



ΕΚΤΗ ΕΚΔΟΣΗ
Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών
ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

**ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ
2009**

ΕΚΤΗ ΕΚΔΟΣΗ
Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών
www.tegova.org

Έκτη έκδοση 2009
ISBN 978-90-9024138-8
© TEGoVA
Τυπώθηκε στο Βέλγιο από την Gillis nv/sa

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Εισαγωγή από τον Πρόεδρο .	5
Μέλη της Συντακτικής Επιτροπής των ΕΕΠ	7
Εισαγωγή	8
Μέρος 1 ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ	
ΕΕΠ1 Αγοραία Αξία	15
ΕΕΠ2 Βάσεις εκτίμησης άλλες από την Αγοραία Αξία.....	29
ΕΕΠ3 Ο πιστοποιημένος εκτιμητής	38
ΕΕΠ4 Η διαδικασία εκτίμησης.....	46
ΕΕΠ5 Σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων	53
Μέρος 2 ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ	
ΕΕΕ1 Εκτιμήσεις για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς	58
ΕΕΕ2 Εκτιμήσεις για σκοπούς δανεισμού.....	68
ΕΕΕ3 Εκτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων για σκοπούς τιτλοποίησης.....	77
ΕΕΕ4 Αποτίμηση ασφαλίσιμης αξίας	83
ΕΕΕ5 Εφαρμογή της επενδυτικής αξίας σε μεμονωμένους επενδυτές	88
Γλωσσάριο	92
Μέλη της TEGoVA	95

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΡΟΕΔΡΟ

Η εκτιμητική στην Ευρώπη πρέπει να εξασφαλίζει καλές πρακτικές σύμφωνα με διεθνή αποδεκτά πρότυπα και να εφαρμόζεται μέσα στα πλαίσια της ευρωπαϊκής και την εθνικής νομοθεσίας. Η τελευταία αυτή έκδοση των ΕΕΠ αποτελεί συγκερασμό προηγούμενων εκδόσεων των ΕΕΠ και της ισχύουσας νομοθεσίας της Ε.Ε. ώστε να προσφέρει ένα πλαίσιο καλής εφαρμογής για τους εκτιμητές σε όλη την Ευρώπη. Ο λόγος παρουσίασης ενός συνόλου προτύπων στην Ευρώπη είναι αποτέλεσμα της ζήτησης για εκτιμήσεις με λογική συνάφεια σε ευρωπαϊκό επίπεδο, με αξιόπιστη ποιότητα στην οποία θα μπορούν να βασιστούν ως σημείο αναφοράς οι επενδυτές, οι ασχολούμενοι με τον χρηματοοικονομικό τομέα και οι εκτιμητές σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά και πέρα από αυτήν.

Οι διασυννοριακές επενδύσεις και η παγκοσμιοποίηση των εταιρειών έχει εδώ και καιρό εδραιώσει την ανάγκη για συναφή πρότυπα. Έτσι, τα ΕΕΠ θεσπίζουν το πλαίσιο στο οποίο οι εκτιμητές θα πρέπει να κινούνται και να λειτουργούν για να ανταποκριθούν στις προσδοκίες των πελατών.

Πολλές από τις παλαιότερες οικονομίες της Ευρώπης διαθέτουν ώριμες κτηματαγορές. Σε άλλες χώρες, όμως, οι αγορές βρίσκονται σε πρώιμα στάδια και η εκτιμητική πρακτική δεν είναι τόσο εδραιωμένη. Τα ΕΕΠ 2009 παρέχουν σε όλους τους εκτιμητές μια κοινή προσέγγιση ώστε οι τελικοί χρήστες των εκτιμήσεων να μπορούν να έχουν εμπιστοσύνη στις εκθέσεις εκτίμησης που εκπονούνται σε κάθε χώρα.

Η αστάθεια των αγορών ως αποτέλεσμα των παγκόσμιων τραπεζικών προβλημάτων, η οποία σε πολλές περιπτώσεις συνδέεται μάλιστα και με πιέσεις ύφεσης, αποτελεί ιδιαίτερη πρόκληση για τους εκτιμητές. Η υιοθέτηση ευρωπαϊκών προτύπων αναφοράς θα βοηθήσει όλους τους εκτιμητές να καταλήγουν σε συναφή συμπεράσματα, ενισχύοντας την εμπιστοσύνη στην αγορά.

Η εκπαίδευση των εκτιμητών αποτελεί σημαντικό τομέα της δραστηριότητας της TEGoVA, η οποία ενδιαφέρεται ιδιαίτερα για την αύξηση του επιπέδου εκπαίδευσης των εκτιμητών σε όλη την Ευρώπη και ιδιαίτερα σε περιοχές όπου η εκτίμηση αποτελεί σχετικά νέα επαγγελματική ενασχόληση, και θεωρεί τα ΕΕΠ ως μέρος αυτής της διαδικασίας.

Τα ΕΕΠ 2009 θεσπίζουν τα εφαρμόσιμα πρότυπα σε γενικές γραμμές, χωρίς να υπεισέρχονται σε ειδικά θέματα ανά χώρα. Αυτά θα εξεταστούν σε επερχόμενες εκδόσεις που θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της TEGoVA για την υποστήριξη της εκτιμητικής σε έναν σύγχρονο διευρωπαϊκό εκτιμητικό κλάδο.

Η TEGoVA αισθάνεται μεγάλη υποχρέωση στα άτομα που αφιέρωσαν χρόνο για την εκπόνηση των προτύπων αυτών. Ειδικότερα, ως Πρόεδρος της TEGoVA, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλη την ομάδα εργασίας, τη Συντακτική Επιτροπή και ιδιαίτερα τον πρόεδρο John Hockey και τον Jeremy Moody που προσφάτως ανέλαβε να διεκπεραιώσει μεγάλο μέρος της δημιουργίας και σύνταξης των προτύπων, καθώς και τους Michael MacBrien, Gabriela Cuper και Francois Isnard της Γραμματείας της TEGoVA, για τη συνολική τους συνδρομή στην έκδοση του παρόντος.

Το αποτέλεσμα είναι ένα εξαιρετικό εργαλείο για την TEGoVA που θα βοηθήσει τα μέλη μας και συνεπώς τους πελάτες τους καθώς και όλους όσους ασχολούνται με την ιδιοκτησία ακινήτων σε μια εποχή όπου οι συνθήκες μεταβάλλονται πολύ γρήγορα.

Roger Messenger BSc FRICS IRRV MCI Arb

Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ιανουάριος 2009

ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΡΟΕΔΡΟ ΤΟΥ ΣΟΕ

Η παρούσα έκδοση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) αποτελεί τη δεύτερη δημοσίευση των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων στην ελληνική γλώσσα και είναι μετάφραση της έκτης έκδοσής τους σε νέα, βελτιωμένη και συνεπτυγμένη μορφή.

Το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών είναι ο επίσημος εκτιμητικός φορέας του κράτους και εκπρόσωπος της χώρας μας στα διεθνή εκτιμητικά όργανα και συγκεκριμένα στην Επιτροπή Διεθνών Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) και στην Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA), της οποίας το ΣΟΕ είναι ιδρυτικό μέλος.

Με την ιδιότητά του αυτή το ΣΟΕ θεωρεί υποχρέωσή του να πραγματοποιήσει την παρούσα έκδοση, σε μια προσπάθεια οριοθέτησης των πλαισίων μέσα στα οποία θα πρέπει να κινούνται οι επαγγελματίες εκτιμητές της χώρας μας, ώστε οι παραγόμενες από αυτούς εκτιμήσεις να είναι, όχι μόνο χρηστικές και αξιόπιστες, αλλά και να συντάσσονται με δομή κοινή για όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση και όχι μόνο.

Με την παρούσα έκδοση επιχειρείται, αφ' ενός η παροχή οδηγιών για τη διευκόλυνση του επαγγελματία εκτιμητή στο έργο του και, αφ' ετέρου, η εξασφάλιση ενός καλύτερου και περισσότερο αξιόπιστου προϊόντος για τον πελάτη του.

Ακόμα ευελπιστούμε η παρούσα έκδοση να αποτελέσει τη βάση για τα Ελληνικά Εκτιμητικά Πρότυπα, τα οποία πρέπει σύντομα να αποτελέσουν νόμο του Κράτους.

Τέλος, με την ιδιότητα του Προέδρου του Εποπτικού Συμβουλίου του ΣΟΕ, αισθάνομαι την υποχρέωση να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες προς την TEGoVA για την ανάθεση στο ΣΟΕ της έκδοσης των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων στην ελληνική γλώσσα, καθώς και προς τους Ορκωτούς Εκτιμητές Μ. Βλαχόγιαννη και Η. Ζιώγα οι οποίοι επιμελήθηκαν την παρούσα έκδοση.

**Καθηγητής Ιωάννης Α. Μουρμούρας FRICS
Πρόεδρος Εποπτικού Συμβουλίου Σ.Ο.Ε.
Αθήνα, Δεκέμβριος 2009**

ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΤΩΝ ΕΕΠ

Sven Bienert - ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG
UND BEWERTUNGSSTANDARDS (ÖΠ)

Αυστριακό Ινστιτούτο Εκτιμήσεων Ακινήτων και Εκτιμητικών Προτύπων

Leandro Escobar - ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE
VALORACIÓN (ATASA)

Επαγγελματική Ένωση Εκτιμητικών Εταιρειών Ισπανίας

Wolfgang Glunz - BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN
VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)

Γερμανική Ένωση Πραγματογνωμόνων του Δημοσίου

Krzysztof Grzesik - POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEN
RZECZOZNAWCÓW MAJATKOWYCH (PFSRM)

Πολωνική Ομοσπονδία Ενώσεων Εκτιμητών

John Hockey (*Πρόεδρος*)

Jeremy Moody - CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS
(CAAV) (UK)

Κεντρική Ένωση Γεωργικών Εκτιμητών (Ηνωμένο Βασίλειο)

Christoph Pöttinger - BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN
VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)

Γερμανική Ένωση Πραγματογνωμόνων του Δημοσίου

Raymond Trotz - VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)

Ένωση Γερμανικών Τραπεζών Pfandbrief

ΕΕΠ 2009 – ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Αν και η νομοθεσία για την ακίνητη περιουσία παραμένει αρμοδιότητα των κρατών μελών, η δραστηριότητα και η νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει σημαντική και αυξανόμενη επιρροή στην ιδιοκτησία και τον βαθμό στον οποίο άτομα και επιχειρήσεις επωφελούνται από αυτήν. Γενικά, οι πολίτες της ΕΕ έχουν το δικαίωμα να ζουν και να εργάζονται οπουδήποτε εντός της Ένωσης. Υπάρχει ένα κεντρικό κοινό νόμισμα και μια Εσωτερική Αγορά με ελεύθερη κυκλοφορία, μεταξύ άλλων, κεφαλαίων και υπηρεσιών, η οποία εγγυάται το δικαίωμα επένδυσης στην ιδιοκτησία και παροχής υπηρεσιών στην αγορά ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των υπηρεσιών εκτίμησης, οπουδήποτε εντός της Ένωσης, χωρίς εμπόδια.

1.2. Στο πλαίσιο αυτό, οι διασυνοριακές επενδύσεις στα ακίνητα παρουσίασαν εκθετική αύξηση, σε σχέση με τα πολύ χαμηλά επίπεδα που βρίσκονταν στις αρχές της δεκαετίας του '90. Προβλέπεται ότι θα αυξηθούν ακόμα περισσότερο, όσο οι επενδυτές αναζητούν νέες ευκαιρίες, νέους προσοδοφόρους τομείς αγοράς, πανευρωπαϊκή κλίμακα ή διασπορά του γεωγραφικού κινδύνου στα χαρτοφυλάκια ακινήτων τους.

1.3. Σε απάντηση των παραπάνω, υιοθετήθηκε ή εκπονήθηκε νέα νομοθεσία στην ΕΕ, ενώ προωθούνται πρωτοβουλίες προς τους ευρωπαϊούς νομοθέτες από τον ευρωπαϊκό τομέα ακινήτων, δημιουργώντας έτσι το νομοθετικό πλαίσιο που χρειάζεται για τις βέλτιστες συνθήκες πανευρωπαϊκών επενδύσεων στα ακίνητα:

- Η *Οδηγία (Directive) 2006/48/EK της 14^{ης} Ιουνίου 2006* σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων είναι γνωστή και αναφέρεται ως *Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (the Capital Requirements Directive)*. Η Οδηγία αυτή επηρεάζει την εκτίμηση ακινήτων για δανειακούς σκοπούς θέτοντας ορισμό της αξίας, κριτήρια αποτίμησης, ελέγχου και επανεκτίμησης καθώς και προϋποθέσεις αναφορικά με τα προσόντα και την ανεξαρτησία των εκτιμητών.
- Η *Οδηγία των Υπηρεσιών (The Services Directive) (Οδηγία 2006/123/EK της 12^{ης} Δεκεμβρίου 2006)* εφαρμόζεται μεταξύ άλλων στους παρόχους και αποδέκτες των εκτιμητικών υπηρεσιών. Περιλαμβάνει λεπτομερείς διατάξεις που απαγορεύουν και απαλείφουν εθνικά εμπόδια στην παροχή των υπηρεσιών και προβλέπει κώδικες συμπεριφοράς που έχουν στόχο τη διευκόλυνση της παροχής υπηρεσιών δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στα κτηματομεσιτικά γραφεία.
- Η *Λευκή Βίβλος για τις Αγορές Ενυπόθηκης Πίστης της Επιτροπής (The Commission White Paper on Mortgage Credit)* αποτελεί σημαντικό βήμα προς την υλοποίηση της ευρωπαϊκής οικονομικής αγοράς κατοικίας με προβλέψιμες θετικές επιπτώσεις στην αναχρηματοδότηση των υποθηκών, την ανάπτυξη των αγορών αναχρηματοδότησης και την ενθάρρυνση της ανάπτυξης προϊόντων χρηματοδότησης κατοικίας. Η Λευκή Βίβλος υπογραμμίζει τη σημασία των κοινών ευρωπαϊκών προτύπων για την εκτίμηση ακινήτων.
- Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή με την ενεργό συμμετοχή της ένωσης οργανισμών του ευρωπαϊκού τομέα ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της TEGoVA, εξετάζει την εφαρμογή ενός ευρωπαϊκού διαβατηρίου για ανοιχτού τύπου αμοιβαία κεφάλαια επί ακινήτων. Η εκτίμηση αποτελεί βασικό θέμα.

- Η ένωση οργανισμών του ευρωπαϊκού τομέα ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης της TEGoVA, προωθεί ένα ευρωπαϊκό νομοθετικό πλαίσιο για μια Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας ή ΕΕ REIT, για τον περιορισμό των εμποδίων που έχουν απομείνει στις πανευρωπαϊκές επενδύσεις σε ακίνητα, όπως: στρέβλωση ανταγωνισμού, εμπόδια στην εξειδίκευση, αρνητικές επιπτώσεις στις αποδόσεις των επενδύσεων, μειονεκτήματα των μικρών κρατών μελών και περιορισμένη διάθεση κεφαλαίων. Και εδώ η εκτίμηση αποτελεί κεντρικό θέμα.

1.4. Με τις σημερινές συνθήκες της αυξανόμενης μετακίνησης των ευρωπαίων πολιτών στα κράτη μέλη της ΕΕ και την ταχεία ανάπτυξη των πανευρωπαϊκών επενδύσεων σε ακίνητα που ενισχύεται από μια ολοένα και ισχυρότερη ευρωπαϊκή νομοθεσία σχετικά με τα ακίνητα, τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ) αποκτούν ιδιαίτερη σημασία. Ο αντίκτυπος των ευρωπαϊκών κανονισμών στην εκτίμηση περιουσιακών στοιχείων θα πρέπει να είναι συναφής και να βασίζεται στην κοινή αντίληψη των προσεγγίσεων και διαδικασιών εκτίμησης. Σε μια ολοένα και πιο ρευστή πανευρωπαϊκή και διασυνοριακή αγορά επενδύσεων, είναι ιδιαίτερος σημαντικό να υπάρχει κατανόηση και βεβαιότητα σχετικά με τα προσόντα των εκτιμητών και για το αν ένας εκτιμητής διαθέτει επαρκείς γνώσεις της αγοράς και επαρκή προσόντα ώστε να μπορεί να εκτιμήσει ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο.

1.5. Για την κάλυψη των αναγκών αυτών, τα ΕΕΠ 2009:

- Βοηθούν τους εκτιμητές να συντάξουν συναφείς εκθέσεις που θα υποβάλουν στους πελάτες τους, παρέχοντας σαφείς οδηγίες για τα εκτιμητικά πρότυπα,
- Ενισχύουν τη συνάφεια χρησιμοποιώντας τυποποιημένους προσδιορισμούς της αξίας και μεθόδους εκτίμησης,
- Επιτρέπουν στους χρήστες των εκτιμήσεων να γνωρίζουν και να κατανοούν πληρέστερα τι σημαίνουν συγκεκριμένοι όροι και ορισμοί ώστε να μπορούν καλύτερα να χρησιμοποιήσουν τις εκτιμήσεις που έχουν εκπονηθεί κατ' εντολή τους,
- Αποτελούν σημείο αναφοράς για τον «πιστοποιημένο εκτιμητή». Η TEGoVA έχει αναπτύξει περαιτέρω το σημείο αυτό χάρη στο *Πλαίσιο Πιστοποιημένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή*,
- Αυξάνουν την εξοικείωση του κοινού με τον ρόλο του εκτιμητή,
- Παρέχουν πρότυπα που όταν υιοθετηθούν θα διασφαλίσουν την εκπόνηση σαφών και αιτιολογημένων Εκθέσεων Εκτίμησης και Πιστοποιητικών Εκτίμησης που συνάδουν με την εθνική και ευρωπαϊκή νομοθεσία και με τα εκτιμητικά και λογιστικά πρότυπα,
- Προωθούν τη συνάφεια και συνέπεια των εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητα για την δημιουργία δεικτών που απεικονίζουν την οικονομική απόδοση, και
- Προωθούν τη συνοχή μεταξύ εθνικών και ευρωπαϊκών κανονισμών και υποδεικνύει καλών εφαρμογών.

1.6. Επειδή η εκτιμητική αναπτύχθηκε σταδιακά σε μια μακρά χρονική περίοδο, υπάρχει μια αρκετά ευρεία κατανόηση των εννοιών μεταξύ αυτών που εκπονούν τα Πρότυπα, τις Αποφάσεις και άλλα κανονιστικά κείμενα. Κάθε διαδοχική έκδοση προάγει περαιτέρω

αυτή τη διαδικασία. Το παρόν κείμενο όχι μόνο αναπτύσσει τα αντίστοιχα μέρη των ΕΕΠ 2003, αλλά ενσωματώνει και τις εξελίξεις στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS) 2005 και 2007 κάνοντας αναφορές σε αυτά, όπου είναι απαραίτητο.

1.7. Τα ΕΕΠ 2009 εξετάζουν θέματα εκτίμησης σε ένα ευρωπαϊκό πλαίσιο και πιο συγκεκριμένα αντιμετωπίζουν τις απαιτήσεις εκτίμησης και τους ορισμούς που δίνονται στη νομοθεσία της ΕΕ και του ΕΟΧ. Θεσπίζουν πέντε βασικά πρότυπα:

- Το ΕΕΠ1 καλύπτει την αγοραία αξία
- Το ΕΕΠ2 καλύπτει άλλες βάσεις αξίας
- Το ΕΕΠ3 ασχολείται με τον καταρτισμένο εκτιμητή
- Το ΕΕΠ4 περιγράφει τη διαδικασία εκτίμησης, και
- Το ΕΕΠ5 αφορά τη σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων.

Τα ΕΕΠ1 και ΕΕΠ2 ασχολούνται με τις βασικές έννοιες, το ΕΕΠ3 με θέματα ηθικής και δεοντολογίας και τα ΕΕΠ4 και ΕΕΠ5 με πιο τεχνικά θέματα. Στη συνέχεια αυτά αναπτύσσονται σε πέντε Ευρωπαϊκές Εκτιμητικές Εφαρμογές (ΕΕΕ 1 ως 5), που εξετάζουν την εφαρμογή αυτών των προτύπων σε διαφορες περιπτώσεις όπου απαιτείται η εκτίμηση ακινήτου, όπως χρηματοοικονομική πληροφόρηση και αναφορά, δανεισμός, τιτλοποίηση, ασφάλιση και επενδύσεις.

