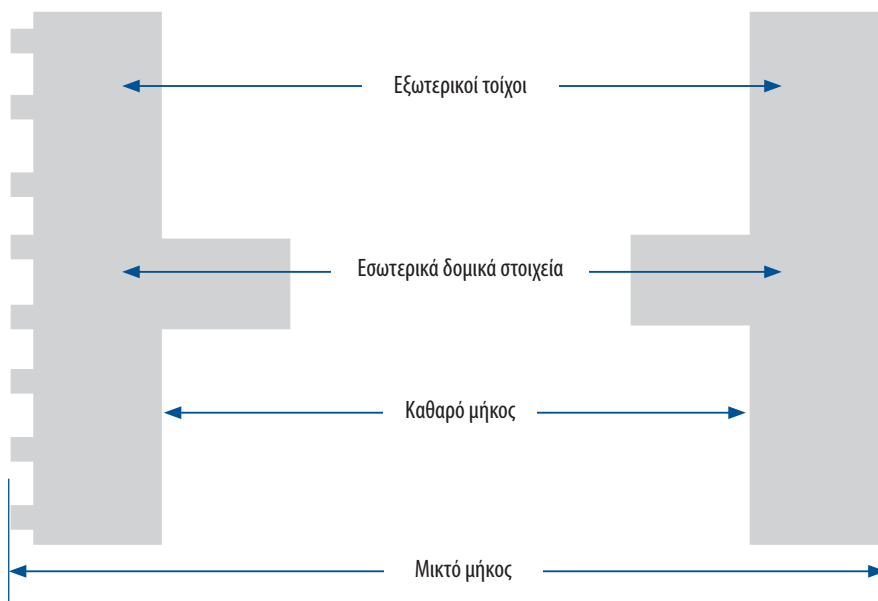
- (a) Κάθε όροφος μετράται σε όλα τα επίπεδα μεταξύ των εσωτερικών επιφανειών των εξωτερικών τοίχων του κτηρίου. Το ΚΕΕ είναι η Εσωτερική Επιφάνεια Επιπέδου(ΕΕΕ) μετά την αφαίρεση της Επιφάνειας Εσωτερικής Κατασκευής (ΕΕσΚ),
- (b) Οι μετρήσεις πρέπει να γίνονται σε συγκεκριμένο ύψος πάνω από το δάπεδο. Όταν οι οροφές είναι επικλινείς, πρέπει να προσδιορίζονται οι κανόνες μέτρησης.
- (c) Οι ακόλουθες επιφάνειες κάθε ορόφου πρέπει να εξαιρούνται από τον υπολογισμό:
 - Εσωτερικοί φέροντες τοίχοι,
 - Κατακόρυφος αερισμός, αγωγοί καλωδίων ή αεραγωγοί και φέροντα υποστυλώματα (γενικά εξαιρούνται στοιχεία μεγαλύτερα του ενός τετραγωνικού μέτρου, αλλά υπάρχουν διαφορετικές πρακτικές ανά χώρα),
 - Κλιμακοστάσια και φρεάτια ανελκυστήρων,
 - Μηχανοστάσια ανελκυστήρων, χώροι δεξαμενών καυσίμων (άλλοι από αυτούς που χρησιμοποιούνται για δραστηριότητες επεξεργασίας), χώροι μετασχηματιστών, χώροι υψηλής και χαμηλής τάσης,
 - Χώρος που καταλαμβάνεται από μόνιμο εξοπλισμό κλιματισμού, θέρμανσης ή ψύξης και εμπηγμένους αγωγούς, που καθιστούν τον χώρο μη χρησιμοποιήσιμο για τους σκοπούς για τους οποίους θεωρείται ότι προορίζεται. Αυτό δεν ισχύει για τον εξοπλισμό που εγκαθίσταται από ή για λογαριασμό του μισθωτή ή χρησιμοποιείται

στο κτήριο για ειδικούς σκοπούς, όπως η λειτουργία ηλεκτρονικών υπολογιστών, η επεξεργασία ή παραγωγή.

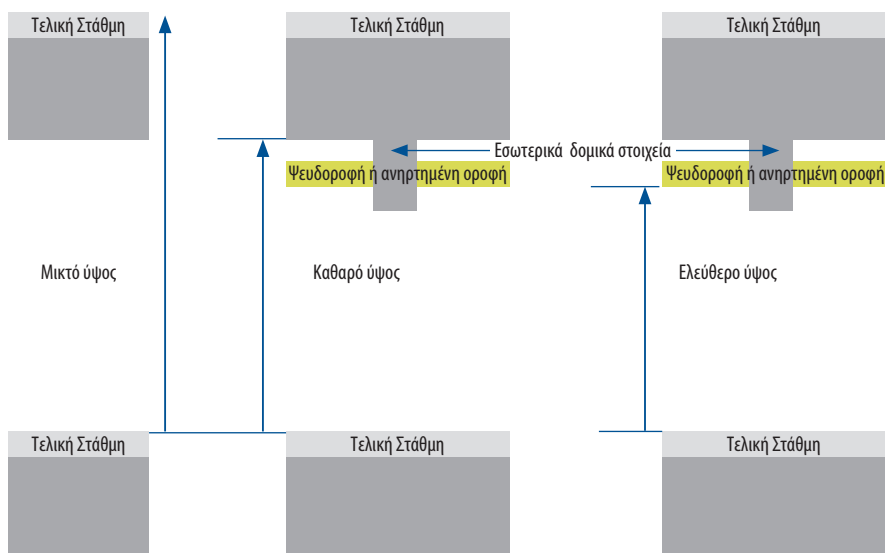
Κατά τον υπολογισμό της επιφάνειας αυτής για γραφεία, πρέπει να εξαιρεθούν τα εξής:

- (a) χώροι που διατίθενται ειδικά για την παροχή εγκαταστάσεων ή εξυπηρέτησης του κτηρίου και όχι προς αποκλειστική χρήση των ενοίκων του κτηρίου,
- (b) χώροι που διατίθενται ειδικά ως κοινόχρηστοι χώροι για διέλευση οι οποίοι δεν χρησιμοποιούνται αποκλειστικά από τους ενοίκους του κτηρίου (Σημείωση: πρόσθετοι κοινόχρηστοι χώροι που μπορεί να δημιουργηθούν από διαίρεση ενός ενιαίου ορόφου ώστε να φιλοξενήσει περισσότερους από έναν μισθωτές πρέπει να προσυπολογίζονται στους υπολογισμούς)
- (c) τμήματα του κτηρίου όπως είσοδοι, πλατύσκαλα και εξώστες που χρησιμοποιούνται ως κοινόχρηστοι. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα τμήματα αυτά μπορεί να κατανέμονται μεταξύ των χρηστών του κτηρίου.

Σχήμα 2 – απεικόνιση των βάσεων μέτρησης εμβαδού κτηρίων



Σχήμα 3 - απεικόνιση των βάσεων μέτρησης του ύψους των κτηρίων



Χωροθέτηση

4.5 Για ορισμένα ακίνητα, κυρίως στην αγορά λιανικής, ο χώρος ανάμεσα στα δηλωμένα βάθη από την πρόσοψη του κτηρίου μπορεί να αποτελέσει σημαντικό παράγοντα κατά την εκτίμηση. Τυπικά, η επιφάνεια που είναι πιο κοντά στην πρόσοψη περιγράφεται ως Ζώνη Α και έχει την υψηλότερη αξία ανά μονάδα επιφανείας – στη λιανική αγορά αυτή μπορεί να προσφέρει το μεγαλύτερο ποσοστό πωλήσεων. Οι χώροι προοδευτικά βαθύτερα πίσω από αυτήν (Ζώνες Β, Γ κλπ.) έχουν καθένας τη δική του αξία που υπολογίζεται συνήθως αναλογικά με την Ζώνης Α και συνήθως μειώνεται όσο αυξάνεται η απόσταση από την πρόσοψη (βάθος). Αυτός είναι ένας τρόπος τόσο για την αποτίμηση της εμπορικής χρηστικότητας του κτηρίου όσο και την ανάλυση συγκρίσιμων με αυτό κτηρίων.

4.6 Οι συζητήσεις για τη χωροθέτηση μπορεί να παραπέμπουν στο Δομημένο Βάθος, που μετρά το βάθος του κτηρίου από την εμπορική του πρόσοψη σε μια μεγάλη εμπορική οδό, εντός του οποίου υφίστανται οι σχετικές Ζώνες.

4.7 Κατά την ανάλυση συγκρίσιμων ακινήτων και την εκτίμηση του ακινήτου που μας ενδιαφέρει είναι σημαντικό να χρησιμοποιούνται τα ίδια βάθη ζώνης. Τα χρησιμοποιούμενα βάθη ποικίλουν ανάλογα με τη χώρα και το είδος ακινήτου, αλλά για παράδειγμα το βάθος των 6 μέτρων χρησιμοποιείται συχνά στο Ηνωμένο Βασίλειο.

Ειδικές διατάξεις

4.8 Όπου χρειάζεται, πρέπει να αναφέρεται και το ύψος του χώρου. Οι διαδικασίες μέτρησης χώρων με επικλινείς οροφές πρέπει να αναφέρονται.

4.9 Τα πατάρια (ημιόροφοι), τόσο προσωρινά όσο και μόνιμα, πρέπει να καταγράφονται όπως επίσης και το ελεύθερο ύψος πάνω και κάτω από αυτά.

4.10 Οι επιφάνειες ειδικών χρήσεων, όπως χώροι και ύψη που έχουν σχεδιαστεί για ειδικού μεγέθους παλέτες, ή αντίστοιχες χρήσεις πρέπει επίσης να αναφέρονται.

4.11 Το ύψος μέχρι το γείσο (μαρκίζες) ενός κτηρίου ή το ύψος της εισόδου αποτελεί βασική μέτρηση για τα κτήρια που χρησιμοποιούνται από οχήματα ή μηχανήματα στους τομείς των μεταφορών, της αποθήκευσης ή της γεωργίας.

Εφαρμογές ειδικών βάσεων μέτρησης

4.12 Μικτή Επιφάνεια Επιπέδων (ΜΕΕ)

Κόστος κατασκευής ή κόστος αντικατάστασης (και για λόγους Ασφαλιστέας Αξίας),
Ποσοστό κάλυψης,
Σχεδιασμός,
Χωροθέτηση

4.13 Επιφάνεια Εσωτερικών Επιπέδων (ΕΕΕ)

Εκτίμηση κατασκευαστικού κόστους,
Πρακτόρευση βιομηχανικών κτηρίων, καταστημάτων και αποθηκών,
Πρακτικές εκτίμησης

4.14 Καθαρό Επιφάνεια Επιπέδων (ΚΕΕ)

Υπηρεσίες και πρακτικές εκτίμησης,
Κατανομή δαπανών για υπηρεσίες

4.15 Ανωδομή

- Χρήση γης

4.16 Κτηριακό κέλυφος

- Χρήση γης

5. Σχετική βιβλιογραφία

- ASTM (επίσημως γνωστή ως American Society for Testing and Materials)
- E1836/E 1836M-09e1 - Standard Practice for Building Floor Area Measurement for Facilities Management

Σημείωση: αυτό το πρακτικό εγχειρίδιο εκπονήθηκε για χρήση στις Ηνωμένες Πολιτείες.

Στο Παράρτημα Α1 δίνει οδηγίες για κτήρια γραφείων, αλλά η χρήση του δεν ενδείκνυται σε καμία περίπτωση για χρήση σε διαπραγματεύσεις μίσθωσης, για τις οποίες οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να ανατρέχουν στο Αμερικανικό Εθνικό Πρότυπο (American National Standard) που εξέδωσε ο αμερικανικός οργανισμός τυποποίησης American National Standards Institute ως πρότυπο ANSI/BOMA Z65.1-2010 (το Πρότυπο BOMA).

- BOMA (Building Owners and Managers Association International) – Έξι πρότυπα για μέτρηση δαπέδων:

- *Office Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.1 -2010) E-Book*
- *Retail Buildings: Standard Method of Measurement E-Book (ANSI/BOMA Z65.5-2010)*
- *Multi-Unit Residential Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.4-2010) E-Book*
- *Gross Areas of a Building: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.3 - 2009) E-Book*
- *Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2-2009) E-Book*
- *Mixed Use Properties: Standard Methods of Measurement E-Book*

CEN (Comité Européen de Normalisation - European Committee for Standardization) - EN 15221-6 - Space and Area Measurement in Facility Management – εκδόθηκε στις 19 Οκτωβρίου 2011 (τα εθνικά μέλη της Ευρωπαϊκής Επιτροπής Τυποποίησης - CEN πρέπει να δημοσιεύσουν αυτή τη νέα έκδοση μέχρι τον Απρίλιο 2012 και να αποσύρουν τα προηγούμενα πρότυπα εντός δύο ετών)

- IPD (Investment Property Databank) - Space Code

- Πρότυπο ISO 9836 - *Performance Standards in Building - Definition and Calculation of Area and Space Indicators*

- Πρότυπα που καταρτίστηκαν για χρήση, υποχρεωτική ή προαιρετική, σε συγκεκριμένες χώρες, όπως για παράδειγμα:

- Γερμανία = DIN 277 και GIF Mietflächenrichtlinie für gewerblichen Raum (MF-G)
- Νορβηγία
- Εμβαδόν και όγκος κτηρίων (Norsk Standard NS 3940:2007 Areal-volumberegning av bygninger)
- Οδηγίες μέτρησης εμβαδού κατοικιών για Εκτιμητές (Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling av Boliger - 2009)
- Ισπανία - Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA). “Estándar ATASA de Medición de Superficies de Inmuebles”. ATASA. Madrid, 2011.
- Ηνωμένο Βασίλειο - RICS Code of Measuring Practice

Ενημερωτικό Δελτίο

Επιμερισμός αξίας μεταξύ γηπέδων και κτηρίων

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Σκοπός**
- 3. Ορισμοί**
- 4. Σχολιασμός**

1. Εισαγωγή

1.1 Συχνά, οι εκτιμητές αντιμετωπίζουν καταστάσεις όπου η αξία ενός παγίου στοιχείου πρέπει να επιμερισθεί μεταξύ των διαφόρων στοιχείων του. Πιο συγκεκριμένα, η ΕΕΕ1 «Εκτιμήσεις για σκοπούς Χρηματοοικονομικής Αναφοράς IFRS» αναφέρεται σε αυτή την κατανομή.