1.8. Τα ΕΕΠ 2009, μετά την περιγραφή των γενικών προτύπων και εντός ευλόγου χρονικού διαστήματος, θα συμπληρωθούν με ειδικότερες κατευθυντήριες σημειώσεις που θα αφορούν την εφαρμογή τους σε μεμονωμένους τομείς περιουσίας, καθώς και πρακτικά θέματα και άλλα ζητήματα, συμπεριλαμβανομένων των εθνικών ειδικών συνθηκών και νόμων. Όλα αυτά θα δημοσιευθούν στην ιστοσελίδα της TEGoVA στη διεύθυνση www.tegova.org.

1.9. Τα ΕΕΠ 2009 δεν επιβάλλουν συγκεκριμένες μεθοδολογίες εκτίμησης, αφού αυτές εμπíπτουν κάθε φορά στην κρίση του εκτιμητή, ανάλογα με την περίπτωση.

1.10. Ο σκοπός για τον οποίον απαιτείται η εκτίμηση είναι σημαντικός για την επιλογή της κατάλληλης βάσης εκτίμησης, η οποία πρέπει να προσδιοριστεί από τον εκτιμητή σε συνεργασία με τον πελάτη και τους άλλους συμβούλους στην αρχή του έργου, όπου συμφωνούνται οι δεσμευτικοί όροι της ανάθεσης. Πέρα από τις σημαντικές απαιτήσεις για καλή επαγγελματική πρακτική, συνοχή, συνέπεια και διαφάνεια, θα πρέπει να υιοθετούνται μόνο αναγνωρισμένες βάσεις εκτίμησης και πρακτικές κατάρτισης αναφορών που συνάδουν με την ευρωπαϊκή και την εθνική νομοθεσία. Τέτοια βάση είναι συνήθως η Αγοραία Αξία (βλ. ΕΕΠ1), αλλά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και άλλες βάσεις, ανάλογα με τις απαιτήσεις της νομοθεσίας, των συνθηκών ή των εντολών του πελάτη, όπου οι παραδοχές που υποστηρίζουν την αγοραία αξία δεν πληρούνται. Το αποτέλεσμα δεν θα είναι η αγοραία αξία, αλλά μπορεί να υιοθετηθεί μια από τις άλλες βάσεις αξίας που περιγράφονται στο ΕΕΠ2.

1.11. Οι παλαιότερες εκδόσεις των ΕΕΠ αναθεωρήθηκαν και ενημερώθηκαν ώστε να λαμβάνονται υπόψη οι αλλαγές που επήλθαν στο μεσοδιάστημα, συμπεριλαμβανομένης της διεύρυνσης του πεδίου των εκτιμήσεων πέραν από τις οικονομικές καταστάσεις για

να καλύπτονται εκτιμήσεις για μεγάλο εύρος εμπορικών σκοπών. Η έκδοση του 2009 συνεχίζει αυτή τη διαδικασία και αντικαθιστά τα ΕΕΠ 2003 από την 1^η Ιανουαρίου 2009.

ΜΕΡΟΣ 1 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 της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.»

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.

Πρέπει να υιοθετούνται μόνο αναγνωρισμένες βάσεις εκτίμησης και αναφορές που να συνάδουν με την διεθνή πρακτική, την ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία και κανονισμούς και τις ανάγκες των πελατών, με την προϋπόθεση ότι υπόκεινται στις βασικές αρχές της διαφάνειας, της συνέπειας και της συνοχής.

Αυτές οι 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 – Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής

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

Οι Εκτιμητές πρέπει πάντα να διατηρούν τα υψηλότερα επίπεδα τιμιότητας και ακεραιότητας και να εκτελούν τις δραστηριότητές τους κατά τρόπο μη επιβλαβή για τους πελάτες τους, το κοινό, το επάγγελμά τους ή τους αντίστοιχους εθνικούς επαγγελματικούς εκτιμητικούς οργανισμούς.

Όλοι οι Πιστοποιημένοι Εκτιμητές και οι επαγγελματικοί ή τεχνικοί οργανισμοί εκπροσώπησής τους πρέπει να υιοθετούν τον Επαγγελματικό Κώδικα Συμπεριφοράς (Professional Code of Conduct) της TEGoVA καθώς και τον αντίστοιχο Κώδικα Συμπεριφοράς του οργανισμού στον οποίο ανήκουν.

ΕΕΠ4 – Η Διαδικασία Εκτίμησης

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

Η εκτίμηση πρέπει να διερευνηθεί, να καταρτιστεί και να παρουσιαστεί εγγράφως 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.

**ΕΕΠΙ
ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1: Ορισμός της Αγοραίας Αξίας και του Αγοραίου Μισθώματος
4. Ορισμοί της Αγοραίας Αξίας στη νομοθεσία της ΕΕ και του ΕΟΧ
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:

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.»

1. Εισαγωγή

1.1 Η Αγοραία Αξία είναι βασική έννοια ώστε να προσδιοριστεί, με βάση τις κατάλληλες πληροφορίες, η αναμενόμενη τιμή 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 άθροισμα που μπορεί να καταβληθεί σε μια δεδομένη συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων μερών. Σε ατομικό επίπεδο, η αξία του περιουσιακού στοιχείου ενός ατόμου αντικατοπτρίζει τη χρησιμότητά αυτού όταν κρίνεται σε σχέση με τους πόρους και τις ευκαιρίες του. 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 της εκτίμησης. Αν και το συγκεκριμένο περιουσιακό 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.

1.2. Η «αγοραία αξία» ενός περιουσιακού στοιχείου θεωρείται ότι σημαίνει την «τρέχουσα αξία του στην αγορά, την εμπορική του αξία» (*ορισμός από το απο Αγγλικό Λεξικό Οξφόρδης*) ανεξαρτήτως από τα εμπλεκόμενα μέρη. Για την εκτίμηση, αυτό σημαίνει την αξία του στην ημερομηνία εκτίμησης.

1.3. Η αγοραία αξία, όπως και αν προσδιορίζεται, επαληθεύεται πλήρως αν διαπιστωθεί ότι πραγματικά οι εμπλεκόμενοι στην αγορά θα καταβάλλουν την αξία που εκτιμήθηκε, εξ ου και η σημασία της ενδελεχούς ανάλυσης των καλών και ποιοτικών συγκριτικών στοιχείων, όπου υπάρχουν. Οποιαδήποτε εκτίμηση στην οποία καταλήγουμε από ένα καθαρά θεωρητικό υπόβαθρο θα πρέπει να υπόκειται σε αυτόν τον τελικό έλεγχο. Αυτό ισχύει κυρίως για εκτιμήσεις ακινήτων, δεδομένης της συνήθους φύσης των περιουσιακών στοιχείων και των αντίστοιχων αγορών, ιδιαίτερος 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 αναφέρονται από επίσημα χρηματιστήρια και άλλες αγορές για γενικώς ομοιογενή, ανταλλάξιμα και ευρέως εμπορεύσιμα πάγια στοιχεία που συνήθως πωλούνται αμέσως σε μια αξία.

2.2. Ειδικότερα το ΕΕΠΙ αναφέρεται σε:

- *Ακίνητη περιουσία 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
- *που είναι εμπορεύσιμα*, 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 προώθησης και αγοράς και είναι πιο δύσκολο να τη συναθροίσεις ή να την διαιρέσεις. Τα χαρακτηριστικά αυτά καθιστούν την εκτίμηση ακινήτων μια τέχνη που απαιτεί προσοχή, εμπειρία στη συγκεκριμένη αγορά, έρευνα και τη 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 στην παράγραφο 3.1 βασίζεται σε μια σειρά παραδοχών που εξετάζονται στο Τμήμα 5.

3. Εγκεκριμένος από την TEGoVA ορισμός της Αγοραίας Αξίας

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

«Το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.»

3.2. Όπως στα ΕΕΠ 2003, η TEGoVA προτείνει ο δικός της ορισμός της αγοραίας αξίας, που είναι ίδιος με αυτόν που δίδεται στην *Οδηγία (Directive) 2006/48/EK*, να χρησιμοποιείται ως βασικός ορισμός και να ερμηνεύεται σύμφωνα με τα σχόλια που παρατίθενται στο ακόλουθο Τμήμα 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 της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή σύμφωνα με τους όρους του συμφωνητικού μίσθωσης σε μια συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν, το καθένα ξεχωριστά, ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς πιέσεις.»

4. Ορισμός της Αγοραίας Αξίας στη νομοθεσία της ΕΕ και του ΕΟΧ

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 των νομικών περιπτώσεων 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 και του ΕΟΧ), οι ορισμοί αυτοί θεωρούνται ότι πρακτικά είναι σύμφωνοι με τα όσα ορίζονται στο ΕΕΠ1.

4.2.1. *Ο Ορισμός στην Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (The Capital Requirements Directive Definition).* Ο ορισμός που δίνεται στο ΕΕΠ1 χρησιμοποιείται (όπως προαναφέραμε) σήμερα στη νομοθεσία της ΕΕ για την εκτίμηση της αξίας ακινήτων ως πρόσθετης εξασφάλισης ενός χρηματοδοτικού ιδρύματος, ουσιαστικά ως μέρος της εφαρμογής της Συμφωνίας της Βασιλείας II (Οδηγία - Directive 2006/48/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14^{ης} Ιουνίου 2006 σχετικά με την ανάληψη και την άσκηση δραστηριότητας πιστωτικών ιδρυμάτων (αναδιατύπωση) (κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ) στο Παράρτημα VIII (Μείωση πιστωτικού κινδύνου), Μέρος 3, παράγραφος 1.5.1(α) [Εξασφάλιση με ακίνητα], υποπαράγραφος 63.

4.2.2. Για τους σκοπούς των άρθρων 84 ως 89 της Οδηγίας (Directive), η οποία στον Τίτλο V (Αρχές και Τεχνικά Μέσα της Προληπτικής Εποπτείας και Δημοσιοποίησης), Κεφάλαιο 2 (Τεχνικά Μέσα Προληπτικής Εποπτείας), Τμήμα 3 (Ελάχιστο ύψος ιδίων κεφαλαίων) προβλέπει στο υπο-τμήμα 2, το ευρωπαϊκό νομικό πλαίσιο για τη μέθοδο των Εσωτερικών Διαβαθμίσεων (μέθοδος «IRB»). Το Άρθρο 76 προβλέπει ότι η μέθοδος αυτή μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό του ύψους «των σταθμισμένων χρηματοδοτικών ρίσκων» 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 Διαβαθμίσεων (IRB Approach) μπορεί επίσης 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.

4.2.3. Στην ίδια παράγραφο της Οδηγίας Κεφαλαιακών Απαιτήσεων (Capital Requirements Directive), ο ορισμός αυτός ακολουθείται από τον όρο ότι «Η αγοραία αξία θα πρέπει να τεκμηριώνεται γραπτώς με διαφανή και σαφή τρόπο». Αυτό μοιάζει σαν μια διαδικαστική απαίτηση για τους σκοπούς της οδηγίας και όχι ως παράγοντας που συμβάλει στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου και έτσι αντιμετωπίζεται στη συνέχεια στο ΕΕΠ5.

4.3.1. Ο ορισμός που χρησιμοποιείται στην Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις (State Aid Communication) και την 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 διευρυνθεί ως πιθανώς παράνομη κρατική ενίσχυση. Όλα αυτά ορίζονται στην *Ανακοίνωση της Επιτροπής σχετικά με στοιχεία κρατικής ενίσχυσης στις πωλήσεις γηπέδων-οικοπέδων και κτηρίων από τις δημόσιες αρχές (Commission Communication on State aid elements in sales of land and buildings by public authorities) (EE C 209, 10/07/1997, p0003-0005 – 31997Y0710(01))* και επεκτείνονται στα κράτη της ΕΖΕΣ με την *Απόφαση της Εποπτεύουσας Αρχής της ΕΖΕΣ αρ. 275/99/COL της 17^{ης} 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 για ασφαλιστικούς σκοπούς που απαιτούν την αγοραία αξία για «γήπεδα-οικόπεδα και κτήρια» όπως προβλέπεται στην *Οδηγία (Directive) 91/674/ΕΟΚ της 19^{ης} 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-οικόπεδα και τα κτήρια θα μπορούσαν να πωληθούν με ιδιωτική συμφωνία 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 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 υποκειμένου.»
Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις II.2(a) (τελευταία παράγραφος) και Οδηγία (Directive) 91/674/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 από τον ορισμό που τώρα έχει υιοθετηθεί και παρατίθεται ανωτέρω ως ορισμός της Αγοραίας Αξίας από την ΤΕGoVA.

4.3.3. Στην *Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις (State Aid Communication)*, όπου η εν λόγω αξία έχει επιτευχθεί με «Πώληση μέσω διαγωνισμού με ανοιχτή διαδικασία», πρέπει να ακολουθεί ότι:

«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 τιμή».

4.4. Ορισμός ΦΠΑ – Ένας τρίτος ορισμός για τους σκοπούς του ΦΠΑ χρησιμοποιείται επίσης. Ο ΦΠΑ εφαρμόζεται στην ακίνητη περιουσία σύμφωνα με τα Άρθρα 135 και 137 της *Οδηγίας του Συμβουλίου (Council Directive) της 28^{ης} Νοεμβρίου 2006 σχετικά με το κοινό σύστημα φόρου προστιθέμενης αξίας (2006/112/ΕΚ)* η οποία συγκεντρώνει τη νομοθεσία περί ΦΠΑ συμπεριλαμβάνοντας την Έκτη Οδηγία ΦΠΑ (77/338/ΕΟΚ) με τα Άρθρα 13Α και 13Β της. Το Άρθρο 72 της, που είναι πλέον το Κεφάλαιο Ι (Ορισμός) του

Τίτλου VII (Βάση Επιβολής του Φόρου – Taxable Amount), περιλαμβάνει έναν γενικό ορισμό της αγοραίας αξίας για το σύστημα ΦΠΑ.

«Για τους σκοπούς της παρούσας Οδηγίας, ως «αγοραία αξία – open market value» νοείται το συνολικό ποσό το οποίο, για να αποκτηθούν τα υπό συζήτηση αγαθά ή οι υπηρεσίες, ο πελάτης ευρισκόμενος στο ίδιο στάδιο εμπορίας με το στάδιο κατά το οποίο πραγματοποιείται η παράδοση των αγαθών ή η παροχή των υπηρεσιών, θα πρέπει 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 παροχή είναι φορολογητέα, υπό συνθήκες πλήρους 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 μια πραγματική περιουσία υποκείμενη στον φόρο.

4.5. Ορισμός Λογιστικών ΕΕ – Μία επιπλέον πρόνοια για τα εσωτερικά λογιστικά της ΕΕ κατά την εκτίμηση των απτών παγίων στοιχείων (ειδικότερα συμπεριλαμβανομένων των γηπέδων-οικοπέδων και κτηρίων) για τους λογαριασμούς ενός ευρωπαϊκού οργάνου. Κάθε στοιχείο που αποκτάται δωρεάν πρέπει να αποτιμηθεί στην αγοραία του αξία η οποία στο Άρθρο 19(2) του Κανονισμού (ΕΚ) αρ. 2909/2000 της Επιτροπής της 29^{ης} Δεκεμβρίου 2000 για τη λογιστική διαχείριση των μη χρηματοπιστωτικών ακινητοποιήσεων των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων ορίζεται ως εξής:

«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.»

5. Σχόλια

5.1. Το πλεονέκτημα του ορισμού που χρησιμοποιείται στο ΕΕΠΙ 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 προώθηση
- 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 2003 όσο και στην Οδηγία (Directive) 2006/48/ΕΚ.
- Είναι σχεδόν ίδιος με αυτόν που χρησιμοποιείται στα ΔΕΠ 2007 με τη διαφορά ότι τα ΔΕΠ αναφέρονται στην αξία «ενός» περιουσιακού στοιχείου ενώ το ΕΕΠ1 αναφέρεται στην αξία «του» περιουσιακού στοιχείου, αλλά δεν υπάρχει καμία ουσιαστική διαφορά,
- Είναι σύμφωνος με τους περισσότερους ορισμούς της αγοραίας αξίας στις διάφορες ευρωπαϊκές χώρες, και
- Μπορεί να θεωρηθεί ότι θεσπίζει τον βασικό ορισμό της Αγοραίας Αξίας που εφαρμόζεται γενικότερα.

Τα ίδια ισχύουν και για τον εγκεκριμένο από την ΤΕGoVA ορισμό του «Αγοραίου Μισθώματος» που δίνεται στο σημείο 3.3 παραπάνω. Αναπτύχθηκε με βάση τον ορισμό του ΕΕΠ1 και εμφανίζει μικρές εκφραστικές διαφορές σε σχέση με αυτόν που χρησιμοποιήθηκε στα ΔΕΠ 2007, αλλά και πάλι δεν υπάρχει ουσιαστική διαφορά.

5.3. Το αποτέλεσμα

5.3.1. «*Το αποτιμηθέν ποσό...*» - αναφέρεται σε μία τιμή εκφρασμένη σε τρέχουσες αξίες (συνήθως στο τοπικό νόμισμα) η οποία πρέπει να καταβληθεί έναντι του ακινήτου σε μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς. 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 το καλύτερο τίμημα που μπορεί λογικά να λάβει ο πωλητής και η πιο συμφέρουσα τιμή που λογικά μπορεί να πετύχει ο αγοραστής.

5.3.2. Η εκτίμηση αυτή αποκλείει συγκεκριμένα κάθε εκτιμώμενη τιμή προσαυξημένη ή απομειωμένη για κάποιους ειδικούς λόγους ή συνθήκες, όπως μια ασυνήθιστη χρηματοδότηση, συμφωνητικά πώλησης και εκμίσθωσης, 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 αφορούν την ειδική αξία, είτε είναι ειδική πρόσθετη αξία λόγω ή άλλη.

5.4. Το εκτιμώμενο ακίνητο

5.4.1. «...το πάγιο στοιχείο...» - 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, στο σημείο 3.3 παραπάνω, ώστε να εξετάζονται οι όροι τυχόν συμφωνητικού μίσθωσης.

5.4.2. Επομένως, κατ' αρχάς, βασίζεται στη βέλτιστη χρήση του παγίου στοιχείου.

5.4.3. Η «βέλτιστη χρήση» έχει οριστεί από τη Διεθνή Επιτροπή Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC) με έναν κοινώς χρησιμοποιούμενο ορισμό ο οποίος είναι ευρέως κατανοητός στη Βόρειο Αμερική και ο οποίος ορίζεται ειδικότερα από τη νομοθεσία ορισμένων ευρωπαϊκών χωρών ως «η πιθανότερη χρήση ενός παγίου στοιχείου η οποία είναι φυσικά εφικτή, καταλλήλως δικαιολογημένη, νομικώς επιτρεπτή, οικονομικώς εφικτή και η οποία συνεπάγεται την υψηλότερη αξία του παγίου στοιχείου που αποτιμάται.» (Διεθνή Επιτροπή Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC), Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, Όγδοη έκδοση 2007, σελ. 28 και 368).

5.4.4. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο ορισμός των ΔΕΠ που χρησιμοποιείται εδώ αναφέρεται στην «πιθανότερη χρήση» του παγίου στοιχείου. Αυτό φαίνεται να περιλαμβάνει την έννοια ότι η χρήση θα είναι εύλογη και κατάλληλη (βλ. και ΔΕΠ 2007 σελ. 173-4). Ουσιαστικά, πρέπει να είναι μια χρήση για την οποία η υποθετική συναλλαγή θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί σε αξία που μπορεί να τεκμηριωθεί.

5.4.5. Οι εκτιμητές πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τους αν η τιμή αγοράς οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου περιλαμβάνει πρόσθετα στοιχεία του ίδιου του ακινήτου. Για παράδειγμα, για μια κατοικία μπορεί να περιλαμβάνει τον οικιακό εξοπλισμό, τα χαλιά και τις κουρτίνες.

5.4.6. Αν επιβάλλονται ειδικοί όροι στην πώληση, οι κανόνες Κρατικών Ενισχύσεων θα θεωρούν την προσφορά «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.

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

«... όταν οποιοσδήποτε αγοραστής, ανεξάρτητα από το αν ή όχι ασκεί 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 του γηπέδου που επιβάλλονται στον ιδιοκτήτη του ακινήτου σύμφωνα με την τοπική νομοθεσία δεν θεωρείται ότι αποτελούν όρο του διαγωνισμού.»

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

5.5. Η συναλλαγή

5.5.1. «...πρέπει να ανταλλάσσεται...» - Πρόκειται μάλλον για εκτιμώμενο ποσό παρά για προκαθορισμένη ή πραγματική τιμή πώλησης. Είναι για την αξία στην οποία η αγορά προβλέπει ότι θα ολοκληρωθεί μια συναλλαγή την ημερομηνία της εκτίμησης, η οποία πληροί όλες τις προϋποθέσεις του προσδιορισμού 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 αναμένει 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 αξία 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 της εκτίμησης...» - Αυτό προϋποθέτει ότι η εκτιμημένη 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 που ουσιαστικά καταρτίζεται η εκτίμηση. Καθώς οι αγορές και οι συνθήκες αγοράς αλλάζουν, η εκτιμώμενη αξία μπορεί να 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 μπορεί σε άλλη περίπτωση 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 την ώρα της υποθετικής συναλλαγής.