1.2 Το ενημερωτικό αυτό δελτίο εξετάζει την αποτίμηση της κατανομής μεταξύ γηπέδων και κτηρίων επί γηπέδων που συνήθως δεν μπορούν να διατεθούν στην αγορά ξεχωριστά. Συνεπώς, αυτό είναι ένα θέμα διαφορετικό από την εκτίμηση αδιαίρετων μεριδίων ενός παγίου στοιχείου. Ο επιμερισμός μπορεί, σε ορισμένες περιπτώσεις, να περιλαμβάνει τον εξοπλισμό και τον μηχανολογικό εξοπλισμό ή τις ασώματες ακινητοποιήσεις.

2. Σκοπός

2.1 Στόχος του ενημερωτικού αυτού δελτίου είναι η ανάλυση της Εκτιμητικής προσέγγισης σχετικά με τον επιμερισμό της αξίας του ακινήτου. Η κατανομή αυτή μπορεί να απαιτείται για λόγους χρηματοοικονομικής αναφοράς, κατηγοριοποίησης μιας μίσθωσης σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ ή φορολογίας. Επίσης, ο επιμερισμός της αξίας γίνεται πολλές φορές σε περιπτώσεις αναθεώρησης μισθωμάτων ή για την εφαρμογή συμφωνιών μεταξύ των μερών. Οι ευρωπαϊκές Οδηγίες καθώς και τα διεθνή και εθνικά λογιστικά πρότυπα απαιτούν τον επιμερισμό της αξίας για λόγους αποσβέσεων.

2.2 Οι συνήθεις όροι που χρησιμοποιούνται για τον επιμερισμό της διαπιστωμένης αξίας ενός παγίου μεταξύ του γηπέδου και των κτηρίων επ' αυτού είναι οι εξής: κόστος αντικατάστασης (κόστος αντικατάστασης νεόδμητου ή δεικτοποιημένο κόστος αντικατάστασης νεόδμητου),

- απόσβεση,

- αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης,
- ωφέλιμη διάρκεια ζωής παγίου

και ορίζονται στη συνέχεια. Ωστόσο, η χρήση τους εξαρτάται από την ορθή κρίση του εκτιμητή τόσο αναφορικά με την υιοθετούμενη μέθοδο όσο και το αν απαιτούνται τυχόν περαιτέρω προσαρμογές ώστε να δοθεί μια απάντηση που αντικατοπτρίζει πραγματικά τον κατάλληλο επιμερισμό της αξίας μεταξύ των στοιχείων, ανάλογα με την περίπτωση, του ακινήτου.

3. Ορισμοί

3.1 Ορισμένες από τις προσεγγίσεις για τον επιμερισμό της αξίας ενός ακινήτου μεταξύ του γηπέδου και των κτισμάτων επ' αυτού βασίζονται στην έννοια του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης του κτηρίου. Οι διάφοροι ορισμοί του κόστους αντικατάστασης βασίζονται στη συνθηθέστερη χρήση του κτηρίου, υπολογίζοντας το κόστος ανακατασκευής όπως σε περίπτωση ασφάλισης. Με εξαίρεση το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης, αυτό δεν σημαίνει πάντα εποικοδόμηση του κτηρίου όπως ακριβώς είναι αλλά μάλλον με σύγχρονο κτήριο κατάλληλο για τον σκοπό που εξυπηρετεί, με τις απαιτούμενες για τον σκοπό αυτό διαστάσεις και κατασκευασμένο με τα υλικά και τις τεχνικές και σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ισχύουν σήμερα.

3.2 Κόστος αντικατάστασης κτηρίου είναι το κόστος αντικατάστασής του ώστε να μπορεί να εξυπηρετεί τις λειτουργίες για τις οποίες χρησιμοποιείται. Μπορεί να αποτιμηθεί ως Κόστος Αντικατάστασης Νεόδμητου ή ως Δεικτοποιημένο Κόστος Αντικατάστασης με Νέο. Περιλαμβάνει τις αμοιβές που σχετίζονται με την κατασκευή.

3.3 Κόστος Αντικατάστασης με Νέο («Νέο για Παλιό») – Είναι το κόστος αντικατάστασης των φυσικών δομών με νέες, χρησιμοποιώντας το κόστος ανακατασκευής την ημέρα της εκτίμησης. Βασίζεται στις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές κατασκευής με νέα υλικά. Η αλλαγή των προδιαγραφών κατασκευής κτηρίων μπορεί να συνεπάγεται ότι το κτήριο αντικατάστασης θα είναι πιο αντιοικονομικό από την απλή αντικατάσταση του παλαιού (ΕΕΠ4).

3.4 Το υφιστάμενο κτήριο ίσως είναι λιγότερο χρήσιμο ή αποτελεσματικό από το σύγχρονο. Κατά συνέπεια, όταν η ηλικία, ο σχεδιασμός ή είδος κατασκευής ενός κτηρίου υποδηλώνουν ότι συνήθως το κτήριο δεν θα ανακατασκευαστεί όπως είναι, τότε ο εκτιμητής μπορεί εναλλακτικά να εκτιμήσει το κόστος ενός σύγχρονου κτηρίου αντικατάστασης. Ο σκοπός για τον οποίο χρειάζεται το κτήριο μπορεί πλέον να απαιτεί διαφορετική κλίμακα ή διαμόρφωση των δομών ή διαφορετική παροχή υπηρεσιών, όπως για παράδειγμα, τεχνολογία των πληροφοριών (IT). Το παλαιό κτήριο μπορεί να έχει υψηλότερες οροφές, δύσχρηστη διαμόρφωση ή διακόσμηση ή άλλα χαρακτηριστικά που δεν θα αναπαραχθούν στο νέο κτήριο. Όταν προβλέπεται σύγχρονο αντίστοιχο κτήριο, τότε η ποιότητα, οι προδιαγραφές και οι υπηρεσίες θα είναι αντίστοιχες με αυτές που απαιτούνται από την τρέχουσα χρήση του κτηρίου.

3.5 Δεικτοποιημένο Κόστος Αντικατάστασης Νεόδμητου – Προσαρμόζει το κόστος αντικατάστασης νεόδμητου σύμφωνα με αναγνωρισμένους κατασκευαστικούς δείκτες (ΕΕΠ4).

3.6 Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης - Αντιστοιχεί στο κόστος αντικατάστασης με νέο, αλλά αφού ληφθεί υπόψη η παλαιότητα και η φθορά του κτηρίου. Η κάλυψη αυτή επιτρέπει μόνο την αντικατάσταση του κτηρίου ως έχει, και όχι την αντικατάστασή του με νέο κτήριο (ΕΕΠ4)

3.7 Η Απόσβεση ορίζεται ως το μέτρο της φθοράς, της κατανάλωσης ή άλλης μορφής απώλειας της αξίας ενός παγίου στοιχείου που προκαλείται από τη χρήση, την πάροδο του χρόνου ή την παλαιότητα, που προκύπτει από τεχνολογικές μεταβολές ή αλλαγές στην αγορά.

3.8 Ωφέλιμη διάρκεια ζωής νοείται η περίοδος κατά την οποία το κτήριο θα μπορεί να χρησιμοποιείται για τους οικονομικούς σκοπούς που αποκτήθηκε.

3.9 Υπερβάλλον ή πλεονάζον γήπεδο (excess or surplus land) είναι το γήπεδο εντός ακινήτου που δεν είναι ουσιώδους σημασίας για τους λειτουργικούς σκοπούς των κτηρίων. Σε πολλές περιπτώσεις αυτό μπορεί να ισχύσει μετά από εποπτεία σύγχρονων αντίστοιχων κτηρίων με βάση τα οποία θα εκτιμηθεί το κόστος αντικατάστασης και όχι τα κτήρια όπως έχουν. Αυτό μπορεί να αλλάξει την υπερβάλλουσα επιφάνεια και μάλιστα να δημιουργήσει μεγαλύτερη.

4. Σχολιασμός

4.1 Ο επιμερισμός της αξίας μεταξύ των στοιχείων ενός ακινήτου δεν είναι εκτίμηση. Το αποτέλεσμα του επιμερισμού δεν πρέπει να θεωρείται ότι αντιστοιχεί στην αγοραία αξία των συνιστωσών του.

4.2 Αναφορικά με τον επιμερισμό, η κρίση του εκτιμητή και η μεθοδολογία που επελέγη θα καθορίσουν τις προσαρμογές που πρέπει να γίνουν για μια ρεαλιστική και δικαιολογήσιμη γνώμη επί του επιμερισμού.

4.3 Το σημείο αφετηρίας του επιμερισμού συνήθως είναι:

- η αγοραία αξία του παγίου στοιχείου που προκύπτει με την κατάλληλη χρήση τριών διεθνώς αναγνωρισμένων μεθόδων εκτίμησης ή
- το τίμημα της συναλλαγής.

4.4 Σε ορισμένες περιοχές ίσως ισχύουν πολιτικές για τον επιμερισμό ορισμένων κατηγοριών ακινήτων οι οποίες επιβάλλονται από τη νομοθεσία, τις κρατικές υπηρεσίες ή την τοπική πρακτική. Όταν εφαρμόζονται τέτοιες πολιτικές κατανομής, πρέπει να

υιοθετούνται δεόντως. Ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να εξηγήσει ή να δικαιολογήσει τη μέθοδο που χρησιμοποίησε.

4.5 Όταν πρέπει να επιμερισθεί η αξία μεταξύ γηπέδου και κτηρίων επ' αυτού, η διαδικασία αυτή συνήθως πρέπει να γίνεται με μία από τις εξής διαδικασίες:

- (a) αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία,
- (b) αφαίρεση από την αγοραία αξία ή το τίμημα του ακινήτου του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης των κτηρίων την αντίστοιχη ημερομηνία.

Επίσης μπορεί να γίνει και ανάλυση στοιχείων συγκρίσιμων παγίων και συγκρίσιμων γηπέδων για τα οποία υπάρχουν επαρκή αποδεικτικά στοιχεία. Ακόμα και αν προκύπτει από τις αγοραίες αξίες, αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα τη συγκριτική αποτίμηση των συνιστωσών του και όχι την αγοραία αξία καθενός εξ αυτών.

4.6 Όταν χρησιμοποιείται το αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης ενός κτηρίου, η αξία που θα εφαρμοστεί ποικίλει ανάλογα με την βαρύτητα που δόθηκε στον οικονομική του απαξίωση. Το θέμα αυτό ίσως έχει μεγαλύτερες επιπτώσεις στην επιμερισμό, αφού για παράδειγμα, ένα εργοστάσιο μπορεί σήμερα να κατασκευαστεί με μικρότερο μέγεθος και να επιτυγχάνει την ίδια απόδοση χάρη στον σύγχρονο μηχανολογικό εξοπλισμό και επομένως να χρειάζεται μικρότερο γήπεδο και να απελευθερώνει το υπερβάλλον/πλεονάζον γήπεδο (βλ. 4.8 ακολούθως).

4.7 Το γήπεδο – Το στοιχείο του ακινήτου που καλείται γήπεδο θεωρείται η χέρσα γη που δεν έχει οικοδομηθεί, αλλά για την οποία υπάρχει οικοδομική άδεια κατασκευής και χρήσης κτηρίων. Οι παροχές που υπάρχουν θεωρείται ότι είναι διαθέσιμες για σύνδεση, αλλά αποκλείονται όλες οι βελτιώσεις όπως δρόμοι, περιφράξεις, διαστρώσεις και άλλες υπαίθριες διαμορφώσεις, αφού πρέπει να αποσβεστούν. Η εκτίμηση συνεπώς αντικατοπτρίζει τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα του οικοπέδου και της θέσης του. Δεν πρέπει να περιλαμβάνει καμία αναπτυξιακή δυναμική πάνω και πέρα από αυτό που απαιτείται για τα υπό εξέταση κτήρια.

4.8 Το «υπερβάλλον» ή «πλεονάζον γήπεδο» δεν περιλαμβάνεται στον επιμερισμό. Το υπερβάλλον γήπεδο, αν υπάρχει, πρέπει να προσδιορίζεται και στη συνέχεια να εκτιμάται ξεχωριστά με βάση την αγοραία αξία μαζί με τυχούσα αναπτυξιακή δυναμική που μπορεί να διαθέτει.

4.9 Ο Επιμερισμός στην πράξη – Η χρήση των διαδικασιών αυτών εξαρτάται από τη συνάφεια την συνοχή και την καταλληλότητα των διαθέσιμων πληροφοριών. Είναι απίθανο οι δύο μέθοδοι, ακόμα και όταν βασίζονται σε αξιόπιστα στοιχεία, να καταλήξουν στο ίδιο αποτέλεσμα, αφού υιοθετούν διαφορετικές έννοιες και η αξία ολόκληρου του ακινήτου μπορεί να διαφέρει από το άθροισμα των επιμέρους τμημάτων του. Ακόμα και όταν χρησιμοποιείται μόνο μία μέθοδος, ο εκτιμητής θα βασιστεί κατόπιν στην επαγγελματική του κρίση για να δικαιολογήσει την επιλογή και την εφαρμογή της

διαδικασίας επιμερισμού που χρησιμοποιήσε καθώς και κάθε μετέπειτα προσαρμογή ώστε να καταλήξει στα τελικά ποσά.

4.10 Αν η αξία που αποδίδεται στις κτιριακές υποδομές σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 4.5(a) είναι υψηλότερη από το κόστος αντικατάστασης του κτηρίου όταν αυτό προσαρμόζεται για φυσική υποβάθμιση και ο καταμερισμός απαιτείται για λόγους απόσβεσης, προτείνεται ο εκτιμητής να αναλύσει σε βάθος την προκύπτουσα αξία. Μπορεί η αξία αυτή να συμπεριλαμβάνει το όφελος ασώματων ακινητοποιήσεων ή προσωπικής περιουσίας. Ίσως ενδείκνυται οι ασώματες ακινητοποιήσεις να υπόκεινται σε αποσβέσεις ή ετήσιους ελέγχους απομείωσης, ενώ η ωφέλιμη διάρκεια ζωής ασώματων στοιχείων συχνά διαφέρει από την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των κτηρίων.

4.11 Η διαδικασία που προβλέπεται στην παράγραφο 4.5(b) συνήθως χρησιμοποιείται:

- (a) όταν υπάρχουν ελάχιστα ή καθόλου στοιχεία για την αξία αντίστοιχων γηπέδων,
- (b) σε περιοχές που επιβάλουν φορολογία ακίνητης περιουσίας επί της λογιστικής αξίας του κτηρίου,
- (c) όταν αφορά ακίνητα που υπάρχουν και άλλοι ιδιοκτήτες στο κτήριο και μπορεί να υπάρχουν δικαιώματα κοινού συμφέροντος,
- (d) όταν η εφαρμογή της διαδικασίας της παρ. 4.5(a) καταλήγει σε αξία κτηρίου που περιλαμβάνει επίσης ασώματες ακινητοποιήσεις ή προσωπική περιουσία η οποία μπορεί να περιορίσει την αξία του ποσού που εξήχθη με τον τρόπο αυτόν.

4.12 Η ανάλυση της εκτίμησης των στοιχείων ακινήτων συγκρίσιμων προς το κτήριο και το γήπεδο στο οποίο βρίσκεται το εν λόγω κτήριο μπορεί να συμβάλει στον εντοπισμό της επιμερισμένης αξίας για κάθε συστατικό στοιχείο. Πρόκειται για μέθοδο ανάλυσης με σύγκριση ακινήτων που δεν πρέπει να συγχέεται με την εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου κατανεμημένου σε σύνολα. Η ανάλυση των άλλων ακινήτων πρέπει να γίνεται με συνθήκες συγκρίσιμες για το ακίνητο ώστε να διευκολύνεται ο προσδιορισμός της αξίας αλλά και επιμέρους ζητημάτων όπως:

το συγκριτικό δυναμικό του γηπέδου, χωρίς οικοδόμηση αλλά με δυνατότητα ανάπτυξης,

- η φύση και η κλίμακα μεγέθους των κτηρίων,
- τα σχετικά πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα,
- η κλίμακα σε σχέση με τη θέση.

Ο εκτιμητής πρέπει να χρησιμοποιεί μια σταθερή προσέγγιση με συνέπεια καθ' όλη τη διαδικασία. Η βασική αρχή ορίζει ότι ο καταμερισμός πρέπει να ακολουθεί την ανάλυση που απλώς αποτελεί μέσο σύγκρισης. Τα επιμέρους στοιχεία δεν μπορούν να διατεθούν ξεχωριστά στην αγορά και επομένως είναι απίθανο να έχουν τις αξίες στις οποίες θα καταλήξει ο εκτιμητής. Στόχος εδώ είναι να αναλυθούν οι αξίες των συγκριτικών σύμφωνα με τα συστατικά τους στοιχεία και στη συνέχεια με βάση αυτές τις αξίες (που ορισμένες φορές μπορεί να φαίνονται χαμηλές, αν ειδωθούν μεμονωμένα) να αποτιμηθεί το αντικείμενο της αποτίμησης λαμβάνοντας υπόψη την αρχή: «όπως αναλύεις έτσι πρέπει και να εκτιμάς».

4.13 Σε ορισμένες περιπτώσεις απαιτείται από τον εκτιμητή να καταλείψει την αξία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων μεταξύ γηπέδων και κτηρίων επ' αυτών των γηπέδων. Μια προσέγγιση για αυτό είναι να προσδιοριστεί ο κατάλληλος επιμερισμός για ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα ακινήτων και στη συνέχεια να γίνει αναγωγή στο ευρύτερο χαρτοφυλάκιο, με την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου είναι συγκρίσιμα. Αυτή η δειγματοληπτική προσέγγιση δεν πρέπει να εφαρμόζεται απερίσκεπτα στα ακίνητα του χαρτοφυλακίου που δεν έχουν κτήρια ή διαφέρουν σημαντικά από το δείγμα.

4.14 Ορισμένες εκτιμήσεις για τα ΔΠΧΠ μπορεί να απαιτούν η επιμερισθείσα αξία του κτηρίου να καταμεληθεί περαιτέρω μεταξύ στοιχείων με διαφορετική ωφέλιμη διάρκεια ζωής και συνεπώς με διαφορετικά ποσοστά απόσβεσης (ορισμένες φορές ονομάζεται «συνιστωποίηση» (componentisation)). Με τους σαφείς περιορισμούς για τον κατάλληλο επιμερισμό της αξίας του συνόλου του ακινήτου, συστήνεται στον εκτιμητή, εκτός αν λάβει συγκεκριμένη εντολή, να κάνει μια πρακτική προσέγγιση, προσδιορίζοντας μόνο τα σημαντικά χαρακτηριστικά που εμφανίζουν μεγάλες διαφορές. Ο υπερβολικός επιμερισμός μπορεί να οδηγήσει σε μη εύλογες αξίες που δεν θα βοηθήσουν σχεδόν καθόλου τον πελάτη ή άλλους συμβούλους και θα καταλήξουν σε αποτελέσματα τα οποία αναγκαστικά θα διαφέρουν ουσιαστικά ανάμεσα στις διάφορες εκτιμήσεις, ανάλογα με τις παραδοχές και τις ερμηνείες που εφαρμόστηκαν.

4.15 Είναι ιδιαίτερα σημαντικό να καταρτιστούν και να τηρηθούν ακριβείς σημειώσεις για την αποτίμηση του επιμερισμού. Όταν γίνεται για λογιστικούς σκοπούς, όπως και για πελάτες του δημόσιου τομέα, είναι πιθανόν να υπάρξει έλεγχος. Έτσι, όλες αυτές οι καταγραφές θα καταστήσουν ευκολότερη την ερμηνεία των ποσών για τυχόν μετέπειτα επιμερισμό.

Ενημερωτικό Δελτίο

Πιστοποίηση Εκτιμητών

1. Η άσκηση του επαγγέλματος του εκτιμητή σε ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες βασίζεται σε προγράμματα προσωπικής πιστοποίησης που έχουν στόχο να εξασφαλίσουν και/ή να βελτιώσουν τα επαγγελματικά προσόντα των εκτιμητών. Το σχετικό ευρωπαϊκό Πρότυπο (EN 45013) ενσωματώθηκε πρόσφατα στο Διεθνές Πρότυπο ISO/IEC 17024. Στόχος είναι η επίτευξη και προώθηση μιας παγκοσμίως αποδεκτής συγκριτικής αξιολόγησης για τους οργανισμούς που πιστοποιούν πρόσωπα (φορείς πιστοποίησης). Η πιστοποίηση προσώπων αποτελεί ένα μέσο για να διασφαλιστεί ότι τα πιστοποιημένα πρόσωπα πληρούν τις απαιτήσεις του προγράμματος πιστοποίησης. Η εμπιστοσύνη στα αντίστοιχα προγράμματα πιστοποίησης επιτυγχάνεται χάρη σε μια παγκοσμίως αποδεκτή διαδικασία αξιολόγησης, συνεπαγόμενης παρακολούθησης και περιοδικής επαναξιολόγησης των προσόντων των πιστοποιημένων προσώπων.

2. Το Πρότυπο ορίζει τις απαιτήσεις που διασφαλίζουν ότι οι φορείς πιστοποίησης που εφαρμόζουν προγράμματα πιστοποίησης προσώπων (π.χ. εκτιμητών) λειτουργούν με συναφή, συγκρίσιμο και αξιόπιστο τρόπο. Οι απαιτήσεις αυτές πρέπει να θεωρούνται ως ελάχιστες απαιτήσεις και κατά συνέπεια ίσως χρειαστεί να συμπληρωθούν ώστε να υπάρξει ανταπόκριση σε πρόσθετες ανάγκες / επιθυμίες της αγοράς, όπως αυτές παρουσιάζονται, ή συγκεκριμένες κρατικές απαιτήσεις.

3. Οι φορείς πιστοποίησης πρέπει διαπιστευθούν σύμφωνα με το ISO/IEC 17024 μέσω ενός οργανισμού διαπίστευσης της χώρας όπου δραστηριοποιούνται ή άλλης ευρωπαϊκής χώρας. Ο εθνικός φορέας διαπίστευσης πρέπει να είναι μέλος της Επιτροπής EA Multilateral Agreement Certification. Ωστόσο, δεν χρειάζεται αναγκαστικά να είναι ο φορέας διαπίστευσης της χώρας προέλευσης του φορέα πιστοποίησης.

Ελάχιστες απαιτήσεις

4. Το ISO/IEC 17024 ασχολείται με τη δομή και διαχείριση των φορέων πιστοποίησης, τα χαρακτηριστικά του προγράμματος πιστοποίησης, τις πληροφορίες που χρειάζεται να διατίθενται στους αιτούντες και τις πρωτοβουλίες ανανέωσης της πιστοποίησης που αναλαμβάνει ο φορέας πιστοποίησης. Ειδικότερα, οι φορείς πιστοποίησης πρέπει να συμμορφώνονται με έναν αριθμό απαιτήσεων ώστε να διαπιστεύονται, ενώ πρέπει να θεσπίζουν και ορισμένες ελάχιστες εκπαιδευτικές και επαγγελματικές απαιτήσεις για τους υποψηφίους τους. Το ακριβές επίπεδο γνώσεων και επαγγελματικών προσόντων προσδιορίζεται από τον εθνικό φορέα πιστοποίησης.

5. Σε επίπεδο εκτιμητή, η επίδειξη των προσωπικών ικανοτήτων περιλαμβάνει απαιτήσεις για την εκπαίδευση, τη γνώση, τα προσόντα και την εμπειρία που χρειάζεται να έχει και αναμένεται να πληροί ένα πιστοποιημένο πρόσωπο.

Απαιτήσεις αποδοχής

6. Για να διαπιστευθεί ένας εθνικός φορέας πιστοποίησης πρέπει να πληροί τις απαιτήσεις που θέτει ο εθνικός φορέας διαπίστευσης. Πιο συγκεκριμένα, πρέπει να εκπονήσει ένα γχειρίδιο διαχείρισης ποιότητας.

7. Οι εθνικοί φορείς πιστοποίησης, γενικώς, απαιτούν από τους αιτούντες να πληρούν τις ακόλουθες ελάχιστες απαιτήσεις:

- σχετικά πανεπιστημιακά πτυχία και επαγγελματική εμπειρία στην εκτίμηση παγίων στοιχείων,
- σε περίπτωση που δεν υπάρχει πανεπιστημιακό πτυχίο, αυτό μπορεί να αναπληρωθεί με μεγαλύτερη χρονική περίοδο επαγγελματικής εμπειρίας στον τομέα της ακίνητης περιουσίας και/ή της εκτίμησης παγίων στοιχείων,
- υποβολή εκτιμήσεων παγίων στοιχείων (εκθέσεων εκτίμησης) που καλύπτουν διάφορα είδη παγίων στοιχείων.

Εξετάσεις πιστοποίησης

8. Οι εξετάσεις πρέπει να είναι ανεξάρτητες και να αποτελούν έγκυρη αξιολόγηση ικανοτήτων. Οι εθνικοί φορείς πιστοποίησης ζητούν από τους υποψηφίους τους:

- γραπτές εξετάσεις κατά τις οποίες εκπονείται τουλάχιστον μία πλήρης εκτίμηση, και
- προφορικές εξετάσεις / συνέντευξη με τον υποψήφιο (προσωπικά ή σε ομάδες υποψηφίων).