5.6.3. Στα ΕΕΠ 2009, η φράση «ημερομηνία εκτίμησης» χρησιμοποιείται για να παραπέμψει στην ημερομηνία κατά την οποία γίνεται ή προσδιορίζεται η εκτίμηση (και για την οποία υπάρχουν συναφή αποδεικτικά στοιχεία) και όχι την 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 ωριότερα από την ημερομηνία εκτίμησης, αφού στην περίπτωση αυτή θα εξέταζε συνθήκες και περιστάσεις που δεν έχουν συμβεί ή μπορεί να μην συμβούν και για τις οποίες, ωστόσο, ίσως υπάρχουν 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 στην ημερομηνία της εκτίμησης, διασφαλίζεται ότι η εκτίμηση έχει λάβει υπόψη τους παράγοντες που θα μπορούσαν να επηρεάζουν τις προσδοκίες των συμβαλλομένων μερών αναφορικά με την αξία τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

5.7. Τα συμβαλλόμενα μέρη – Υποθετικά, Πρόθυμα και Ανταγωνιστικά

5.7.1. «...μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή...» - 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 με 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 καταβάλλει υψηλότερο τίμημα από αυτό που η αγορά απαιτεί από αυτόν να πληρώσει. Ο τρέχων ιδιοκτήτης του ακινήτου 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...» - Και πάλι πρόκειται για υποθετικό πωλητή και όχι για τον πραγματικό ιδιοκτήτη, 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 στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Ο πρόθυμος πωλητής ενδιαφέρεται να πουλήσει το ακίνητο με όρους της αγοράς έναντι της καλύτερης τιμής που μπορεί να πετύχει στην ελεύθερη αγορά μετά την κατάλληλη προώθηση, ανεξαρτήτως του ποια θα είναι αυτή η τιμή. Οι πραγματικές συνθήκες για τον σημερινό ιδιοκτήτη δεν εντάσσονται σε αυτόν τον προβληματισμό, αφού ο «πρόθυμος πωλητής» είναι υποθετικός ιδιοκτήτης.

5.7.6. Κατά συνέπεια, αν και το ακίνητο 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. Η προϋπόθεση ότι και οι δύο πρέπει να είναι πρόθυμοι να προβούν στη συναλλαγή δημιουργεί την πίεση μεταξύ τους, ώστε 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 μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση ...» - Συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς 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 προσανξήσει 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 προώθηση

5.8.1. «...μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας...» - Το ακίνητο 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 μπορεί να διαφέρει ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, αλλά πρέπει να είναι επαρκές ώστε να μπορέσει το περιουσιακό 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 εύλογα 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 ενδιαφερόμενοι».

Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις II.1(a), 1^η παράγραφος

Επειδή οι κανόνες της ΕΕ και του ΕΟΧ έχουν στόχο να διασφαλίσουν ότι οι συναλλαγές γίνονται στην αγοραία αξία, σε περίπτωση που η πώληση προσελκύσει το ενδιαφέρον διεθνών διαγωνιζομένων πρέπει να διασφαλίσουν επίσης ότι γίνεται και η ανάλογη προώθηση και ότι

«τέτοιες προσφορές θα πρέπει επίσης να γνωστοποιούνται μέσω μεσιτικών γραφείων με διεθνή ή ευρωπαϊκή πελατεία.»

Ανακοίνωση για τις Κρατικές Ενισχύσεις II.1(a), 2^η 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 τον σωστό έλεγχο της αγοράς ή να αναγκάσει τον ιδιοκτήτη να πουλήσει εσπευσμένως. Οι κανόνες αναφέρονται στον «διαθέσιμο χρόνο» για την διαπραγμάτευση της πώλησης ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη «σημασία του προς πώληση αγαθού».

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 ...» – 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 πιθανή του χρήση 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 εκτίμηση από ορισμένους ή όλους τους πραγματικούς ενδιαφερομένους. Αυτό δεν απαιτεί απλώς γνώσεις για το πάγιο στοιχείο αλλά και για την αγορά και συνεπώς για τα συγκριτικά στοιχεία (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών που μπορεί να διατίθενται) με βάση τα οποία θα κριθεί η αξία του.

5.9.3. «... σύνεση...» - Κάθε συμβαλλόμενο μέρος θεωρείται ότι ενεργεί για το δικό του ατομικό συμφέρον με επίγνωση και σύνεση για να αναζητήσει την καλύτερη τιμή ανάλογα με την ιδιότητά του στην εν λόγω συναλλαγή. Η σύνεση αξιολογείται αναφορικά με την κατάσταση της αγοράς την ημέρα της εκτίμησης και χωρίς το όφελος της ύστερης γνώσης σε μεταγενέστερη ημερομηνία. Δεν θα θεωρηθεί απαραίτητος 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 για άλλες περιπτώσεις αγοράς και πώλησης σε αγορές με μεταβαλλόμενες τιμές, ο σώφρων αγοραστής ή πωλητής θα ενεργήσει σύμφωνα με τις καλύτερες πληροφορίες για την αγορά που είναι διαθέσιμες εκείνη τη στιγμή.

5.9.4. «... και χωρίς πίεση...» - Αυτό θεσπίζει ότι κάθε συμβαλλόμενο μέρος έχει ενδιαφέρον να προβεί στη συναλλαγή, αλλά δεν πιέζεται ούτε αδικαιολογητως εξαναγκάζεται να την ολοκληρώσει.

5.10. Άλλα θέματα

5.10.1. Τεκμηρίωση – Αν και η Αγοραία Αξία υπάρχει ανεξαρτήτως τεκμηρίωσης, η επαγγελματική εκτίμηση που γίνεται σύμφωνα με το πρότυπο αυτό πρέπει 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 αποτιμήσει.

5.10.2. Ο ορισμός της Αγοραίας Αξίας πρέπει να αναγράφεται τόσο στους όρους της ανάθεσης όσο και στην Έκθεση Εκτίμησης.

5.10.3. Κόστος και φόροι συναλλαγής – Η Αγοραία Αξία είναι η εκτιμώμενη αξία ενός ακινήτου 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.

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

5.10.5. 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 19^{ης} Δεκεμβρίου 1991 για τους ετήσιους και ενοποιημένους λογαριασμούς των ασφαλιστικών επιχειρήσεων αναφέρει ότι:

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

5.10.6. Στις περιπτώσεις αυτές, ο εκτιμητής ίσως επιλέξει να αναφέρει την Αγοραία Αξία τόσο πριν όσο και μετά την προσθήκη αυτού του κόστους πώλησης. Σε κάθε περίπτωση, πρέπει να διευκρινίσει αν αυτό το κόστος έχει αφαιρεθεί και αν ναι, να αναφέρει τι ποσό έχει αφαιρεθεί για κάθε τέτοιο κόστος που προσδιορίστηκε.

ΕΕΠ2
ΒΑΣΕΙΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΛΛΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑΙΑ ΑΞΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Βάση αξίας
4. Εύλογη αξία
 - 4.3. Ειδική Αξία
 - 4.3.5. Πρόσθετη αξία
5. Επενδυτική Τιμή ή Αξία
6. Αξία ενυπόθηκου δανεισμού
7. Ασφαλιστέα αξία
8. Αξία εναλλακτικής χρήσης
9. Αξία αναγκαστικής πώλησης
10. Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 2

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

Πρέπει να υιοθετούνται μόνο αναγνωρισμένες βάσεις εκτίμησης και πρακτικές κατάρτισης αναφορών που συνάδουν με την διεθνή πρακτική, την ευρωπαϊκή και εθνική νομοθεσία, τους κανονισμούς και τις ανάγκες των πελατών, με την προϋπόθεση ότι υπόκεινται στις βασικές αρχές της διαφάνειας, της συνέπειας και της συνοχής.

Αυτές οι άλλες βάσεις αξίας πρέπει να χρησιμοποιούνται σύμφωνα με τις επιταγές του νόμου, των περιστάσεων ή 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 απαιτούνται εναλλακτικές βάσεις ή είναι καταλληλότερες. Τόσο ο εκτιμητής όσο και οι χρήστες των εκτιμήσεων πρέπει να κατανοήσουν απολύτως τη διαφορά μεταξύ 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 ΕΕΠ2 προσδιορίζει, εξηγεί και διακρίνει βάσεις αξίας διαφορετικές από την Αγοραία Αξία.

3. Βάση αξίας

3.1. Ορισμός – «Αναφορά των βασικών αρχών μέτρησης μιας εκτίμησης σε συγκεκριμένη ημερομηνία» (IVSC), 2007, σελ.. 84 και 337).

3.2. Σχόλια

3.2.1. Η βάση αξίας, ως αναφορά, πρέπει να διακρίνεται 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 2009 δεν είναι κατάλληλη για την ολοκλήρωση μιας εκτίμησης, η χρησιμοποιούμενη βάση πρέπει να αναφέρεται ρητώς και να δίνεται ο σαφής και διαφανής ορισμός της, ενώ ο εκτιμητής πρέπει να εξηγήσει τους λόγους για τους οποίους αποκλίνει από την αναγνωρισμένη βάση. Αν η προκύπτουσα εκτίμηση δεν αντιστοιχεί σε ποσό που θα ισοδυναμεί με αυτό που προκύπτει από εκτίμηση με βάση την Αγοραία Αξία, τότε το ζήτημα αυτό θα πρέπει να αναφέρεται στην έκθεση εκτίμησης, όπως άλλωστε και κάθε παραδοχή ή ειδική παραδοχή που χρησιμοποιείται.

3.2.3. Αντιθέτως, η βάση εκτίμησης (ή μέθοδος εκτίμησης) είναι μια μεθοδολογία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να προσδιορίσει μια εκτίμηση με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία. Οι μέθοδοι του εισοδήματος, του κόστους και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης αποτελούν, συνεπώς, βάσεις εκτίμησης.

4. Εύλογη αξία

4.1. Ορισμός – «Η Εύλογη Αξία είναι το αποτιμηθέν ποσόν στο οποίο μπορεί να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο ή να εξοφληθεί μία υποχρέωση μεταξύ καλά ενημερωμένων, πρόθυμων μερών σε μια συναλλαγή στο πλαίσιο της αγοράς» (Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (IAS) 16, παρ. 6)

4.2. Σχόλια

4.2.1. 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 στοιχεία που αναφέρονται συνήθως αντιστοιχούν με την Αγοραία Αξία.

4.2.2. Συνήθως συναντάται ως βάση για χρηματοοικονομική πληροφόρηση και αναφορά (βλ. ΕΕΠ1) όπου συχνά συγγέεται με την Αγοραία Αξία. Όπως αναφέρθηκε στο ΕΕΠ1, οι διεθνείς συζητήσεις συνεχίζονται σχετικά με την πιθανή αναθεώρηση αυτού του ορισμού ώστε να αφορά την «τιμή που λαμβάνεται από την πώληση ενός παγίου ή που καταβάλλεται για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία μέτρησης». Οι συζητήσεις αυτές δεν έχουν ακόμα καταλήξει σε συμπεράσματα και εντωμεταξύ η TEGoVA χρησιμοποιεί τον ορισμό που δίνεται στην παραπάνω παράγραφο 4.1.

4.2.3. «Αν και σε πολλές περιπτώσεις η τιμή που θεωρείται εύλογη μεταξύ των μερών ισοδυναμεί με αυτή που μπορεί να επιτευχθεί στην ευρεία αγορά, υπάρχουν περιπτώσεις όπου η αποτίμηση της *Εύλογης Αξίας* λαμβάνει υπόψη της θέματα που πρέπει να μην λαμβάνονται υπόψη κατά την εκτίμηση της *Αγοραίας Αξίας*.» (IVSC, 2007, σελ. 90-91)

4.2.4. Ως βάση αξίας είναι λιγότερο συγκεκριμένη και ακριβής στις παραδοχές της σε σχέση με την Αγοραία Αξία. Αν και η χρήση της συνήθως οφείλεται σε λογιστικές απαιτήσεις, συχνά μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να αποτιμηθεί η αξία ενός περιουσιακού στοιχείου σε μια συγκεκριμένη πραγματική ή μελλοντική συναλλαγή. Αν και αυτό φαίνεται ενδεχομένως υποκειμενικό, το Αμερικανικό Συμβούλιο Προτύπων Χρηματοοικονομικής Λογιστικής (FASB) στο *Statement of Financial Accounting Standards No 157, Fair Value Measurement* (Σεπτέμβριος 2006) «υπογραμμίζει ότι η εύλογη αξία είναι μια μέτρηση που βασίζεται στην αγορά και όχι μια μέτρηση που αφορά τη συγκεκριμένη οντότητα. Κατά συνέπεια, η μέτρηση της εύλογης αξίας πρέπει να γίνεται με βάση παραδοχές που οι συμμετέχοντες στην αγορά χρησιμοποιούν για το καθορισμό της τιμής του παγίου ή της υποχρέωσης».

4.2.5. Η Εύλογη Αξία αντιστοιχεί σε τιμή που τα αντίστοιχα συμβαλλόμενα μέρη θεωρούν εύλογη, αλλά δεν τεκμαίρεται ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει προβληθεί καταλλήλως στην αγορά.

4.3. Ειδική Αξία – Μία σημαντική συνέπεια των λιγότερο συγκεκριμένων παραδοχών της Εύλογης Αξίας είναι ότι επιτρέπει τον προσδιορισμό της ατομικής αξίας που ένα πάγιο στοιχείο μπορεί να έχει για κάποιον ενδιαφερόμενο.

4.3.1. Ορισμοί – Η **Ειδική Αξία** ορίζεται ως εξής: «Ένα ποσό επιπλέον της Αγοραίας Αξίας που αντικατοπτρίζει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός παγίου που έχει αξία μόνο για έναν Ειδικό Αγοραστή» (IVSC, 2007, σελ. 88) – Σημείωση: στο γλωσσάριο στη σελίδα 411, η IVS δεν χρησιμοποιεί το οριστικό άρθρο.

4.3.2. Ο Ειδικός Αγοραστής είναι «ένας αγοραστής για τον οποίο ένα συγκεκριμένο πάγιο έχει Ειδική Αξία λόγω των πλεονεκτημάτων που προκύπτουν από την κατοχή του, τα οποία δεν είναι γενικότερα διαθέσιμα σε αγοραστές από την ευρεία αγορά» (IVSC, 2007, σελ. 409).

4.3.3. Σχόλια – Όταν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ή οι ιδιότητες ενός παγίου στοιχείου εκτιμώνται από ένα αποκτόν 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 άποψη του αγοραστή για την αξία θα θεωρείται Ειδική Αξία.

4.3.4. 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.

4.3.5. Πρόσθετη Αξία – Πρόκειται για μια ειδική κατηγορία Ειδικής Αξίας που οι εκτιμητές συναντούν συχνά και συνήθως αναφέρεται ως Marriage Value

4.3.6. Ορισμός – Ορίζεται ως «ένα πρόσθετο στοιχείο αξίας που δημιουργείται από τον συνδυασμό δύο ή περισσότερων ενδιαφερόντων, όπου η αξία του συνδυασμένου ενδιαφέροντος είναι μεγαλύτερη από το άθροισμα των αρχικών ενδιαφερόντων» (IVSC, 2007, σελ. 88 και 414).

4.3.7. 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 Πρόσθετη Αξία (λόγω συνένωσης). Οι όροι ανάθεσης 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.

4.3.8. Αυτό κατά κανόνα συμβαίνει όταν η απόκτηση ενός ακινήτου, συνήθως γειτονικού, συνεπάγεται πρόσθετη αξία για τον αγοραστή. Μπορεί να ισχύει για συναλλαγές μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή. Ωστόσο, όταν το ακίνητο προσφέρει ευκαιρίες πρόσθετης αξίας λόγω συνένωσης σε διάφορους πιθανούς ενδιαφερομένους (όπως προσφέροντας σε κάποιον από αυτούς μεγαλύτερο εύρος λειτουργίας) τότε πρόκειται συνήθως για παράμετρο της Αγοραίας Αξίας.

5. Επενδυτική Αξία ή Αξία Επένδυσης

5.1. Ορισμός – «Η αξία ενός παγίου στοιχείου για έναν συγκεκριμένο επενδυτή ή για μια κατηγορία επενδυτών, για συγκεκριμένη επένδυση ή σκοπούς λειτουργίας. Αυτή η υποκειμενική έννοια συνδέει ένα συγκεκριμένο ακίνητο με έναν συγκεκριμένο επενδυτή ή ομάδα επενδυτών ή οντότητα με προσδιορισμένους επενδυτικούς στόχους και/ή κριτήρια.» (IVSC, 2007, σελ. 88 και 377).

5.2. Σχόλια

5.2.1. 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 περιουσιακό 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 έναν συγκεκριμένο μεμονωμένο επενδυτή με δικά του πραγματικά ενδιαφέροντα και όχι για ένα υποθετικό συμβαλλόμενο μέρος,
- δεν υποθέτουν ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων μεταξύ των μερών.

5.2.2. Η εφαρμογή αυτού του ορισμού εξετάζεται στην ΕΕΕ5.

6. Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού

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

6.2. Σχόλια

6.2.1. Ο παραπάνω ορισμός δίνεται και στην *Οδηγία (Directive) 2006/48/EK (Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων – The Capital Requirements Directive)* στο Παράρτημα VIII, παράγραφος 64 στο πλαίσιο των εξασφαλίσεων με ακίνητα για τις κεφαλαιακές απαιτήσεις και τη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου των πιστωτικών ιδρυμάτων.

6.2.2. Η *Οδηγία (Directive) 2006/48/EK* που μεταφέρει τη Συμφωνία της Βασιλείας II στην ευρωπαϊκή νομοθεσία, αναγνωρίζει την ακίνητη περιουσία ως εμπράγματη ασφάλεια ή ως εξασφάλιση για μείωση του κινδύνου που περιλαμβάνει ένα μικρότερο συντελεστή στάθμισης κινδύνου, δηλαδή μικρότερες κεφαλαιακές απαιτήσεις που χορηγούνται από πιστωτικά ιδρύματα. Η Οδηγία ορίζει ότι

«το ακίνητο 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 ακινήτου, το ακίνητο μπορεί να αποτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή σε αξία ίση ή μικρότερη από την αξία του ενυπόθηκου ακινήτου.» (Παράρτημα VIII, Μέρος 3, παράγραφος 62).

6.2.3. Ο ορισμός του 2006 είναι, για πρακτικούς λόγους, ίδιος με τον ορισμό που δίνεται στο Άρθρο 62 της τροποποιηθείσας Οδηγίας 2000/12/EK για τον Συντελεστή Φερεγγυότητας (Solvency Ratio Directive), εκτός του ότι η Οδηγία του 2006 ρητώς απαιτεί να γίνει ο προσδιορισμός από εκτιμητή.

6.2.4. Η έννοια της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού έχει ιδιαίτερη αξία σε ορισμένες ευρωπαϊκές χώρες στο πλαίσιο μακροπρόθεσμων δανειστικών προγραμμάτων. Πρόκειται για προσέγγιση δυναμικής ζημίας (VaR) για τη διαχείριση του κινδύνου έκθεσης των πιστωτικών ιδρυμάτων, λαμβάνοντας υπόψη τις ειδικές απαιτήσεις ασφαλείας. Χρησιμοποιείται από τους επόπτες τραπεζών ως εργαλείο διαχείρισης κινδύνου. Αντιθέτως, η έννοια της Αγοραίας Αξίας θεωρείται ευρέως ότι αντιστοιχεί σε εκτίμηση

της αξίας σε μια τρέχουσα αγορά και σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή (βλ. ΕΕΠ1 και ΕΕΕ2).

7. Ασφαλιστέα Αξία

7.1. Ορισμός – 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 ζημιές και οικονομικές απώλειες λόγω επέλευσης κινδύνου που ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο του εν λόγω ακινήτου.

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

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

8. Αξία Εναλλακτικής Χρήσης

8.1. Ορισμός - Νοείται η αγοραία αξία του ακινήτου χωρίς να θεωρείται δεδομένη η συνέχιση της τρέχουσας χρήσης του.

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

8.3. Η βάση αυτή χρησιμοποιείται για την εκτίμηση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.