Πρόγραμμα εξετάσεων

9. Κάθε φορέας πιστοποίησης πρέπει να εκπονήσει ένα πρόγραμμα εξετάσεων που συνήθως καλύπτει τα ακόλουθα θέματα:

- εθνική αγορά ακινήτων και/ή ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων (βασικές έννοιες),
- εθνικές μέθοδοι εκτίμησης και/ή ευρωπαϊκές μέθοδοι εκτίμησης (βασικές έννοιες),
- βασικές τεχνικές γνώσεις και οικονομικά κτηρίων και κατασκευών,
- κτηματολόγιο (αν υπάρχει στην αντίστοιχη χώρα),
- οικονομικά / διοίκηση επιχειρήσεων,
- μαθηματικά / στατιστική,
- συστήματα οργάνωσης των σημαντικών ενώσεων εκτιμητών, κατάρτιση κ.ά. (εθνική και διεθνής (Ευρώπη)),
- σχετικό νομικό πλαίσιο.

Επαγγελματική δεοντολογία

10. Οι φορείς πιστοποίησης συνήθως ζητούν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές

να τηρούν και να συμμορφώνονται με κώδικες δεοντολογίας που καλύπτουν, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- διακριτικότητα/εμπιστευτικότητα – οι εκτιμητές υποχρεούνται να αντιμετωπίζουν όλα τα έγγραφα και τις πληροφορίες με διακριτικότητα και να χρησιμοποιούν τις πληροφορίες αποκλειστικά και μόνο για την εκτίμηση που καταρτίζεται,
- αντικειμενικότητα – οι εκτιμητές υποχρεούνται να καταρτίζουν τις εκτιμήσεις τους με αμεροληψία και αντικειμενικότητα με βάση τα όσα γνωρίζουν και πιστεύουν,
- αμεροληψία / ανεξαρτησία – το γεγονός ότι οι εκτιμητές απασχολούνται επί πληρωμή δεν συνεπάγεται αυτομάτως την αμεροληψία και την ανεξαρτησία τους. Πρέπει να υπάρξουν εγγυήσεις το ότι οι εκτιμητές δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο οδηγιών αναφορικά με το τεχνικό περιεχόμενο των δηλώσεών τους,
- Τεχνικά προσόντα και ευποληψία – οι εκτιμητές υποχρεούνται να δεχθούν μόνο τις εντολές ανάθεσης για τις οποίες διαθέτουν τα απαιτούμενα γνωστικά και τεχνικά προσόντα, ικανότητες και εμπειρία.

Παρακολούθηση και Συνεχής Επαγγελματική Ανάπτυξη (ΣΕΑ)

11. Κατά την περίοδο ισχύος της πιστοποίησης, οι πιστοποιημένοι εκτιμητές παρακολουθούνται διαρκώς. Ουσιαστικά, οι φορείς πιστοποίησης υποχρεώνουν τους πιστοποιημένους τους εκτιμητές να παρακολουθούν κάθε χρόνο ένα προκαθορισμένο πρόγραμμα συνεχούς επαγγελματικής ανάπτυξης. Επίσης, απαιτούν την υποβολή εκθέσεων εκτίμησης ώστε να ελέγχουν τη συμβατότητά τους με το σύνολο των προδιαγραφών ποιότητας.

Μέγιστη διάρκεια ισχύος των Πιστοποιήσεων / Ανανέωση της πιστοποίησης

12. Τα πιστοποιητικά που εκδίδονται από φορείς πιστοποίησης δεν έχουν αόριστη διάρκεια ισχύος. Η ισχύς των πιστοποιητικών είναι συγκεκριμένη και συνήθως πενταετής.

13. Πριν τη λήξη του πιστοποιητικού, ο εκτιμητής πρέπει να ακολουθήσει τη διαδικασία ανανέωσης της πιστοποίησης. Η συμμετοχή στη διαδικασία αυτή απαιτεί τη θετική αξιολόγηση του πιστοποιημένου εκτιμητή κατά τη διαδικασία παρακολούθησης, δηλαδή αποδεδειγμένη ΣΕΑ και θετική αξιολόγηση των εκτιμητικών υπηρεσιών που παρέχει. Η ανανέωση της πιστοποίησης βασίζεται σε προφορική εξέταση.

Έλεγχος

14. Οι φορείς πιστοποίησης εποπτεύονται συνεχώς από τον αρμόδιο φορέα διαπίστευσης. Η εποπτεία αυτή συνήθως καλύπτει τα ακόλουθα θέματα:

- τροποποιήσεις στα έγγραφα πιστοποίησης,
- αξιοπιστία της διαδικασίας πιστοποίησης,
- ποιότητα των εξετάσεων,
- προσόντα των εξεταστών.

Ευρωπαϊκό Σύστημα Αξιολόγησης Παγίων Στοιχείων και Αγοράς: (Property And Market Rating) Οδηγός για τον εκτιμητή

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Ορισμοί**
- 3. Σύστημα αξιολόγησης**
- 4. Αξιολόγηση εξελίξεων**
- 5. Πρότυπα αξιολόγησης**

1. Εισαγωγή

1.1 Σε ένα περιβάλλον ολοένα και πιο ευαίσθητο στους κινδύνους και το οποίο διέπεται από την Επιτροπή της Βασιλείας για την τραπεζική εποπτεία καθώς και από τα ευρωπαϊκά όργανα, τα συστήματα αξιολόγησης έχουν αποκτήσει ιδιαίτερα μεγάλη σημασία όχι μόνο για τους επενδυτές στις κεφαλαιαγορές αλλά και στο πλαίσιο της τραπεζικής εποπτείας. Η αξιολόγηση συνήθως ορίζεται ως εκτίμηση ή αποτίμηση ενός θέματος σε σχέση με την ποιότητα, την ποσότητα ή τον συνδυασμό τους.

1.2 Τα εργαλεία αξιολόγησης αναπτύχθηκαν αρχικά από οίκους αξιολόγησης για αποτίμηση του κινδύνου για λογαριασμό των εκδοτών τίτλων στις χρηματαγορές. Μετά την υιοθέτηση των Συμφωνιών της Βασιλείας, τα εξωτερικά και εσωτερικά συστήματα τραπεζικής αξιολόγησης διαδραματίζουν κυρίαρχο ρόλο και στην εποπτεία του τραπεζικού συστήματος. Πρόσφατα, τα συστήματα αξιολόγησης επεκτάθηκαν και σε άλλους τομείς, όπως η κτηματαγορά.

1.3 Το 2004, η TEGoVA ανέπτυξε το σύστημα Αξιολόγησης Παγίων Στοιχείων και Αγοράς – ΑΠΣΑ (Property and Market Rating (PaM)) για την αξιολόγηση της ποιότητας της κτηματαγοράς. Το ΑΠΣΑ επιτρέπει μια τυποποιημένη και αντικειμενική αξιολόγηση κινδύνου των παγίων στοιχείων, εντοπίζει κινδύνους και αποκαλύπτει ευκαιρίες. Το εργαλείο αυτό όχι μόνο προσφέρει διαφάνεια αναφορικά με τους κινδύνους παγίων στοιχείων, αλλά μπορεί να χρησιμοποιηθεί και για ορισμένους άλλους σκοπούς, όπως η ανάλυση ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων καθώς και ο έλεγχος, η αξιολόγηση κινδύνου χαρτοφυλακίων ακινήτων για λόγους τιτλοποίησης ή ακόμα για ανάλυση των επενδυτικών αποφάσεων σε ακίνητα. Επειδή το σύστημα ΑΠΣΑ παρουσιάζει τα χαρακτηριστικά «κινδύνων και ευκαιριών» των ακινήτων, η χρήση του ενδείκνυται ιδιαίτερα ως εργαλείου διαχείρισης χαρτοφυλακίου που μετρά τον βαθμό έκθεσης σε κίνδυνο παρόχων χρηματοοικονομικών υπηρεσιών ή επενδυτών ακινήτων. Έτσι,

συμβάλει επίσης στην υψηλού επιπέδου διαφάνεια της εκτίμησης παγίων στοιχείων.

1.4 Από το 2004, η κλιματική αλλαγή και τα θέματα αειφορίας επηρεάζουν ολοένα και περισσότερο τον τομέα των ακινήτων και κατά συνέπεια την εκτιμητική. Οι εκτιμητές πρέπει πλέον να εκτιμούν και τις επιπτώσεις των θεμάτων αειφορίας ή βιωσιμότητας στην αξία των παγίων στοιχείων.

Το σύστημα ΑΠΣΑ αντικατοπτρίζει τα θέματα αυτά χάρη στο υπό-κριτήριο «οικολογική βιωσιμότητα» της κατηγορίας κριτηρίων που αφορούν τα πάγια στοιχεία, αλλά δεν διαθέτει καμία ειδική κατηγορία κριτηρίων «αειφορίας ή βιωσιμότητας» ή «πράσινης αξίας». Παρέχονται συμβουλές για το πώς να λαμβάνονται υπόψη τα θέματα αειφορίας μέσω των υποκειμένων προτύπων μέτρησης σε εθνικό επίπεδο.

1.5 Το σύστημα Αξιολόγησης Παγίων Στοιχείων και Αγοράς έχει σχεδιαστεί για να επιτυγχάνει τυποποιημένες μετρήσεις της ποιότητας των παγίων στοιχείων στις αντίστοιχες αγορές τους. Η προσέγγιση αυτή βασίζεται στην αγοραία αξία του ακινήτου.

2. Ορισμοί

2.1 Ορισμός της αξιολόγησης για αποπερατωμένα ακίνητα

2.1.1 Το σύστημα Αξιολόγησης Ακινήτων και Αγοράς αποτελεί τυποποιημένη διαδικασία που καταδεικνύει τη βιώσιμη ποιότητα ενός ακινήτου στοιχείου στην αντίστοιχη αγορά του. Η ποιότητα αυτή κρίνεται από τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές πώλησης σε τιμή που θα συμφωνηθεί μεταξύ των μερών, με πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες σχετικά με τα πάγια στοιχεία και την αγορά. Κατά συνέπεια, το σύστημα ΑΠΣΑ είναι προσανατολισμένο στο μέλλον.

2.2 Ορισμός της αξιολόγησης για αναπτυξιακά έργα

2.2.1 Η αξιολόγηση αναπτυξιακών έργων αποτελεί τυποποιημένη διαδικασία που καταδεικνύει την ποιότητα ενός έργου στην αντίστοιχη αγορά του, λαμβάνοντας υπόψη τη βιώσιμη ποιότητα ενός υποθετικά αποπερατωμένου ακινήτου και τους κινδύνους αλλά και τις ευκαιρίες ανάπτυξης. Η ποιότητα αυτή κρίνεται από τις προοπτικές πώλησης του έργου κατά την ημερομηνία αξιολόγησης σε προσήκουσα τιμή που θα συμφωνηθεί μεταξύ επαγγελματιών με πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες σχετικά με τα πάγια στοιχεία και την αγορά.

2.2.2 Επειδή οι συνθήκες αυτού του παγίου θα αλλάζουν συνεχώς κατά τη διάρκεια της αναπτυξιακής διαδικασίας (κατάσταση αδειών του κτηρίου, πρόοδος κατασκευής, συνθήκες πωλήσεων κ.ά.), οι προοπτικές πώλησής του προσδιορίζονται μόνο για την ημερομηνία αξιολόγησης.

3. Σύστημα Αξιολόγησης

3.1 Κλίμακα αξιολόγησης

3.1.1 Το σύστημα Αξιολόγησης Παγίων Στοιχείων και Αγοράς ακολουθεί τη διαδικασία που χρησιμοποιείται από τους οίκους αξιολόγησης και τις εσωτερικές κλίμακες αξιολόγησης των τραπεζών. Αποτελείται από 10 βαθμίδες, με το «1» να αντιστοιχεί σε εξαιρετική αξιολόγηση, το «5» στον μέσο όρο και το «10» σε καταστροφική αξιολόγηση. Βαθμολογία μικρότερη του «5» δηλώνει ότι υπάρχουν ευκαιρίες, ενώ βαθμολογία πάνω από «5» δηλώνει ότι υπάρχουν κίνδυνοι.

3.1.2 Το σύστημα ΑΠΣΑ κάνει διάκριση μεταξύ τεσσάρων τύπων ακινήτων: τα οικιστικά ακίνητα, τα ακίνητα για καταστήματα και επαγγελματικούς χώρους, τα γραφεία καθώς και τα ακίνητα για αποθήκες, διανομή και παραγωγή αγαθών.

3.2 Κατηγορίες κριτηρίων

3.2.1 Τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν τη βιώσιμη ποιότητα ενός ακινήτου διακρίνονται στις ακόλουθες τέσσερις κατηγορίες κριτηρίων για το συγκεκριμένο ακίνητο: αγορά, θέση, ταμειακές ροές που παράγει και ποιότητά τους.

3.2.2 Κάθε κατηγορία κριτηρίων συνίσταται σε διάφορα υπό-κριτήρια που σταθμίζονται σύμφωνα με το πόσο επηρεάζουν τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές πώλησης ενός μεμονωμένου παγίου στοιχείου στην αντίστοιχη αγορά του. Παραδείγματα αντικειμενικών ή μετρήσιμων υπό-κριτηρίων είναι τα στοιχεία αγοραστικής δύναμης ή η απόδοση των χώρων. Υποκειμενικά κριτήρια είναι, για παράδειγμα, η ποιότητα της αρχιτεκτονικής ή η θέση ενός οικοπέδου. Η στάθμιση κάθε υπό-κριτηρίου διαφέρει ανάλογα με τον τύπο του αξιολογούμενου ακινήτου.