9. Αξία Αναγκαστικής Πώλησης

9.1. Ορισμός – Ποσό που θα μπορούσε να εισπραχθεί από ένα ακίνητο όταν ο πωλητής είναι αναγκασμένος, για οποιονδήποτε λόγο, να διαθέσει το ακίνητο προς πώληση.

9.2. Σχόλια – 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 ακίνητο είναι πολύ μικρό και δεν επιτρέπει την κατάλληλη προώθηση και προβολή 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 μετριάσουν τις προσφορές τους σε σχέση με αυτές 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.

9.3. Η Αξία Αναγκαστικής Πώλησης μπορεί να αποτελέσει βάση αξίας μόνο όταν εντοπιστούν οι σχετικοί περιορισμοί που περιγράφουν τις συνθήκες όπου πραγματοποιείται η υποθετική μεταβίβαση. Επίσης, μπορεί να θεωρηθεί και ως αποτίμηση της αγοραίας αξίας με βάση ειδικές παραδοχές.

9.4. Ο εκτιμητής πρέπει να γνωρίζει και να αναφέρει το χρονικό περιθώριο και τους σχετικούς περιορισμούς του πωλητή. Η αξία πρέπει να αντικατοπτρίζει αυτές τις πολύ ιδιαίτερες συνθήκες. Δεν θα είναι η Αγοραία Αξία, αφού δεν υπάρχει υποθετικός πρόθυμος πωλητής, αλλά πραγματικός υπό συγκεκριμένους περιορισμούς.

10. Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης

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

10.2. Ορισμός – Ορίζεται ως «το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός παγίου στοιχείου με το σύγχρονο αντίστοιχό του, αφαιρώντας τις μειώσεις λόγω φυσικής φθοράς και όλες τις σχετικές μορφές απαξίωσης και βελτιστοποίησης» (IVSC, 2007, σελ. 108, 146, 257 και 351)

10.3. Σχόλια

10.3.1. Το Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης, γνωστό και ως Μέθοδος του Εργολάβου, χρησιμοποιείται για να αποδοθεί μια αξία σε ακίνητα για τα οποία δεν υπάρχουν σχετικά συγκριτικά στοιχεία άμεσης αγοράς, παραπέμποντας σε ένα ευρύ 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.

10.3.2. Σε ορισμένες χώρες αναγνωρίζεται ως βάση αξίας. Ωστόσο, γενικώς θεωρείται ως προσέγγιση εκτίμησης που οδηγεί στην Αγοραία Αξία. Το θεωρητικό υπόβαθρο, 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 πραγματοποιηθεί με σωφροσύνη ή επιτυχία. Επομένως, η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται μόνο όταν δεν υπάρχει ζήτηση ή όταν τα συγκριτικά στοιχεία εμποδίζουν τη χρήση μιας εναλλακτικής μεθόδου ή ακόμα για εκτιμήσεις που απαιτούνται από τις εθνικές φορολογικές διατάξεις.

10.3.3. Ο εκτιμητής πρέπει να εκφράσει μια προσεκτική γνώμη σχετικά με την Αγοραία Αξία του οικοπέδου-γηπέδου και των κτηρίων κατά την τρέχουσα χρήση τους στην οποία προστίθεται το υποθετικό κόστος για την παροχή παρόμοιου ακινήτου και σχετικών εργασιών. Από αυτό το μικτό ποσό αφαιρούνται ποσά που αντιστοιχούν σε θέματα που θα επηρεάσουν την αξία κάθε υπάρχοντος περιουσιακού στοιχείου, σε σύγκριση με οποιοδήποτε περιουσιακό στοιχείο αντικατάστασης. Έκπτωση γίνεται για παράγοντες όπως η υποτίμηση, η ηλικία, η κατάσταση και η οικονομική και λειτουργική απαξίωση.

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

10.3.5. Η επιλογή του ποσοστού απόσβεσης είναι απόφαση του εκτιμητή.

10.3.6. 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
Ο ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΗΣ**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Πεδίο εφαρμογής**
- 3. Γενικά**
- 4. Ο Καταρτισμένος Εκτιμητής**
- 5. Σχόλια**

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 3

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

Οι Εκτιμητές πρέπει πάντα να διατηρούν τα υψηλότερα επίπεδα τιμιότητας και ακεραιότητας και να εκτελούν τις δραστηριότητές τους κατά τρόπο μη επιβλαβή για τους πελάτες τους, το κοινό, το επάγγελμά τους ή τις αντίστοιχες εθνικές επαγγελματικές εκτιμητικές ενώσεις.

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

1. Εισαγωγή

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

2. Πεδίο εφαρμογής

Το Πρότυπο αυτό εξετάζει ποιος πρέπει να αναλαμβάνει την ευθύνη μιας εκτίμησης και ότι η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να εγκρίνεται από Πιστοποιημένο Εκτιμητή. 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 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 προς το είδος και την κλίμακα της εκτίμησης και θα πρέπει να παρουσιάσει όλους τους παράγοντες που μπορεί να θέσουν σε κίνδυνο μια αντικειμενική αποτίμηση.

3.3. Οι όροι και οι συνθήκες 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. Οι 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 οι εκτιμητές είναι υπεύθυνοι να διασφαλίσουν ότι έχουν ενημερωθεί για τυχόν συγκρούσεις συμφερόντων.

4. Ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής

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

- (i)
- 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 περιουσιακών στοιχείων και έχει διατηρήσει και βελτιώσει τις επαγγελματικές του γνώσεις μέσω ενός σχετικού προγράμματος συνεχούς κατάρτισης,
- ή
- διαθέτει μακροχρόνια σχετική εμπειρία, ή
 - έχει αναλάβει τουλάχιστον είκοσι έγγραφες εκτιμήσεις ακίνητης περιουσίας τα τελευταία δύο χρόνια ή σε διαφορετική περίπτωση πληροί τις απαιτήσεις του Προγράμματος Πιστοποιημένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή 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 περιουσιακού στοιχείου

- ή έχει δηλώσει την ανεπάρκειά του στον πελάτη του πριν δεχθεί την ανάθεση της εκτίμησης, έχοντας αποδεχθεί τη συνδρομή ικανών και πεπειραμένων ατόμων,
- (iii) Όταν απαιτείται από την εθνική νομοθεσία ή τους κανονισμούς, διαθέτει τυχόν απαιτούμενη άδεια εξασκήσεως επαγγέλματος εκτιμητή ή την ιδιότητα μέλους μιας επαγγελματικής ένωσης,
 - (iv) Συμφωνεί με όλες τις νομικές, κανονιστικές, δεοντολογικές και συμβατικές απαιτήσεις που αφορούν την εκτίμηση,
 - (v) Συμφωνεί με τους κανονισμούς και τον κώδικα επαγγελματικής συμπεριφοράς της ένωσης μέλους της TEGoVA, στην οποία ανήκει ο εκτιμητής και οι οποίοι πρέπει να πληρούν τα ελάχιστα επίπεδα που απαιτεί ο κώδικας δεοντολογίας της TEGoVA (βλ. ιστότοπο TEGoVA), εκτός από τις περιπτώσεις που αυτό αντιβαίνει στην εθνική ή ευρωπαϊκή νομοθεσία, και
 - (vi) Διαθέτει την κατάλληλη επαγγελματική ασφαλιστική κάλυψη για το εκτιμητικό έργο που έχει αναλάβει, όπου αυτή η κάλυψη είναι διαθέσιμη στην αγορά και απαιτείται από την επαγγελματική Ένωση μέλος της TEGoVA.

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

4.2.1. Οι κανόνες της 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-οικοπέδων και κτιρίων από τις δημόσιες αρχές (EE C 209, 10/07/1997, σελ. 0003-0005 – 31997Y0710 και επέκταση στις χώρες της ΕΖΕΣ δυνάμει της Απόφαση 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 είναι ένα:

«ευπόληπτο 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 στην περιοχή και την κατηγορία του συγκεκριμένου ακινήτου

Εάν σε κάποιο κράτος μέλος δεν προβλέπονται επισήμως οι σχετικοί ακαδημαϊκοί τίτλοι, ο εκτιμητής θα πρέπει: να είναι μέλος αναγνωρισμένου επαγγελματικού συλλόγου που ασχολείται με την αποτίμηση ακινήτων, 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 κτιρίων 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(α)

4.3. Εθνική νομοθεσία – Ορισμένα ευρωπαϊκά κράτη έχουν συγκεκριμένα συστήματα πιστοποίησης για την έγκριση των εκτιμητών σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία ή κανονισμούς. 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 εκπαίδευση, τήρηση του κώδικα δεοντολογίας, παρακολούθηση της συμμόρφωσης με τα πρότυπα και περιοδική ανανέωση των πιστοποιητικών. Το 2006, το πρότυπο EN45013 απέκτησε παγκόσμια εμβέλεια και εφαρμογή ως ISO/IEC 17024.

4.4. Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής (ΠΕΕ) – Η TEGoVA έχει αναπτύξει το πρόγραμμα *Πιστοποιημένος Ευρωπαίος Εκτιμητής* (ΠΕΕ) 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. Οι απαιτήσεις για να γίνει κανείς ΠΕΕ αναλύονται στον ιστότοπο της TEGoVA.

4.5. Ελάχιστες Εκπαιδευτικές Απαιτήσεις 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 1^η Ιανουαρίου 2003. Οι απαιτήσεις της TEGoVA αναφέρονται λεπτομερώς στον ιστότοπό της. Πολλές ενώσεις μέλη απαιτούν αυστηροποίηση των προσόντων.

4.6. Συνεχιζόμενη Επαγγελματική Κατάρτιση – 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 τον σκοπό της εκτίμησης. Επίσης, ο εκτιμητής

πρέπει να μπορεί να ανταποκριθεί τόσο στις απαιτήσεις του πελάτη όσο και σε αυτές που θέτουν οι κανονισμοί, 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 οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί 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 εταίρων του εκτιμητή, τους στενούς συγγενείς ή συνεργάτες τους.

5.2.2. Αν υπάρχει τέτοια σύγκρουση συμφερόντων, πρέπει να δηλωθεί εγγράφως στον πελάτη ο οποίος θα αποφασίσει αν θα αναλάβει την 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 περιστάσεις 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, άλλες δυνητικές συγκρούσεις συμφερόντων ή άλλες απειλές 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 εις ολόκληρο 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 (Directive) 2006/48/EC, εξετάζοντας την παρακολούθηση των αξιών του περιουσιακού στοιχείου που χρησιμεύει ως εξασφάλιση

για τα πιστωτικά ιδρύματα, ορίζει τον «ανεξάρτητο εκτιμητή» στο Παράρτημα VIII, Μέρος 2, 1.4, παράγραφος 8(b) ως:

«πρόσωπο που έχει τα απαιτούμενα προσόντα, την ικανότητα και την εμπειρία 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 στο 4.2.2 παραπάνω).

5.4. Η Ευθύνη του Εκτιμητή

5.4.1. Ο εκτιμητής έχει λάβει την εντολή να αναλάβει ένα επαγγελματικό έργο παρέχοντας συμβουλές για την αξία του ακινήτου 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 της παραβίασης της σύμβασης ανάθεσης ή άλλως.

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

5.4.4. Ο εκτιμητής μπορεί να προσπαθήσει να περιορίσει την ευθύνη του σε ό,τι αφορά τη σύμβαση που υπογράφει με τον πελάτη του. Αν είναι σαφές ότι ένας τρίτος χρειάζεται να έχει πρόσβαση στην έκθεση (για παράδειγμα, αν το περιουσιακό στοιχείο πρόκειται να χρησιμοποιηθεί ως εξασφάλιση), η χρήση της 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 τη 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 περιουσιακό 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 γνώσεων – Ο εκτιμητής δεν πρέπει να αποδέχεται εντολές ανάθεσης πέρα από τα όρια των γνώσεών του. Σε πολύ περίπλοκες περιπτώσεις, ενίοτε ο εκτιμητής ίσως να μην διαθέτει την απαραίτητη ειδική τεχνογνωσία για τη σωστή 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 αποζημίωσης – Επειδή το ύψος της ευθύνης του εκτιμητή που μπορεί να προκύψει από μια εκτίμηση (μαζί με τυχόν κόστος για τις παρεπόμενες διώξεις ή τον τόκο που επιβάλλεται κατά την περίοδο διαφωνίας) είναι συνήθως μεγαλύτερο από το προσωπικό ή εταιρικό ενεργητικό του εκτιμητή, σε πολλές χώρες μπορεί να συνάψει ασφάλιση επαγγελματικής αποζημίωσης. Αναγνωρίζοντας ότι αυτή η ασφαλιστική κάλυψη αποτελεί εγγύηση για τον πελάτη, πολλές επαγγελματικές ενώσεις καθιστούν τη σύναψη της κατάλληλης κάλυψης προϋπόθεση για τα μέλη τους. Ωστόσο, δεν είναι διαθέσιμη σε όλο τον κόσμο ή δεν απαιτείται σε όλες τις χώρες όπου διατίθεται.

ΕΕΠ4 Η ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εισαγωγή
2. Πεδίο εφαρμογής
3. Δεσμευτικοί όροι
4. Επικοινωνία με τους συμβούλους του πελάτη
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 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 περιουσιακό στοιχείο και όλα τα διαθέσιμα αποδεικτικά στοιχεία έτσι ώστε το αποτέλεσμα να μπορεί 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 του περιουσιακού στοιχείου 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 όροι ανάθεσης που καλύπτουν τις παραδοχές εκτίμησης, τις ευθύνες του εκτιμητή και τη βάση υπολογισμού αμοιβών πρέπει να αναφέρονται εγγράφως. Οι όροι πρέπει να συμφωνηθούν πριν από την ανάληψη του έργου εκτίμησης από τον εντολέα πελάτη και της παροχής συμβουλών στους δανειστές και άλλα μέρη σε άλλες χρηματοοικονομικές ή διαχειριστικές διαδικασίες. Αν προκύψουν θέματα μετά την ανάθεση, πρέπει και αυτά να καταγραφούν ώστε να αποφευχθούν οι παρανοήσεις και οι παρεπόμενες διενέξεις.

4. Επικοινωνία με τους Συμβούλους του πελάτη, τους Ελεγκτές και άλλους

Ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να επικοινωνήσει με τους 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 αξίας.

5. Σχόλια

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 διαφανιζόμενης 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 στην ανάθεση και αντιστοιχούν στις ανάγκες του πελάτη καθώς και τις προσαγές 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 κάθε 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 σαφήνεια τις ανάγκες και τις απαιτήσεις του πελάτη στο πλαίσιο της καλής επαγγελματικής πρακτικής. Οι σαφείς έγγραφοι δεσμευτικοί όροι ίσως αποδειχθούν σημαντικοί σε τυχόν μελλοντικό έλεγχο ή διένεξη.

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, 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 – Σε περίπτωση που το έργο θα ανατεθεί υπεργολαβικώς σε τρίτους ειδικούς εκτιμητές ή όπου απαιτείται σημαντική επαγγελματική βοήθεια από τρίτους, χρειάζεται πρότερη έγκριση του πελάτη. 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 έναν 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 συμφωνεί ή παραβαίνει τα Πρότυπα, τότε ο εκτιμητής πρέπει να ενημερώσει τον πελάτη κατά την ανάθεση της εντολής ότι η Έκθεση θα εμφανίζει αυτή την απόκλιση από τα Πρότυπα.

5.8. Εκτιμήσεις που εκπονούνται με βάση περιορισμένες πληροφορίες ή ειδικές παραδοχές – Υπάρχουν περιπτώσεις όπου ο εκτιμητής έχει στη διάθεσή του περιορισμένες πληροφορίες, περιορισμένο χρόνο ή δεν μπορεί να επιθεωρήσει το περιουσιακό στοιχείο. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η Έκθεση μπορεί ζητηθεί από τη διοίκηση μιας επιχείρησης για εσωτερική χρήση ή για την εξαγορά ή τη συγχώνευση της, οπότε ο χρόνος αποτελεί σημαντικό παράγοντα. Στις περιπτώσεις αυτές, ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι η Έκθεση δεν θα δημοσιοποιηθεί και θα συμφωνήσει σχετικά από την αρχή της ανάθεσης.

5.9. Ο εκτιμητής μπορεί να χρειαστεί να κάνει ειδικές παραδοχές και υποθέσεις ή να αποτιμήσει με βάση ειδικές παραδοχές που κάνει ο πελάτης. Τέτοιες περιπτώσεις είναι για παράδειγμα:

- η κενή χρήση (vacant possession) όταν το ακίνητο ενοικιάζεται,
- η εκτίμηση με βάση μια υποτιθέμενη συναίνεση ανάπτυξης που διαφέρει από την πραγματική συναίνεση,
- υποθέσεις για την εξεύρεση βάσης για την εκτίμηση περιουσίας που καταστράφηκε από πυρκαγιά,
- ειδικές υποθέσεις και παραδοχές για την εκτίμηση ενός εμπορικού περιουσιακού 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, τον 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 τον βαθμό μη συμμόρφωσης με τα Πρότυπα.

5.10. Σε ειδικές περιπτώσεις, είναι ορθό και σκόπιμο να επικυρωθεί η δημοσίευση των εκτιμήσεων που περιέχουν κατάλληλους όρους, όταν συντρέχουν τα εξής:

- (i) ο εκτιμητής έχει ήδη επιθεωρήσει τον εν λόγω ακίνητο, 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 περιουσιακού 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 περιουσιακό στοιχείο, αφού όταν εκτιμηθούν σωστά, αποτελούν μέρος της βάσης επί της οποίας θα ληφθούν οι αποφάσεις.

6.2. Επιθεώρηση περιουσιακού στοιχείου – Για να αποκτήσει προσωπική άποψη του περιουσιακού στοιχείου, ο εκτιμητής πρέπει να το επιθεωρήσει προσωπικά. Αυτό 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 περιουσιακού στοιχείου. Σε ειδικές περιπτώσεις, αν συμφωνήσει ή δώσει εντολή ο πελάτης, μπορεί να γίνει περιορισμένη επιθεώρηση 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. Για τις εκτιμήσεις που βασίζονται σε αυτοψίες που έγιναν από τρίτους 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 περιουσιακό στοιχείο καθώς και την εθνική νομοθεσία, τα ήθη και έθιμα, αλλά ο εκτιμητής πρέπει να καταγράψει τα βασικά χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου που επηρεάζουν την αξία του.

6.4. Η φύση και η κλίμακα της αυτοψίας εξαρτάται από τον σκοπό της εκτίμησης και τη βάση εκτίμησης που θα 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 συλλεγούν όλες οι απαραίτητες πληροφορίες, το γεγονός αυτό καθώς και οι λόγοι για τον περιορισμό αυτό πρέπει να αναφέρονται στην έκθεση ή το πιστοποιητικό εκτίμησης, αφού ίσως δεν εντοπίστηκαν παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά την αξία του περιουσιακού στοιχείου.

6.5. Επίσης πρέπει να υπογραμμιστούν θέματα οικονομικά, νομικά και κανονιστικά που αφορούν το ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης που απαιτούνται από την *Οδηγία (Directive) 2002/91/EK της 16^{ης} Δεκεμβρίου 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 σε μια κοινή βάση ως στοιχεία σχετικά με τις τιμές και/ή τις αποδόσεις.

6.7. Όταν ο εκτιμητής γνωρίζει ότι υπάρχει αβεβαιότητα στην αγορά, αστάθεια ή άλλα θέματα που θέτουν σε κίνδυνο την αξία, πρέπει να τα εξετάσει και να τα καταγράψει στην εκτίμησή 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 διαφορές 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. Ωστόσο, 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 τέτοιον έλεγχο είναι:

- όταν η εκτίμηση θα τεκμηριώσει μια εκτίμηση που πραγματοποιήθηκε εσωτερικά,
- όταν ο εκτιμητής προσπαθεί να συντονίσει το έργο ομάδων ανεξάρτητων εκτιμητών, και
- όταν ένα αντιπροσωπευτικό δείγμα χαρακτηριστικών 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 μεμονωμένης εκτίμησης.

7.4. Σπανίως, μπορεί να ζητηθεί από τον εκτιμητή να ελέγξει μια εκτίμηση που εκπονήθηκε από τη διοίκηση, έναν εσωτερικό εκτιμητή ενός πελάτη ή τρίτου, ή να επανεκτιμήσει περιουσιακά στοιχεία που ήδη γνωρίζει ο εκτιμητής. Στις περιπτώσεις αυτές, ο εκτιμητής πρέπει να ορίσει εγγράφως εκ των προτέρων και με κοινή συμφωνία που θα αναφέρεται στους 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. Επίσης, ο ελεγκτής εκτιμητής πρέπει να διευκρινίσει στους δεσμευτικούς όρους αν μπορεί ή όχι να κάνει την παραπάνω συζήτηση. Η έκθεση

Εκτίμησης πρέπει να καθιστά σαφές αν οι συζητήσεις με τον αρχικό εκτιμητή έγιναν 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 με τη συμμόρφωσή της στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα.

7.6. Ο ελεγκτής εκτιμητής πρέπει να έχει στη διάθεσή του τουλάχιστον όλα τα στοιχεία και πληροφορίες που αφορούν την ημερομηνία εκτίμησης του πρώτου εκτιμητή. Όπως και για την 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 προωθούνται σε άλλους (εκτός αν αυτό απαιτείται από κάποια διαδικασία επίλυσης διαφορών). Σημαντικά σχόλια που δεν αιτιολογούνται επαρκώς μπορεί να είναι δυσφημιστικά.

**ΕΕΠ5
ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Πεδίο εφαρμογής**
- 3. Σύνταξη εκτιμητικών εκθέσεων**
- 4. Πιστοποιητικό ή Έκθεση Εκτίμησης**
- 5. Περιεχόμενα της Έκθεσης Εκτίμησης**

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 5

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.

1. Εισαγωγή

Η εκτίμηση, όπως ορίζεται από τον εκτιμητή, πρέπει να γίνεται πλήρως και κατανοητή από τον πελάτη. Η Έκθεση Εκτίμησης είναι ένα έγγραφο στο οποίο θα βασιστεί ο πελάτης για να λάβει αποφάσεις και επομένως πρέπει να είναι ακριβής τόσο αναφορικά με το περιεχόμενό 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 εκτιμητικών εκθέσεων

3.1. Έχοντας ορίσει τόσο την Αγοραία Αξία όσο και την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού, η *Οδηγία (Directive) 2006/48/EC*, 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. Η εκτίμηση πρέπει να δίνει σαφή και ξεκάθαρη εικόνα της αξίας με επαρκείς λεπτομέρειες ώστε να διασφαλίζεται ότι όλα τα θέματα που συμφωνήθηκαν με τον πελάτη στους δεσμευτικούς όρους της ανάθεσης καθώς και όλα τα σημαντικά σημεία καλύπτονται και δεν υπάρχει παρανόηση της πραγματικής κατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.

3.3. 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 ΕΕΠΙ και ισχύει για όλες τις άλλες βάσεις εκτίμησης, οι οποίες εξασφαλίζουν τη σιγουριά του εκτιμητή και του πελάτη.

3.4. Στην έκθεση εκτίμησης, ο εκτιμητής πρέπει να εκθέσει τις εντολές, τα προσόντα του εκτιμητή, τις σχετικές λεπτομέρειες του περιουσιακού στοιχείου, τυχόν παραδοχές που έγιναν, τυχόν περιορισμούς καθώς και τα συμπεράσματα σχετικά με την αξία.

3.5. Όταν η αγορά για το υπό εκτίμηση περιουσιακό 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.

3.6. 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, μπορεί να επιβάλλεται από την εθνική νομοθεσία, σε ορισμένες χώρες, ή από τις απαιτήσεις της σύμβασης.

4. Πιστοποιητικό ή Έκθεση Εκτίμησης

4.1. Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να αναφέρει τις εντολές ανάθεσης, τη βάση και τον σκοπό της εκτίμησης καθώς και τα αποτελέσματα της ανάλυσης που οδήγησαν στην 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 συμπληρωματικές πληροφορίες.

4.2. Το Πιστοποιητικό Εκτίμησης μπορεί να περιλαμβάνεται στην Έκθεση Εκτίμησης και να αναφέρει περιληπτικά τα συμπεράσματα του εκτιμητή για την αξία. Κατ' εξαίρεση, σε χώρες όπου η νομοθεσία ή η πρακτική ορίζει ότι ο εκτιμητής πρέπει να πιστοποιήσει το ποσό της εκτίμησης για το πάγιο στοιχείο, τότε παίρνει τη μορφή σύντομης επιστολής η οποία περιλαμβάνει:

- το όνομα και τη διεύθυνση του πελάτη
- τα στοιχεία του ακινήτου
- την ημερομηνία εκτίμησης
- τον σκοπό της ανάθεσης
- την ημερομηνία του Πιστοποιητικού/Έκθεσης
- τυχόν παραδοχές στις οποίες βασίζεται η εκτίμηση
- το όνομα, τη διεύθυνση και τα προσόντα του εκτιμητή.

4.3. 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 γνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο ή περί εκτιμήσεων να μπορέσει να καταλάβει.

4.4. Η Έκθεση ή το Πιστοποιητικό πρέπει να είναι αντικειμενικά. Ο εκτιμητής πρέπει να διασφαλίσει ότι δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων. Δεν πρέπει να επηρεαστεί από πιέσεις που ασκεί ο πελάτης ή τρίτοι ώστε να καταλήξει η εκτίμηση σε συγκεκριμένο αποτέλεσμα ή σε άλλες σχετικές συμβουλές. Ο εκτιμητής, όταν αυτό είναι εφικτό, πρέπει να αρνείται την ανάθεση αν τίθεται σε κίνδυνο η φήμη για την αντικειμενικότητά του.

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

4.6. Προσχέδια Εκθέσεων – Σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί αρχικά να εκπονείται ένα προσχέδιο εκτίμησης ή ένα σύντομο υπόμνημα που δεν συμφωνεί με το παρόν Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο. Στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να υπάρχει ή να γίνεται αναφορά σε μελλοντική λεπτομερή Έκθεση ή σε προηγούμενο εκτενές Πιστοποιητικό.

5. Περιεχόμενο της Έκθεσης Εκτίμησης

5.1. Η Έκθεση Εκτίμησης πρέπει να περιλαμβάνει:

- περιγραφή του ακινήτου και αναφορά στη βάση μέτρησης επιφανειών
- συνοπτική αναφορά στο νομικό πλαίσιο (κατοχή, μίσθωση, έλεγχος ανάπτυξης κ.ά.)
- σχόλια για την κτηματαγορά σχετικά με το περιουσιακό στοιχείο
- περιγραφή της μεθοδολογίας εκτίμησης και της ανάλυσης.

5.2. Προτείνεται όλες οι εκτιμήσεις 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 των Ευρωπαϊκών Εκτιμητικών Προτύπων και, κατ' εξαίρεση, να αναφέρεται ο βαθμός και οι λόγοι για τυχόν αποκλίσεις ή για τους οποίους έχει παραλειφθεί σημαντικό τμήμα της διαδικασίας εκτίμησης.

5.3. 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 ακίνητο, ύπαρξη επιβλαβών υλικών ή δικαιωμάτων.

5.4. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας – Όπου απαιτείται, η εκτίμηση πρέπει να προσδιορίζει το ποσοστό ΦΠΑ, αν υπάρχει, στο οποίο υπόκειται το περιουσιακό στοιχείο κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Επίσης πρέπει να αναφέρει ότι τυχόν ΦΠΑ που θα οφείλεται από κάποια συναλλαγή αναφορικά με το περιουσιακό στοιχείο θα προστεθεί στο ποσό της αξίας που αναφέρεται.

ΜΕΡΟΣ 2**ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΕΣ**

- 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 (worth) σε Ιδιώτες Επενδυτές**

ΕΕΕ1

ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

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

1. Εισαγωγή

1.1. Για τη συνάφεια και τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς, σε μια περίοδο μεγαλύτερη των 25 ετών, η ΕΕ ανέπτυξε ένα σύνολο λογιστικών κανόνων που θεσπίστηκαν στις Οδηγίες (Directives) 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.

1.2. Ο Κανονισμός (ΕΚ) αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 19^{ης} Ιουλίου 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 1^η Ιανουαρίου 2005 και εφεξής, σύμφωνα με τα διεθνή λογιστικά πρότυπα, όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ) και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς & Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) έχουν αναπτυχθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB, μέχρι τον Απρίλιο 2001) και τον Οργανισμό Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB, από τον Απρίλιο 2001), για λόγους δημόσιου συμφέροντος, ώστε να υπάρχει ένα ενιαίο, υψηλής ποιότητας, συναφές σύνολο λογιστικών προτύπων.

1.3. Έκτοτε η ΕΕ έχει υιοθετήσει τα περισσότερα από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα / Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς μέσω του Κανονισμού (ΕΚ) αρ. 1725/2003 της Επιτροπής της 29^{ης} Σεπτεμβρίου 2003 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 ενεργητικό που αφορά ακίνητα είναι τα εξής:

- ΔΠΧΠ 6: Εξερεύνηση και Αξιολόγηση Πηγών Ορυκτού Πλούτου
- ΔΛΠ 2: Αποθέματα

- ΔΛΠ 11: Συμβάσεις κατασκευής
- ΔΛΠ 16: Πάγια στοιχεία και Μηχανολογικός Εξοπλισμός
- ΔΛΠ 17: Μισθώσεις
- ΔΛΠ 40: Επενδύσεις σε ακίνητα
- ΔΛΠ 41: Γεωργία

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.

1.6. Ο εκτιμητής που αναλαμβάνει εκτιμήσεις για σκοπούς κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων πρέπει, σε συνεργασία με τη διοίκηση και τον ελεγκτή της εταιρείας για την οποία εκπονεί τις εκτιμήσεις, να λάβει υπόψη του τις Οδηγίες της ΕΕ, την εθνική νομοθεσία και κανονισμούς, τα εθνικά και διεθνή λογιστικά πρότυπα, τη στρατηγική ανάθεσης και τον λειτουργικό σκοπό καθώς και τη συνεπαγόμενη κατηγοριοποίηση της εκτιμώμενης περιουσίας.

2. Πλαίσιο για την κατάρτιση και παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων (απόσπασμα από τις τεχνικές περιλήψεις του IASB)

2.1. Το ακόλουθο «Πλαίσιο» όπως υιοθετήθηκε από τον IASB τον Απρίλιο 2001 ορίζει τις έννοιες που αποτελούν το υπόβαθρο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων. Οι εκτιμητές που αναλαμβάνουν εκτιμήσεις για τους σκοπούς κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων πρέπει να κατανοούν αυτές τις έννοιες.

2.2. *Στόχος των οικονομικών καταστάσεων* είναι να παρέχουν πληροφορίες για τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τις επιδόσεις και τις αλλαγές της χρηματοοικονομικής κατάστασης μιας οικονομικής οντότητας, που είναι χρήσιμες σε ένα ευρύ φάσμα χρηστών για τη λήψη οικονομικών αποφάσεων.

Οι οικονομικές καταστάσεις συνήθως καταρτίζονται με βάση την παραδοχή ότι μια οικονομική οντότητα βρίσκεται σε λειτουργία και θα συνεχίσει να λειτουργεί στο προβλεπόμενο μέλλον.

2.3. *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.

2.4. *Λογιστική καταχώριση και αποτίμηση των παγίων.* Τα στοιχεία που συνδέονται άμεσα με την εκτίμηση μιας χρηματοοικονομικής θέσης είναι τα στοιχεία ενεργητικού (πάγια στοιχεία), τα στοιχεία παθητικού και η καθαρή θέση (equity):

- i. στοιχείο ενεργητικού (πάγιο στοιχείο) είναι ένας ελεγχόμενος από την οικονομική οντότητα πόρος ως 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 πόρων που εκφράζουν οικονομικά οφέλη από την οικονομική οντότητα
- iii. καθαρή θέση είναι το υπολειμματικό όφελος των παγίων της οικονομικής οντότητας μετά την αφαίρεση όλων των υποχρεώσεών της.

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

3. Ταξινόμηση στοιχείων ενεργητικού

3.1. Η ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού επηρεάζει τόσο τη βάση εκτίμησης όσο και την παρουσίαση των εκθέσεων εκτίμησης. Για τους σκοπούς των οικονομικών καταστάσεων, τα γήπεδα και τα κτίσματα συνήθως ταξινομούνται σε πέντε κατηγορίες:

- i. ιδιοχρησιμοποιούμενα για τον σκοπό της οικονομικής οντότητας, ανεξαρτήτως αν είναι ειδικά ή μη,
- ii. επενδυτικά, με σκοπό την παραγωγή εισοδήματος ή υπεραξίας,
- iii. πλεονάζοντα σε σχέση με τις απαιτήσεις της επιχείρησης,
- iv. εμπορικό απόθεμα, οριζόμενο ως κυκλοφορούν ενεργητικό, και
- v. μισθώσεις.

3.2 Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός – Το ΔΛΠ 16 τα ορίζει ως «υλικά 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 από τον μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για χρήση στην παραγωγή ή προμήθεια αγαθών ή παροχή υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς.

3.3. 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 από τον μισθωτή με χρηματοδοτική μίσθωση) για να κερδίζονται μισθώματα ή για κεφαλαιακούς σκοπούς ή και για τα δύο παρά 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 καταχωρίζονται λογιστικώς ως πάγιο ενεργητικό όταν

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

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

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

3.6. 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 χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις.

3.7. 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). 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 περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου ή όταν ορίζει ότι ο μισθωτής έχει δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την εύλογη αξία κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος, τότε η μίσθωση θα ταξινομούνταν ως χρηματοδοτική μίσθωση.

3.8. Για μίσθωση γηπέδων και κτηρίων, τα στοιχεία γηπέδων και κτηρίων συνήθως αντιμετωπίζονται ξεχωριστά για τους σκοπούς αυτούς. Οι καταβολές μισθωμάτων κατανέμονται μεταξύ γηπέδων και κτηρίων ανάλογα με την αντίστοιχη εύλογη αξία τους. Τα γήπεδα ταξινομούνται συνήθως ως λειτουργική μίσθωση, ενώ τα κτήρια ως λειτουργική ή χρηματοδοτική μίσθωση, κατ' εφαρμογή των κριτηρίων ταξινόμησης του ΔΛΠ 7 (ΔΛΠ 17.15).

4. Επιλογή των συναφών Βάσεων Εκτίμησης

4.1. Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα υιοθετούν σήμερα δύο μεθόδους για την καταχώρηση των περιουσιακών 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 οποιεσδήποτε σωρευμένες ζημίες απομείωσης» (ΔΛΠ 16, παρ. 30), και
- τη Μέθοδο της Εύλογης Αξίας, που βασίζεται στην τιμή στην οποία μπορεί να γίνει ανταλλαγή του ακινήτου ή να εξοφληθεί μια υποχρέωση, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων μερών σε μια συναλλαγή που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση (ΔΛΠ 40).

4.2. Τα τρία πιο συναφή Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα που εφαρμόζονται στην εκτίμηση ακινήτων 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.

4.3. ΔΛΠ 16 – Ενσώματα πάγια (Πάγια στοιχεία και Μηχανολογικός Εξοπλισμός)

4.3.1. *Επιμέτρηση κατά την ημερομηνία αναγνώρισης* – Ένα πάγιο στοιχείο που μπορεί να αναγνωριστεί ως ενεργητικό πρέπει να επιμετράται 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.

4.3.2. *Επιμέτρηση μετά την ημερομηνία αναγνώρισης* - Θα επιλεγθεί η μέθοδος του κόστους ή η μέθοδος αναπροσαρμογής ως λογιστική πολιτική και θα εφαρμοστεί η πολιτική αυτή σε ολόκληρη την κατηγορία των ενσώματων παγίων της.

4.3.3. Η μέθοδος αναπροσαρμογής ορίζει ότι «ένα 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 ζημιές 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).

4.4. ΔΛΠ 17 - Μισθώσεις

4.4.1. «Στην έναρξη μιας μισθωτικής περιόδου, οι μισθωτές πρέπει να αναγνωρίζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, στη μικρότερη εύλογη αξία της ιδιοκτησίας και την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων (ΔΛΠ 17.20). Η μέθοδος αποσβέσεων των περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται δυνάμει χρηματοδοτικών μισθώσεων πρέπει είναι συνεπής προς τη μέθοδο που ακολουθείται για τα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οικονομική οντότητα. Αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι 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 της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου» (ΔΛΠ 17.27).

4.4.2. Για τις λειτουργικές μισθώσεις, «οι καταβολές μισθωμάτων θα αναγνωρίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων, με γραμμική μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική του είδους της χρονικής κατανομής του οφέλους για τον χρήστη» (ΔΛΠ 17.33).

4.5. ΔΛΠ 40 – Επενδυτικά ακίνητα

Το ΔΛΠ 40 ισχύει για γήπεδα ή κτήρια που κατέχονται για να κερδίζονται μισθώματα ή για κεφαλαιακούς σκοπούς ή και για τα δύο. Το κόστος συναλλαγής θα συμπεριλαμβάνεται στην αρχική επιμέτρηση. Μετά την αναγνώριση, τα επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται στο κόστος ή στην Εύλογη Αξία. Όταν μια οντότητα επιλέξει τη

μέθοδο του κόστους, θα πρέπει να αποκαλύψει την Εύλογη Αξία του επενδυτικού της ακινήτου.

5. Εύλογη Αξία

5.1. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 16, το σχόλιο για την Εύλογη Αξία έχει ως εξής:

- «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 ιδιάζουσας 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 χειρισμό που βασίζεται στα έσοδα ή στο αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης.» (ΔΛΠ 16, παρ. 33).

5.2. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, η Εύλογη Αξία ενός ακινήτου θα απεικονίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία του ισολογισμού (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 συμβάσεις (ΔΛΠ 40, παρ. 45).

5.3. 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 τοποθεσίας (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 υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης ή άλλων συμβάσεων και (όπου είναι δυνατόν) από εξωτερικά αποδεικτικά στοιχεία τέτοια όπως τα τρέχοντα ενοίκια της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση και χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που αντανακλούν τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς σχετικά με την αβεβαιότητα στην ποσότητα και την επιλογή του χρόνου των ταμειακών ροών (ΔΛΠ 40, παρ. 46).

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

5.4. Όπως και η Διεθνής Επιτροπή Εκτιμητικών Προτύπων (IVSC), η TEGoVA θεωρεί ότι οι απαιτήσεις της εύλογης αξίας πληρούνται, κατ' αρχάς, όταν ο εκτιμητής υιοθετήσει την Αγοραία Αξία (ΕΕΠ), αλλά η Εύλογη Αξία και η Αγοραία Αξία δεν

είναι συνώνυμες, ιδιαίτέρως δε σε περιπτώσεις όπου η Αγοραία Αξία δεν εντοπίζεται εύκολα.

5.5. Νέες οδηγίες εκτίμησης της Εύλογης Αξίας. Ο Οργανισμός Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) επανεξετάζει αυτή την περίοδο τη βάση εκτίμησης της Εύλογης Αξίας στα ΔΛΠ/ΔΠΧΠ με στόχο να αυξηθεί η συνάφεια της εκτίμησης της Εύλογης Αξίας και να θεσπιστούν ενιαίες οδηγίες για όλες τις εκτιμήσεις εύλογης αξίας από τα ΔΠΧΠ. Τον Νοέμβριο 2006, εκδόθηκε από τον Οργανισμό Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) ένα έγγραφο προβληματισμού με τίτλο «*Fair Value Measurement discussion paper*» που πραγματευόταν τον ορισμό της Εύλογης Αξίας, τις μεθόδους για την εκτίμησή της και τα σχετικά θέματα πληροφόρησης. Σε δημόσια διαβούλευση τέθηκε ο ακόλουθος νέος ορισμός της Εύλογης Αξίας:

«Εύλογη Αξία είναι η τιμή που θα μπορούσε να λάβει κανείς πουλώντας ένα ακίνητο ή να καταβάλει για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ φορέων της αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης».

Το *έγγραφο προβληματισμού* (discussion paper) θέτει το ζήτημα αν μια τιμή εξόδου θα ήταν καταλληλότερη για την εκτίμηση της εύλογης αξίας, διότι εκφράζει τις τρέχουσες προσδοκίες σχετικά με τις μελλοντικές εισροές που συνδέονται με το περιουσιακό στοιχείο από την πλευρά των φορέων της αγοράς. Σε ένα ευρύτερο πλαίσιο, αυτό σημαίνει ότι η Εύλογη Αξία πρέπει να είναι μια εκτίμηση με βάση την αγορά και όχι με βάση την άποψη, την οπτική της ενδιαφερομένης οικονομικής οντότητας.

5.6. Επίσης, ένα έγγραφο προβληματισμού περιγράφει τη διαβάθμιση τριών επιπέδων για τα στοιχεία που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της Εύλογης Αξίας ως εξής:

- το υψηλότερο Επίπεδο 1 αποδίδεται σε επίσημα αναφερόμενες τιμές σε ενεργές αγοράς για ίδια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που δεν απαιτούν προσαρμογή,
- το Επίπεδο 2, σε παρατηρήσιμες τιμές σε ενεργές αγορές για αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, σε ανενεργές αγορές για ίδια ή αντίστοιχα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις ή άλλα παρατηρήσιμα στοιχεία για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση και άλλες διορθώσεις, που όλα πρέπει να προσαρμοστούν καταλλήλως, και
- το χαμηλότερο Επίπεδο 3, σε τιμές που δεν μπορούν να παρατηρηθούν αμέσως ή εμμέσως σε μια αγορά, οι οποίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν αν δεν υπάρχουν στοιχεία από τα Επίπεδα 1 και 2.