3.3 Πρότυπα μέτρησης

3.3.1 Αν και τα μετρήσιμα υπό-κριτήρια αξιολογούνται εύκολα με βάση μια τυποποιημένη σύγκριση, για την αξιοπιστία του συστήματος ΑΠΣΑ είναι ιδιαίτερα σημαντικό να έχουν οι εκτιμητές κοινή αντίληψη της αξιολόγησης των υποκειμενικών κριτηρίων. Για να επιτευχθεί αυτό, πρότυπα μέτρησης πρέπει να ορίζονται σε εθνικό επίπεδο για κάθε υπό-κριτήριο, με διαφοροποίηση ανάλογα με τον τύπο ακινήτου. Ο Οδηγός αυτός δεν περιλαμβάνει τέτοια πρότυπα μέτρησης, τα οποία πρέπει να προσδιορίζουν ένα πρότυπο που αντιστοιχεί στο μέσο ακίνητο για κάθε κριτήριο στην αντίστοιχη αγορά, επιτρέποντας έτσι να αξιολογηθεί αν το εν λόγω ακίνητο είναι καλύτερο ή χειρότερο από το μέσο που προσδιορίστηκε.

3.3.2 Τα θέματα αειφορίας ή βιωσιμότητας δεν είναι αυθύπαρκτα, αλλά αλληλεπιδρούν με πολλούς άλλους τομείς. Αν και αναγνωρίζονται στο υπό-κριτήριο

«οικολογική βιωσιμότητα» της κατηγορίας κριτηρίων «Ακίνητα», τα θέματα βιωσιμότητας επηρεάζουν επίσης την ποιότητα του περιβάλλοντος εργασίας, τη θέση αλλά και την ίδια την αγορά των ακινήτων. Αυτό εξηγεί γιατί το σύστημα ΑΠΣΑ δεν διαθέτει ξεχωριστή κατηγορία κριτηρίων για τη αειφορία.

3.3.3 Αντίθετα, οι εκτιμητές πρέπει να εξετάζουν τα θέματα αειφορίας στο πλαίσιο των υποκείμενων προτύπων μέτρησης, όπου και διαδραματίζουν ρόλο. Για παράδειγμα, τα περιβαλλοντικά θέματα πρέπει να αξιολογούνται στην κατηγορία κριτηρίων «Αγορά», μέσω της κατηγορίας υπό-κριτηρίων «Θεομηνίες ή φυσικές καταστροφές». Τα θέματα αειφορίας επηρεάζουν το υπό-κριτήριο «κοινωνική και δημογραφική ανάπτυξη». Επίσης, πτυχές της αειφορίας εξετάζονται στην κατηγορία κριτηρίων «Θέση», μέσω του υπό-κριτηρίου «υποδομές μεταφορών» και «τοπικές εγκαταστάσεις παροχής υπηρεσιών κοινής ωφελείας». Δύο άλλοι σημαντικοί τομείς που σχετίζονται με τη αειφορία β είναι η «χρησιμότητα για τρίτους» και οι «ανακτήσιμες ή μη ανακτήσιμες δαπάνες» της κατηγορίας κριτηρίων «Ποιότητα ταμειακών ροών». Οι μελλοντικές εξελίξεις της αγοράς θα διαμορφώσουν περαιτέρω τις επιπτώσεις της αειφορίας στα πρότυπα μέτρησης καθώς και στη συγκριτική αξιολόγηση.

4. Αξιολόγηση για αναπτυξιακά έργα (κτήρια υπό ανέγερση)

4.1 Κατηγορίες κριτηρίων για αναπτυξιακά έργα

4.1.1 Για να καταλήξουμε στην αξιολόγηση ενός αναπτυξιακού έργου, όλες οι προαναφερθείσες κατηγορίες κριτηρίων πρέπει να αξιολογηθούν σαν το ακίνητο να είχε αποπερατωθεί. Η αξιολόγηση πρέπει να εστιάσει στις προοπτικές πώλησης του υποθετικά αποπερατωμένου ακινήτου, διότι αυτή είναι η ολοκλήρωση του αναπτυξιακού έργου για όσους επένδυσαν σε αυτό.

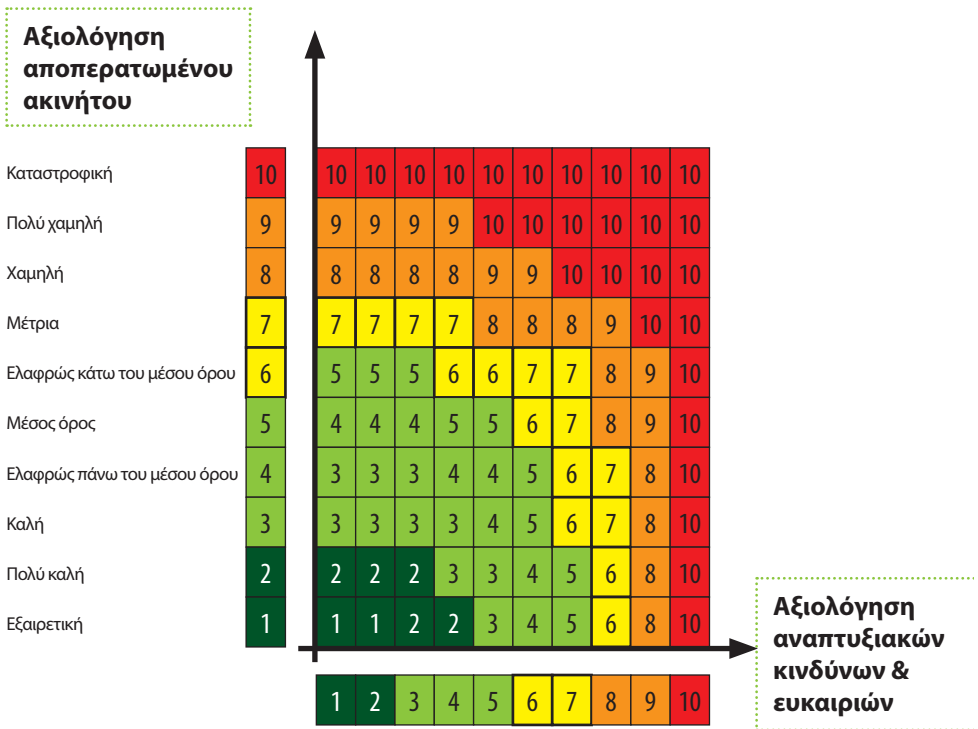
4.1.2 Ωστόσο, πρέπει να προστεθεί και μια πέμπτη ειδική κατηγορία κριτηρίων για την αποτίμηση των αναπτυξιακών κινδύνων και ευκαιριών που είναι εγγενείς στο έργο. Στο πλαίσιο αυτό, «έργο» σημαίνει τη μελέτη, την κατασκευή και τη διαδικασία αγοραπωλησίας ενός κτηρίου (εμπορική ή/και οικιστική χρήση) επί ενός οικοπέδου εντός των υφιστάμενων οικοδομικών κανονισμών. Δεν περιλαμβάνει την ανάπτυξη οικοπέδων εκτός σχεδίου χωρίς άδειες.

5η Κατηγορία Κριτηρίων «Αναπτυξιακοί κίνδυνοι και ευκαιρίες ενός αναπτυξιακού έργου»

Υποκριτήρια	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
5.1 Μίσθωση και πώληση	60 %	Βλ. ακόλουθο πίνακα
5.2 Πολεοδομία και άδειες	15 %	
5.3 Κατασκευή και κόστος	25 %	
Αποτέλεσμα της αξιολόγησης αναπτυξιακών κινδύνων και ευκαιριών	100 %	

4.2 Προοπτικές πώλησης ενός έργου

Η αξιολόγηση των προοπτικών πώλησης ενός έργου την ημερομηνία αξιολόγησης γίνεται χρησιμοποιώντας τον ακόλουθο πίνακα, ο οποίος λαμβάνει υπόψη του όλους τους πιθανούς συνδυασμούς της αξιολόγησης για ένα υποθετικά αποπερατωμένο ακίνητο καθώς και την αξιολόγηση των αναπτυξιακών κινδύνων και ευκαιριών.



5. Πρότυπα αξιολόγησης

5.1 Τα ακόλουθα πρότυπα αξιολόγησης θεσπίζουν μια πλήρη σειρά κατηγοριών κριτηρίων και υπό-κριτηρίων και για τους τέσσερις τύπους ακινήτων και παρουσιάζουν τη βαρύτητα που αποδίδεται σε κάθε υπό-κριτήριο, τόσο εντός της κατηγορίας του όσο και το μερίδιό τους στο σύνολο της αξιολόγησης.

5.2 Αν μια πολύ χαμηλή βαθμολογία σε ένα υπό-κριτήριο συμπεριληφθεί μόνο στο αποτέλεσμα με βάση τη στάθμισή του, τότε δεν αντικατοπτρίζει την αγορά. Αντιθέτως, αυτή η πολύ χαμηλή βαθμολογία πρέπει να παρουσιάζεται στην αποτίμηση που αποδίδεται σε όλη την κατηγορία κριτηρίων. Κατά συνέπεια, ένας βαθμός «10» σε ένα υπό-κριτήριο θα έχει ως αποτέλεσμα να βαθμολογηθεί όλη η κατηγορία κριτηρίων με «10».

5.3 Ακίνητα για καταστήματα και επαγγελματικούς χώρους

1. Κατηγορία κριτηρίων «Αγορά» (εθνική και περιφερειακή)

Υποκριτήρια	Στάθμιση		
	Υποκριτήριο	Εθνική / περιφερειακή	Κατηγορία κριτηρίων
1.1 Εθνική			
1.1.1 Θεομηνίες	5 %	30 %	1η κατηγορία κριτηρίων 20 %
1.1.2 Κοινωνική και δημογραφική ανάπτυξη	20 %		
1.1.3 Συνολική οικονομική ανάπτυξη & διεθνής ελκυστικότητα	20 %		
1.1.4 Πολιτικές, νομικές, φορολογικές και νομισματικές συνθήκες	15 %		
1.1.5 Αγορά ακινήτου: καταστήματα	40 %		
1.2 Περιφερειακή			
1.2.1 Θεομηνίες	5 %	70 %	
1.2.2 Κοινωνική και δημογραφική ανάπτυξη	25 %		
1.2.3 Οικονομική κατάσταση και ελκυστικότητα	25 %		
1.2.4 Αγορά ακινήτου: καταστήματα	45 %		
Αποτέλεσμα αξιολόγησης αγοράς		100 %	

2. Κατηγορία κριτηρίων «Θέση» - καταστήματα

Υποκριτήρια	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
2.1 Καταλληλότητα της «μικρο-θέσης» για τον τύπο ακινήτου και τους ενοίκους-στόχο	30 %	2η κατηγορία κριτηρίων 30 %
2.2 Εικόνα της συνοικίας και της θέσης	20 %	
2.3 Ποιότητα υποδομών μεταφορών του οικοπέδου και της συνοικίας	15 %	
2.4 Ποιότητα τοπικών εγκαταστάσεων παροχής υπηρεσιών κοινής ωφελείας του οικοπέδου και της συνοικίας για τους ενοίκους-στόχο	15 %	
2.5 Θεομηνίες	20 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης θέσης	100 %	

3. Κατηγορία κριτηρίων «Ακίνητο» - καταστήματα

Υποκριτήρια	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
3.1 Αρχιτεκτονική / τύπος κατασκευής	20 %	3η κατηγορία κριτηρίων 20 %
3.2 Εξοπλισμός	10 %	
3.3 Δομική κατάσταση	15 %	
3.4 Κατάσταση οικοπέδου	25 %	
3.5 Οικολογική βιωσιμότητα	10 %	
3.6 Αποδοτικότητα της σχεδίασης του κτηρίου	20 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης ακινήτου	100 %	

4. Κατηγορία κριτηρίων «Ποιότητα ταμειακών ροών ακινήτου» - καταστήματα

Υποκριτήρια	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
4.1 Κατάσταση μισθωτή / ενοίκου	20 %	4η κατηγορία κριτηρίων 30 %
4.2 Πιθανότητα αύξησης μισθώματος/πιθανότητα αύξησης αξίας	30 %	
4.3 Προοπτικές μίσθωσης	20 %	
4.4 Κατάσταση μη μίσθωσης (κενό) / μίσθωσης	10 %	
4.5 Ανακτήσιμες και μη ανακτήσιμες λειτουργικές δαπάνες	10 %	
4.6 Χρηστικότητα για τρίτους	10 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης ποιότητας ταμειακών ροών ακινήτου	100 %	

5.4 Οικιστικά ακίνητα

1. Κατηγορία κριτηρίων «Αγορά» (εθνική και περιφερειακή) – οικιστικά ακίνητα

Υποκριτήρια	Στάθμιση		
	Υποκριτήριο	Εθνική / περιφερειακή	Κατηγορία κριτηρίων
1.1 Εθνική			
1.1.1 Θεομηνίες	5 %		
1.1.2 Κοινωνική και δημογραφική ανάπτυξη	30 %	20 %	1η κατηγορία κριτηρίων 20 %
1.1.3 Συνολική οικονομική ανάπτυξη & διεθνής ελκυστικότητα	15 %		
1.1.4 Πολιτικές, νομικές, φορολογικές και νομισματικές συνθήκες	10 %		
1.1.5 Αγορά ακινήτου: οικιστικά ακίνητα	40 %		
1.1.5 Αγορά ακινήτου: καταστήματα	40 %		
1.2 Περιφερειακή			
1.2.1 Θεομηνίες	5 %	80 %	
1.2.2 Κοινωνική και δημογραφική ανάπτυξη	35 %		
1.2.3 Οικονομική κατάσταση και ελκυστικότητα	15 %		
1.2.4 Αγορά ακινήτου: οικιστικά ακίνητα	45 %		
Αποτέλεσμα αξιολόγησης αγοράς		100 %	

2. Κατηγορία κριτηρίων «Θέση» - οικιστικά ακίνητα

Υποκριτήριο	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
2.1 Καταλληλότητα της «μικρο-θέσης» για τον τύπο ακινήτου και τους ενοίκους-στόχο	30 %	2η κατηγορία κριτηρίων 30 %
2.2 Εικόνα της συνοικίας και της θέσης	20 %	
2.3 Ποιότητα υποδομών μεταφορών του οικοπέδου και της συνοικίας	15 %	
2.4 Ποιότητα τοπικών εγκαταστάσεων παροχής υπηρεσιών κοινής ωφελείας του οικοπέδου και της συνοικίας για τους ενοίκους-στόχο	15 %	
2.5 Θεομηνίες	20 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης θέσης	100 %	

3. Κατηγορία κριτηρίων «Ακίνητο» - οικιστικά ακίνητα

Υποκριτήριο	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
3.1 Αρχιτεκτονική / τύπος κατασκευής	20 %	3η κατηγορία κριτηρίων 20 %
3.2 Εξοπλισμός	10 %	
3.3 Δομική κατάσταση	15 %	
3.4 Κατάσταση οικοπέδου	25 %	
3.5 Οικολογική βιωσιμότητα	10 %	
3.6 Αποδοτικότητα της σχεδίασης του κτηρίου	20 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης ακινήτου	100 %	

4. Κατηγορία κριτηρίων «Ποιότητα ταμειακών ροών ακινήτου» - οικιστικά ακίνητα

Υποκριτήρια	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
4.1 Κατάσταση μισθωτή / ενοίκου	20 %	4η κατηγορία κριτηρίων 30 %
4.2 Πιθανότητα αύξησης μισθώματος/πιθανότητα αύξησης αξίας	30 %	
4.3 Προοπτικές μίσθωσης / δυνατότητα υποκατάστασης	20 %	
4.4 Κατάσταση μη μίσθωσης (κενό) / μίσθωσης	10 %	
4.5 Ανακτήσιμες και μη ανακτήσιμες λειτουργικές δαπάνες	10 %	
4.6 Χρηστικότητα για τρίτους	10 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης ποιότητας ταμειακών ροών ακινήτου	100 %	

5.5 Ακίνητα γραφείων

1. Κατηγορία κριτηρίων «Αγορά» (εθνική και περιφερειακή) – γραφεία

Υποκριτήρια	Στάθμιση		
	Υποκριτήριο	Εθνική / περιφερειακή	Κατηγορία κριτηρίων
1.1 Εθνική			
1.1.1 Θεομηνίες	5 %		
1.1.2 Κοινωνική και δημογραφική ανάπτυξη	10 %	30 %	1η κατηγορία κριτηρίων
1.1.3 Συνολική οικονομική ανάπτυξη & διεθνής ελκυστικότητα	30 %		
1.1.4 Πολιτικές, νομικές, φορολογικές και νομισματικές συνθήκες	15 %		
1.1.5 Αγορά ακινήτου: γραφεία	40 %		
1.1.5 Αγορά ακινήτου: καταστήματα	40 %		
1.2 Περιφερειακή			
1.2.1 Θεομηνίες	5 %	70 %	20 %
1.2.2 Κοινωνική και δημογραφική ανάπτυξη	15 %		
1.2.3 Οικονομική κατάσταση και ελκυστικότητα	35 %		
1.2.4 Αγορά ακινήτου: γραφεία	45 %		
Αποτέλεσμα αξιολόγησης αγοράς		100 %	

2. Κατηγορία κριτηρίων «Θέση» - γραφεία

Υποκριτήριο	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
2.1 Καταλληλότητα της «μικρο-θέσης» για τον τύπο ακινήτου και τους ενοίκους-στόχο	25 %	2η κατηγορία κριτηρίων 30 %
2.2 Εικόνα της συνοικίας (περιοχή γραφείων) και της θέσης	15 %	
2.3 Ποιότητα υποδομών μεταφορών του οικοπέδου και της συνοικίας	25 %	
2.4 Ποιότητα τοπικών εγκαταστάσεων παροχής υπηρεσιών κοινής ωφελείας του οικοπέδου και της συνοικίας για τους ενοίκους-στόχο	15 %	
2.5 Θεομηνίες	20 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης θέσης	100 %	

3. Κατηγορία κριτηρίων «Ακίνητο» - γραφεία

Υποκριτήριο	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
3.1 Αρχιτεκτονική / τύπος κατασκευής	20 %	3η κατηγορία κριτηρίων 20 %
3.2 Εξοπλισμός	10 %	
3.3 Δομική κατάσταση	15 %	
3.4 Κατάσταση οικοπέδου	25 %	
3.5 Οικολογική βιωσιμότητα	10 %	
3.6 Αποδοτικότητα της σχεδίασης του κτηρίου	20 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης ακινήτου	100 %	

4. Κατηγορία κριτηρίων «Ποιότητα ταμειακών ροών ακινήτου» - γραφεία

Υποκριτήριο	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
4.1 Κατάσταση μισθωτή / ενοίκου	20 %	4η κατηγορία κριτηρίων 30 %
4.2 Πιθανότητα αύξησης μισθώματος/πιθανότητα αύξησης αξίας	30 %	
4.3 Προοπτικές μίσθωσης	20 %	
4.4 Κατάσταση μη μίσθωσης (κενό) / μίσθωσης	10 %	
4.5 Ανακτήσιμες και μη ανακτήσιμες λειτουργικές δαπάνες	10 %	
4.6 Χρησιμότητα για τρίτους	10 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης ποιότητας ταμειακών ροών ακινήτου	100 %	

5.6 Ακίνητα για αποθήκες, διανομή και παραγωγή αγαθών

1. Κατηγορία κριτηρίων «Αγορά» (εθνική και περιφερειακή) - Ακίνητα για αποθήκες, διανομή και παραγωγή αγαθών

Υποκριτήριο	Στάθμιση		
	Υποκριτήριο	Εθνική / περιφερειακή	Κατηγορία κριτηρίων
1.1 Εθνική			
1.1.1 Θεομηνίες	5 %		
1.1.2 Κοινωνική και δημογραφική ανάπτυξη	15 %	30 %	1η κατηγορία κριτηρίων 20 %
1.1.3 Συνολική οικονομική ανάπτυξη & διεθνής ελκυστικότητα	25 %		
1.1.4 Πολιτικές, νομικές, φορολογικές και νομισματικές συνθήκες	15 %		
1.1.5 Αγορά ακινήτου: ακίνητα για αποθήκες, διανομή και παραγωγή αγαθών	40 %		
1.2 Περιφερειακή			
1.2.1 Θεομηνίες	5 %	70 %	
1.2.2 Κοινωνική και δημογραφική ανάπτυξη	20 %		
1.2.3 Οικονομική κατάσταση και ελκυστικότητα	30 %		
1.2.4 Αγορά ακινήτου: ακίνητα για αποθήκες, διανομή και παραγωγή αγαθών	45 %		
Αποτέλεσμα αξιολόγησης αγοράς		100 %	

2. Κατηγορία κριτηρίων «Θέση» - Ακίνητα για αποθήκες, διανομή και παραγωγή αγαθών

Υποκριτήριο	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
2.1 Καταλληλότητα της «μικρο-θέσης» για τον τύπο ακινήτου και τους ενοίκους-στόχο	10 %	2η κατηγορία κριτηρίων 40 %
2.2 Χρήση – σχετικές συνθήκες (κανονισμοί, διατάγματα κ.ά.)	25 %	
2.3 Ποιότητα υποδομών μεταφορών του οικπέδου και της συνοικίας	40 %	
2.4 Οικονομική κατάσταση	20 %	
2.5 Θεομηνίες	5 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης θέσης	100 %	

3. Κατηγορία κριτηρίων «Ακίνητο» - Ακίνητα για αποθήκες, διανομή και παραγωγή αγαθών

Υποκριτήρια	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
3.1 Αρχιτεκτονική / τύπος κατασκευής	10 %	3η κατηγορία κριτηρίων 20 %
3.2 Εξοπλισμός	10 %	
3.3 Δομική κατάσταση	20 %	
3.4 Κατάσταση οικοπέδου	25 %	
3.5 Οικολογική βιωσιμότητα	10 %	
3.6 Αποδοτικότητα της σχεδίασης του κτηρίου	25 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης ακινήτου	100 %	

4. Κατηγορία κριτηρίων «Ποιότητα ταμειακών ροών ακινήτου» - Ακίνητα για αποθήκες, διανομή και παραγωγή αγαθών

Υποκριτήρια	Στάθμιση	
	Υποκριτήριο	Κατηγορία κριτηρίων
4.1 Κατάσταση μισθωτή / ενοίκου	20 %	4η κατηγορία κριτηρίων 20 %
4.2 Πιθανότητα αύξησης μισθώματος/πιθανότητα αύξησης αξίας	25 %	
4.3 Προοπτικές μίσθωσης	25 %	
4.4 Κατάσταση μη μίσθωσης (κενό) / μίσθωσης	10 %	
4.5 Ανακτήσιμες και μη ανακτήσιμες λειτουργικές δαπάνες	10 %	
4.6 Χρηστικότητα για τρίτους	10 %	
Αποτέλεσμα αξιολόγησης ποιότητας ταμειακών ροών ακινήτου	100 %	

Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Κτηματικών Τραπεζών Περιγραφή Κριτηρίων Κινδύνου για Εκτιμήσεις

Σύσταση – Περιγραφή κριτηρίων κινδύνου για εκτιμήσεις

Εισαγωγή

Η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Κτηματικών Τραπεζών (European Mortgage Federation) προτείνει τη χρήση ορισμένων κριτηρίων κινδύνου (βλ. συνημμένη περιγραφή κινδύνων) κατά την κατάρτιση και ερμηνεία εκτιμήσεων παγίων στοιχείων για λόγους δανεισμού. Τα κριτήρια αυτά αφορούν τις εκτιμήσεις που χρησιμοποιούν την αξία ενυπόθηκου δανεισμού ή την αγοραία αξία και μπορεί να εξεταστούν ανεξάρτητα από την προσέγγιση εκτίμησης. Επίσης, υπάρχουν και άλλα κριτήρια που οι επαγγελματίες μπορούν να λάβουν υπόψη τους κατά την εκτίμηση των κινδύνων, όπως οι κίνδυνοι εταιρικής σχέσης και οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι.

Τα χαρακτηριστικά των κινδύνων μπορεί να χρησιμοποιηθούν από τους δανειστές για να λάβουν πρόσθετες πληροφορίες που θα τους βοηθήσουν να γνωρίσουν και να διαχειριστούν καλύτερα τους κινδύνους. Η περιγραφή των κινδύνων έχει στόχο να βελτιώσει την ποιότητα των εκτιμήσεων, καλύπτοντας ότι θα ενδιέφερε τους ενυπόθηκους δανειστές.

Φιλοσοφία μιας περιγραφής κινδύνων

Η περιγραφή κινδύνων βασίζεται στα ευρήματα της Συγκριτικής Μελέτης για την Εκτίμηση Παγίων Στοιχείων για λόγους Δανεισμού στην Ευρωπαϊκή Ένωση, της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Κτηματικών Τραπεζών και συγκεκριμένα στην τρέχουσα 6η έκδοσή της και ειδικότερα σε ότι αφορά τη χρήση των εκτιμήσεων σε εθνικό και διακρατικό επίπεδο σε συνδυασμό με τη σχετική ρύθμιση και/ή αυτο-ρύθμιση. Η εκτίμηση ακινήτων αναγνωρίζεται ολοένα και περισσότερο από τους ενυπόθηκους δανειστές ως βασικό κριτήριο για τη βέλτιστη μέτρηση και διαχείριση των πιστωτικών κινδύνων, ιδιαίτερα αναφορικά με τη μέθοδο ευαισθησίας κινδύνου της Βασιλείας II και της Οδηγίας Κεφαλαιακών Απαιτήσεων.

Από την άποψη αυτή, η περιγραφή κινδύνων μπορεί να εκληφθεί ως εργαλείο για τη διαχείριση και τη μείωση του κινδύνου. Είναι χρήσιμη για τη βελτίωση της ποιότητας των εκτιμήσεων και την αύξηση της αξιοπιστίας των εκτιμήσεων που καταρτίζονται με τη βοήθεια εποπτών.