5.7. Το έγγραφο προβληματισμού θα ακολουθήσει, το πρώτο εξάμηνο του 2009, ένα Τελικό Προσχέδιο (Exposure Draft) για ένα ΔΠΧΠ σχετικά με την εκτίμηση της Εύλογης Αξίας. Μέχρι να ολοκληρωθεί αυτή η επανεξέταση, για με την εκτίμηση των περιουσιακών στοιχείων για σκοπούς χρηματοοικονομικής αναφοράς και πληροφόρησης η TEGoVA συμβουλεύει να ακολουθούνται οι οδηγίες που δίνονται στα ΕΕΠ.

6. Κατανομή μεταξύ γηπέδων και κτισμάτων

6.1. Η κατανομή ίσως είναι απαραίτητη 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 την κατανομή αυτή για λόγους αποσβέσεων.

6.2. Η απόσβεση ορίζεται ως το μέτρο της φθοράς, της κατανάλωσης ή άλλης μορφής απώλειας της αξίας ενός παγίου που προκαλείται από τη χρήση, την πάροδο του χρόνου ή την παλαιότητα, που προκύπτει από τεχνολογικές μεταβολές ή αλλαγές στην αγορά. Η απόσβεση των κτηρίων και σε μια πιο περιορισμένη έκταση, των γηπέδων συνήθως καταμερίζεται έτσι ώστε σε κάθε οικονομική χρήση να χρεώνεται ένα εύλογο ποσοστό του εκτιμώμενου ποσού του περιουσιακού στοιχείου που αναλώνεται κατά την αναμενόμενη διάρκεια της οικονομικής ζωής του στοιχείου αυτού. Κάτι τέτοιο απαιτεί την αξιολόγηση της ωφέλιμης οικονομικής ζωής για την επιχείρηση των κτηρίων και της αξίας τους ή του καταναμημένου κόστους τους, γνωστών ως αποσβέσιμο ποσό.

6.3. Κατά συνέπεια, το έργο αυτό περιλαμβάνει την εκτίμηση του αποσβέσιμου ποσού, του υπολειμματικού ποσού ή στοιχείου γηπέδου και της εναπομείνουσας ωφέλιμης οικονομικής ζωής. Την ευθύνη για την εκτίμηση έχουν τα μέλη του Δ.Σ. (ή οι ομόλογοί τους σε άλλους οργανισμούς) που συνήθως διαβουλεύονται με τους εκτιμητές και άλλους συμβούλους.

6.4. Η κατανομή για την εκτίμηση του αποσβέσιμου ποσού πρέπει να γίνεται σύμφωνα με μία από τις ακόλουθες διαδικασίες:

- (i) αφαίρεση από το κόστος ή την εκτίμηση του περιουσιακού στοιχείου της αξίας του γηπέδου για την υπάρχουσα χρήση του την αντίστοιχη ημερομηνία. Σε πολλές περιπτώσεις, θα υπάρχει πλήθος στοιχείων με βάση τα οποία μπορεί να γίνει η κατανομή. Σε περιπτώσεις που τα παραπάνω δεν ισχύουν, πρέπει να υιοθετηθεί η μέθοδος (ii).
- (ii) Εκτίμηση του καθαρού τρέχοντος κόστους αντικατάστασης των κτηρίων που θα αντικατοπτρίζει την αξία των περιουσιακών στοιχείων για την επιχείρηση την ημέρα της εκτίμησης.

Αφού υιοθετηθεί μία από τις παραπάνω μεθόδους, θα πρέπει να ακολουθείται με συνέπεια σε κάθε επόμενη οικονομική χρήση.

6.5. Στοιχείο γηπέδου θεωρείται ότι είναι η χέρσα γη που βρίσκεται σε φάση ανάπτυξης για τους σκοπούς της επιχείρησης. Ωστόσο, αποκλείονται όλες οι βελτιώσεις όπως δρόμοι, περιφράξεις, διαστρώσεις και άλλες υπαίθριες διαμορφώσεις που είναι ενσωματωμένες στο στοιχείο κτηρίου και πρέπει να αποσβεστούν.

7. Διατάξεις περί της γνωστοποίησης πληροφοριών

7.1. Οι εκτιμήσεις για σκοπούς κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων πρέπει να παρουσιάζονται με σαφήνεια και να περιλαμβάνουν τουλάχιστον τα εξής:

- (i) την ανάθεση, την ημερομηνία και τον σκοπό της εκτίμησης,

- (ii) τη βάση εκτίμησης, καθώς και τον τύπο και τον ορισμό της αξίας,
- (iii) το ιδιοκτησιακό καθεστώς του περιουσιακού στοιχείου και την ταξινόμησή του ως στοιχείου,
- (iv) τον προσδιορισμό του περιουσιακού στοιχείου και τη θέση του,
- (v) την ημερομηνία και την έκταση της αυτοψίας,
- (vi) το κανονιστικό πλαίσιο,
- (vii) τυχόν ειδικές παραδοχές και περιοριστικούς όρους,
- (viii) τις εγκαταστάσεις, τα μηχανήματα και τον εξοπλισμό,
- (ix) τη δήλωση συμμόρφωσης με τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα,
- (x) τις μεθόδους εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν, και
- (xi) άλλα θέματα που αφορούν την εκτίμηση.

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

ΕΕΕ2
ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Σχόλια για τις κατηγορίες ακινήτων**
- 3. Συνήθεις Βάσεις Αξίας**
- 4. Εφαρμογή της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού**
- 5. Ευθύνες και υποχρεώσεις του εκτιμητή**
- 6. Αναγκαστική πώληση και πώληση λόγω εκκαθάρισης**

1. Εισαγωγή

1.1. Η ΕΕΕ2 εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις που οι εκτιμητές παρέχουν συμβουλές ή εκπονούν εκθέσεις για ιδρύματα ή άλλους φορείς που δανείζουν χρήματα με βάση εκτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων και όπου ο στόχος της εκτίμησης σχετίζεται με δάνεια, υποθήκες ή ομολογίες.

1.2. Η ΕΕΕ2 εφαρμόζεται σε εκτιμήσεις που εκπονούνται πριν ή με την προοπτική σύναψης ενός δανείου, ανανέωσής του ή πρόσθετου δανείου. Επίσης, εφαρμόζεται σε ανάλογες περιπτώσεις όταν ένας ενυπόθηκος δανειστής εξετάζει αν θα ανακτήσει το περιουσιακό στοιχείο ή θα διορίσει εκκαθαριστή σε περίπτωση υπερημερίας και/ή πώλησης του ακινήτου.

1.3. Οι δανειοδοτικοί οργανισμοί βασίζονται σε έγκυρες εκτιμήσεις όχι μόνο για τους προφανείς λόγους εμπορικής σύνεσης κατά τον δανεισμό αλλά και σύμφωνα με τους κανόνες που θεσπίστηκαν μετά τη Συμφωνία της Βασιλείας II και διέπουν τα χρηματοπιστωτικά τους σχήματα (όπως εφαρμόζονται στα πιστωτικά ιδρύματα στην ΕΕ σύμφωνα με την *Οδηγία (Directive) 2006/48/ΕΚ*).

1.4. Οι δύο αυτοί παράγοντες σημαίνουν ότι η εκτίμηση ακινήτων για σκοπούς δανεισμού απαιτούν υψηλό βαθμό εμπιστοσύνης. Η εκτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη της, μεταξύ άλλων:

- τον σκοπό της εκτίμησης,
- τη βάση που απαιτεί ο πελάτης,
- την αντικειμενική εκτίμηση του κινδύνου που συνδέεται με τη διάρθρωση του δανείου,
- τη διάρκεια του προτεινόμενου δανείου και

να είναι σαφής αναφορικά με τα δεδομένα εκτίμησης, το πλαίσιο της αγοράς και τις ταμειακές ροές.

1.5. Όταν οι συμφωνίες χρηματοδότησης εξασφαλίζονται με συγκεκριμένα ακίνητα, 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. Σχόλια για τις κατηγορίες ακινήτων

2.1. Οι πέντε κατηγορίες είναι οι εξής:

- (i) επενδυτικά ακίνητα,
- (ii) ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα,
- (iii) αναπτυξιακά ακίνητα,
- (iv) ακίνητα που συνήθως εκτιμώνται με βάση το εμπορικό τους δυναμικό,
- (v) περιουσιακά στοιχεία με μειούμενη αξία (wasting assets), μεταλλευτικά δικαιώματα κ.ά.

Τα ειδικά ακίνητα συνήθως δεν είναι κατάλληλα για εξασφαλίσεις δανείων, παρά μόνο αν εκτιμώνται με βάση τις εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου.

2.2. Επενδυτικά ακίνητα – Τα επενδυτικά ακίνητα που παράγουν εισόδημα εκτιμώνται ξεχωριστά. Σε περίπτωση χαρτοφυλακίου, η εκτίμηση μπορεί επίσης να γίνει 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 αξιών πρέπει να εξηγείται με σαφήνεια.

2.3. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα – Πρέπει να εκτιμώνται με βάση την Αγοραία Αξία ή την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού, σαν να ήταν κενά και προς ενοικίαση ή προς πώληση.

2.4. Αναπτυξιακά ακίνητα – Όταν απαιτούνται συμβουλές αναφορικά με τα αναπτυξιακά γήπεδα ή την τρέχουσα ανάπτυξη γηπέδων και κτηρίων, η εκτίμηση και η αξιολόγηση εξαρτώνται από το αν ο δανειστής θα προκαταβάλει κεφάλαια μόνο όταν εκδοθεί η σχετική άδεια και από το αν ο δανειστής σκοπεύει να χρηματοδοτήσει την αγορά του χώρου ή την επακόλουθη ανάπτυξη. Στην περίπτωση αυτή, απαιτείται η τρέχουσα εκτιμώμενη αξία της ανάπτυξης, όπως αυτή πρόκειται να πραγματοποιηθεί.

2.5. Τα αναπτυξιακά ακίνητα εμφανίζουν ορισμένα προβλήματα για τους εκτιμητές και οι εκτιμήσεις πρέπει πάντα να περιλαμβάνουν και μελέτη σκοπιμότητας. Η αστάθεια των αναπτυξιακών αξιών μετά τις αλλαγές σε κάποιες από τις βασικές παραδοχές αναφορικά με το ενοίκιο, την απόδοση, το κόστος και τον χρόνο πρέπει να εξηγηθούν στον δανειστή, ως μέρος της εκτίμησης κινδύνων. Σκόπιμο είναι να καθίστανται σαφείς οι μέθοδοι εκτίμησης και να διασφαλίζεται ότι οι ταμειακές ροές, η προεξόφληση ταμειακών ροών, οι εκτιμήσεις με την υπολειμματική μέθοδο και η εκτίμηση μέσω συγκρίσεων παρουσιάζονται με σαφήνεια, ανάλογα με την περίπτωση, στις αντίστοιχες επεξηγηματικές σημειώσεις.

2.6. *Ακίνητα που συνήθως εκτιμώνται με βάση το εμπορικό τους δυναμικό* – Περιλαμβάνουν ξενοδοχεία, μπαρ, ιδιωτικά θεραπευτήρια και κέντρα υγείας καθώς και τα περισσότερα είδη εγκαταστάσεων αναψυχής. Συνήθως εκτιμώνται με βάση την προσεκτική αξιολόγηση του διατηρήσιμου επιπέδου καθαρού εισοδήματος που προέρχεται από τα λογιστικά στοιχεία ή από προβλέψεις. Εξαιρείται κάθε ειδική φήμη που οφείλεται σε έναν επιχειρηματία με εξαιρετικά 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 είναι:

- κλειστή επιχείρηση,
- χωρίς εμπορεύματα και εξοπλισμό,
- χωρίς άδειες/πιστοποιητικά, συμφωνίες ή άδειες franchise ή τα οποία κινδυνεύουν να της αφαιρεθούν,
- με βανδαλισμένα περιουσιακά στοιχεία, ή
- υπάρχουν άλλα θέματα που μπορεί να μειώσουν τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές αποδόσεις της.

2.7. Ο εκτιμητής θα πρέπει να δώσει συμβουλές για τις πιθανές μελλοντικές αλλαγές στο καθεστώς του ακινήτου ως εξασφάλιση καθώς και το πόσο ευάλωτο είναι στις αλλαγές ενοίκων, τη μόδα, το κανονιστικό πλαίσιο και τις πολιτισμικές αλλαγές. Σε ορισμένες περιπτώσεις, είναι σκόπιμο να γίνεται εκτίμηση με βάση την Αξία Εναλλακτικής Χρήσης (Alternative Use Value) ή την Αξία Αναγκαστικής Πώλησης (Forced Sale Value). Όταν τέτοια ακίνητα εκμετάλλευσης αναπτύσσονται ή αναπτύσσονται ξανά μέσω δανεισμού, πρέπει να υπολογίζεται ο χρόνος για την έκδοση όλων των απαραίτητων αδειών και την οικοδόμηση ενός βιώσιμου επιπέδου εμπορικότητας και εμπορικών κινδύνων και να ενημερώνεται ο δανειστής για τη δυναμική ανάπτυξης του τομέα.

2.8. *Περιουσιακά στοιχεία με μειούμενη αξία* – Σε ορισμένες χώρες, αυτά τα περιουσιακά στοιχεία δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εξασφάλιση δανείων. Όταν η χρήση αυτών των περιουσιακών στοιχείων επιτρέπεται για την εξασφάλιση δανείων, εμφανίζονται ειδικά προβλήματα που αφορούν την εκτίμηση. Έτσι, τα ακίνητα για εκμετάλλευση μεταλλευμάτων καθώς και άλλα περιουσιακά στοιχεία με μειούμενη αξία δεν αποτελούν κατηγορία ακινήτων που προτιμούν οι δανειστές. Όταν προτείνεται ένα δάνειο, πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στη διάρκεια και τα χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά του δανείου, συμπεριλαμβανομένου του τόκου και των ημερομηνιών αποπληρωμής του κεφαλαίου, αφού σχετίζονται με τη διάρκεια ζωής του περιουσιακού στοιχείου με μειούμενη αξία και το προβλεπόμενο πρόγραμμα για την εξόρυξή του ή την παραγωγική του χρήση.

3. Συνήθεις Βάσεις Αξίας

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

3.2. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού, όπως ορίζεται στην ευρωπαϊκή νομοθεσία, εξετάστηκε με ένα σύντομο σχόλιο στο ΕΕΠ2. Η εφαρμογή της εξετάζεται με περισσότερες λεπτομέρειες στη συνέχεια.

4. Εφαρμογή της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού

Σημείωση – Το κεφάλαιο αυτό βασίζεται σε ένα επεξηγηματικό σημείωμα που εξέδωσε η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Κτηματικών Τραπεζών.

4.1. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού είναι σημαντική ως εγκεκριμένη βάση για την εκτίμηση της διασφαλιστικής αξίας ενός ακινήτου για τα πιστωτικά ιδρύματα. Αποτελεί εκτίμηση της μακρόχρονης διατηρήσιμης αξίας της εξασφάλισης, που θα αποτελέσει γνώμονα για τις εσωτερικές τραπεζικές αποφάσεις κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων για τον δανεισμό σχετικά με θέματα όπως ο δείκτης δανείου-αξίας, η απόσβεση, η διάρκεια του δανείου, η διαχείριση χρηματοδοτήσεων ή κινδύνων. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού είναι η 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 ρυθμίζουν το θέμα αυτό απευθείας επιλέγοντας τον κατάλληλο δείκτη δανείου-αξίας.

4.2. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού διαφέρει από την Αγοραία Αξία, αφού στόχο έχει εκτιμήσει την αξία του ακινήτου για μακρά χρονική περίοδο. Η Αγοραία Αξία αποτελεί εκτίμηση μόνο κατά την ημερομηνία εκτίμησης.

4.3. Επομένως, υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ Αγοραίας Αξίας και Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού. Η Αγοραία Αξία χρησιμοποιείται διεθνώς για την εκτίμηση της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε μια δεδομένη χρονική στιγμή. Υπολογίζει την τιμή που θα μπορούσε να λάβει ένα περιουσιακό στοιχείο την ημέρα της 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 βάση για την αξιολόγηση της καταλληλότητας ενός ακινήτου ως εξασφάλισης για μια υποθήκη που 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.

4.4. Σε πολύ σταθερές αγορές, η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού μπορεί να μην διακρίνεται 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.

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

- (i) δανεισμού που εξασφαλίζεται με ακίνητα,
- (ii) κεφαλαιακών απαιτήσεων για πιστωτικά ιδρύματα, όπως αναλύεται στην *Οδηγία Κεφαλαιακών Απαιτήσεων*,
- (iii) χρηματοδότησης ενυπόθηκων δανείων μέσω καλυμμένων ομολογιών που εξασφαλίζονται με ακίνητα, όπως τα περιουσιακά στοιχεία κάλυψης,
- (iv) ανάπτυξης προϊόντων κεφαλαιαγοράς που καλύπτουν ακίνητα και ακίνητα πρόσθετης εξασφάλισης σε εμπορεύσιμα περιουσιακά στοιχεία (π.χ. ενυπόθηκες εξασφαλίσεις, όπως εξετάστηκαν στο ΕΕΠ3).

4.6. 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.

4.7. Η εκτίμηση της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού μπορεί, αναλόγως με το είδος του ακινήτου και τυχόν ειδικά νομικά, ιστορικά ή άλλα χαρακτηριστικά της αγοράς στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, να ακολουθεί τη χρήση τριών διεθνώς αναγνωρισμένων μεθόδων εκτίμησης, με βάση τις οποίες μπορεί να εκτιμηθεί η αγοραία αξία:

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

4.8. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού διαφέρει από την Αγοραία Αξία με την έννοια ότι δεν είναι «στιγμιαία αξία» αλλά χρησιμεύει για την έκφραση συνετών προσδοκιών για την μακροπρόθεσμη αξία. Αυτό απαιτεί μια σειρά βημάτων ώστε να αποκλειστεί η βραχυπρόθεσμη αστάθεια της αγοράς ή οι προσωρινές τάσεις της. Ο εκτιμητής πρέπει να εξετάσει τα ακόλουθα σημαντικά θέματα που καθορίζουν την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού ενός ακινήτου:

- (i) Πρέπει να εκτιμηθεί προσεκτικά και συνετά η μελλοντική εμπορευσιμότητα και δυνατότητα πώλησης του ακινήτου. Η υποκείμενη χρονική προοπτική υπερβαίνει τη βραχυπρόθεσμη αγορά και καλύπτει μια μακρά περίοδο.
- (ii) Πρέπει να ληφθούν υπόψη οι μακροπρόθεσμες διατηρήσιμες πτυχές του ακινήτου, όπως η ποιότητα της θέσης του, η κατασκευή και η διαρρύθμισή του.
- (iii) Η εισοδηματική ροή του ακινήτου που χρησιμοποιείται σε αυτή την εκτίμηση δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από το διατηρήσιμο καθαρό μισθωτικό εισόδημα που το είδος ακινήτου υπό εκτίμηση συνήθως παράγει με την πάροδο του χρόνου σε μια συγκεκριμένη τοπική αγορά, εξαιρώντας κάθε πραγματικό στοιχείο υπερμίσθωσης και άλλες πρόσθετες ασυνήθιστες ή έκτακτες χρηματικές ροές. Αυτό σημαίνει εκτίμηση 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 ακινήτου να παράγει εισόδημα, όσο και οι πολλαπλές ή κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις καθώς και η μελλοντική εμπορευσιμότητα του ακινήτου.

- (v) Ο εκτιμητής πρέπει να αφαιρέσει πλήρως το κόστος διαχείρισης και να λάβει υπόψη του την παλαιότητα, την επανεπένδυση, την ετήσια συντήρηση, τον κίνδυνο να παραμείνει κενό ή να υπάρξει ενοικιαστής που να μην εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του, καθώς και άλλους κινδύνους αναφορικά με το ενοίκιο.
- (vi) Επίσης, πρέπει να εξεταστεί η διατηρησιμότητα των συγκρίσιμων τιμών μέσω της εφαρμογής των κατάλληλων εκπτώσεων, όπου χρειάζονται, αν η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού προκύπτει από τη χρήση συγκριτικών στοιχείων ή τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης.
- (vii) Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού συνήθως βασίζεται στην υπάρχουσα χρήση του ακινήτου.
- (viii) Η Αξία Ενυπόθηκου 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 ακινήτου. Αποκλείονται ουσιαστικά κερδοσκοπικές ή μεταβατικές χρήσεις.
- (ix) Περαιτέρω απαιτήσεις, για παράδειγμα αναφορικά με τη συμμόρφωση με τα εθνικά πρότυπα, τη διαφάνεια, το περιεχόμενο και τη σαφήνεια της εκτίμησης συμπληρώνουν το νομικό πλαίσιο για τον υπολογισμό της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού.

4.9. 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 ακινήτου 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 ακίνητα, 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. Οι εκτιμητές είναι υπεύθυνοι 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, αγνοώντας αυτά 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 ακίνητο να έχει υψηλότερη αξία με μια εναλλακτική χρήση, οι δανειστές θα πρέπει να ενημερωθούν για κάθε πιθανότητα βελτίωσης της αξίας. Ωστόσο, η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού βασίζεται κατά κύριο λόγο στην υπάρχουσα χρήση του ακινήτου, εκτός αν

- συντρέχουν ειδικές συνθήκες όπως η επικείμενη ανάπλαση, που μπορεί να καταστήσει την εκτίμηση με βάση μια εναλλακτική χρήση πιο ρεαλιστική.
- (iv) *Αποκλεισμός κερδοσκοπικών στοιχείων* – Ο εκτιμητής πρέπει να προσδιορίσει με σαφήνεια τυχόν υπάρχοντα φαινόμενα στην αγορά που δεν είναι διατηρήσιμα, όπως μια αύξουσα ή μειούμενη τάση, που δεν υποστηρίζεται πλέον από τα βασικά μεγέθη, η οποία μεγιστοποιείται στο τέλος ενός κύκλου.
- (v) *Σαφής και διαφανής τεκμηρίωση* – Ο δανειστής πρέπει να αισθάνεται εμπιστοσύνη στην 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 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 διασταύρωσης και επιβεβαίωσης παρά ως βασική εκτιμητική μέθοδος. Η ανάγκη χρήσης μιας μεθόδου κόστους μπορεί να υποδηλώνει ένα ειδικό ακίνητο ενός τύπου που συνήθως δεν αγοράζεται και δεν πωλείται και επομένως, δυνητικά, ένα ακίνητο που δεν θα θεωρηθεί κατάλληλο για σκοπούς δανεισμού (ή τιτλοποίησης).

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

5. Ευθύνες και υποχρεώσεις του Εκτιμητή

5.1. Οι εκτιμητές που συμβουλεύουν για θέματα ακινήτων που χρησιμοποιούνται ως εξασφαλίσεις για δανεισμό δεν πρέπει να αναλαμβάνουν τέτοια έργα αν, τουλάχιστον, δεν πληρούν τις απαιτήσεις κατάρτισης και εμπειρίας που θέτει το ΕΕΠ3.

5.2. Ο εκτιμητής πρέπει να είναι ικανός να παράσχει συμβουλές για συγκρίσιμα ακίνητα και κινδύνους που αφορούν τον συγκεκριμένο τομέα, αν αυτό απαιτείται. Συνήθως αρμοδιότητα του δανειστή είναι να εκτιμά τον κίνδυνο που συνδέεται με την οικονομική κατάσταση του δανειζόμενου ή το πλαίσιο της συνολικής γεωγραφικής, τομεακής επιρροής και της συμπάθειας προς τον πελάτη. Ωστόσο, συμβουλές για όλα αυτά τα θέματα μπορεί να ζητηθούν από τον εκτιμητή λόγω της ειδικευμένης γνώσης του επ' αυτών.

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

6. Αναγκαστική πώληση και πώληση λόγω εκκαθάρισης

6.1. «Οι δανειοδοτικοί οργανισμοί μπορεί να ζητούν εκτιμήσεις για αναγκαστικές πωλήσεις ή πωλήσεις λόγω εκκαθάρισης ή να επιβάλλουν χρονικό περιθώριο για τη διάθεση της εξασφάλισης. Επειδή οι επιπτώσεις ενός περιορισμού στην τιμή που μπορεί να επιτευχθεί εξαρτώνται από τις ειδικές συνθήκες υπό τις οποίες πραγματοποιείται η πώληση, δεν είναι ρεαλιστικό ο εκτιμητής να κάνει εικασίες για την τιμή που θα μπορούσε να επιτευχθεί, χωρίς να γνωρίζει τους λόγους του περιορισμού ή τις περιστάσεις υπό τις οποίες το ακίνητο μπορεί να διατεθεί προς πώληση. Μπορεί να υπάρξει και εναλλακτική εκτίμηση με βάση συγκεκριμένες παραδοχές, αλλά ο εκτιμητής θα πρέπει να επιστήσει την προσοχή του δανειστή στο γεγονός ότι η άποψη αυτή ισχύει μόνο την ημερομηνία εκτίμησης και ότι δεν μπορεί να βασιστεί σε αυτήν σε περίπτωση μελλοντικής αθέτησης, όταν τόσο οι συνθήκες της αγοράς όσο και οι συνθήκες πώλησης ίσως έχουν αλλάξει.» (IVS, 2007 σελ. 140-141)

6.2. Υπογραμμίζεται, όπως αναφέρθηκε και στο ΕΕΠ2, ότι οι εκτιμήσεις αυτές δεν συμμορφώνονται με τον ορισμό της Αγοραίας Αξίας (ή της Αξίας Ενυπόθηκου Δανεισμού).

6.3. Σε κάθε περίπτωση όταν ζητείται από τον εκτιμητή να κάνει εκτιμήσεις με βάση διαφορετική από την Αγοραία Αξία, ο εκτιμητής θα πρέπει να προχωρήσει μόνο αν η εκτίμηση αυτή δεν παραβιάζει την τοπική νομοθεσία ή τους κανονισμούς και δεν είναι παραπλανητική. Σε αυτές τις περιπτώσεις, συνήθως οι εκτιμητές συμπεριλαμβάνουν και την εκτίμηση της Αγοραίας Αξίας ή άλλες κατάλληλες πληροφορίες αναφορικά με τον βαθμό στον οποίο μια αξία που υπολογίζεται με εναλλακτική βάση μπορεί να διαφέρει από την Αγοραία Αξία.

ΕΕΕ3

ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΚΟΠΟΥΣ ΤΙΤΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

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

Σημείωση – συμπληρωματικά δείτε το βιβλίο “European Property and Market Rating: A Valuer’s Guide” (TEGoVA, 2003, www.tegova.org)

1. Εισαγωγή

1.1. Η τιτλοποίηση απαιτήσεων σε ακίνητα αποτελεί πλέον σημαντική πηγή χρηματοοικονομικών μέσων στις χρηματαγορές καθώς και μέσο που χρησιμοποιούν οι 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 ενεργητικού σε μορφή ακινήτων σε διαπραγματεύσιμα χρεόγραφα με ομαδοποίηση των απαιτήσεων ή 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 περιουσιακού 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 ενεργητικού που σχετίζεται 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 η Συμφωνία της Βασιλείας II, η *Οδηγία 2006/48/EK* 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 για προσημειώσεις (ή χρήση τους ως εξασφαλίσεις), οι επενδυτές εκτίθενται κυρίως στις αλλαγές:

- της υποκειμένης αξίας των ακινήτων που εξασφαλίζουν τις υποθήκες, και
- του εισοδήματος από αυτές τις υποθήκες.

Κατά συνέπεια, οι επενδυτές συνήθως βασίζονται σε αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας που γίνονται από εξωτερικούς οργανισμούς για την εκτίμηση της

πιστοληπτικής ποιότητας, της δομικής αρτιότητας και άλλων χαρακτηριστικών ενός συγκεκριμένου τίτλου.

1.5. Επειδή κάθε επενδυτική απόφαση βασίζεται στην ικανότητα ενός περιουσιακού στοιχείου να παράγει εισόδημα για μεγάλη χρονική περίοδο μέχρι τη λήξη του τίτλου, η αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας είναι ζωτικής σημασίας για την τιτλοποίηση απαιτήσεων σε ακίνητα.

2. Πεδίο εφαρμογής

2.1. Αυτή η ΕΕΕ εφαρμόζεται στην αποτίμηση ακίνητης περιουσίας 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 για τίτλους που δημιουργούνται με βάση υποθήκες, αλλά συνήθως οι ίδιες αρχές ισχύουν και σε 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 *ΕΕ5 Εφαρμογή της επενδυτικής αξίας σε ιδιώτες επενδυτές*.

2.3. Η εκτίμηση άλλων κινδύνων που αφορούν τα περιουσιακά 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 περιουσιακά στοιχεία τίτλοι (PRABS)* είναι επενδυτικά μέσα εγγυημένα με σύνολα ενεργητικών 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 ενεργητικό 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 περιουσιακά στοιχεία. Συστήνεται συνήθως από τον οργανισμό που κατέχει τα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία. Συχνά μπορεί να 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.

3.5. Πολλές φορές εκτιμάται και η *Διατηρήσιμη Καθαρή Αξία Ενεργητικού* ή *Διατηρήσιμη Αξία Ενεργητικού*. Αντιστοιχεί στη διατηρήσιμη αξία που ένα περιουσιακό 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. Υπολογίζεται σε σχέση με την Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού ή 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 εκτίμηση 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.

3.6. Η Αγοραία Αξία ορίζεται στο ΕΕΠ1.

3.7. Η Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού ορίζεται στο ΕΕΠ2.

3.8. 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 ανάπτυξη,
- 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 ακινήτου που αφορούν το ή τα ακίνητα που υποθηκεύονται, 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 φάσεις: 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 καλύπτει 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 εκτίμηση αυτή δεν πραγματοποιηθεί κατά τη συμφωνία για την αρχική υποθήκη, 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 θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την εκτίμηση και τις συμβουλές που παρέχονται.

5.2. Ο εκτιμητής θα 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 υποθήκες. Αν η αξιολόγηση αυτή δεν γίνει τη στιγμή που χρηματοδοτούνται τα μεμονωμένα ακίνητα, θα 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 θα πρέπει να αναφέρεται στην έκθεση εκτίμησης. Σε ορισμένες χώρες, ο προσδιορισμός αυτής της αστάθειας μπορεί να απαιτεί τον περιορισμό του εύρους της εκτίμησης.

5.4. Το *δεύτερο βήμα*, όπου αξιολογείται ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων, αφορά την αξιολόγηση ολόκληρου του χαρτοφυλακίου, προσδιορίζοντας την καθαρή αξία ενεργητικού και/ή τη διατηρήσιμη αξία ενεργητικού.

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) 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, θα πρέπει να εκτιμηθούν 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 εκτίμηση 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 διενέξεων, το εθνικό δίκαιο υπερισχύει της παρούσης Εφαρμογής.

ΕΕΕ4

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ
*[Η ΕΕ4 θα αναθεωρηθεί το 2009]***ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

- 1. Εισαγωγή**
- 2. Ορισμοί**
- 3. Συστάσεις**
- 4. Μέθοδος αποτίμησης**

1. Εισαγωγή

1.1. Σκοπός της ασφάλισης είναι η προστασία του ασφαλισμένου από ζημιές. Οι εκτιμήσεις πρέπει να χρησιμοποιούνται για την αξιολόγηση του εύρους μιας ενδεχόμενης ζημίας και για το αν η ασφάλιση είναι κατάλληλη, συνήθως σε σχέση με την αποκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου που υπέστη τις ζημιές. Όπως και στην περίπτωση της ακίνητης περιουσίας, η ζημία αυτή αφορά συνήθως ζημιές σε κτήρια και ο εκτιμητής πρέπει να έχει και γνώσεις για τα κτήρια και τις κατασκευαστικές τεχνικές, επιπροσθέτως των εκτιμητικών του προσόντων.

1.2. Η αποτίμηση της ασφαλιστέας αξίας περιγράφεται σε ορισμένες χώρες ως «Εκτίμηση για σκοπούς ασφάλισης».

2. Ορισμοί

2.1. Γενικά, η *Ασφαλιστέα Αξία* αντιστοιχεί στο μέγιστο ποσό κάλυψης που συμφωνείται με έναν ασφαλιστή ως ευθύνη του σε περίπτωση ζημίας και ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Συνήθως, πρόκειται για το κόστος ανακατασκευής με καθαρισμό του χώρου και διάφορες δαπάνες καθώς και με πρόσθετα στοιχεία που απαιτούνται από τυχόν σχετικούς κανονισμούς, αν υπάρχουν.

2.2. Η βάση αποτίμησης συνήθως καταγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και πιθανότερα θα είναι μία από τις εξής:

- (i) *Κόστος αντικατάστασης με νέο* («*Νέο για παλιό*») – Είναι το κόστος αντικατάστασης των φυσικών δομών με νέες, χρησιμοποιώντας το κόστος ανακατασκευής την ημέρα της εκτίμησης, που συνήθως είναι η ημέρα που τίθεται σε ισχύ το ασφαλιστήριο συμβόλαιο. 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 δαπανηρό από την απλή αντικατάσταση του παλαιού.
- (ii) *Δεικτοποιημένο κόστος αντικατάστασης με νέο* – Αυτό προσαρμόζει το κόστος αντικατάστασης με νέο σύμφωνα με αναγνωρισμένους κατασκευαστικούς δείκτες.

Η προσέγγιση αυτή περιορίζει τον κίνδυνο υποασφάλισης που δημιουργείται με την αύξηση των τιμών της οικοδομής.

- (iii) *Αποσβεσμένο κόστος αντικατάστασης* – Το 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.
- (iv) *Κόστος ανακατασκευής μόνο* – Μπορεί να υπολογιστεί στην ή πριν ή αμέσως μετά τη στιγμή της απώλειας. Ακόμα και αν το ασφαλιστήριο συμβόλαιο δεν ορίζει αυτή τη βάση για την ασφαλιστέα αξία, μπορεί να εφαρμοστεί αν το κτήριο πρέπει να κατεδαφιστεί ή αν η αξία του μειώθηκε αμετάκλητα λόγω της ζημίας.

2.3. Οι εκτιμήσεις για σκοπούς ασφάλισης αφορούν συνήθως ένα μελλοντικό συμβάν, όπως ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο. Καταρτίζοντας την εκτίμηση για σκοπούς ασφάλισης, ο εκτιμητής είναι απίθανο να γνωρίζει την ημερομηνία ή την περίοδο ισχύος του συμβολαίου και επομένως συνήθως δίνει μόνο μια γνώμη για το ενδεχόμενο κόστος αποκατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της εκτίμησης. Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο εκτιμητής μπορεί να θέλει να υπογραμμίσει ότι η εκτίμηση, με τον τρόπο που καταρτίζεται, μπορεί να αλλάξει αν αλλάξουν οι περιστάσεις ή αν το ασφαλιστήριο συμβόλαιο δεν υπογραφεί εντός της αναφερομένης περιόδου μετά την υποβολή της έκθεσης εκτίμησης. Αν ο πελάτης ενημερωθεί για το ζήτημα αυτό, τότε μπορεί να κρίνει αν απαιτείται υψηλότερο επίπεδο κάλυψης.

2.4. Ορισμός - «*Ασφαλιστέα αξία*» του περιουσιακού στοιχείου σημαίνει το ποσό που αναγράφεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και ισχύει για το περιουσιακό αυτό στοιχείο ως ευθύνη του ασφαλιστή σε περίπτωση επέλευσης ζημιών και οικονομικών απωλειών εις βάρος του ασφαλιζόμενου από κίνδυνο που ορίζεται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο και σχετίζεται με το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο.

2.5. Ο ασφαλιστής ευθύνεται μόνο μέχρι του ασφαλιζόμενου ποσού. Αν η κάλυψη είναι μικρότερη από το κόστος αντικατάστασης της ασφαλισμένης περιουσίας, τότε πρόκειται για *υποασφάλιση* και το ασφαλιζόμενο στοιχείο δεν αποκαθίσταται πλήρως στην προ της ζημίας κατάστασή του. Υπερασφάλιση σημαίνει ότι τα ασφαλιστρα χρεώνονται ασκόπως. Μπορεί επίσης να καλύπτεται πρόσθετο κόστος (όπως αυτό για τον καθαρισμό ή την απολύμανση του χώρου).

2.6. Υπηρεσίες – Εκτός από την κατασκευή, μπορούν να ασφαλιστούν και πρόσθετα χαρακτηριστικά, υπηρεσίες και αποθετικές ζημίες. Αυτό εξαρτάται από τους σχετικούς κανονισμούς και συμβάσεις περιλαμβάνουν στοιχεία όπως απώλεια ενοικίων, κόστος συμψηφισμού, κόστος ζημίας, κόστος μετεγκατάστασης και προστασίας ή κόστος προσαρτημάτων και εγκαταστάσεων. Για να μπορέσουν οι εκτιμητές να τα εκτιμήσουν, πρέπει να εξετάσουν τη σύμβαση καθώς και τους κανονισμούς ώστε να προσδιορίσουν τι ακριβώς πρέπει να εκτιμήσουν.

2.7. Αυξήσεις τιμών – Το μεταβαλλόμενο με την πάροδο του χρόνου κόστος κατασκευής μπορεί να οδηγήσει σε υποασφάλιση ή υπερασφάλιση. Κατά συνέπεια, θα

πρέπει να υπάρξει πρόβλεψη για αυτές τις αλλαγές τόσο για την περίοδο από την ημερομηνία ασφάλισης όσο και μεταξύ της ζημίας και της ανακατασκευής.

3. Συστάσεις

3.1. Η ασφαλιστέα αξία πρέπει να αντιστοιχεί στη ζημία που θα υποστεί ο ασφαλισμένος σε περίπτωση καταστροφής, ανεξαρτήτως αν επέλθει στο σύνολο ή σε μέρος του περιουσιακού στοιχείου.

3.2. Ο εκτιμητής πρέπει να αποτιμήσει τουλάχιστον τα ακόλουθα:

- (περιγραφή του) ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της θέσης του, της ανάπτυξης του χώρου, των υπηρεσιών και των προσβάσεων,
- (περιγραφή των) κτηρίων, των εσωτερικών και εξωτερικών εγκαταστάσεών τους (καταγραφή της κατασκευής, των διαστάσεων, του εξοπλισμού και της χρήσης τους), παράλληλα με εκτενή φωτογραφική καταγραφή τους,
- Όπου χρειάζεται, περιγραφή των παρακείμενων ιδιοκτησιών (κυρίως αναφορικά με τα κτήρια και τις χρήσεις τους),
- Χρήση του ακινήτου (κατοικία, εμπορική χρήση κ.ά.),
- Αναφορά στις σχετικές άδειες (χωροταξικός σχεδιασμός, οικοδομική άδεια, άδεια χρήσης κ.ά.),
- Κατάσταση του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένου του υπολογισμού απομείωσης της αξίας του λόγω ηλικίας και υποβάθμισης εξαιτίας ζημιών, ελαττωμάτων ή επισκευών που δεν έγιναν,
- Προσδιορισμός του κόστους ανακατασκευής και πρόβλεψη απαραίτητου πρόσθετου κόστους που σχετίζεται με την αποκατάσταση,
- Θέση του ασφαλισμένου για τον Φόρο Προστιθέμενης Αξίας.

3.3. Ορισμός της «Ασφαλιστέας Αξίας» ως «Αξίας Ανάκτησης» - Το κόστος αντικατάστασης του κτηρίου μετά από εκτενείς ζημιές μπορεί να διαφέρει σημαντικά από το κανονικό κόστος κατασκευής ενός νέου κτηρίου. «Κόστος ανάκτησης» είναι το κόστος ανακατασκευής του κτηρίου στην ίδια θέση μετά τη ζημιά.