Εκτίμηση και πρακτικές δανεισμού

Σε ορισμένα κράτη μέλη, η εκτίμηση παγίων στοιχείων αποτελεί πράξη διαφορετική,

αν και συμπληρωματική, από την αξιολόγηση κινδύνων κατά τη χορήγηση δανείων. Για παράδειγμα, μια ανεξάρτητη εταιρεία εκτιμήσεων μπορεί να αναλάβει την εκτίμηση, ενώ η αξιολόγηση μπορεί να γίνει εσωτερικά από τον δανειστή. Αυτό αντικατοπτρίζει τις διάφορες εκτιμητικές παραδόσεις που υπάρχουν στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Σε ορισμένα κράτη μέλη, η εκτίμηση γίνεται εσωτερικά από τον δανειστή και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της διαδικασίας αξιολόγησης κινδύνων, ενώ σε άλλα οι εκτιμητές λειτουργούν ανεξάρτητα από τον δανειστή.

Στην τελευταία περίπτωση, οι εκτιμητές δεν διαθέτουν πληροφορίες αναφορικά με τις οικονομικές διευθετήσεις ή τον δανειζόμενο. Για παράδειγμα, ο δείκτης δανείου – αξίας, εντάσσεται στο πλαίσιο των «χρηματοοικονομικών κινδύνων». Ο εκτιμητής δεν πρέπει να λάβει υπόψη του τον δείκτη δανείου-αξίας όταν προσδιορίζει την αξία. Ωστόσο, οι υπεύθυνοι χορηγήσεων διαθέτουν πληροφορίες τις οποίες μπορούν να χρησιμοποιήσουν παράλληλα με την έκθεση εκτίμησης. Κατά συνέπεια, ο εκτιμητής, όταν προβαίνει σε εκτίμηση για λόγους δανεισμού, πρέπει να λαμβάνει υπόψη του τους κινδύνους αγοράς και θέσης, του κινδύνους που σχετίζονται με την κατασκευή του ακινήτου, την ποιότητα των μισθωτών και των μισθώσεων καθώς και τους νομικούς και φορολογικούς κινδύνους. Οι υπεύθυνοι χορηγήσεων, όταν εξετάζουν μια αίτηση ενυπόθηκου δανείου, πρέπει επίσης να λαμβάνουν υπόψη τους και άλλους κινδύνους όπως οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι.

Διάφορες μέθοδοι εκτίμησης

Η περιγραφή των κινδύνων δεν σχετίζεται με μια συγκεκριμένη μέθοδο εκτίμησης (π.χ. συγκριτική, εισοδήματος κ.ά.). Αυτό επιτρέπει στους χρήστες εκτιμήσεων διαφορετικής εκτιμητικής παράδοσης να χρησιμοποιούν την περιγραφή για να ερμηνεύσουν ευκολότερα οποιοδήποτε είδος έκθεσης εκτίμησης. Όταν μια εκτίμηση πραγματοποιείται με βάση την αγοραία αξία θα μπορούσαμε να υποστηρίξουμε ότι η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε στην κορυφή του κύκλου και έτσι ίσως δεν είναι βιώσιμη. Η αγορά/πώληση ενός παγίου στην τιμή αυτή ίσως είναι αδύνατη. Όταν η εκτίμηση γίνεται χρησιμοποιώντας την αξία ενυπόθηκου δανεισμού, θα μπορούσαμε να υποστηρίξουμε ότι αυτή είναι η βιώσιμη αξία.

Περιγραφή κριτηρίων κινδύνου για εκτιμήσεις Για όλους τους τύπους των ακινήτων

Οι εκτιμήσεις ακινήτων για δανεισμό πρέπει να αντανακλά τα ακόλουθα κριτήρια κινδύνου:

1. Κίνδυνοι αγοράς

- Χρονική συγκυρία (τρέχουσες συνθήκες αγοράς),
- Κύκλος αγοράς,

- Αστάθεια / σταθερότητα / ρευστότητα της αγοράς,
- Προσφορά και ζήτηση,
- Οικονομική σταθερότητα της αγοράς,
- Δομές της αγοράς,
- Ελκυστικότητα των περιφερειακών αγορών,
- Αγορά που στρέφεται γύρω από τον επενδυτή ή τον ιδιοκτήτη/ένοικο,
- Συμπεριφορά των συμμετεχόντων στην αγορά,
- Δημογραφικές τάσεις,
- Προσφορά εργατικού δυναμικού,
- Άλλες επενδυτικές ευκαιρίες.

2. Κίνδυνοι θέσης

- Χωροταξία και ανάπτυξη της άμεσης γειτονιάς και του ευρύτερου περιβάλλοντος (μίκρο- & μάκρο-),
- Ανάπτυξη της περιφέρειας, της πόλης και της συνοικίας,
- Ανταγωνισμός: μικρο-τάσεις της τοπικής οικονομίας / άλλες εναλλακτικές επενδυτικές ευκαιρίες σε τοπικό επίπεδο,
- Καταλληλότητα της θέσης για επενδύσεις, έσοδα και αύξηση της αξίας,
- Υποδομές,
- Παροχές κοινής ωφελείας / τοπική παροχή,
- Ελκυστικότητα της θέσης για εταιρείες.

3. Κίνδυνοι σχετικά με την κατασκευή

- Θέματα κατασκευής/αρχιτεκτονικής / ποιότητας ακινήτου (εξοπλισμός, ηλικία κ.ά.),
- Απαιτήσεις συντήρησης ή/και κατάσταση συντήρησης
- Οικονομική απόδοση,
- Περιβαλλοντική απόδοση,
- Εμπορευσιμότητα και καταλληλότητα για τρίτους χρήστες,
- Ευελιξία για εναλλακτικές χρήσεις,
- Ρύπανση / μολυσμένοι χώροι
- Κόστος ανακαίνισης

4. Μισθωτές / μισθώσεις

- Ισχύς μισθωτών,
- Φήμη μισθωτών,
- Κίνδυνοι ταμειακών ροών,
- Ισχύς επενδυτών.

5. Φορολογικοί κίνδυνοι

- Τρέχουσες φορολογικές συνθήκες,
- Πιθανές θετικές/αρνητικές μεταβολές,
- Τοπικό φορολογικό καθεστώς,
- Περιφερειακά κίνητρα.

6. Νομικοί κίνδυνοι

- Ιδιοκτησία,
- Πολεοδομικές άδειες,
- Μισθωτικές δομές ειδικές για τη συγκεκριμένη χώρα,
- Επιδοτήσεις,
- Αποδοτικότητα της αναγκαστικής εκτέλεσης (ανάληψης) και αναγκαστικής πώλησης,
- Ευθύνη για ρύπανση.

Ταξινόμηση των Τεχνικών Εγγράφων της TEGoVA

1. Εισαγωγή

Η ταξινόμηση αυτή έχει στόχο να δημιουργήσει έναν κατάλογο προσδιορισμών για τους διάφορους τύπους τεχνικών εγγράφων που εκδίδει η TEGoVA.

2. Σκοπός

Η ταξινόμηση ισχύει για όλα τα έγγραφα που καταρτίζονται από την TEGoVA και αφορούν τον τεχνικό τομέα, τόσο για εσωτερική χρήση όσο και αναφορικά με τα Μέλη της. Ωστόσο, όπου χρειάζεται, ορισμένα τεχνικά έγγραφα μπορεί να κυκλοφορούν και εκτός των μελών της TEGoVA.

3. Ορισμοί

3.1 Τεχνικό έγγραφο TEGoVA. Γραπτή εργασία που εκπονείται ή υποστηρίζεται από την TEGoVA και αφορά θέματα που σχετίζονται με την εκτίμηση. Παρουσιάζει πρότυπα, οδηγίες, πληροφορίες ή θέσεις με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας του εκτιμητικού έργου, βασισμένη σε αποτελέσματα που έχουν τεκμηριωθεί από την επιστήμη, την τεχνολογία και την εμπειρία.

3.2 Πρότυπο TEGoVA. Τεχνικό έγγραφο της TEGoVA που αναφέρει γενικά αποδεκτές, σε όλη την Ευρώπη, έννοιες, απαιτήσεις και ορισμούς που ισχύουν για τα βασικά στοιχεία του εκτιμητικού έργου. Τα πρότυπα TEGoVA πρέπει να εγκρίνονται από τη Γενική της Συνέλευση.

3.3 Εφαρμογή TEGoVA. Τεχνικό έγγραφο της TEGoVA που περιέχει την εφαρμογή των προτύπων TEGoVA για συγκεκριμένους εκτιμητικούς σκοπούς. Οι εφαρμογές TEGoVA πρέπει να εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της TEGoVA.

3.4 Κατευθυντήριες οδηγίες TEGoVA. Τεχνικό έγγραφο της TEGoVA που βασίζεται σε πρότυπα και εφαρμογές και παρέχει συμβουλές για ειδικά θέματα, όπως μεθοδολογίες εκτίμησης, σενάρια, διαδικασίες ή τύπους παγίων στοιχείων, που αποτελούν θέματα ενδιαφέροντος σε όλη την Ευρώπη. Οι κατευθυντήριες οδηγίες TEGoVA πρέπει να εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της TEGoVA.

3.5 Ενημερωτικό δελτίο TEGoVA. Τεχνικό έγγραφο της TEGoVA που παρέχει πληροφορίες για εκτιμητικά θέματα. Τα ενημερωτικά δελτία της TEGoVA πρέπει να εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της TEGoVA.

3.6 Κώδικας TEGoVA. Συστηματική συλλογή κανόνων, μεθόδων ή θεμελιωδών αρχών που εκπονούνται από την TEGoVA. Οι κώδικες TEGoVA πρέπει να εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της TEGoVA.

3.7 Έγγραφο επίσημης θέσης TEGoVA. Τεχνικό έγγραφο της TEGoVA που ασχολείται και γνωμοδοτεί επί εκτιμητικών θεμάτων, ενώ περιέχει και συμβουλευτικές απαντήσεις. Τα έγγραφα επίσημης θέσης TEGoVA πρέπει να εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της TEGoVA.

3.8 Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ). Σύνολο τεχνικών εγγράφων της TEGoVA τα οποία επικαιροποιούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα και περιλαμβάνουν όλα τα πρότυπα TEGoVA, καθώς και εφαρμογές, κατευθυντήριες οδηγίες και ενημερωτικά δελτία, όπως θα συμφωνηθεί.

4. Περιεχόμενα

4.1 Όταν αυτό είναι εφικτό, τα τεχνικά έγγραφα TEGoVA πρέπει να έχουν την ακόλουθη δομή:

1. Εισαγωγή
2. Σκοπός
3. Ορισμοί
4. Περιεχόμενο
5. Τυχόν άλλες διατάξεις.

4.2 Πριν από την έγκριση, τα τεχνικά έγγραφα TEGoVA πρέπει να περάσουν από όλες ή ορισμένες από τις ακόλουθες φάσεις:

Εσωτερικά προσχέδια του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVSb)

- Προσχέδια EVSB για διαβούλευση με τα αντίστοιχα μέλη
- Προσχέδια διαβούλευσης Συμβουλίου TEGoVA
- Προσχέδια διαβούλευσης μελών TEGoVA
- Εμπιστευτικό τελικό προσχέδιο(-α)
- Τελικό προσχέδιο προς σχολιασμό
- Προτεινόμενο τεχνικό έγγραφο TEGoVA
- Εγκεκριμένη έκδοση.

5. Τελική διάταξη

Η ταξινόμηση αυτή έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση της TEGoVA. Τυχόν τροποποιήσεις πρέπει να προταθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο, όπως απαιτεί το Συμβούλιο Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων EVSB.

Γλωσσάριο

Αγοραία Αξία

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από έναν λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.»

Αγοραίο Μίσθωμα

«Το αποτιμηθέν ποσό μισθώματος στο οποίο πρέπει να μισθωθεί το ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή σύμφωνα με τους όρους του συμφωνητικού μίσθωσης σε συνήθη συναλλακτική κίνηση μετά από λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν, το καθένα ξεχωριστά, ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.»

Αναμενόμενη Αξία (και Μελλοντική Αξία)

Η αξία που, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, θα προσφέρει η αγορά για την πιθανότητα το πάγιο στοιχείο να αποκτήσει υψηλότερη αξία η οποία θα προκύψει από πιθανές αλλαγές των συνθηκών του παγίου στοιχείου.

Αξία Αναγκαστικής Πώλησης

Νοείται η αξία που θα μπορούσε να επιτευχθεί για ένα πάγιο στοιχείο όταν ο πωλητής είναι αναγκασμένος, για οποιονδήποτε λόγο, να διαθέσει το πάγιο στοιχείο προς πώληση.

Αξία Εναλλακτικής Χρήσης

Νοείται η αγοραία αξία του παγίου στοιχείου χωρίς να θεωρείται δεδομένη η συνέχιση της τρέχουσας χρήσης του.

Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού

«Η αξία του παγίου στοιχείου που αποτιμάται με συντηρητική αποτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του παγίου στοιχείου, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις κανονικές και τις τοπικές συνθήκες της αγοράς, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του παγίου στοιχείου. Για την εκτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού δεν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν κερδοσκοπικά στοιχεία.»

Αποβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ) [γνωστό και ως Μέθοδος του Εργολάβου και στη Γερμανία γνωστό ως Μέθοδος Αξίας Ενεργητικού]

Το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός υφιστάμενου παγίου στοιχείου με το ιδεατό σύγχρονο αντίστοιχό του, προβαίνοντας στις κατάλληλες προσαρμογές λόγω φυσικής φθοράς, λειτουργικής και τεχνικής απαξίωσης.

Ασφαλιστέα Αξία

«Το ποσό που αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και αφορά το εν λόγω πάγιο στοιχείο ως υποχρέωση του ασφαλιστή σε περίπτωση που ο ασφαλισμένος υποστεί ζημιές και οικονομικές απώλειες λόγω επέλευσης κινδύνου που ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο του εν λόγω παγίου στοιχείου.» Όταν του δοθεί εντολή να εκτιμήσει την ασφαλιστέα αξία, ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει το ποσό που θα αποτελεί την κατάλληλη ασφαλιστική κάλυψη για το εν λόγω πάγιο στοιχείο. Το θέμα αυτό δεν σχετίζεται μόνο με τον ασφαλισμένο και τον ασφαλιστή, αλλά και με άλλους, όπως κάποιος που έχει δάνειο εξασφαλισμένο με το πάγιο στοιχείο.

Βάση αξίας

Αναφορά των βασικών παραδοχών αποτίμησης μιας εκτίμησης για συγκεκριμένο σκοπό.

Βέλτιστη χρήση

Η επιτρεπόμενη χρήση κατά την ημερομηνία εκτίμησης που προσφέρει τη μεγαλύτερη αξία με βάση εύλογες προσδοκίες.

Ειδική Αξία

Η αποτίμηση της αξίας που λαμβάνει υπόψη ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός παγίου που έχουν ιδιαίτερη αξία για έναν Ειδικό Αγοραστή.

Ειδική Παραδοχή

Γεγονός ή κατάσταση που αφορά το πάγιο στοιχείο και που ο εκτιμητής έχει αποδεχθεί ή εντέλλεται να αποδεχθεί και είναι διαφορετική από αυτές που μπορούν να επιβεβαιωθούν την ημερομηνία εκτίμησης.

Ειδικός Αγοραστής

Ένας αγοραστής που μπορεί να βελτιστοποιήσει τη χρησιμότητα ενός παγίου στοιχείου σε σχέση με άλλους συμμετέχοντες στην αγορά και του οποίου η αποτίμηση της τιμής ισοδυναμεί με την Ειδική Αξία.

Έκθεση Εκτίμησης

Έγγραφο που παρουσιάζει αναλυτικά το αντικείμενο, τις βασικές παραδοχές, τις μεθόδους εκτίμησης και τα συμπεράσματα μιας ανάθεσης εκτίμησης.

Επενδυτική Αξία (καλείται και Επενδυτική Τιμή)

«Νοείται η αξία ενός παγίου στοιχείου για έναν ιδιοκτήτη ή δυνητικό ιδιοκτήτη για μεμονωμένη επένδυση ή επιχειρηματικούς στόχους.» (IVSC, 2011, σελ.12).

Επενδυτική Τιμή (Worth) – βλ. Επενδυτική Αξία

Εύλογη αξία (γενικά)

Η τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός παγίου ή καταβάλλεται για τη μεταβίβαση

μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά που έχουν πλήρη γνώση όλων των σχετικών στοιχείων και λαμβάνουν την απόφασή τους σύμφωνα με τους αντίστοιχους στόχους τους.

Εύλογη αξία (για λογιστικούς σκοπούς)

«Η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κάποιος για την πώληση ενός παγίου στοιχείου ή θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ προθύμων συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία της εκτίμησης.» (Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (IFRS) 13, παρ. 1)

Ημερομηνία Εκτίμησης

Νοείται η ημερομηνία για την οποία ισχύει η αποτίμηση της αξίας (και για την οποία υπάρχουν στοιχεία που την τεκμηριώνουν) η οποία ημερομηνία δεν μπορεί να είναι μεταγενέστερη από την ημερομηνία κατά την οποία συντάσσεται η έκθεση εκτίμησης.

Κανονισμός

Νομοθέτημα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Είναι δεσμευτικός στο σύνολό του και άμεσα εφαρμοστέος για όλα τα κράτη μέλη.

Μέθοδος Αξίας Ενεργητικού – βλ. Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης

Μελλοντική αξία – βλ. Αναμενόμενη Αξία

Οδηγία

Νομοθέτημα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Είναι δεσμευτικό αναφορικά με το αποτέλεσμα που πρέπει να επιτευχθεί, αλλά οι εθνικές αρχές μπορούν να επιλέξουν τη μορφή και τη μέθοδο επίτευξής του.

Παραδοχή

Γεγονός ή συνθήκη που επηρεάζει το πάγιο στοιχείο και το οποίο δέχεται ο εκτιμητής (είτε κατόπιν σχετικής εντολής ή άλλως) αλλά το οποίο ο ίδιος δεν γνωρίζει ή δεν μπορεί να γνωρίζει ή ευλόγως να διαπιστώσει.

Πρόσθετη Αξία – βλ. Πρόσθετη αξία λόγω συνένωσης

Πρόσθετη αξία λόγω συνένωσης (γνωστή και ως Πρόσθετη Αξία) – «Πρόσθετο στοιχείο αξίας που δημιουργείται από τον συνδυασμό δύο ή περισσότερων παγίων στοιχείων ή δικαιωμάτων, όπου η συνδυαζόμενη αξία είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των ξεχωριστών αξιών.» (IVSC, 2011, σελ. 12)

Μέλη του Συμβουλίου Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων (EVSB)

John Hockey - Πρόεδρος

INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV) (Ηνωμένο Βασίλειο)
Ινστιτούτο αξιολόγησης και εκτίμησης εισοδημάτων

Leandro S. Escobar Torres

ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA) Επαγγελματική
Ένωση Εκτιμητικών Εταιρειών Ισπανίας

Wolfgang Kälberer

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)
Ένωση Γερμανικών Τραπεζών Pfandbrief

Eric Larsen

NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)
Ένωση Τοπογράφων και Εκτιμητών Νορβηγίας

Jeremy Moody

CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV) Ηνωμένο Βασίλειο
Κεντρική Ένωση Γεωργικών Εκτιμητών

Adrian Vascu

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR) Εθνική Ένωση
Ρουμάνων Εκτιμητών

Μέλη της TEGoVA

Αλβανία

- SHOQERIA E VLERESUESVETE PASURIVETE PALUAJTSHME (SVP)
Αλβανική Εταιρεία Εκτιμητών Ακινήτων

Αυστρία

- VERBAND OSTERREICHISCHER IMMOBIUENSACHVERSTÄNDIGER
Αυστριακή Ένωση Ειδικών Ακινήτων

Βέλγιο

- FÉDÉRATION ROYALE DU NOTARIAT BELGE (FRNB)-KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT (KFBN)
Βασιλική Ομοσπονδία Βέλγων Συμβολαιογράφων

Βουλγαρία

- КАМАРА НА НЕЗАВИ ИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ) Επιμελητήριο
Ανεξάρτητων Εκτιμητών Βουλγαρίας

Γαλλία

- ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)
Γαλλική Ένωση Εκτιμητικών Εταιρειών Ακινήτων
- CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)
Επιμελητήριο Εκτιμητών Ακινήτων της Γαλλίας
- CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)
Συνομοσπονδία Εκτιμητών Γης
- CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)
Ανώτατο Συμβούλιο Συμβολαιογράφων
- INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)
Γαλλικό Ινστιτούτο Εκτιμήσεων Ακινήτων
- SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)
Εθνική Ένωση Επαγγελματιών της Αγοράς Ακινήτων

Γερμανία

- BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)
Γερμανική Ένωση Πραγματογνωμόνων του Δημοσίου

- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)
Ένωση Ορκωτών και Πιστοποιημένων Πραγματογνομόνων
- HYPZERT GMBH
Φορέας Πιστοποίησης
- INGENIEURBÜRO WESELMANN GmbH
Εταιρεία ναυτιλιακών εκτιμήσεων
- IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND DER IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER UND SACHSVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)
Γερμανική Ένωση Επαγγελματιών της Αγοράς Ακινήτων
- VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)
Ένωση Γερμανικών Τραπεζών Pfandbrief
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS e. V. (VÖB)
Ένωση Γερμανικών Δημόσιων Τραπεζών

Δανία

- DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)
Ένωση Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων της Δανίας

Δημοκρατία της Τσεχίας

- CESKA KOMORA ODHADCU MAJETKU (CKOM)
Τσέχικο Επιμελητήριο Εκτιμητών

Ελλάδα

- ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ (ΣΟΕ)
- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΕΚΕ)

Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα

- Υπουργείο Κτηματολογίου του Ντουμπάι (TAQYEEM)

Ηνωμένες Πολιτείες

- APPRAISAL INSTITUTE (AI)
Ινστιτούτο Εκτιμητών

Ηνωμένο Βασίλειο

- CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
Κεντρική Ένωση Γεωργικών Εκτιμητών
- INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)
Ινστιτούτο Αξιολόγησης και Εκτίμησης Εισοδημάτων

Ισπανία

- ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)
Επαγγελματική Ένωση Εκτιμητικών Εταιρειών

Ιταλία

- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CNGGL)
Εθνικό Συμβούλιο Τοπογράφων
- CRIF CERTIFICATION SERVICES (CCS)
Φορέας Πιστοποίησης
- ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI (GEOVAL)
Ένωση Ειδικών Εκτιμητών
- ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IsIVI)
Ιταλικό Ινστιτούτο Εκτιμήσεων Ακινήτων

Καζακστάν

- ΚΑΖΑΚΣΤΑΝΗΪΗ, К ҒСІБІ БА АЛАУШЫНДЫҒ ПІЛ ТАРЫ (ΚΚΒΠ) ΠΑΛΑΤΑ
ПРОФЕ ІОНАЛДЫҒ ОЦЕЦІКОВ КАЗАХСТАНА (ΠΠΟΚ)
Επιμελητήριο Επαγγελματιών Εκτιμητών του Καζακστάν

Κοσσυφοπέδιο

- SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES (SHVK)
Ένωση Εκτιμητών Κοσσυφοπεδίου

Λετονία

- LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)
Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων Λετονίας

Λιθουανία

- LIETUVOSTURTO VERTINTOJU ASOCIACIJA (LTVA)
Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων Λιθουανίας

Νορβηγία

- NORGESTAKSERINGSFORBUND (NTF)
Ένωση Τοπογράφων και Εκτιμητών Νορβηγίας

Ουγγαρία

- MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG (MAISZ)
Ένωση Ακινήτων Ουγγαρίας

Πολωνία

- POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJAJKOWYCH
Πολωνική Ομοσπονδία Ενώσεων Εκτιμητών

Πορτογαλία

- ASSOCIACAO PROFISSIONAL DAS SOCIEDADES DE AVALIACAO (ASAVAL)
Επαγγελματική Ένωση Εκτιμητικών Εταιρειών Πορτογαλίας

Ρουμανία

- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR)
Εθνική Ένωση Ρουμάνων Εκτιμητών

Ρωσική Ομοσπονδία

- РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)
Ρωσική Εταιρεία Εκτιμητών (RSA)
- ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)
Κοινοπραξία Ρωσικών Εταιρειών Εκτιμητών
- РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (РКО)
Ρωσικό Συμβούλιο Εκτιμητών (RBA)

Σερβία

- NACIONALDO UDRUZENJE PROCENITEUA SRBIJE (NUPS)
Εθνική Ένωση Εκτιμητών Σερβίας
- UDRUZENJE SUDSKIH VESTAKA DOO. BEOGRADA (USVB)
Ένωση Δικαστικών Πραγματογνομόνων ΕΠΕ Βελιγραδίου

Σλοβακία

- SLOVENSKA ASOCIACIA EKONOMICKÝCH ZNALCOV (SAEZ)
Σλοβακική Ένωση Οικονομικών Εκτιμητών

Σουηδία

- ASPECT/SFF
Σουηδική Εταιρεία Εκτιμητών Ακινήτων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal dotted lines.

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 2012 ΕΒΔΟΜΗ ΕΚΔΟΣΗ

Η Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA) είναι ο κεντρικός ευρωπαϊκός οργανισμός που απαρτίζεται από 46 εθνικές ενώσεις εκτιμητών ή εταιρείες εκτιμητών από 27 χώρες και συγκεντρώνει στους κόλπους του επαγγελματίες εκτιμητές, αυτοαπασχολούμενους ή εργαζόμενους για εταιρείες συμβούλων ακινήτων, εταιρείες του ιδιωτικού και δημόσιου τομέα, επενδυτικά κεφάλαια, τράπεζες και κρατικές υπηρεσίες.

Θεσπίζει τα ευρωπαϊκά πρότυπα για τις εκτιμήσεις, την εκπαίδευση και την πιστοποίηση καθώς και τα πρότυπα για την εταιρική διακυβέρνηση και τον κώδικα δεοντολογίας των εκτιμητών μέσω των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων, των Ελάχιστων Εκπαιδευτικών Απαιτήσεων και του προγράμματος «Αναγνωρισμένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή». Μιλά με μια κοινή γλώσσα για την εκτιμητική στους ευρωπαϊούς νομοθέτες και υπευθύνους για τη χάραξη πολιτικής.

WWW.TEGOVA.ORG