Για τον σκοπό αυτόν, κατά τον προσδιορισμό του κόστους ανάκτησης πρέπει να εξεταστούν τα ακόλουθα θέματα (σε σχέση με το κόστος κατασκευής):

- (i) Σε περίπτωση ζημίας, μπορεί να μην υπάρχει κόστος για την προετοιμασία του χώρου, την παροχή υπηρεσιών στον χώρο ή (ανάλογα με την περίπτωση), για θεμέλια για παράδειγμα.
- (ii) Μετά τη ζημιά μπορεί να υπάρχει κόστος για την κατεδάφιση, τον καθαρισμό του χώρου, τη διασφάλισή του και την προετοιμασία για ανοικοδόμηση. Επίσης, μπορεί να υπάρχει ανάγκη αφαίρεσης του αμιάντου και άλλων απαγορευμένων υλικών.
- (iii) Υπάρχει κόστος που συνδέεται με τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης ενός κτηρίου αν, μετά από πυρκαγιά, απαιτούνται «μεγάλης κλίμακας ανακαινίσεις». Η *Οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων 2002/91/EK* απαιτεί βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης σε περίπτωση «μεγάλης κλίμακας ανακαινίσεων» που ορίζονται ως «το συνολικό κόστος της ανακαινίσης που αφορά το κέλυφος του κτιρίου ή/και τις εγκαταστάσεις ενέργειας όπως η θέρμανση, η παροχή θερμού

ύδατος, ο κλιματισμός, ο αερισμός και ο φωτισμός υπερβαίνει το 25% της αξίας του κτιρίου, μη συνυπολογιζόμενης της αξίας του οικοπέδου, ή όπου άνω του 25% του κελύφους του κτιρίου ανακαινίζεται» (Άρθρο 6, Προοίμιο παρ. 13).

- (iv) Γενικά, το συνολικό κόστος της ταυτόχρονης κατασκευής όλων των σταδίων είναι μικρότερο από το κόστος ανακατασκευής για ένα συγκεκριμένο στάδιο κατασκευής μετά την επέλευση της ζημίας.
- (v) Το κόστος για την εγκατάσταση υπηρεσιών μπορεί να διαφέρει.
- (vi) Το κόστος χρηματοδότησης μπορεί να διαφέρει. Το κόστος των εργασιών και σχεδίων προμελέτης μπορεί να είναι μικρότερο αν υπάρχουν ήδη άδειες και σχέδια.

4. Μέθοδος αποτίμησης

4.1. Η Μέθοδος του Κόστους (ή Μέθοδος του Εργολάβου) χρησιμοποιείται για την αποτίμηση του κόστους αντικατάστασης με νέο και του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης. Άλλες μέθοδοι αποτίμησης μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο αν πρέπει να προσδιοριστεί η αγοραία αξία ή άλλες αξίες για σκοπούς ασφάλισης.

4.2. Συνήθως δεν χρειάζεται να αποτιμηθεί το υποκείμενο οικόπεδο, εκτός αν υπόκειται σε αναγνωρισμένο κίνδυνο που καλύπτεται από το ασφαλιστήριο συμβόλαιο (για παράδειγμα, πλημμύρα, μόλυνση ή κατολίσθηση). Στην περίπτωση αυτή, ο εκτιμητής θα πρέπει να το λάβει υπόψη του.

4.3. 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 φυσικά χαθεί. Η αποτίμηση του αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την ηλικία του κτηρίου, την αναμενόμενη υπόλοιπη ζωή του, την κατασκευή του, τη χρήση και τη συντήρησή του.

4.4. Ο ΦΠΑ λαμβάνεται υπόψη μόνο αν ο ασφαλισμένος δεν έχει δικαίωμα επιστροφής του προκαταβληθέντος φόρου.

ΕΕΕ5

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ (WORTH) ΣΕ ΙΔΙΩΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Εισαγωγή
2. Ορισμοί
3. Σχόλια
4. Μέθοδος αποτίμησης

1. Εισαγωγή

Η ΕΕΕ5 χρησιμοποιείται για την εκτίμηση της μέγιστης τιμής που ένας επενδυτής μπορεί να καταβάλει για την αγορά ενός ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τα οφέλη που θα αποκομίσει κατέχοντας το ακίνητο αυτό, καθώς και τους επιχειρηματικούς του στόχους.

2. Ορισμοί

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

2.2. *Ωφέλιμη διάρκεια ζωής ακινήτου:* νοείται η περίοδος κατά την οποία το ακίνητο θα μπορεί να χρησιμοποιείται αποτελεσματικά για τους σκοπούς που αποκτήθηκε.

3. Σχόλια

3.1. Βάση αξίας – Οι εκτιμήσεις αυτές πρέπει να γίνονται με βάση την Επενδυτική Αξία (βλ. ΕΕΠ2). Η έκθεση εκτίμησης, που καταρτίζεται σύμφωνα με το ΕΕΠ5, πρέπει να το αναφέρει αυτό και να καθιστά σαφές ότι καταρτίζεται μόνο για τον συγκεκριμένο επενδυτή (με τις δικές του απαιτήσεις και παραδοχές) και όχι για τη διασφάλιση τρίτων.

3.2. 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),
- Μισθώσεις,
- 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 σχετικά με το ακίνητο
- Επιτόκια και αναμενόμενες αλλαγές
- Δυνατότητα πώλησης του ακινήτου
- Νομικά θέματα και θέματα αναπτυξιακού ελέγχου που επηρεάζουν το ακίνητο
- Τρέχων και μελλοντικός πληθωρισμός.

3.3. Κατηγορίες ακινήτων

3.3.1. Τα επενδυτικά ακίνητα μπορούν να αξιολογηθούν με βάση τρεις κατηγορίες:

- (i) Ακίνητα που κατέχονται ως επένδυση λόγω της απόδοσής τους ως στοιχείο ενεργητικού που παράγει εισόδημα και/ή κεφαλαιακά κέρδη,
- (ii) Ακίνητα που βρίσκονται σε φάση ανάπτυξης,
- (iii) Ακίνητα που κατέχονται για μελλοντική ανάπτυξη.

3.3.2. Τα ακίνητα που κατέχονται ως επένδυση συνήθως περιλαμβάνουν ακίνητα των οποίων έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή και που κατέχονται με στόχο την ενοικίασή τους, την παραγωγή εισοδήματος από ενοίκια που διαπραγματεύονται σε συνθήκες αγοράς με τρίτους. Ορισμένες φορές, μπορεί να κατέχονται για να παράγουν εισόδημα από την άμεση χρήση τους από τον επενδυτή.

3.3.3. Τα ακίνητα που βρίσκονται σε φάση ανάπτυξης περιλαμβάνουν ακίνητα που έχουν αποκτηθεί με ελεύθερη χρήση με στόχο την πρόωρη μίσθωσή τους σε τρίτους σε συνθήκες αγοράς, 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 πιστοποιητικά και έχει υπογραφεί η σύμβαση κατασκευής.

3.3.4. 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.

4. Μέθοδος αποτίμησης

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

4.2. Οι ταμειακές ροές και το κόστος πρέπει να εκτιμώνται για την περίοδο που ο επενδυτής αναμένεται να κρατήσει το ακίνητο, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες που μπορεί να τα επηρεάσουν. Έχοντας εκτιμήσει 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 ενοικίαση σε τρίτους ή για ιδιόχρηση από τον επενδυτή, τα αναμενόμενα έσοδα του επενδυτή από την τελική πώληση του ακινήτου, ή
- Αν το ακίνητο θα διατηρηθεί από τον επενδυτή μέχρι το τέλος της ωφέλιμης διάρκειας ζωής του, εκτίμηση της μελλοντικής αγοραίας αξίας, μείον το κόστος πώλησης, εκτίμηση του υποκείμενου οικοπέδου 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, εκτίμηση της αναμενόμενης αγοραίας αξίας του κατά την ημερομηνία της μελλοντικής πώλησης, μείον το κόστος πώλησης.

4.3. 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 ενοικιαστεί το ακίνητο και θα εισπραχθούν τα πρώτα ενοίκια.

4.4. 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.

ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ

Αγοραία Αξία

Νοείται το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα πάγιο στοιχείο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή μετά από ένα λογικό χρόνο διαδικασίας αγοραπωλησίας σε μια συναλλαγή σε συνήθη συναλλακτική κίνηση, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς πίεση.

Αγοραίο Μίσθωμα

Νοείται το εκτιμώμενο ποσό ενοικίου στο οποίο θα μπορούσε να μισθωθεί το ακίνητο κατά την ημερομηνία της εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή σύμφωνα με τους όρους του συμφωνητικού μίσθωσης σε μια συναλλαγή εντός του πλαισίου της αγοράς μετά από κατάλληλη προώθηση όπου τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν, το καθένα ξεχωριστά, ενεργήσει με επίγνωση, σωφροσύνη και χωρίς πιέσεις.

Αξία Αναγκαστικής Πώλησης

Νοείται η αξία που θα μπορούσε να επιτευχθεί για ένα ακίνητο όταν ο πωλητής είναι αναγκασμένος, για οποιονδήποτε λόγο, να διαθέσει το ακίνητο προς πώληση.

Αξία βάσης

«Δήλωση των βασικών αρχών μέτρησης μιας εκτίμησης σε συγκεκριμένη ημερομηνία.» (IVSC, Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα 2007, σελ. 84 και 337)

Αξία Εναλλακτικής Χρήσης

Νοείται η αγοραία αξία του ακινήτου χωρίς να θεωρείται δεδομένη η συνέχιση της τρέχουσας χρήσης του.

Αξία Ενυπόθηκου Δανεισμού

Νοείται η αξία του ακινήτου όπως ορίζεται από την προσεκτική εκτίμηση της μελλοντικής εμπορευσιμότητας του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τα μακροχρόνια διατηρήσιμα χαρακτηριστικά του, τις κανονικές και τοπικές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, την τρέχουσα χρήση και τις κατάλληλες εναλλακτικές χρήσεις του ακινήτου. Τα κερδοσκοπικά στοιχεία δεν πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για την εκτίμηση της αξίας ενυπόθηκου δανεισμού.

Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης (ΑΚΑ) – στη Γερμανία γνωστό και ως Μέθοδος Αξίας Ενεργητικού

«Το τρέχον κόστος αντικατάστασης ενός παγίου στοιχείου με το σύγχρονο αντίστοιχό του, αφαιρώντας τις μειώσεις λόγω φυσικής φθοράς και όλες τις σχετικές μορφές απαξίωσης και βελτιστοποίησης» (IVSC, 2007, σελ. 108, 146, 257 και 351)

Ασφαλιστέα Αξία

Νοείται 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.

Βάση Εκτίμησης

Μεθοδολογία που χρησιμοποιείται για την εφαρμογή μιας αξίας βάσης για μια εκτίμηση που πραγματοποιείται με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία.

Βέλτιστη Χρήση

«Η πιθανότερη χρήση ενός ακινήτου που είναι φυσικά εφικτή, καταλλήλως αιτιολογημένη, νομικά επιτρεπτή, χρηματοοικονομικά εφικτή και προκύπτει από την υψηλότερη αξία του υπό εκτίμηση ακινήτου.» (IVSC, 2007, σελ. 28 & 368)

Ειδική Αξία

«Ποσό υπέρ της Αγοραίας Αξίας που αντιστοιχεί σε ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ενός περιουσιακού στοιχείου που έχουν αξία μόνο για έναν Ειδικό Αγοραστή.» (IVSC, 2007, σελ. 88)

Ειδικός Αγοραστής

«Αγοραστής για τον οποίο ένα συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο έχει Ειδική Αξία λόγω των πλεονεκτημάτων που πηγάζουν από την ιδιοκτησία του και που δεν είναι διαθέσιμα στους γενικούς αγοραστές της αγοράς.» (IVSC, 2007, σελ. 409)

Επενδυτική αξία (καλείται και Αξία Επένδυσης)

«Η αξία ακινήτου ενός συγκεκριμένου επενδυτή ή κατηγορίας επενδυτών για συγκεκριμένους επενδυτικούς ή λειτουργικούς στόχους. Η υποκειμενική αυτή έννοια σχετίζεται με συγκεκριμένο ακίνητο συγκεκριμένου επενδυτή, ομάδας επενδυτών ή νομικού προσώπου με αναγνωρίσιμους επενδυτικούς στόχους και/ή κριτήρια.» (IVSC, 2007, σελ. 88 και 377)

Εύλογη Αξία

«Το ποσό στο οποίο μπορεί να ανταλλαχθεί ένα πάγιο στοιχείο ή να εξοφληθεί μια οφειλή μεταξύ ενήμερων και πρόθυμων μερών μια συναλλαγή εντός των πλαισίων της αγοράς.» (IASB, ΔΛΠ 16, παρ. 6).

Ημερομηνία εκτίμησης

Νοείται η ημερομηνία κατά την οποία εκτιμάται η αξία και επομένως, κατ' αρχήν, η ημερομηνία στην ή πριν την οποία οριστικοποιείται η έκθεση εκτίμησης. Δεν είναι η ημερομηνία υπογραφής της έκθεσης 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

Οδηγία

Νομοθέτημα της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Είναι δεσμευτικό αναφορικά με το αποτέλεσμα που επιτυγχάνεται, αλλά οι εθνικές αρχές μπορούν να επιλέξουν τη μορφή και τη μέθοδο επίτευξής του.

Πρόσθετη Αξία λόγω Συνένωσης – γνωστή και ως Συνεργιστική Αξία

«Πρόσθετο στοιχείο αξίας που δημιουργείται από τον συνδυασμό δύο ή περισσότερων ενδιαφερόντων, όπου η αξία του συνδυασμένου ενδιαφέροντος αξίζει περισσότερο από το άθροισμα των αρχικών ενδιαφερόντων.» (IVSC, 2007, σελ. 88 & 414)

ΜΕΛΗ ΤΗΣ TEGoVA

Αλβανία

- SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)
Αλβανική Εταιρεία Εκτιμητών Ακινήτων

Αυστρία

- ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG UND BEWERTUNGSSTANDARDS (ÖIB)

Αυστριακό Ινστιτούτο Εκτιμήσεων Ακινήτων και Εκτιμητικών Προτύπων

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

- 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 Πραγματογνομόνων του Δημοσίου

- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)

Ένωση Ορκωτών και Πιστοποιημένων Πραγματογνομόνων

- 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)

Εσθονία

- EESTI KINNISVARA HINDAJATE ÜHING (EKHÜ)
Ένωση Εκτιμητών της Εσθονίας

Ηνωμένο Βασίλειο

- CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
Κεντρική Ένωση Γεωργικών Εκτιμητών
- INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)
Ινστιτούτο Αξιολόγησης και Εκτίμησης Εισοδημάτων
- ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS)
Βασιλική Ένωση Ορκωτών Πραγματογνωμόνων

Ηνωμένες Πολιτείες

- APPRAISAL INSTITUTE (AI)
Ινστιτούτο Εκτιμητών

Ιρλανδία

- IRISH AUCTIONEERS AND VALUERS INSTITUTE (IAVI)
Ιρλανδικό Ινστιτούτο Δημοπρατών και Εκτιμητών
- THE SOCIETY OF CHARTERED SURVEYORS (SCS)
Εταιρεία Ορκωτών Εκτιμητών

Ισπανία

- ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)
Επαγγελματική Ένωση Εκτιμητικών Εταιρειών
- CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE)
Γενικό Συμβούλιο Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Ισπανίας

Ιταλία

- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CNGGL)
Εθνικό Συμβούλιο Πραγματογνωμόνων
- ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI (GEOVAL)
Ένωση Εκτιμητών Πραγματογνωμόνων
- ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IsIVI)
Ιταλικό Ινστιτούτο Εκτιμήσεων Ακινήτων

Καζακστάν

- ҚАЗАҚСТАННИҢ КӘСІБИ БАҒАЛАУШЫЛАРЫНЫҢ ПАЛ ТАСЫ (ҚКБП)
ΠΑΛΑΤΑ ΠΡΟΦΕΣΣΙΟΝΑΛΗΝΗΧ ΟΥΕΝΗΤΣΙΚΟΒ ΚΑΖΑΧΣΤΑΝΑ (ΠΠΟΚ)
Επιμελητήριο Επαγγελματικών Εκτιμητών του Καζακστάν (CPA)

Λετονία

- LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)

Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων Λετονίας

Λιθουανία

- LIETUVOS TURTO VERTINTOJU ASOCIACIJA (LTVA)

Ένωση Εκτιμητών Ακινήτων Λιθουανίας

Νορβηγία

- NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)

Ένωση Πραγματογνωμόνων και Εκτιμητών Νορβηγίας

Ουγγαρία

- MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG (MAISZ)

Ένωση Ακινήτων Ουγγαρίας (HREA)

Πολωνία

- POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEN RZECZOZNAWCÓW MAJATKOWYCH (PFSRM)

Πολωνική Ομοσπονδία Ενώσεων Εκτιμητών (PFVA)

Ρουμανία

- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR)

Εθνική Ένωση Ρουμάνων Εκτιμητών

Ρωσική Ομοσπονδία

- РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНИЩИКОВ (РОО)

Ρωσική Εταιρεία Εκτιμητών (RSA)

- ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНИЩИКОВ (ΠΡΟΟ)

Κοινοπραξία Ρωσικών Εταιρειών Εκτιμητών (PRSA)

- РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНИЩИКОВ (РКО)

Ρωσικό Συμβούλιο Εκτιμητών (RBA)

Σλοβακία

- SLOVENSKÁ ASOCIÁCIA EKONOMICKÝCH ZNALCOV (SAEZ)

Σλοβακική Ένωση Οικονομικών Εκτιμητών

Τουρκία

- DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ (DUD)

Ένωση Εκτιμητών Τουρκίας

Η αστάθεια της αγοράς λόγω των διεθνών τραπεζικών προβλημάτων που συνδέονται με πιέσεις ύφεσης αποτελεί πραγματική πρόκληση για τους εκτιμητές. Ασχολούμενα με αυτά, τα ενημερωμένα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα βοηθούν τους επαγγελματίες να καταλήξουν σε συνεπή συμπεράσματα, ενισχύοντας την εμπιστοσύνη στην αγορά.

Η εκτίμηση αποτελεί βασικό ζήτημα για την ενοποίηση των ευρωπαϊκών κτηματαγορών. Πολλές από τις παλαιές οικονομίες στην Ευρώπη διαθέτουν ώριμες κτηματαγορές. Σε άλλες χώρες, όμως, οι αγορές βρίσκονται σε νηπιακή ηλικία και η εκτιμητική πρακτική δεν είναι τόσο εδραιωμένη. Τα ΕΕΠ 2009 παρέχουν σε όλους τους εκτιμητές μια κοινή προσέγγιση που θα προσφέρει στους τελικούς χρήστες των εκτιμήσεων την εμπιστοσύνη στις εκθέσεις εκτίμησης που εκπονούνται σε κάθε χώρα. Η επιτακτική λογική των ευρωπαϊκών προτύπων είναι αποτέλεσμα της ζήτησης για εκτιμήσεις με μια σχετική ομοιομορφία σε όλη την Ευρώπη, με ποιότητα που αποτελεί κοινό σημείο αναφοράς για τους επενδυτές, τον χρηματοοικονομικό τομέα και τους εκτιμητές σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση και πέρα από αυτήν.

Η ακίνητη περιουσία είναι πλέον σημαντική για το όλο οικοδόμημα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το εγχείρημα της οποίας επιταχύνεται ως απάντηση στην κρίση. Οι κινήσεις για το άνοιγμα των διασυνοριακών επενδύσεων όπως τα ευρωπαϊκά REIT, το ευρωπαϊκό διαβατήριο για τα ανοικτού τύπου αμοιβαία κεφάλαια επί ακινήτων και η πρωτοβουλία ενυπόθηκων δανείων αποτελούν σημαντικά θέματα εκτίμησης. Τα ΕΕΠ 2009, συμβατά με το ευρωπαϊκό δίκαιο και προσαρμοσμένα στις ιδιαίτερες συνθήκες που κυριαρχούν στην Ευρώπη, αποτελούν πυλώνα της διαδικασίας αυτής, με στόχο η Ευρωπαϊκή Ένωση να αποκτήσει τη μεγαλύτερη και την πιο αποτελεσματική κτηματαγορά στον κόσμο.

Η **Ευρωπαϊκή Ένωση Εκτιμητικών Οργανισμών (TEGoVA)** είναι ο κεντρικός ευρωπαϊκός οργανισμός που συγκεντρώνει στους κόλπους του τις εθνικές ενώσεις εκτιμητών, καλύπτοντας 39 επαγγελματικούς φορείς από 24 χώρες και περιλαμβάνει ειδικούς συμβούλους, μεγάλες ιδιωτικές εταιρείες και κρατικές υπηρεσίες τόσο τοπικές όσο και εθνικές. Βασικοί της στόχοι είναι η εκπόνηση και διάδοση εναρμονισμένων προτύπων εκτιμητικής, τόσο για λόγους κατάρτισης και πιστοποίησης (πρόγραμμα «Πιστοποιημένου Ευρωπαϊκού Εκτιμητή») όσο και για λόγους εταιρικής διακυβέρνησης και δεοντολογίας των εκτιμητών. Μιλά με μια κοινή γλώσσα για την εκτιμητική σε όλους τους ευρωπαίους νομοθέτες και υπευθύνους για τη χάραξη πολιτικής.

www.tegova.org

ΕΥΡΩΠΑΪΚΑ ΕΚΤΙΜΗΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ 2009